

Marvipol S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2007

Spis treści

	Strona
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe	
Skonsolidowany rachunek zysków i strat	3
Skonsolidowany bilans	4
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	6
Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym	8
Informacje objaśniające	9

Skonsolidowany Rachunek Zysków i Strat

Za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2007 r.

w tysiącach złotych

	Nota	2007	2006
Przychody ze sprzedaży	6	225 091	219 852
Pozostałe przychody	7	3 269	912
		228 360	220 764
Amortyzacja		(1 728)	(1 061)
Zużycie materiałów i energii		(4 306)	(10 422)
Usługi obce		(40 255)	(59 911)
Koszty świadczeń pracowniczych	9	(14 862)	(11 407)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		(149 105)	(99 944)
Pozostałe koszty operacyjne	8	(6 905)	(6 185)
Zyski z inwestycji	10	448	1 642
Zysk na działalności operacyjnej		11 647	33 476
Koszty finansowe	11	(5 209)	(1 378)
Zysk przed opodatkowaniem		6 438	32 098
Podatek dochodowy	12	(1 521)	(6 411)
Zysk netto za rok obrotowy		4 917	25 687
Zysk przypadający na 1 akcję			
Podstawowy (zł)	22	0,15	0,82
Rozwodniony (zł)	22	0,14	0,82

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Wiceprezes Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba odpowiedzialna za sporządzenie
sprawozdania finansowego/

Warszawa, 21 lipca 2008 r.

Załączone noty stanowią integralną część powyższego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowany bilans

Za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2007 r.

w tysiącach złotych

	Nota	2007	2006
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	13	26 476	18 908
Wartości niematerialne	14	800	794
Przedpłata z tytułu wieczystego użytkowania		2 811	3 070
Nieruchomości inwestycyjne	15	7 258	7 062
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych		1 987	1 431
Pozostałe inwestycje długoterminowe	16	291	50
Aktywa trwałe razem		39 623	31 315
Aktywa obrotowe			
Zapasy	18	286 304	114 050
Inwestycje krótkoterminowe		2 962	2 762
Należności z tytułu podatku dochodowego		425	245
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	19	25 847	23 058
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych		2 354	1 828
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	25 312	13 055
Aktywa obrotowe razem		343 204	154 998
Aktywa razem		382 827	186 313

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Wiceprezes Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba odpowiedzialna za sporządzenie
sprawozdania finansowego/

Warszawa, 21 lipca 2008 r.

Załączone noty stanowią integralną część powyższego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowany bilans

Za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2007 r.

w tysiącach złotych

Kapitał własny i zobowiązania

Kapitał własny

Kapitał zakładowy	21	7 183	6 000
Zyski zatrzymane		65 508	59 042
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej		72 691	65 042
Udziały mniejszości		-	-
Kapitał własny razem		72 691	65 042

Zobowiązania

Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	23	47 522	9 086
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	23	299	642
Pozostałe zobowiązania	26	590	1 432
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	17	4 697	5 752
Rezerwy	25	1 987	1 431
Zobowiązania z tytułu obligacji	23	28 623	-
Zobowiązania długoterminowe razem		83 718	18 343

Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	23	53 888	7 832
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	23	781	1 141
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		4	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	26	67 173	47 557
Przychody przyszłych okresów	24	98 379	44 276
Rezerwy	25	3 215	2 122
Kontrakty terminowe	27	2 978	-
Zobowiązania krótkoterminowe razem		226 418	102 928
Zobowiązania razem		310 136	121 271
Kapitał własny i zobowiązania razem		382 827	186 313

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Wiceprezes Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba odpowiedzialna za sporządzenie
sprawozdania finansowego/

Warszawa, 21 lipca 2008 r.

Załączone noty stanowią integralną część powyższego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2007 r.

w tysiącach złotych

Nota	2007	2006
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk netto za okres	4 917	25 687
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	1 728	1 061
Amortyzacja przedpłat z tytułu wieczystego użytkowania	259	33
Przychody z tytułu odsetek	(252)	(542)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(196)	(1 094)
Zmiana wartości godziwej kontraktów forward	2 978	-
Koszty odsetek	2 231	1 378
Zysk ze sprzedaży środków trwałych	(7)	(71)
Podatek dochodowy	1 521	6 411
Zmiana stanu zapasów	(172 440)	4 301
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(3 030)	(12 052)
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	567	428
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów	18 774	10 641
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	54 103	(3 773)
Podatek zapłacony	(2 874)	(7 661)
Pozostałe	(958)	-
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	(92 679)	24 747

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Wiceprezes Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba odpowiedzialna za sporządzenie
sprawozdania finansowego/

Warszawa, 21 lipca 2008 r.

Załączone noty stanowią integralną część powyższego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2007 r.

w tysiącach złotych

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej

Odsetki otrzymane	67	342
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	405	647
Wpływy z tytułu spłaty pożyczek	15	4
Przejęcie spółki zależnej, po pomniejszeniu o nabyte środki pieniężne	-	(22 577)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(9 055)	(6 036)
Pożyczki udzielone	(15)	(50)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(8 583)	(27 670)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej

Zaciągnięcie kredytów	98 901	10 292
Wpływy netto z emisji akcji	1 183	-
Wpływy z tytułu emisji obligacji	30 000	-
Wydatki na spłatę kredytów	(13 372)	(6 168)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(1 205)	(693)
Odsetki zapłacone	(1 988)	(980)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	113 519	2 451

Przepływy pieniężne netto, razem

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	13 055	13 527
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-	-
Środki pieniężne na koniec okresu	25 312	13 055

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Wiceprezes Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba odpowiedzialna za sporządzenie
sprawozdania finansowego/

Warszawa, 21 lipca 2008 r.

Załączone noty stanowią integralną część powyższego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym

<i>w tysiącach złotych</i>	Kapitał zakładowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2006 r.	6 000	33 355	39 355	39 355
Zysk netto	-	25 687	25 687	25 687
Suma ujętych przychodów i kosztów	-	25 687	25 687	25 687
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2006 r.	6 000	59 042	65 042	65 042
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2007 r.	6 000	59 042	65 042	65 042
Emisja akcji	1 183	-	1 183	1 183
Wycena obligacji	-	1 482	1 482	1 482
Pozostałe	-	67	67	67
Zysk netto	-	4 917	4 917	4 917
Suma ujętych przychodów i kosztów	-	4 917	4 917	4 917
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2007 r.	7 183	65 508	72 691	72 691

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Wiceprezes Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, 21 lipca 2008 r.

Załączone noty stanowią integralną część powyższego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Dane Spółki

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

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

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

- budowa i sprzedaż mieszkań,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- wynajem powierzchni,
- prowadzenie myjni samochodowych,
- sprzedaż hurtowa i detaliczna samochodów, części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2007 r. obejmuje sprawozdania finansowe Spółki Dominującej oraz jej jednostek zależnych (zwanymi łącznie „Grupą”).

Jednostką dominującą najwyższego szczebla jest Marvipol S.A.

2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

a) Oświadczenie zgodności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, zwanymi dalej „MSSF UE”. Sprawozdanie zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki Dominującej w dniu 21 lipca 2008 roku.

MSSF UE zawierają wszystkie Międzynarodowe Standardy Rachunkowości, Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi Interpretacje poza wymienionymi poniżej Standardami oraz Interpretacjami, które oczekują na zatwierdzenie przez Unię Europejską oraz Standardami oraz Interpretacjami, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, ale nie weszły jeszcze w życie.

Grupa nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania nowych Standardów i Interpretacji, które zostały już opublikowane oraz zatwierdzone przez Unię Europejską, a które wejdą w życie po dniu bilansowym. Ponadto na dzień bilansowy Grupa nie zakończyła jeszcze procesu oszacowania wpływu nowych Standardów i Interpretacji, które wejdą w życie po dniu bilansowym, na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres, w którym będą one zastosowane po raz pierwszy.

Standardy i Interpretacje zatwierdzone przez UE	Rodzaj przewidywanej zmiany w zasadach rachunkowości	Ewentualny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe	Data wejścia w życie dla okresów rozpoczynających się w dniu oraz później
KIMSF 11 <i>Transakcje dotyczące płatności w formie akcji innych jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej i własnych</i>	Interpretacja wymaga, aby transakcje, w których jednostka płaci akcjami własnymi za otrzymane dobra lub usługi uznać za transakcje w akcjach własnych bez względu na to jak pozyskiwane są akcje. Interpretacja zawiera także wskazówki, czy transakcje, w których dostawca dóbr lub usług dla jednostki otrzymuje instrumenty kapitałowe podmiotu dominującego tej jednostki powinny być klasyfikowane jako rozliczane w środkach pieniężnych lub instrumentach kapitałowych w sprawozdaniu finansowym jednostki.	Grupa nie oczekuje, aby interpretacja miała znaczący wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.	1 marca 2007
MSSF 8 <i>Segmenty operacyjne</i>	Standard wymaga ujawnienia informacji o segmentach w oparciu o elementy składowe jednostki, które zarządzający monitorują w zakresie podejmowania decyzji operacyjnych. Segmenty operacyjne to elementy składowe jednostki, dla których oddzielna informacja finansowa jest dostępna i regularnie oceniana przez osoby podejmujące kluczowe decyzje odnośnie alokacji zasobów i oceniające działalność.	Grupa nie oczekuje, aby nowy standard miał znaczący wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.	1 stycznia 2009 r.

Standardy i Interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez UE	Rodzaj przewidywanej zmiany w zasadach rachunkowości	Ewentualny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe	Data wejścia w życie dla okresów rozpoczynających się w dniu oraz później
Zaktualizowany MSR 23 <i>Koszty finansowania zewnętrznego</i>	Zaktualizowany standard będzie wymagał aktywowania kosztów finansowania zewnętrznego odnoszących się do składników aktywów, dla których okres niezbędny do ich przygotowania do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży jest znaczny.	Zmodyfikowany MSR 23 nie będzie miał wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, gdyż powyższe wymogi są już stosowane przez Grupę.	1 stycznia 2009 r.
Zaktualizowany MSR 27 <i>Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe</i>	W powiązaniu z aktualizacją MSSF 3 (poniżej), wprowadzono m.in. następujące zmiany do MSR 27: - zmiana definicji udziałów mniejszości; - uregulowanie sposobu ujmowania transakcji z udziałowcami mniejszościowymi; - zmiana ujęcia transakcji utraty kontroli nad jednostką; - nowe wymogi ujawnień.	Grupa nie ukończyła jeszcze analizy dotyczącej wpływu zaktualizowanego standardu na działalność Grupy.	1 lipca 2009 r.
Zmiany do MSR 32: Instrumenty Finansowe - Prezentacja i MSR 1: Prezentacja Sprawozdań Finansowych – Instrumenty finansowe z opcją sprzedaży i obowiązki powstające przy likwidacji	Zmiany wprowadzają zwolnienie od zasady wynikającej z MSR 32 odnośnie klasyfikacji instrumentów finansowych z opcją sprzedaży, dopuszczając klasyfikację niektórych z nich jako składnik kapitału. Zgodnie z wymogami wynikającymi ze zmian, określone instrumenty finansowe, reprezentujące udziały końcowe (rezydualne) w aktywach netto jednostki, które inaczej byłyby zaklasyfikowane jako zobowiązania finansowe, będą klasyfikowane jako składniki kapitału, jeśli zarówno te instrumenty finansowe, jak i ogólna struktura kapitałowa jednostki wystawiającej te instrumenty będą spełniały określone warunki.	Grupa nie ukończyła jeszcze analizy dotyczącej wpływu zaktualizowanych standardów na działalność Grupy.	1 stycznia 2009 r.
Zaktualizowany MSSF 2 <i>Płatności w formie akcji własnych</i>	Doprecyzowanie kwestii wpływu warunków innych niż warunki nabywania uprawnień na wycenę instrumentów kapitałowych.	Zmodyfikowany MSSF 2 nie będzie miał wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.	1 stycznia 2009 r.
Zaktualizowany MSSF 3 <i>Połączenia jednostek gospodarczych</i>	Do zakresu zaktualizowanego standardu włączono część dotychczas wyłączonych ze stosowania standardu połączeń jednostek gospodarczych. Doprecyzowano definicję przedsięwzięcia (business). Zawężono zakres zobowiązań warunkowych, do których można przypisać koszt połączenia jednostek gospodarczych. Wyłączono możliwość ujmowania kosztów transakcji w koszcie połączenia jednostek gospodarczych. Zmieniono zasady ujmowania korekt kosztu połączenia uwarunkowanych przyszłymi zdarzeniami. Wprowadzono możliwość wyceny udziałów mniejszości w wartości godziwej.	Zmodyfikowany MSSF 3 nie będzie miał wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.	1 lipca 2009 r.

Standardy i Interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez UE	Rodzaj przewidywanej zmiany w zasadach rachunkowości	Ewentualny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe	Data wejścia w życie dla okresów rozpoczynających się w dniu oraz później
Zaktualizowany MSR 1 <i>Prezentacja sprawozdań finansowych</i>	Zaktualizowany standard wymaga agregacji informacji w sprawozdaniach finansowych w oparciu o kryterium cech wspólnych i wprowadza zestawienie dochodów ogółem (statement of comprehensive income). Pozycje przychodów i kosztów oraz inne elementy dochodów ogółem mogą być prezentowane albo w jednym zestawieniu dochodów ogółem pokazującym sumy cząstkowe albo w dwóch oddzielnych sprawozdaniach (rachunek zysków i strat oraz zestawienie dochodów ogółem).	Grupa analizuje obecnie, czy prezentować jedno zestawienie dochodów ogółem czy dwa oddzielne sprawozdania.	1 stycznia 2009 r.
KIMSF 12 <i>Umowy koncesyjne</i>	Interpretacja określa wskazówki dla podmiotów sektora prywatnego w odniesieniu do zagadnień rozpoznawania i wyceny, które powstają przy rozliczaniu transakcji związanych z koncesjami na świadczenie usług udzielanymi podmiotom prywatnym przez podmioty sektora publicznego.	Interpretacja nie ma zastosowania do działalności Grupy.	1 stycznia 2008 r.
KIMSF 13 <i>Programy lojalnościowe</i>	Interpretacja wyjaśnia jak jednostki, które udzielają klientom kupującym od nich towary i usługi, nagród w programach lojalnościowych, powinny księgować swoje zobowiązania do realizacji tych nagród w postaci wydania towarów i/ lub wykonania usług za darmo lub po obniżonych cenach. Jednostki te powinny alokować część przychodów ze sprzedaży do nagród przyznawanych w programach lojalnościowych. Ta część przychodów ze sprzedaży jest rozpoznawana tylko wtedy, kiedy jednostki wypełnią swoje zobowiązania.	Grupa nie stosuje odnośnych programów lojalnościowych, więc w ocenie Zarządu interpretacja nie będzie miała wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.	1 lipca 2008 r.
KIMSF 14 <i>MSR 19 – Ograniczenia w rozpoznawaniu aktywów programów określonych świadczeń pracowniczych, wymogi minimalnego finansowania i ich interakcje</i>	Interpretacja określa 1) kiedy refundacje z programu lub obniżki przyszłych składek na rzecz programu powinny być traktowane jako dostępne zgodnie z paragrafem 58 MSR 19; 2) jak wymogi minimalnego finansowania („MFR”) mogą wpłynąć na możliwość obniżenia składek w przyszłości; oraz 3) kiedy MFR mogą skutkować powstaniem zobowiązania. Pracodawca nie musi rozpoznawać dodatkowego zobowiązania zgodnie z KIMSF 14, chyba, że składki płacone w ramach minimalnych wymogów finansowania nie mogą być spółce zwrócone.	Interpretacja nie ma zastosowania do działalności Grupy.	1 stycznia 2008 r.

Standardy i Interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez UE	Rodzaj przewidywanej zmiany w zasadach rachunkowości	Ewentualny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe	Data wejścia w życie dla okresów rozpoczynających się w dniu oraz później
Zmiany do MSSF 1 i MSR 27 <i>Koszt inwestycji w jednostki zależne, współkontrolowane lub stowarzyszone</i>	Zmiany do MSSF 1 zezwalają jednostce stosującej MSSF po raz pierwszy na zastosowanie na dzień przejścia w sprawozdaniach jednostkowych kosztu zakładanego do ujęcia inwestycji w jednostki zależne, współkontrolowane i stowarzyszone. Wybór odnośnie zastosowania kosztu zakładanego oraz jego podstawy (wartość bilansowa według wcześniej stosowanych ogólnie przyjętych zasad rachunkowości lub wartość godziwa ustalona zgodnie z MSR 39), dokonywany jest odrębnie dla każdej inwestycji. Dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy, stosujących koszt zakładany do ujęcia inwestycji, przewidziane są również dodatkowe ujawnienia w sprawozdaniach finansowych. Zmiany do MSR 27 eliminują definicję „metody ceny nabycia” obecnie występującą w MSR 27, w zamian wprowadzając wymóg, by wszystkie dywidendy od jednostek zależnych, stowarzyszonych i współkontrolowanych były ujmowane w przychodach w jednostkowych sprawozdaniach finansowych inwestora, gdy ustalone jest prawo do otrzymania dywidendy. Zmiany określają również sposób ujęcia w jednostkowych sprawozdaniach finansowych nowo tworzonych jednostek, które stają się jednostką dominującą innej jednostki w grupie przy spełnieniu określonych warunków.	Grupa nie ukończyła jeszcze analizy dotyczącej wpływu zaktualizowanego standardu na działalność Grupy.	1 stycznia 2009 r.
Udoskonalenia Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej 2008	Udoskonalenia MSSF 2008 zawierają 35 zmian i podzielone zostały na dwie części: - Część I zawiera 24 zmiany do 15 standardów, które skutkują w zmianach zasad prezentacji, ujmowania i wyceny - Część II zawiera 11 zmian terminologii i edytorskich do 9 standardów, w odniesieniu do których Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości oczekuje, iż nie będą miały wpływu na zasady rachunkowości lub zmiany te będą minimalne.	Grupa nie ukończyła jeszcze analizy dotyczącej wpływu zaktualizowanego standardu na działalność Grupy.	1 stycznia 2009 r. lub – w przypadku zmian do MSSF 5 Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży – 1 lipca 2009 r.
KIMSF 15 <i>Umowy budowlane dotyczące nieruchomości</i>	Interpretacja zajmuje się określeniem, który standard (MSR 11 <i>Umowy o usługę budowlaną</i> lub MSR 18 <i>Przychody</i>) powinien być zastosowany do umów budowlanych dotyczących nieruchomości, oraz określeniem momentu ujęcia przychodów.	Grupa nie ukończyła jeszcze analizy dotyczącej wpływu nowej interpretacji na działalność Grupy.	1 stycznia 2009 r.

Standardy i Interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez UE	Rodzaj przewidywanej zmiany w zasadach rachunkowości	Ewentualny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe	Data wejścia w życie dla okresów rozpoczynających się w dniu oraz później
KIMSF 16 <i>Zabezpieczenia udziałów w aktywach netto w podmiocie zagranicznym</i>	Interpretacja dotyczy wszystkich jednostek stosujących zabezpieczenie udziałów w aktywach netto w podmiotach zagranicznych. Interpretacja wyjaśnia, iż ten rodzaj zabezpieczeń może być zastosowany tylko, gdy aktywa netto podmiotu zagranicznego są ujęte w sprawozdaniach jednostki.	KIMSF 16 nie ma zastosowania do działalności Grupy, ponieważ Grupa nie stosuje zabezpieczeń udziałów	1 października 2008 r.

2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego (ciąg dalszy)

b) Podstawa wyceny

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i kontraktów typu Forward - według wartości godziwej.

Metody wyceny wartości godziwej zostały przedstawione w notcie 4.

c) 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.

d) Dokonane osądy i oszacowania

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

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

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

- Nota 14 – weryfikacja utraty wartości firmy jednostek zależnych,
- Nota 15 – nieruchomości inwestycyjne,
- Nota 25 – rezerwy.

3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

Zasady polityki rachunkowości przedstawione poniżej stosowane były w odniesieniu do wszystkich okresów zaprezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu przez wszystkie jednostki należące do Grupy.

a) Zasady konsolidacji

(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 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 rachunku zysków i strat. 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 i zobowiązania finansowe

Instrumenty finansowe obejmują inwestycje kapitałowe, udzielone pożyczki, należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, kredyty i pożyczki oraz zobowiązania z tytułu obligacji i leasingu finansowego oraz zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania.

Instrumenty finansowe są ujmowane początkowo według wartości godziwej powiększonej o bezpośrednie koszty związane z nabyciem.

Instrument finansowy jest ujmowany, jeśli Grupa staje się stroną umowy danego instrumentu finansowego. Aktywa finansowe zostają wyłączone z bilansu, jeśli wynikające z umowy prawa Grupy do przepływów pieniężnych z aktywów finansowych wygasną lub jeśli Grupa przeniesie aktywa finansowe nie zachowując nad nimi (lub związanymi z nimi ryzykami i korzyściami) kontroli.

Standaryzowane transakcje kupna i sprzedaży składnika aktywów finansowych są ujmowane na dzień zawarcia transakcji, tj. w dniu, w którym Grupa zobowiąże się do kupna lub sprzedaży aktywa. Zobowiązania finansowe przestają być wykazywane w bilansie, jeśli zobowiązania te wygasną (to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł).

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne w kasie oraz depozyty bankowe na żądanie.

Zasady ujmowania zysków z inwestycji i kosztów finansowych są omówione w punkcie 3(n).

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Inwestycje w instrumenty kapitałowe są klasyfikowane jako aktywa finansowe dostępne do sprzedaży. Po początkowym ujęciu aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, są następnie wyceniane po koszcie, w związku z brakiem możliwości wyceny według wartości godziwej.

Inne

Inne instrumenty finansowe są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, po pomniejszeniu o odpisy z tytułu utraty wartości.

(ii) Pochodne instrumenty finansowe

Grupa używa pochodnych instrumentów finansowych w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem związanym ze zmianami kursów wymiany walut, wynikającego z działalności operacyjnej, finansowej lub inwestycyjnej.

W momencie początkowego ujęcia pochodne instrumenty finansowe wykazuje się w cenie nabycia, a następnie wycenia do wartości godziwej. Zyski i straty z wyceny do wartości godziwej są ujmowane natychmiast w rachunku zysków i strat. Jeśli jednak pochodne instrumenty finansowe klasyfikują się do zabezpieczających, ujęcie zysków lub strat z wyceny zależy od rodzaju pozycji zabezpieczanej tym instrumentem.

Wartością godziwą kontraktów typu „forward” jest ich kwotowana cena rynkowa na dzień bilansowy, będąca wartością bieżącą kwotowanej ceny kontraktu forward.

(iii) Kapitał zakładowy

Akcje zwykłe

Koszty bezpośrednio związane z emisją akcji zwykłych pomniejszają wartość kapitału.

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 ukończenia budowy, kiedy to zostają przeklasyfikowane do nieruchomości inwestycyjnych i wycenione według wartości godziwej. Wszelkie zyski i straty powstałe z wyceny do wartości godziwej są ujmowane w rachunku zysków i strat.

(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 rachunku zysków i strat 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) Wartość firmy

Wartość firmy (ujemna wartość firmy) powstaje na przejęciach jednostek zależnych.

Nabycia po 1 stycznia 2004 r.

W odniesieniu do przejęć od 1 stycznia 2004 r., wartość firmy wylicza się jako nadwyżkę kosztów poniesionych w wyniku połączenia jednostek nad udziałem nabywcy w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych. W przypadku przejęć, dla których ustalono nadwyżkę możliwych do zidentyfikowania aktywów netto nad ceną nabycia (ujemna wartość firmy), kwota ta jest bezpośrednio odnoszona do rachunku zysków i strat.

Nabycie udziałów mniejszościowych

Wartość firmy powstała przy nabyciu udziałów mniejszościowych w jednostkach zależnych jest równa nadwyżce ceny nabycia nad wartością bilansową aktywów netto na dzień transakcji.

Wycena po początkowym ujęciu

Po początkowym ujęciu wartość firmy jest wykazywana według ceny nabycia pomniejszonej o skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość firmy jest alokowana do ośrodków generujących środki pieniężne i nie jest amortyzowana, ale podlega corocznym testom na utratę wartości.

(ii) Pozostałe wartości niematerialne

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

(iii) 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 rachunku zysków i strat w momencie poniesienia.

(iv) 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 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

Nieruchomości inwestycyjne są utrzymywane w celu uzyskiwania przychodów z tytułu najmu, z tytułu wzrostu ich wartości lub z obu przyczyn. Na dzień bilansowy nieruchomości inwestycyjne wyceniane są w wartości godziwej. Wszelkie zyski i straty powstałe ze zmiany wartości godziwej ujmowane są w rachunku zysków i strat.

g) Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu

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

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

Grupa ujmuje prawa wieczystego użytkowania gruntów jako umowy leasingu operacyjnego. W związku z tym, wszystkie płatności dokonane w celu nabycia wieczystego użytkowania gruntów ujmowane są jako przedpłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów. Przedpłaty te odpisuje się do rachunku zysków i strat w okresie użytkowania gruntów.

h) Zapasy

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

Koszty projektu obejmują głównie:

- prawo wieczystej dzierżawy gruntów lub grunty, koszty budowy dotyczące prac wykonywanych przez podwykonawców w związku z 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.

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 rachunku zysków i strat.

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 odzyskiwanej 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.

Odpis wartości firmy z tytułu utraty wartości nie jest odwracany. W odniesieniu do innych aktywów, 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

Wszystkie jednostki Grupy zatrudniające pracowników zobowiązane są, 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 spółek 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 uwzględnia dyskonta i są odnoszone w koszty w momencie wykonania świadczenia.

k) Rezerwy

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

(i) Naprawy gwarancyjne

Rezerwa na naprawy gwarancyjne jest ujmowana, gdy produkty lub usługi, na które gwarancja została udzielona, zostały sprzedane. Wysokość rezerwy oparta jest na danych historycznych dotyczących udzielonych gwarancji oraz średniej ważonej wszystkich możliwych wyników związanych z jej wykonaniem.

(ii) Umowy rodzące obciążenia

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

l) Przychody

(i) Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i rozpoznanie kosztów

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są rozpoznawane, jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do lokali mieszkalnych zostały przekazane nabywcy, tj. w momencie wydania kluczy do mieszkania.

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 rachunku zysków i strat w kosztach rodzajowych tzn. w pozycji usługi obce, za wyjątkiem kosztów nabycia gruntów, które ujmowane są w pozycji - zużycie materiałów i energii.

(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 rachunku zysków i strat, 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 rachunku zysków i strat w proporcji do stopnia realizacji transakcji na dzień bilansowy.

(iv) Przychody z tytułu najmu

Przychody z tytułu najmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania umowy.

m) Płatności z tytułu leasingu

Płatności z tytułu zawartych przez Grupę umów leasingu operacyjnego ujmowane są w rachunku zysków i strat liniowo przez okres trwania leasingu. Otrzymane specjalne oferty promocyjne ujmowane są w rachunku zysków i strat 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.

n) 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 rachunku zysków i strat według zasady memoriałowej, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Dochód z tytułu dywidend ujmuje się w rachunku zysków i strat 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.

o) Podatek dochodowy

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

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

Podatek odroczony wyliczany jest przy zastosowaniu metody zobowiązania bilansowego, w oparciu o różnice przejściowe pomiędzy wartością aktywów i zobowiązań ustalaną dla celów księgowych, a ich wartością ustalaną dla celów podatkowych. Rezerwy nie tworzy się na następujące różnice przejściowe: wartość firmy, której amortyzacja nie jest uznawana za koszt uzyskania przychodu dla celów podatkowych, 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. 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.

p) 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.

q) Raportowanie segmentów działalności

Segment działalności jest wyodrębnioną częścią 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.

W przypadku braku cen rynkowych, wycena jest przeprowadzana przy uwzględnieniu zagregowanych rocznych czynszów netto otrzymywanych z nieruchomości, a w przypadku, gdy jest to istotne, pomniejszonych o koszty związane z wynajmem. Stopa zwrotu, która odzwierciedla specyficzne ryzyko zawarte w przepływach pieniężnych netto, jest następnie stosowana do rocznych czynszów netto w celu oszacowania wartości godziwej nieruchomości.

Wycena odzwierciedla, gdy jest to stosowne, typ aktualnych najemców, lub prawdopodobnych przyszłych najemców oraz ich ogólną wiarygodność kredytową na rynku, alokację kosztów z tytułu remontów i ubezpieczenia pomiędzy wynajmującego i najemcę, jak również pozostały czas użytkowania nieruchomości. Przyjmuje się, że w każdym przypadku, w którym wysokość czynszu podlega renegotjacji lub umowy najmu są odnawiane, zostały spełnione warunki wcześniejszego powiadomienia strony umowy o zmianach w odpowiednim czasie.

(ii) Zapasy

Wartość godziwa zapasów nabytych w wyniku połączenia jednostek jest ustalana, ze względu na swą specyfikę, w oparciu o wycenę niezależnego rzeczoznawcy majątkowego.

(iii) 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.

(iv) Zobowiązania finansowe niebędące instrumentami pochodnymi

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

5. Sprawozdawczość segmentów działalności

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

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

Wynik segmentu, jego aktywa oraz zobowiązania zawierają pozycje, które go dotyczą w sposób bezpośredni jak również odpowiednie pozycje użytkowane wspólnie, które w oparciu o racjonalne przesłanki można przypisać do poszczególnych segmentów. Nieprzypisane do segmentu pozycje obejmują głównie: udzielone pożyczki i środki pieniężne, zaciągnięte kredyty i pożyczki wraz z powiązanymi z nim kosztami, pozycje majątku wspólnego Grupy (w tym siedziba Spółki) i związane z nimi koszty, nieruchomości inwestycyjne i związane z nimi przychody i koszty, a także aktywa i zobowiązania z tytułu podatku dochodowego.

Wydatek inwestycyjny w ramach segmentu jest to całkowity koszt poniesiony na nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych, wyłączając wartość firmy.

Segmenty branżowe

Grupa wyodrębnia poniższe główne segmenty branżowe:

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

5. Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

Segmenty branżowe

W tysiącach złotych	Działalność deweloperska		Myjnie		Sprzedaż samochodów		Eliminacje		Skonsolidowane	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Przychody od odbiorców zewnętrznych	37 310	93 620	9 996	8 045	177 785	118 187	-	-	225 091	219 852
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	571	1 140	18	-	924	567	(1 513)	(1 707)	-	-
Przychody od odbiorców razem	37 881	94 760	10 014	8 045	178 709	118 754	(1 513)	(1 707)	225 091	219 852
Wynik segmentu	(727)	25 259	1 698	2 346	7 376	6 783	-	-	8 347	34 388
Pozostałe przychody									3 269	912
Nieprzypisane koszty									(417)	(3 466)
Zyski z inwestycji									448	1 642
Zysk na działalności operacyjnej									11 647	33 476
Koszty finansowe netto									(5 209)	(1 378)
Podatek dochodowy									(1 521)	(6 411)
Zysk netto									4 917	25 687
Aktywa segmentu	265 561	92 705	10 789	11 168	73 435	59 380	(244)	(64)	349 541	163 189
Nieprzypisane aktywa									33 286	23 124
Aktywa razem									382 827	186 313
Zobowiązania segmentu	121 144	55 267	3 866	886	50 606	42 512	(244)	(64)	175 372	98 601
Nieprzypisane zobowiązania									134 764	22 670
Zobowiązania razem									310 136	121 271
Wydatki inwestycyjne	1 535	1 868	201	3 026	7 319	1 142	-	-	9 055	6 036
Amortyzacja	1 015	310	435	423	282	327	(4)		1 728	1 061

6. Przychody ze sprzedaży

w tysiącach złotych

	2007	2006
Przychody ze sprzedaży mieszkań	35 477	92 770
Przychody ze sprzedaży samochodów i części zamiennych	171 774	115 496
Przychody ze świadczenia usług	17 840	11 586
	225 091	219 852

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

7. Pozostałe przychody

w tysiącach złotych

	2007	2006
Przychody z tytułu odszkodowań i kar umownych	202	413
Zysk ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	7	88
Różnice kursowe netto z działalności operacyjnej	2 117	-
Spisanie przeterminowanych zobowiązań	145	-
Przychody z tytułu zmniejszeń odpisów na zapasy	66	-
Przychody z tytułu rozwiązania rezerw na należności	46	-
Inne	686	411
	3 269	912

8. Pozostałe koszty operacyjne

w tysiącach złotych

	2007	2006
Koszty z tytułu zawiązania odpisów aktualizujących należności	(14)	(124)
Koszty z tytułu zawiązania odpisów aktualizujących zapasy	(66)	(1 018)
Koszty z tytułu utworzenia rezerw na sprawy sądowe	(512)	(440)
Koszty z tytułu poniesionych szkód	(139)	(138)
Różnice kursowe netto z działalności operacyjnej	(1)	(125)
Koszty z tytułu opłat leasingowych w leasingu operacyjnym	(1 360)	(701)
Podatki i opłaty	(500)	(1 317)
Koszty reprezentacji i reklamy	(1 959)	(324)
Inne	(2 354)	(1 998)
	(6 905)	(6 185)

9. Koszty świadczeń pracowniczych

w tysiącach złotych

	2007	2006
Wynagrodzenia	(12 982)	(10 382)
Ubezpieczenia społeczne	(1 880)	(1 025)
	(14 862)	(11 407)

10. Zyski z inwestycji

w tysiącach złotych

	2007	2006
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	200	200
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	52	293
Przeszacowanie inwestycji wycenianych w wartości godziwej	196	1 094
Inne	-	55
	448	1 642

11. Koszty finansowe

w tysiącach złotych

	2007	2006
Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu	(2 001)	(1 344)
Kontrakty terminowe Forward	(2 978)	-
Inne	(230)	(34)
	(5 209)	(1 378)

12. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat

w tysiącach złotych

Nota	2007	2006
Podatek dochodowy bieżący		
Podatek dochodowy za rok bieżący	2 576	7 528
	2 576	7 528
Podatek odroczony		
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	(1 055)	(1 117)
	(1 055)	(1 117)
Podatek dochodowy	1 521	6 411

Efektywna stopa podatkowa

w tysiącach złotych

	2007	2006
Zysk netto za rok obrotowy	4 917	25 687
Podatek dochodowy	1 521	6 411
Zysk przed opodatkowaniem	6 438	32 098
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	1 223	6 099
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	298	312
	1 521	6 411

13. Rzeczowe aktywa trwałe

w tysiącach złotych

Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych

	Grundy	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Meble i wyposażenie	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2006 r.	1 526	8 432	2 648	2 363	957	1 907	17 833
Nabycie	-	816	216	1 647	300	4 106	7 085
Przeniesienie ze środków trwałych w budowie	-	4 988	360	-	63	(5 411)	-
Przeniesienie do zapasów	(100)	-	-	-	(20)	-	(120)
Zbycie	-	-	(20)	(1 087)	(20)	-	(1 127)
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-	-	(251)	(251)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2006 r.	1 426	14 236	3 204	2 923	1 280	351	23 420
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2007 r.	1 426	14 236	3 204	2 923	1 280	351	23 420
Nabycie	-	30	687	1 807	1 024	6 957	10 505
Przeniesienie do zapasów	-	(1 060)	-	-	-	(25)	(1 085)
Przeniesienia inne	293	(7)	(327)	(545)	231	-	(355)
Zbycie	-	-	-	(796)	(209)	-	(1 005)
Utrata wartości	-	-	-	-	(51)	-	(51)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2007 r.	1 719	13 199	3 564	3 389	2 275	7 283	31 429

w tysiącach złotych

Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości

Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2006 r.	(217)	(1 657)	(1 164)	(716)	(277)	-	(4 031)
Amortyzacja za okres	(44)	(352)	(244)	(292)	(100)	-	(1 032)
Zbycie	-	-	21	515	15	-	551
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2006 r.	(261)	(2 009)	(1 387)	(493)	(362)	-	(4 512)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2007 r.	(261)	(2 009)	(1 387)	(493)	(362)	-	(4 512)
Amortyzacja za okres	-	(480)	(286)	(621)	(318)	-	(1 705)
Przeniesienia inne	-	7	245	-	(191)	-	61
Zbycie	-	507	-	550	129	-	1 186
Utrata wartości	-	-	-	-	17	-	17
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2007 r.	(261)	(1 975)	(1 428)	(564)	(725)	-	(4 953)

Wartość netto

Na dzień 1 stycznia 2006 r.	1 309	6 775	1 484	1 647	680	1 907	13 802
Na dzień 31 grudnia 2006 r.	1 165	12 227	1 817	2 430	918	351	18 908
Na dzień 1 stycznia 2007 r.	1 165	12 227	1 817	2 430	918	351	18 908
Na dzień 31 grudnia 2007 r.	1 458	11 224	2 136	2 825	1 550	7 283	26 476

Środki trwałe w leasingu

Grupa użytkuje środki trwałe w ramach leasingu finansowego. W przypadku każdego ze środków Grupa ma możliwość jego zakupu po zakończeniu okresu leasingu po obniżonej cenie. Na koniec okresu sprawozdawczego wartość bilansowa netto leasingowanych środków trwałych wyniosła na dzień 31 grudnia 2007 r. 1 420 tys. zł (2006 r.: 1 541 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 9 695 tys. zł (2006 r.: 8 985 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych (patrz nota 23). Zabezpieczeniem zaciągniętych kredytów są także maszyny i urządzenia myjni o wartości bilansowej 307 tys. zł (2006 r.: 342 tys. zł) (patrz nota 23).

Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie obejmują rozbudowę i modernizację budynków biura i salonu samochodowego.

14. Wartości niematerialne

W tysiącach złotych

	Wartość firmy jednostek zależnych	Oprogramowanie	Wartości niematerialne razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2006 r.	756	82	838
Nabycie w wyniku połączenia jednostek	8	-	8
Pozostałe nabycie	-	34	34
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2006 r.	764	116	880
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2007 r.	764	116	880
Nabycie	-	33	33
Zbycie	-	(6)	(6)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2007 r.	764	143	907

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2006 r., w tym:

Amortyzacja za okres

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2006 r.

-	(58)	(58)
-	(29)	(29)
-	(87)	(87)

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2007 r., w tym:

Amortyzacja za okres

Zbycie

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2007 r.

-	(87)	(87)
-	(23)	(23)
-	3	3
-	(107)	(107)

W tysiącach złotych

Wartość netto

Na dzień 1 stycznia 2006 r.

Na dzień 31 grudnia 2006 r.

	Wartość firmy jednostek zależnych	Oprogramowanie	Wartości niematerialne razem
Na dzień 1 stycznia 2006 r.	756	25	781
Na dzień 31 grudnia 2006 r.	764	30	794
Na dzień 1 stycznia 2007 r.	764	30	794
Na dzień 31 grudnia 2007 r.	764	36	800

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 roku 2005 48,54% udziałów w spółce JLR Polska Sp. z o.o.

Dnia 7 września 2007 r. została zawarta warunkowa umowa przedwstępna sprzedaży udziałów w JLR Polska Sp. z o.o., JLR Gdańsk Sp. z o.o. i JLR Centrum Sp. z o.o. („Spółki motoryzacyjne”) między Marvipol S.A. a Cosinda Holdings Limited. Strony ustaliły, iż umowa przyrzeczona zostanie zawarta najpóźniej do dnia 30 czerwca 2010 r. (data ustalona na podstawie aneksu z 2008 roku) pod warunkiem, że przed tym terminem nastąpi podwyższenie kapitału podstawowego Marvipol S.A. w trybie subskrypcji otwartej w drodze oferty publicznej na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych oraz, że Cosinda Holdings Limited ze sprzedaży akcji Marvipol S.A. w ramach oferty publicznej uzyska kwotę netto wyższą lub równą cenie za nabywane udziały. W przypadku nie ziszczenia się tych warunków umowa ulegnie rozwiązaniu, a strony nie będą zgłaszać wobec siebie żadnych roszczeń z tego tytułu.

Biorąc pod uwagę, że przychody ze sprzedaży JLR Polska Sp. z o.o. będą nie mniejsze od jej aktywów netto powiększonych o wartość firmy, nie ma potrzeby dokonywania odpisów aktualizujących wartość firmy.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego warunki zawieszające transakcję nie zostały spełnione.

15. Nieruchomości inwestycyjne

w tysiącach złotych

Wartość brutto na początek okresu

Przeniesienie z rzeczowych aktywów trwałych

Zmiana wartości godziwej

Wartość brutto na koniec okresu

	2007	2006
Wartość brutto na początek okresu	7 062	5 717
Przeniesienie z rzeczowych aktywów trwałych	-	251
Zmiana wartości godziwej	196	1 094
Wartość brutto na koniec okresu	7 258	7 062

Nieruchomości inwestycyjne obejmują dwie nieruchomości wynajmowane stronom trzecim. Jedna z umów najmu zawarta jest na czas nieokreślony, druga na okres pięcioletni. Wycena wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych obejmuje także wycenę prawa wieczystego użytkowania gruntów, na których znajdują się wynajmowane nieruchomości.

Nieruchomości inwestycyjne obejmują także niezagospodarowane grunty, co do których nie istnieją sprecyzowane plany zagospodarowania w dłuższym okresie czasu. W chwili obecnej Grupa czerpie zyski z tej nieruchomości poprzez wzrost wartości tej nieruchomości.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych została dokonana przy zastosowaniu metody porównań rynkowych dla podobnych nieruchomości będących przedmiotem transakcji rynkowych. Wyceny bazują na operatach szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych na dzień 30 czerwca 2007, 30 czerwca 2006 roku i 1 stycznia 2005 roku i stanowią najlepszy możliwy szacunek Zarządu.

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości inwestycyjne Grupy o wartości bilansowej 7 258 tys. zł (2006 r.: 7 062 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych (patrz nota 23).

16. Pozostałe inwestycje długoterminowe

w tysiącach złotych

Należności długoterminowe - kaucje zapłacone

	2007	2006
Należności długoterminowe - kaucje zapłacone	291	50
	291	50

Na dzień 31 grudnia 2007 r. Grupa wykazywała należności długoterminowe z tytułu kaucji za wynajem powierzchni biurowej w kwocie 291 tys. zł. (2006 r.: 50 tys. zł) w tym m.in.:

90 tys. zł - kaucja zapłacona z tytułu wynajmu powierzchni biurowej w Warszawie przy ulicy Stawki 2,
68 tys. zł - kaucja zapłacona z tytułu wynajmu budynków w Gdańsku przy ulicy Abrahama 5,
129 tys. zł - kaucja zapłacona z tytułu wynajmu budynków w Warszawie przy ulicy Szyszkowej 35/37.

17. Podatek odroczony

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

Aktywa oraz zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego zostały ujęte w odniesieniu do poniższych pozycji aktywów i zobowiązań:

W tysiącach złotych	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Rzeczowe aktywa trwałe	6	-	(353)	(320)	(347)	(320)
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(854)	(817)	(854)	(817)
Walutowe kontrakty terminowe forward	566	-	-	-	566	-
Zapasy	819	735	(5 266)	(5 091)	(4 447)	(4 356)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	236	465	(30)	(61)	206	404
Pożyczki udzielone	-	-	(85)	(167)	(85)	(167)
Rezerwy i powiązane z nimi aktywa	262	721	-	(582)	262	139
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	206	2 378	(167)	(3 199)	39	(821)
Wycena obligacji	25	-	-	-	25	-
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	108	150	-	-	108	150
Pozostałe	167	95	(337)	(59)	(170)	36
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 395	4 544	(7 092)	(10 296)	(4 697)	(5 752)
Kompensata	(2 395)	(4 544)	2 395	4 544	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	-	-	(4 697)	(5 752)	(4 697)	(5 752)

Zmiana różnic przejściowych w okresie

W tysiącach złotych

	Stan na 31.12.2006	Zmiana różnic przejściowych ujęta w rachunku zysków i strat	Stan na 31.12.2007
Rzeczowe aktywa trwałe	(320)	(27)	(347)
Nieruchomości inwestycyjne	(817)	(37)	(854)
Zapasy	(4 356)	(91)	(4 447)
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(821)	860	39
Walutowe kontrakty terminowe forward	-	566	566
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	404	(198)	206
Pożyczki udzielone i otrzymane	(167)	82	(85)
Rezerwy i powiązane z nimi aktywa	139	123	262
Wycena obligacji	-	25	25
Wysokość pomniejszenia podatku dochodowego z tytułu strat podatkowych podlegających odliczeniu w przyszłych okresach	150	(42)	108
Pozostałe	36	(206)	(170)
	(5 752)	1 055	(4 697)

W tysiącach złotych

	Stan na 31.12.2005	Zmiana różnic przejściowych ujęta w rachunku zysków i strat	Nabyte przy połączeniu jednostek	Stan na 31.12.2006
Rzeczowe aktywa trwałe	(321)	1	-	(320)
Nieruchomości inwestycyjne	(540)	(277)	-	(817)
Zapasy	176	519	(5 051)	(4 356)
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(1 227)	406	-	(821)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	21	383	-	404
Pożyczki udzielone i otrzymane	(9)	(158)	-	(167)
Rezerwy i powiązane z nimi aktywa	35	104	-	139
Wysokość pomniejszenia podatku dochodowego z tytułu strat podatkowych podlegających odliczeniu w przyszłych okresach	38	112	-	150
Pozostałe	9	27	-	36
	(1 818)	1 117	(5 051)	(5 752)

18. Zapasy

w tysiącach złotych	2007	2006
Produkty w toku	226 717	74 983
Wyroby gotowe	-	12 168
Towary	59 587	26 899
	286 304	114 050
w tym:		
koszty odsetkowe	1 889	186
Wartość zapasów o ograniczonej możliwości dysponowania (zastaw)	20 396	10 500

Na zapasach skapitalizowano koszty odsetkowe w kwocie 1 889 tys. zł (2006 r.: 186 tys. zł). W 2007 roku odpis aktualizacyjny wartości zapasów wyniósł 785 tys. zł (2006 r.: 1 018 tys. zł). Odpis zaliczony został do pozostałych kosztów operacyjnych.

19. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych	2007	2006
Należności z tytułu dostaw i usług	18 803	18 399
Pozostałe należności oraz rozliczenia międzyokresowe	7 044	4 659
	25 847	23 058

Należności z tytułu dostaw i usług są przedstawione po pomniejszeniu o odpisy aktualizacyjne w kwocie 226 tys. zł (2006 r.: 418 tys. zł). Należności denominowane w walutach innych niż waluta funkcjonalna składają się z należności w euro na kwotę 1 146 tys. zł (2006 r.: 2 345 tys. zł) oraz należności w funtach brytyjskich na kwotę 589 tys. zł (2006 r.: 697 tys. zł).

W skład pozostałych należności wchodzi między innymi rozrachunki z tytułu podatku VAT w kwocie 4 084 tys. zł (2006 r.: 1 606 tys. zł.).

20. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

w tysiącach złotych	2007	2006
Środki pieniężne w kasie	921	907
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	24 391	12 148
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w bilansie i w rachunku przepływów pieniężnych	25 312	13 055

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

Środki pieniężne na rachunkach bankowych na dzień 31 grudnia 2007 r. obejmują środki w kwocie 20 059 tys. zł (2006 r.: 7 486 tys. zł), które mogą być wykorzystane tylko w celu realizacji zapłat generalnym wykonawcom inwestycji: Pory, Wiatraczna, Prosta, Ryżowa, Melody Park, oraz środki w kwocie 2 290 tys. zł stanowiących zabezpieczenie walutowych kontraktów terminowych forward.

21. Kapitał własny**Kapitał zakładowy**

	Akcje	
	2007	2006
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	600 000	600 000
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	10,00	10,00
Nowe akcje serii B w wyniku wykonania opcji na akcje	23 684	n/d
Liczba akcji po wykonaniu opcji na akcje	623 684	n/d
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	10,00	n/d
Liczba akcji po podziale w stosunku 1:50	31 184 200	n/d
Emisja akcje serii C	4 730 000	n/d
Liczba akcji po emisji akcje serii C	35 914 200	n/d
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	n/d
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	35 914 200	600 000
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	10,00

Struktura kapitału zakładowego na 31 grudnia 2007 r.

Akcjonariusz	liczba akcji (w tys. sztuk)	wartość akcji (w tys. zł)	% akcji
Pan Mariusz Książek	29 625	5 925	82,49%
Pan Andrzej Nizio	1 559	312	4,34%
Cosinda Holdings Limited	4 730	946	13,17%
	35 914	7 183	100,00%

Na dzień 31 grudnia 2007 r. zarejestrowany kapitał zakładowy składał się z 35 914 200 akcji nieuprzywilejowanych co do głosu. Na dzień 31 grudnia 2006 r. z 600 tys. akcji uprzywilejowanych co do głosu. Zgodnie z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 28 czerwca 2007 roku akcje serii A (dotychczas uprzywilejowane co do prawa głosu w ten sposób, że jednej akcji przypadały dwa głosy) stały się akcjami nieuprzywilejowanymi. W następstwie tej uchwały wszystkie akcje są akcjami zwykłymi, z którymi nie wiążą się żadne szczególne przywileje.

W 1996 roku Pan Mariusz Wojciech Książek, jako jedyny udziałowiec Marvipol Sp. z o.o. powierzył czynności bieżącego zarządzania Spółką Dominującą Panu Andrzejowi Nizio powołując go na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Spółki i upoważniając do samodzielnej reprezentacji Spółki. Jednocześnie, jako gratyfikacja za zapewnienie stałego i dynamicznego rozwoju Spółki w szczególności stałego wzrostu zysku Spółki Pan Mariusz Wojciech Książek, jako jedyny udziałowiec Spółki zobowiązał się ustnie do przyznania Panu Andrzejowi Nizio opcji zakupu udziałów w kapitale zakładowym Spółki w wysokości nie przekraczającej 5% udziałów w kapitale zakładowym. Pan Andrzej Nizio prawo to mógł zrealizować w terminie nie później niż do 2011 roku po wartości nominalnej udziałów, pod warunkiem osiągnięcia przez Spółkę dodatnich wyników finansowych (zysku) w okresie trzech lat poprzedzających realizację opcji. W częściowym wykonaniu przyznania opcji Pan Andrzej Nizio w 2005 roku nabył od Pana Mariusza Książka 1,25% udziałów w kapitale zakładowym Spółki. Obaj Panowie w dniu 10 czerwca 2007 roku potwierdzili powyższe ustalenia w formie pisemnej. Zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 26 czerwca 2007 roku podwyższono kapitał zakładowy Spółki Dominującej do 6 237 tys. zł w wyniku emisji 23 684 akcji serii B o wartości nominalnej 10 zł każda. Wszystkie akcje serii B były akcjami nieuprzywilejowanymi imiennymi i objęte zostały przez Pana Andrzeja Nizio w wyniku czego zrealizował w całości przysługujące mu prawo.

Zgodnie z postanowieniami Statutu, założycielom Spółki Dominującej (Pan Mariusz Wojciech Książek i Pan Andrzej Nizio) („Założyciele”) przyznano uprawnienia osobiste do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu, które trwają tak długo jak obydwa Założyciele lub jeden z nich posiadają akcje reprezentujące co najmniej 35% kapitału zakładowego Spółki. Jeśli tylko jeden z Założycieli pozostanie jej akcjonariuszem posiadającym akcje reprezentujące co najmniej 35% kapitału zakładowego, ten Założyciel, który pozostał jej akcjonariuszem będzie wykonywał uprawnienia osobiste do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu. W przypadku Zarządu dwuosobowego, Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu powołują i odwołują Założyciele działając łącznie, poprzez pisemne oświadczenie złożone Spółce. Jeśli Założyciele nie są w stanie powołać wspólnie Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu w terminie jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru, wybór jest dokonywany przez Walne Zgromadzenie. Jeśli Zarząd jest trzyosobowy lub czterosobowy, trzeciego oraz czwartego członka Zarządu wybiera Walne Zgromadzenie. Jeśli Zarząd jest pięciosobowy Założyciele powołują i odwołują, oprócz Prezesa i Wiceprezesa, także jednego członka Zarządu, przy czym jeśli nie są w stanie powołać wspólnie takiego członka Zarządu w terminie jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru, wybór jest dokonywany przez Walne Zgromadzenie.

Akcjonariusze Spółki Dominującej mają prawo do udziału w zysku wykazany w sprawozdaniu finansowym zbadanym przez biegłego rewidenta, przeznaczonym do wypłaty akcjonariuszom w uchwale walnego zgromadzenia. Walne zgromadzenie może w danym roku obrotowym wyłączyć podział zysku w całości lub części. Wypłata zysku następuje proporcjonalnie do liczby akcji posiadanych w Spółce, z zastrzeżeniem, że w przypadku akcji, które nie są opłacone w całości zysk dzieli się w stosunku do dokonanych wpłat na akcje. Wszystkie akcje uprawniają w jednakowym stopniu do majątku Spółki. Kwota przeznaczona do podziału między akcjonariuszy nie może przekraczać zysku za ostatni rok obrotowy, powiększonego o niepodzielone zyski z lat ubiegłych oraz o kwoty przeniesione z utworzonych z zysku kapitałów zapasowego i rezerwowych, które mogą być przeznaczone na wypłatę dywidendy. Kwotę tę należy pomniejszyć o niepokryte straty, akcje własne oraz o kwoty, które zgodnie z ustawą lub statutem powinny być przeznaczone z zysku za ostatni rok obrotowy na kapitały zapasowy lub rezerwowe. Zwyczajne walne zgromadzenie Spółki Dominującej ustala dzień dywidendy oraz termin wypłaty dywidendy. Dzień dywidendy może być wyznaczony na dzień powzięcia uchwały albo w okresie kolejnych trzech miesięcy, licząc od tego dnia. Zarząd upoważniony jest do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet dywidendy przewidywanej na koniec roku obrotowego, pod warunkiem posiadania przez Spółkę środków wystarczających na taką wypłatę. Wypłata zaliczki na poczet dywidendy wymaga zgody rady nadzorczej.

Ponadto 28 czerwca 2007 r. Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o podziale dotychczasowych akcji serii A i B o dotychczasowej jednostkowej wartości nominalnej 10 zł w ten sposób, że w miejsce każdej dotychczasowej akcji utworzono 50 akcji o jednostkowej wartości nominalnej 0,20 zł. W wyniku tego podziału powstało 31 184 200 akcji o jednostkowej wartości nominalnej 0,20 zł.

W dniu 5 września 2007 r. zgodnie z Aktem Notarialnym Rep A nr 5398/2007 Zarząd wyraził zgodę na emisję akcji Spółki w drodze subskrypcji prywatnej oraz oferty publicznej, dematerializacji akcji Spółki oraz ubieganie się o dopuszczenie akcji Spółki na rynku regulowanym.

W dniu 5 września 2007 roku podjęta została uchwała w sprawie emisji obligacji zamiennych na akcje Spółki Dominującej. Zgodnie z tą uchwałą Spółka miała wyemitować do 60 obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 500 tys. zł. każda, zamiennych na akcje zwykłe na okaziciela serii E o wartości nominalnej 0,20 zł każda. Zarząd Spółki określi liczbę obligacji, ich cenę emisyjną oraz wszystkie inne warunki emisji obligacji, nie wymienione w uchwale. W celu przyznania posiadaczom obligacji praw do objęcia Akcji Serii E podwyższa się warunkowo kapitał zakładowy Spółki o kwotę nie większą niż 291.499,20 zł poprzez emisję nie więcej niż 1.457.496 akcji serii E. Akcje serii E będą uczestniczyć w dywidendzie wypłacanej w tym roku obrotowym, w którym zostaną wydane lub w przypadku ich dematerializacji zapisane na rachunku papierów wartościowych posiadacza obligacji, najpóźniej w dniu poprzedzającym dzień Walnego Zgromadzenia, na którym powzięta zostanie uchwała o podziale zysku i ustaleniu dnia dywidendy.

W dniu 17 września 2007 r. Spółka zawarła z BRE Bank S.A. umowę inwestycyjną, na mocy której Spółka Dominująca zobowiązała się do wyemitowania 60 zdematerializowanych niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 500 tys. zł każda i łącznej wartości nominalnej 30 000 tys. zł zamiennych na akcje na okaziciela serii E Spółki i zaoferowania ich w całości BRE Bank S.A., a BRE Bank S.A. zobowiązał się do ich objęcia i opłacenia. Zobowiązania z obligacji serii A stanowią zobowiązania podporządkowane względem istniejącego zadłużenia Spółki oraz dopuszczalnego zadłużenia określonego w umowie. Obligacje są oprocentowane według stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę. Obligatariusz, ma prawo do zamiany całości lub części obligacji na akcje Spółki w każdym dniu roboczym okresu rozpoczynającego się 30 dnia notowań akcji Spółki na GPW i kończącego się (i) albo na 90 dni przed dniem wykupu (tj. ostatnim dniem trzyletniego terminu rozpoczynającego się w dniu emisji), w przypadku gdy akcje Spółki zostały wprowadzone do obrotu na GPW, nie później niż w ciągu 30 miesięcy od dnia emisji obligacji albo (ii) w dniu wykupu, w przypadku gdy akcje Spółki zostaną wprowadzone do obrotu na GPW po upływie 30 miesięcy od dnia emisji. Cena emisyjna akcji wydawanych w zamian za obligacje będzie równa 20,59 zł (cena konwersji), natomiast liczba akcji Spółki przyznawanych w zamian za jedną obligację będzie równa liczbie całkowitej stanowiącej zaokrąglony w dół do jedności wynik ilorazu wartości nominalnej obligacji będących przedmiotem zamiany i ceny konwersji, tzn. jedna obligacja może być zamieniona na 24.283 akcje Spółki. Obligacje nie zamienione na akcje, ani nie wykupione wcześniej na warunkach przewidzianych w warunkach emisji obligacji, zostaną wykupione przez Spółkę w terminie 3 lat od dnia emisji poprzez zapłatę kwoty pieniężnej w wysokości 500 tys. zł za jedną obligację. Spółka będzie mieć prawo wcześniejszego wykupienia przez Spółkę wszystkich obligacji poprzez zapłatę kwoty 650 tys. zł za jedną obligację w każdym dniu roboczym okresu rozpoczynającego się po upływie 24 miesięcy od daty emisji, z zastrzeżeniem, że wygaśnie ono w momencie wprowadzenia akcji Spółki do obrotu na GPW. W razie naruszenia przez Spółkę warunków emisji obligacji w terminie po upływie 24 miesięcy od dnia emisji do dnia wprowadzenia akcji Spółki na GPW, obligatariusz będzie mieć prawo złożenia oświadczenia o wcześniejszym wykupie obligacji w kwocie 650 tys. zł za jedną obligację. W przypadku złożenia takiego oświadczenia w innym terminie, obligacje zostaną wykupione za 500 tys. złotych każda. Bank zobowiązał się do niezbywania jakichkolwiek akcji Spółki objętych w wyniku zamiany obligacji w okresie 6 miesięcy od dnia wprowadzenia akcji Spółki do notowań na GPW.

Po wyrażeniu zgody przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy oraz Radę Nadzorczą w dniu 5 września 2007 roku Zarząd Marvipol S.A. podjął uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie wyższą niż 946 000 zł, tj. do kwoty nie wyższej niż 7 182 840 zł. W ramach kapitału docelowego Marvipol S.A. złożył Cosinda Holdings Limited z siedzibą w Nikozji ofertę objęcia w drodze subskrypcji prywatnej akcji Serii C tj. 4.730.000 akcji zwykłych (nieuprzywilejowanych) na okaziciela. Akcje Serii C będą uczestniczyły w dywidendzie za rok obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2007 r. na takich samych zasadach jak wszystkie pozostałe akcje Spółki. Cosinda Holdings Limited z siedzibą w Nikozji przyjęła ofertę objęcia wyżej wymienionych akcji o wartości nominalnej 0,20 złotych każda. Zarejestrowanie podwyższenia kapitału nastąpiło 12 listopada 2007r.

W dniu 29 maja 2008 r. pomiędzy Cosinda Holdings Limited Spółka prawa cypryjskiego i osobami fizycznymi zostały podpisane warunkowe umowy zbycia 21 900 akcji Serii C. Umowy zawarte są pod warunkiem rozwiązującym nie wprowadzenia akcji Marvipol S.A. do notowań na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. najpóźniej do dnia 31 lipca 2008 roku. W dniu 19 czerwca 2008 roku Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. rozpoczęła na Rynku Głównym notowania akcji Marvipol S.A.

W dniu 29 maja 2008 r. przedłużono termin zawarcia umowy przyrzeczonej dot. sprzedaży udziałów w JLR Polska Sp. z o.o., JLR Gdańsk Sp. z o.o. i JLR Centrum Sp. z o.o. przez Marvipol S.A. na rzecz Cosinda Holdings Limited. Strony ustaliły, iż umowa przyrzeczona zostanie zawarta najpóźniej do dnia 30 czerwca 2010 r. pod warunkiem, że przed tym terminem nastąpi podwyższenie kapitału zakładowego Marvipol S.A. w trybie subskrypcji otwartej w drodze oferty publicznej na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych oraz, że Cosinda Holdings Limited ze sprzedaży akcji Marvipol S.A. w ramach oferty publicznej uzyska kwotę netto wyższą lub równą cenie za nabywane udziały. W przypadku nie ziszczenia się tych warunków umowa ulegnie rozwiązaniu, a strony nie będą zgłaszać wobec siebie roszczeń z tego tytułu.

W dniu 17 czerwca 2008 roku Uchwałą Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. nr 477/2008 z dnia 17 czerwca 2008 roku na podstawie par. 3 ust. 1 i 2 Regulaminu Giełdy, Zarząd Giełdy postanowił dopuścić do obrotu giełdowego na rynku równoległym akcje zwykłe na okaziciela Marvipol S.A.:

- 1) 30 000 tys akcji serii A,
- 2) 1 184 tys akcji serii B,
- 3) 4 730 tys akcji serii C.

19 czerwca 2008 roku Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. rozpoczęła na Rynku Głównym notowania akcji Marvipol S.A.

Podział zysku

Zarząd Spółki Dominującej proponuje pozostawienie zysku za rok obrotowy w Grupie.

22. Zysk przypadający na jedną akcję

Podstawowy zysk przypadający na akcję

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 31 grudnia 2007 r. dokonana została w oparciu o zysk netto za rok obrotowy przypadający dla akcjonariuszy zwykłych Spółki Dominującej w kwocie 4 917 tys. zł (2006: 25 687 tys. zł) oraz o średnią ważoną liczbę akcji na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego w liczbie 32 062 998 (2006: 31 184 200).

Średnia ważona liczba akcji została ustalona jako liczba akcji Spółki Dominującej po dokonaniu podziału akcji w stosunku 1:50 powiększona o liczbę akcji wynikających z realizacji w 2007 roku opcji na akcje. Przed podziałem na dzień 31 grudnia 2006 r. liczba akcji wynosiła 600 000 (patrz szczegóły nota 21).

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	2007	2006
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	30 000 000	30 000 000
Wpływ opcji na akcje będących warunkową emisją akcji	588 864	1 184 200
Wpływ opcji na akcje zrealizowanych 29.06.2007 r.	595 336	-
Wpływ emisji akcji z dnia 24.10 2007 r.	878 798	-
Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu	32 062 998	31 184 200

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Kalkulacja rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję na dzień 31 grudnia 2007 r. dokonana została w oparciu o zysk netto za rok obrotowy przypadający na akcjonariuszy Spółki Dominującej skorygowany o koszty odsetek od obligacji zamiennych na akcje w kwocie 4 642 tys. zł (w 2006 r.: 25 687 tys. zł) oraz o średnią ważoną rozwodnioną liczbę akcji na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego w liczbie 32 242 135 (2006: 31 184 200).

Średnia ważona rozwodniona liczba akcji została ustalana jako liczba akcji Spółki Dominującej po dokonaniu podziału w stosunku 1:50 powiększona o liczbę akcji wynikających z realizacji w 2007 roku opcji na akcje oraz liczbę akcji wynikającą z opcji zamiany obligacji zamiennych na akcje w stosunku 24 283 akcje za 1 obligację. Przed podziałem na dzień 31 grudnia 2006 r. liczba akcji wynosiła 600 000 (patrz szczegóły nota 21).

Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)

	2007	2006
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	30 000 000	30 000 000
Wpływ opcji na akcje będących warunkową emisją akcji	588 864	1 184 200
Wpływ opcji na akcje zrealizowanych 29.06.2007 r.	595 336	-
Wpływ emisji akcji z dnia 24.10 2007 r.	878 798	-
Wpływ emisji obligacji zamiennych na akcje wyemitowanych 16.11.2007 r.	179 137	-
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu	32 242 135	31 184 200

23. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych, obligacji i leasingu finansowego

Nota prezentuje dane o zobowiązaniach Grupy z tytułu kredytów bankowych i leasingu finansowego. Informacje odnośnie ryzyka kursowego i ryzyka stopy procentowej, na jakie narażona jest Grupa przedstawia nota 28.

w tysiącach złotych

Zobowiązania długoterminowe

Kredyty bankowe zabezpieczone na majątku Grupy	47 522	9 086
Obligacje zamienne na akcje	28 623	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	299	642
	76 444	9 728

Zobowiązania krótkoterminowe

Krótkoterminowa część kredytów bankowych zabezpieczonych na majątku Grupy	53 888	7 832
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	781	1 141
	54 669	8 973

Warunki i harmonogram spłat kredytów bankowych oraz zobowiązań z tytułu leasingu finansowego

w tysiącach złotych				31.12.2007		31.12.2006	
	Waluta	Nominalna stopa %	Rok wygaśnięcia	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Wartość nominalna	Wartość bilansowa
Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy	PLN	od WIBOR 1M + 1,95% do WIBOR 3M + 2,5%	2008 - 2016	102 000	101 410	17 231	16 918
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	PLN	od WIBOR 1M + 3,2% do WIBOR 1M + 3,8%	2008 - 2009	1 080	1 080	1 783	1 783
Razem				103 080	102 490	19 014	18 701

Kredyty bankowe są zabezpieczone:

- hipotekami na nieruchomościach Grupy, należących zarówno do rzeczowych aktywów trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych o wartości bilansowej 16 953 tys. zł (2006 r.: 16 047 tys. zł) (patrz nota 13 oraz 15);
- przewłaszczeniem maszyn i urządzeń myjni 307 tys. zł (2006 r.: 325 tys. zł) (patrz nota 13).
- zastawem rejestrowym na zapasach Grupy 20 396 tys. zł (2006 r.: 10 500 tys. zł)
- akcjami Spółki Dominującej w ilości 4 718 tys. akcji (2006 r.: 0 tys. akcji).

Informacje na temat warunków przyszłych płatności z tytułu wyemitowanych obligacji zamiennych na akcje opisane zostały w nocie 21.

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

1. Umowa o kredyt obrotowy nr 1015041223 z BISE Bank S.A. (obecnie DnB Nord) z dnia 28 czerwca 2004 r., kwota kredytu 8 000 tys. zł.

Zabezpieczenia hipoteczne:

Hipoteka na nieruchomości w Warszawie, przy ul. Modlińskiej 148: 1 000 tys. zł hipoteka zwykła i 150 tys. zł hipoteka kaucyjna (zwolnienie z hipoteki zwykłej i kaucyjnej po spłacie kredytu do poziomu 800 tys. zł).

Hipoteka na nieruchomości w Warszawie, przy Al. Krakowskiej 287 i 289: 800 tys. zł hipoteka zwykła i 120 tys. zł hipoteka kaucyjna (zwolnienie z hipoteki zwykłej i kaucyjnej po całkowitej spłacie kredytu).

Hipoteka na nieruchomości w Warszawie, przy ul. Koszykowej 59: 800 tys. zł hipoteka zwykła, 120 tys. zł hipoteka kaucyjna (zwolnienie z hipoteki zwykłej i kaucyjnej po spłacie kredytu do poziomu 1 600 tys. zł).

Hipoteka na nieruchomości w Warszawie, przy ul. Wysockiego 15: 1 000 tys. zł hipoteka zwykła, 150 tys. zł hipoteka kaucyjna (zwolnienie z hipoteki zwykłej i kaucyjnej po spłacie kredytu do poziomu 2 600 tys. zł).

Hipoteka na nieruchomości położonej w obrębie Tałty: 1 500 tys. zł hipoteka zwykła, 225 tys. zł hipoteka kaucyjna (zwolnienie hipoteki zwykłej i kaucyjnej po spłacie kredytu do poziomu 3 600 tys. zł).

Inne zabezpieczenia: weksel in blanco, cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości, pełnomocnictwo do rachunku. Saldo zadłużenia na 31 grudnia 2007 r. wynosiło 0 tys. zł (2006: 470 tys. zł). Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do 16 mln. W 2007r. kredyt całkowicie spłacony.

2. Umowa o kredyt inwestycyjny nr 1015053545 z BISE Bank S.A. z dnia 2 września 2005 r., kwota 5.500 tys. zł.

Zabezpieczenia hipoteczne:

Hipoteka na nieruchomościach w Warszawie, przy ul. Stawki 3a, Koszykowej 59, Wysockiego 15, Modlińskiej 148, Al. Krakowskiej 287 i 289, Al. Jana Pawła II 52/54 i 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, działka o nr ewid. 432/8: łącznie 5 500 tys. zł hipoteka zwykła łączna i 900 tys. zł hipoteka kaucyjna łączna.

Inne zabezpieczenia: weksel in blanco, cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości, pełnomocnictwo do rachunku, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 11 000 tys. zł. Saldo zadłużenia na 31 grudnia 2007 r. wynosiło 423 tys. zł (2006: 5 500 tys. zł).

3. Umowa o kredyt obrotowy nr 1015041224 z BISE Bank S.A. z dnia 28 czerwca 2004 r., kwota kredytu 5 300 tys. zł.
Zabezpieczenia hipoteczne:

Hipoteka na nieruchomościach w Warszawie przy ul. Stawki 3a: 4 000 tys. zł hipoteka kaucyjna.

Hipoteka na nieruchomościach 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, działka o nr ewid. 432/8: 2 500 tys. zł hipoteka łączna kaucyjna.

Inne zabezpieczenia: weksel in blanco na łączną kwotę 5 300 tys. zł, cesja z polis ubezpieczenia nieruchomości, pełnomocnictwo do rachunku i oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 10 600 tys. zł. Saldo zadłużenia na 31 grudnia 2007 r. wynosiło 5 300 tys. zł (2006: 5 300 tys. zł).

4. Umowa o kredyt inwestycyjny nr 1015063965 z BISE Bank S.A. z dnia 5 października 2006 r., kwota 1 935 tys. zł.

Zabezpieczenia hipoteczne:

Hipoteka na nieruchomości w Warszawie przy Al. Krakowskiej 287, Al. Krakowskiej 289: 1 935 tys. zł, hipoteka łączna zwykła i 1 000 tys. zł hipoteka łączna kaucyjna.

Inne zabezpieczenia: weksel in blanco, cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości, maszyn i urządzeń, pełnomocnictwo do rachunku; poręczenie BGK w kwocie 100 tys. EUR, przewłaszczenie maszyn i urządzeń myjni o łącznej wartości min. 400 tys. zł, oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty 3 870 tys. zł, deklaracja wekslowa do weksla in blanco wystawionego na zabezpieczenie prawne poręczenia BGK w wysokości kwoty poręczenia, oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez poręczyciela do kwoty 500 tys. zł. Saldo zadłużenia na 31 grudnia 2007 r. wynosiło 1 865 tys. zł (2006: 1 935 tys. zł).

5. Umowa o kredyt inwestycyjny nr 1015063967 z BISE Bank S.A. z dnia 5 października 2006 r., kwota 1 160 tys. zł.

Zabezpieczenia hipoteczne:

Hipoteka na nieruchomości w Warszawie przy ul. Koszykowej 59: 1 160 tys. zł hipoteka zwykła i 700 tys. zł hipoteka kaucyjna. Inne zabezpieczenia: weksel in blanco, cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości, pełnomocnictwo do rachunku; poręczenie BGK w kwocie 100 tys. EUR, oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty 2 320 tys. zł, deklaracja wekslowa do weksla in blanco wystawionego na zabezpieczenie prawne poręczenia BGK w wysokości kwoty poręczenia, oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez poręczyciela do kwoty 500 tys. zł. Saldo zadłużenia na 31 grudnia 2007 r. wynosiło 1 117 tys. zł (2006: 1 160 tys. zł).

6. Umowa o kredyt obrotowy nr 02/289/06/Z/OB z BRE Bank S.A. z dnia 17 lipca 2006 r., kwota 40 000 tys. zł (od dnia 4 czerwca 2007 r. kwota kredytu obrotowego wynosi 80 000 tys. zł). Hipoteka będzie ustanawiana każdorazowo na nabywanej działce gruntowej. Zabezpieczenia pierwotnej umowy obejmowały hipotekę zwykłą ustanawianą każdorazowo na nabywanej działce gruntowej oraz globalną cesję wierzytelności z inwestycji Mokotów Residence (Pory), Wiatraczna Residence (Wiatraczna), Prosta Tower (Prosta). Zgodnie z podpisanym aneksem z dnia 4 czerwca 2007 zabezpieczenie stanowi: hipoteka zwykła ustanawiana każdorazowo na nabywanej działce gruntowej oraz hipoteka kaucyjna ustanawiana w kwocie odpowiadającej wartości odsetek od danej transzy kredytu, globalna cesja wierzytelności z inwestycji Mokotów Residence (Pory), Wiatraczna Residence (Wiatraczna), Prosta Tower (Prosta), poręczenie Melody Park Sp. z o.o. udzielone na kwotę 80 000 tys. zł, globalna cesja wierzytelności Melody Park Sp. z o.o. z inwestycji Melody Park (Warszawa, ul. Puławska 257), oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty 100 000 tys. zł oraz oświadczenie Spółki Melody Park Sp. z o.o. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty 80 000 tys. zł. Saldo zadłużenia na 31 grudnia 2007 r. wraz z prowizjami bankowymi wynosiło 70 552 tys. zł (2006: 0 tys. zł).

7. Umowa o kredyt w rachunku bieżącym nr 02/316/06/Z/VV z BRE Bank S.A. z dnia 17 lipca 2006 r., kwota 2 000 tys. zł (zgodnie z aneksem z dnia 4 lipca 2007 r. kwota kredytu została podwyższona do kwoty 5 000 tys. zł od dnia 5 lipca 2007 r.). Spółka wystawiła oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty 6 000 tys. zł dnia 4 lipca 2007 r. (pierwotnie zgodnie z umową oświadczenie do kwoty 3 000 tys. zł) oraz zgodę na sprzedaż wierzytelności BRE Banku S.A. do funduszu sekuratyzyjnego wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji na rzecz funduszu sekuratyzyjnego do kwoty 7 000 tys. zł. Saldo zadłużenia na 31 grudnia 2007 r. wynosiło 0 tys. zł. (2006: 0 tys. zł).

8. Umowa z ING Bankiem Śląskim o kredyt w rachunku bieżącym z dnia 17 września 2007 r. na kwotę 18 000 tys. zł z zastrzeżeniem, że jeśli do 31 grudnia 2008 r. wszystkie akcje Spółki (w tym akcje serii D) nie zostaną dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, to w dniu 31 grudnia 2008 r. kwota ta ulegnie zmniejszeniu do 12 000 tys. zł, a w dniu 15 września 2009 r. do kwoty 6 000 tys. zł. Kredyt przeznaczony jest wyłącznie na cele związane bezpośrednio z działalnością gospodarczą Spółki. Oprocentowanie kredytu ustalono na stopę procentową obowiązującą w danym miesiącu kalendarzowym, jako średnią arytmetyczną dla WIBOR 1M z danego miesiąca kalendarzowego + marża.

Oprocentowanie jest płatne w okresach miesięcznych. Kredyt zabezpieczono mającym najwyższe pierwszeństwo zastawem cywilnym oraz zastawem rejestrowym na 3 118 420 akcjach Spółki będących własnością Mariusza Książek. W przypadku, gdy do 31 grudnia 2008 r. wszystkie akcje Spółki (w tym akcje serii D) nie zostaną dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, zabezpieczenie wszelkich wierzytelności Banku nastąpi dodatkowo w drodze mającego najwyższe pierwszeństwo zastawu cywilnego oraz zastawu rejestrowego na dodatkowych akcjach Spółki będących własnością Mariusza Książek w ilości wystarczającej do tego aby łączna ilość akcji, które mają być przedmiotem zastawu rejestrowego na rzecz Banku stanowiła minimum 25,1% akcji Spółki. Spłata kredytu nastąpi do dnia 17 września 2010 r. Saldo na 31 grudnia 2007 r. wynosiło 3 319 tys. zł (2006: 0 tys. zł).

9. Umowa o kredyt krótkoterminowy odnawialny nr 1015063966 BISE Bank S.A. z dnia 5 października 2006 r., kwota 3 500 tys. zł.

Zabezpieczenia hipoteczne:

Hipoteka na nieruchomości w Warszawie przy ul. Modlińskiej 148 i ul. Wysockiego 15: 5 250 tys. zł, hipoteka łączna kaucyjna. Inne zabezpieczenia: weksel in blanco, cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości, pełnomocnictwo do rachunku, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 7 000 tys. zł. Saldo zadłużenia na 31 grudnia 2007 r. wynosiło 1 763 tys. zł (2006: 0 tys. zł).

10. Umowa o kredyt obrotowy z Bank BPH S.A. (obecnie PEKAO S.A.) z dnia 24 listopada 2006 r., kwota 20 000 tys. zł. Zabezpieczenia: hipoteka kaucyjna do kwoty 40 000 tys. zł, pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach bankowych, umowa podporządkowania płatności na rzecz akcjonariuszy, niewypłacania dywidend i spłaty pożyczek bez zgody banku, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 40 000 tys. zł oraz cesja wierzytelności z inwestycji Wyścigowa i Grenadierów/Fundamentowa. Saldo zadłużenia na 31 grudnia 2007 r. wynosiło 0 tys. zł. (2006: 0 tys. zł).

11. Umowa kredytu obrotowego w rachunku bieżącym z Kredyt Bank S.A. nr 1496403WA28090700 z dnia 28 września 2007r. na kwotę 8 000 tys. zł. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie bieżącej działalności Spółki. Oprocentowanie kredytu wynosi WIBOR O/N + marża. Zabezpieczenie kredytu stanowi weksel in blanco oraz sądowy zastaw rejestrowy na 1 600 000 akcji serii A Spółki Marvipol S.A. Spłata kredytu nastąpi do dnia 31 grudnia 2008 r. z możliwością przedłużenia okresu kredytowania o kolejne 12 miesięcy, przy zastrzeżeniu złożenia wniosku nie później niż 60 dni przed datą spłaty kredytu. Przedłużenie okresu kredytowania przysługuje Spółce nie więcej niż pięć razy. Okres postawienia do dyspozycji kredytu: 28 września 2007 r. – 30 grudnia 2008 r., z możliwością przedłużenia okresu kredytowania. Salda na dzień 31 grudnia 2007 wynosiło 6 229 tys. zł (2006: 0 tys. zł).

12. Umowa o kredyt w rachunku bieżącym z BRE Bank S.A. nr 02/391/06/Z/VU z dnia 4 października 2007 r. na kwotę 16 000 tys. zł. Kredyt przeznaczony jest na bieżącą działalność spółek JLR Centrum oraz JLR Polska. Oprocentowanie kredytu wynosi WIBOR 1M + marża. Spłata kredytu nastąpi 29 września 2008 r. Okres pozostawienia do dyspozycji kredytu: 4 październik 2007 - 29 wrzesień 2008 r. Zabezpieczeniem kredytu jest weksel in blanco, wystawiony przez Spółkę zaopatrzonej w deklarację wekslową z dnia 4 października 2007 roku; zastaw rejestrowy na zapasach (samochodach Jaguar i Land Rover) oraz niepotwierdzona cesja należności z Generalnej Umowy Logistycznej z dnia 24.06.2004 roku zwartą z Mostva Sp. z o.o.. Saldo zadłużenia na dzień 31 grudnia 2007 r. wyniosło 6 063 tys. zł.

13. Umowa o kredyt inwestycyjny z BISE Bank S.A. nr 1015074238 z dnia 20 kwietnia 2007 r. na kwotę 4 800 tys. zł. Kredyt przeznaczony na finansowanie i refinansowanie poniesionych nakładów inwestycyjnych, w tym celem spłaty kredytu zaciągniętego w Bank BPH S.A., związanych z budową i rozbudową salonu przy Al. Waszyngtona 50. Oprocentowanie kredytu wynosi WIBOR 1M + marża. Zabezpieczenie spłaty stanowi weksel własny in blanco Kredytobiorcy poręczony przez JLR Warszawa Sp. z o.o.; hipoteka zwykła w kwocie 4 800 tys. zł wraz z hipoteką kaucyjną do kwoty 2 000 tys. zł na nieruchomości położonej w Warszawie, przy al. Waszyngtona 50; umowa cesji praw z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej w/w nieruchomości; pełnomocnictwo do rachunku bieżącego prowadzonego w BISE SA III O/Warszawa; poręczenie kredytu przez BGK wg trybu portfelowego do wysokości stanowiącej w PLN równowartość 100 tys. EUR. Terminy spłat kredytu: Kredyt płatny w 108 miesięcznych ratach, w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca, przy czym pierwsza rata jest płatna dnia 30 kwietnia 2008r., a ostatnia dnia 31 marca 2017 r. Saldo zadłużenia na dzień 31 grudnia 2007 r. wyniosło 4 779 tys. zł.

Zobowiązania z tytułu obligacji zamiennych na akcje

w tysiącach złotych

	2007	2006
Przychody z emisji obligacji zamiennych na akcje	30 000	-
Koszty emisji	(219)	-
Przychody z emisji obligacji zamiennych na akcje netto	29 781	-
Część ujęta w kapitałach własnych	(1 482)	-
Naliczone odsetki skapitalizowane na zapasach	191	-
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych	133	-
Wartość na dzień 31 grudnia 2007 r.	28 623	-

Spółka Dominująca wyemitowała 60 zdematerializowanych niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 500.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 30.000.000 zł zamiennych na akcje na okaziciela serii E Spółki. Obligacje są oprocentowane według stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę. Obligatariusz, ma prawo do zamiany całości lub części obligacji na akcje Spółki w każdym dniu roboczym okresu rozpoczynającego się 30 dnia notowań akcji Spółki na GPW i kończącego się (i) albo na 90 dni przed dniem wykupu (tj. ostatnim dniem trzyletniego terminu rozpoczynającego się w dniu emisji), w przypadku gdy akcje Spółki zostały wprowadzone do obrotu na GPW, nie później niż w ciągu 30 miesięcy od dnia emisji obligacji albo (ii) w dniu wykupu, w przypadku gdy akcje Spółki zostaną wprowadzone do obrotu na GPW po upływie 30 miesięcy od dnia emisji. Cena emisyjna akcji wydawanych w zamian za obligacje będzie równa 20,59 zł (cena konwersji), natomiast liczba akcji Spółki przyznawanych w zamian za jedną obligację będzie równa liczbie całkowitej stanowiącej zaokrąglony w dół do jednościi wynik ilorazu wartości nominalnej obligacji będących przedmiotem zamiany i ceny konwersji, tzn. jedna obligacja może być zamieniona na 24.283 akcje Spółki. Obligacje nie zamienione na akcje, ani nie wykupione wcześniej na warunkach przewidzianych w warunkach emisji obligacji, zostaną wykupione przez Spółkę w terminie 3 lat od dnia emisji poprzez zapłatę kwoty pieniężnej w wysokości 500.000 zł za jedną obligację. Spółka będzie mieć prawo wcześniejszego wykupienia przez Spółkę wszystkich obligacji poprzez zapłatę kwoty 650.000 zł za jedną obligację w każdym dniu roboczym okresu rozpoczynającego się po upływie 24 miesięcy od daty emisji, z zastrzeżeniem, że wygaśnie ono w momencie wprowadzenia akcji Spółki do obrotu na GPW. W razie naruszenia przez Spółkę warunków emisji obligacji w terminie po upływie 24 miesięcy od dnia emisji do dnia wprowadzenia akcji Spółki na GPW, obligatariusz będzie mieć prawo złożenia oświadczenia o wcześniejszym wykupie obligacji w kwocie 650.000 zł za jedną obligację. W przypadku złożenia takiego oświadczenia w innym terminie, obligacje zostaną wykupione za 500 tys złotych każda. Bank zobowiązał się do niezbywania jakichkolwiek akcji Spółki objętych w wyniku zamiany obligacji w okresie 6 miesięcy od dnia wprowadzenia akcji Spółki do notowań na GPW.

Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

	Minimalne płatności z tytułu leasingu	Odsetki	Kapitał	Minimalne płatności z tytułu leasingu	Odsetki	Kapitał
w tysiącach złotych	2007	2007	2007	2006	2006	2006
do roku	828	47	781	1 246	105	1 141
1 do 5 lat	312	13	299	653	11	642
	1 140	60	1 080	1 899	116	1 783

24. 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

	2007	2006
Pory	38 483	7 725
Wiatraczna	23 626	5 678
Ryżowa	23 179	2 700
Prosta	93	-
Wrzeciono	-	15
Kazimierzowska	-	929
al. Wilanowska	148	13 891
Drogomilska	-	11 884
Melody Park	12 734	995
Pozostałe	116	459
	98 379	44 276

25. Rezerwy

w tysiącach złotych

	Naprawy gwarancyjne	Prawne	Inne	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2007 r.	3 061	492	-	3 553
Zwiększenia/Utworzenie	4 297	512	252	5 061
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(3 061)	(351)	-	(3 412)
Wartość na dzień 31 grudnia 2007 r.	4 297	653	252	5 202
Część długoterminowa	1 987	-	-	1 987
Część krótkoterminowa	2 310	653	252	3 215
	4 297	653	252	5 202

Prawne

W roku 2003 Spółka Dominująca została pozwana przez jednego z byłych pracowników o odszkodowanie za wypadek przy pracy. Na dzień 31 grudnia 2007 roku wartość przedmiotu sporu wynosi 500 tys. zł. Spółka utworzyła rezerwę na kwotę 370 tys. zł. i taka kwota została wypłacona powodowi w lutym 2008 r. na mocy podpisanej ugody.

Grupa jest w sporze z nabywcą mieszkania, któremu Spółka Dominująca wypowiedziała umowę przedwstępną z uwagi na opóźnienia w płatnościach. Na dzień 31 grudnia 2007 r. całkowita kwota roszczenia wynosiła 213 tys. zł. Zdaniem Zarządu powyższa sprawa zostanie zakończona ugodą i nie istnieje potrzeba tworzenia dodatkowych rezerw na ewentualne straty z nią związane, poza utworzoną rezerwą w kwocie 213 tys. zł.

Spółka Dominująca jest w sporze z p. Pogorzelskimi o rozgraniczenie nieruchomości przy ul. Modlińskiej 148. Spółka utworzyła rezerwę na kwotę 30 tys. zł. Sprawa została zakończona ugodą, należną kwotę wypłacono w lutym 2008 r.

Grupa została pozwana przez klientkę o zapłatę odszkodowania z 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.

Spółka Dominująca jest w sporze z Urzędem Miasta o wysokość podatku od czynności cywilnoprawnych od nabycia użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. Wrzeciono 33. Wartość sporu wynosi 35 tys. zł. Na powyższą kwotę Grupa utworzyła rezerwę. Sprawa jest w toku.

Naprawy gwarancyjne

Rezerwa na naprawy gwarancyjne jest związana ze sprzedażą samochodów w latach obrotowych kończących się 31 grudnia 2005, 2006 i 2007 (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.

Inne rezerwy

Na koniec 2007 roku w Grupie utworzono rezerwę na marżę utraconą ze sprzedaży części zamiennych wydanych do napraw gwarancyjnych w wysokości 252 tys. zł.

26. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych

	2007	2006
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	44 245	37 621
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	590	1 432
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	1 964	3 271
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	20 964	6 665
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	67 763	48 989
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	590	1 432
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	67 173	47 557

Zobowiązania denominowane w walutach innych niż waluta funkcjonalna składają się ze zobowiązań denominowanych w euro na kwotę 30 888 tys. zł (2006: 31 357 tys. zł) oraz zobowiązań denominowanych w funtach brytyjskich na kwotę 811 tys. zł (2006: 462 tys. zł).

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

27. Walutowe kontrakty terminowe typu Forward**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.

Transakcje terminowe typu forward są terminowymi transakcjami wymiany walut po z góry określonym kursie. W 2007 roku Grupa stosowała transakcje forward do zabezpieczania ryzyka kursowego związanego z transakcjami handlowymi (zakup samochodów oraz części samochodowych). Transakcje terminowe zabezpieczające obroty handlowe Grupy przewidują zakup euro po wcześniej ustalonym kursie. Pozwala to na zabezpieczenie przepływów pieniężnych. Zmiany wartości godziwej transakcji zabezpieczających ujemowane są w rachunku zysków i strat. Spółka nie prowadzi rachunkowości zabezpieczeń.

Na koniec 2007 roku Grupa posiadała następujące walutowe kontrakty terminowe:

Data zawarcia transakcji	Czas transakcji	Kwota transakcji (w tys. EUR)	Zabezpieczenie minimalne w proc.	Zabezpieczenie minimalne w tys. zł	Wartość godziwa w tys. zł na 31 grudnia 2007 r.
29 sierpnia 2007 r.	do 31 stycznia 2008 r.	1 182	3	136	296
29 sierpnia 2007 r.	do 29 lutego 2008 r.	1 182	3	136	294
14 września 2007 r.	do 15 lutego 2008 r.	1 250	3	142	245
14 września 2007 r.	do 28 marca 2008 r.	1 250	3	142	242
14 września 2007 r.	do 18 kwietnia 2008	1 250	3	142	239
14 września 2007 r.	do 23 maja 2008 r.	1 250	3	142	234
30 października 2007	do 25 kwietnia 2008	1 836	3	210	390
30 października 2007	do 4 kwietnia 2008 r.	500	3	58	126
30 października 2007	do 11 kwietnia 2008	330	3	38	82
30 października 2007	do 14 marca 2008 r.	455	3	52	111
30 października 2007	do 11 kwietnia 2008	180	3	21	43
30 października 2007	do 7 marca 2008 r.	790	3	91	178
30 listopada 2007 r.	do 28 maja 2008 r.	330	3	38	76
17 grudnia 2007 r.	do 6 czerwca 2008 r.	1 000	3	116	236
28 grudnia 2007 r.	do 27 czerwca 2008 r.	880	3	101	187
razem zobowiązanie					2 978

W przypadku przeliczenia należności oraz zobowiązań denominowanych w walucie obcej na dzień 31 grudnia 2006 i 2007 r., a także kontraktów Forward, zmiana wartości waluty obcej w odniesieniu do złotego o 5% spowodowałaby następującą zmianę zysku przed opodatkowaniem:

	1.01.2007 - 31.12.2007		1.01.2006 - 31.12.2006	
	wzrost 5%	spadek 5%	wzrost 5%	spadek 5%
Należn. i zobow. denominowane w EUR	(1 499)	1 499	(1 453)	1 453
Należn. i zobow. denominowane w GBP	(11)	11	12	(12)
Kontrakty typu Forward w EUR	2 612	(2 612)	-	-
	1 102	(1 102)	(1 441)	1 441

28. 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 ryzykiem walutowym jest minimalizacja strat wynikających z niekorzystnych zmian kursu walutowego. Grupa monitoruje swoją pozycję walutową z punktu widzenia przepływów pieniężnych. Cel ten jest realizowany poprzez transakcje zabezpieczające typu forward. Celem zarządzania płynnością finansową jest zabezpieczenie Grupy przed jej niewypłacalnością. Cel ten jest realizowany poprzez systematyczne dokonywanie projekcji zadłużenia w horyzoncie do 5 lat, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania. Ekspozycja na ryzyko kredytowe, ryzyko stopy procentowej oraz ryzyko kursu wymiany powstaje w trakcie normalnej działalności Spółki. Pochodne instrumenty finansowe są wykorzystywane do zabezpieczenia ekspozycji na wahania kursu wymiany walut.

Ryzyko kredytowe

Zarząd stosuje politykę kredytową, zgodnie z którą ekspozycja na ryzyko kredytowe jest monitorowana na bieżąco. Ocena wiarygodności kredytowej jest przeprowadzana w stosunku do wszystkich klientów wymagających kredytowania powyżej określonej kwoty. Grupa nie wymaga zabezpieczenia majątkowego w stosunku do aktywów finansowych. Na dzień bilansowy nie wystąpiła znaczna koncentracja ryzyka kredytowego.

Wartość bilansowa inwestycji długoterminowych oraz należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych odzwierciedla (patrz nota 19) maksymalne ryzyko kredytowe.

Na dzień 31 grudnia 2007 r. i 31 grudnia 2006 r. analiza przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług przedstawiała się następująco:

(w tys. zł)	31.12.2007	
	Wartość brutto	Odpis aktualizujący
Nieprzeterminowane	1 525	-
Przeterminowane o następujące okresy:		
0-180 dni	17 241	-
180-360 dni	61	28
powyżej 360 dni	202	198
	19 029	226

	31.12.2006	
(w tys. zł)	Wartość brutto	Odpis aktualizujący
Nieprzeterminowane	14 571	-
Przeterminowane o następujące okresy:		
0-180 dni	3 799	5
180-360 dni	114	81
powyżej 360 dni	333	332
	18 817	418

Zmiany w odpisach aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe w ciągu roku 2007 oraz 2006 przedstawiono poniżej:

	2007	2006
Stan na początek okresu	418	393
Zmiana odpisu aktualizującego	(192)	25
Stan na koniec okresu	226	418

Grupa zarządza ryzykiem kredytowym związanym ze środkami pieniężnymi poprzez dywersyfikację banków, w których lokowane są nadwyżki środków pieniężnych. Wszystkie podmioty, z którymi Grupa zawiera transakcje depozytowe działają w sektorze finansowym. Są to wyłącznie banki zarejestrowane w Polsce bądź działające w Polsce w formie oddziałów banków zagranicznych, posiadających rating na wysokim poziomie, a także dysponujące odpowiednim kapitałem własnym oraz silną i ustabilizowaną pozycją rynkową.

Ryzyko stopy procentowej

Posiadane przez Grupę należności z tytułu udzielonej członkowi zarządu pożyczki ze stałą stopą procentową są jedynym instrumentem finansowym narażającym Grupę na ryzyko zmiany wartości godziwej przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych. 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.

Efektywne stopy procentowe i analizy kategorii wiekowych:

W poniższych tabelach przedstawiona została efektywna stopa procentowa dotycząca oprocentowanych aktywów i zobowiązań, w podziale na poszczególne kategorie zapadalności:

2007								2006						
<i>W tysiącach złotych</i>	Efektywna stopa procentowa	Razem	< 6 miesięcy	6 -12 miesięcy	1-2 lata	2-5 lat	> 5 lat	Efektywna stopa procentowa	Razem	< 6 miesięcy	6 -12 miesięcy	1-2 lata	2-5 lat	> 5 lat
Instrumenty finansowe ze stałą stopą procentową														
Pożyczki udzielone	6,9%	2 962	2 962	-	-	-	-	6,9%	2 762	2 762	-	-	-	-
		2 962	2 962	-	-	-	-		2 762	2 762	-	-	-	-
Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową														
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	0,3%	24 391	24 391	-	-	-	-	0,1%	12 148	12 148	-	-	-	-
Obligacje	8,4%	(28 623)	-	-	-	(28 623)	-	nie dotyczy	-	-	-	-	-	-
Kredyty bankowe zabezpieczone na majątku Gruv		(101 410)	(13 354)	(40 534)	(41 058)	(3 240)	(3 224)		(16 918)	(3 269)	(4 563)	(6 453)	(1 013)	(1 620)
- oprocentowanie zmienne (PLN)	7,5%	(1 763)	-	(1 763)	-	-	-	6,1%	(11 270)	(3 008)	(2 539)	(5 723)	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	7,5%	(5 723)	(3 073)	(2 650)	-	-	-	6,5%	(3 095)	-	(124)	(338)	(1 013)	(1 620)
- oprocentowanie zmienne (PLN)	8,8%	(6 229)	-	(6 229)	-	-	-	5,6%	(1 639)	-	(1 639)	-	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	7,9%	(11 080)	(281)	(3 904)	(1 058)	(2 613)	(3 224)	nie dotyczy	-	-	-	-	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	8,2%	(70 552)	(10 000)	(19 925)	(40 000)	(627)	-	nie dotyczy	-	-	-	-	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	7,0%	(6 063)	-	(6 063)	-	-	-	5,1%	(914)	(261)	(261)	(392)	-	-
leasing finansowy	8,7%-10,7%	(1 080)	(309)	(472)	(299)	-	-	od 7,3% do 7,6%	(1 783)	(690)	(451)	(622)	(20)	-
		(106 722)	10 728	(41 006)	(41 357)	(31 863)	(3 224)		(6 553)	8 189	(5 014)	(7 075)	(1 033)	(1 620)

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 niezmienione.

	2007		2006	
	wzrost 1%	spadek 1%	wzrost 1%	spadek 1%
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	(280)	280	(255)	255

Powyższa tabela dotyczy wpływu na koszty finansowe ujęte w rachunku zysków i strat. 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. Wartość takiej zmiany wyniosłaby około 236 tys. zł na dzień 31 grudnia 2007 r. (odpowiednio in minus przy niższej o 1% średniej stopie procentowej dotyczącej zadłużenia Grupy oraz in plus przy wyższej o 1% średniej stopie procentowej dotyczącej zadłużenia Grupy) oraz około 32 tys. zł na dzień 31 grudnia 2006 r. (odpowiednio in minus przy niższej o 1% średniej stopie procentowej dotyczącej zadłużenia Grupy oraz in plus przy wyższej o 1% średniej stopie procentowej dotyczącej zadłużenia Grupy).

Ryzyko kursowe

Ryzyko kursowe zostało omówione w nocie 27.

Ryzyko płynności

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

Poniższa tabela zawiera analizę zobowiązań finansowych Grupy na podstawie pozostałego okresu do upływu umownego terminu zapadalności na dzień bilansowy. Kwoty przedstawione w tabeli stanowią umowne niezdykontowane przepływy pieniężne.

w tysiącach złotych	2007							2006						
	Wartość bilansowa	Umowne przepływy pieniężne	< 6 miesięcy	6 -12 miesięcy	1-2 lata	2-5 lat	> 5 lat	Wartość bilansowa	Umowne przepływy pieniężne	< 6 miesięcy	6 -12 miesięcy	1-2 lata	2-5 lat	> 5 lat
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	101 410	111 601	15 444	43 604	44 967	4 467	3 119	16 918	18 781	3 733	4 911	6 822	1 433	1 882
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 080	1 140	329	499	312	-	-	1 783	1 899	757	489	633	20	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe krótkoterminowe i pozostałe zobowiązania długoterminowe	67 763	67 763	67 173	-	590	-	-	48 989	48 989	47 141	441	150	1 257	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	28 623	37 272	1 212	1 212	2 424	32 424	-	-	-	-	-	-	-	-
	198 876	217 776	84 158	45 315	48 293	36 891	3 119	67 690	69 669	51 631	5 841	7 605	2 710	1 882

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 2007 r. i 31 grudnia 2006 r.

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. Wartość godziwa instrumentów pochodnych ustalana jest w drodze wyceny instrumentu finansowego po cenie ustalonej na aktywnym rynku regulowanym, na którym następuje publiczny obrót instrumentami finansowymi, zaś informacje o tej cenie są ogólnodostępne.

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 2007 r. 19% (2006 r.: 35%).

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 Spółki Dominującej.

29. 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	2007	2006
do roku	1 261	740
1 do 5 lat	2 755	2 026
powyżej 5 lat	12 974	15 335
	16 990	18 101

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 2007 obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 9 594 tys. zł (31 grudnia 2006: 9 694 tys. zł).

W roku kończącym się 31 grudnia 2007, zaksięgowano 1 314 tys. zł jako koszty z tytułu opłat w leasingu operacyjnym w rachunku zysków i strat (2006: 1 273 tys. zł).

Umowy leasingu operacyjnego, w których Grupa jest leasingodawcą

Grupa wynajęła nieruchomości inwestycyjne w drodze leasingu operacyjnego (patrz nota 15). Przyszłe minimalne płatności z tytułu nieodwoływalnych umów leasingu kształtują się w sposób przedstawiony poniżej:

W tysiącach złotych	2007	2006
do roku	25	104
	25	104

W roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2007 r., uzyskano przychody z tytułu leasingu operacyjnego w wysokości 178 tys. zł (2006 r.: 171 tys. zł).

30. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

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

Całkowita kwota zobowiązań do zapłaty po dniu bilansowym z tytułu podpisanych przedwstępnych umów zakupu gruntu na dzień 31 grudnia 2007 r. wynosi 0 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2006 r.: 19 156 tys. zł).

Całkowita kwota zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 31 grudnia 2007 r. wynosi: 91 261 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2006 r.: 20 789 tys. zł).

Całkowita kwota zobowiązań wobec generalnego wykonawcy z tytułu podpisanych umów na rozbudowę salonu samochodowego przy ulicy Waszyngtona 50 po dniu bilansowym wynosi 578 tys. zł (31 grudnia 2006 r.: 4 575 tys. zł).

31. Zobowiązania warunkowe

W styczniu 2008 roku do Grupy wpłynął pozew jednego ze współwłaścicieli działki przy ul. Bernardyńskiej (objętej planowanym przez Spółkę Dominującą projektem Bernardyńska) o wykonanie umowy przedwstępnej sprzedaży udziału w wysokości 3/8 we współwłasności nieruchomości przy ul. Bernardyńskiej zawartej przez Spółkę z powodem i nabycie przez Spółkę udziału we współwłasności przedmiotowej nieruchomości. Wartość przedmiotu sporu wynosi 4.318.200 złotych. Zgodnie z umową przedwstępną zawartą w formie aktu notarialnego umowa sprzedaży udziału we współwłasności nieruchomości miała zostać zawarta w terminie do dnia 15 czerwca 2007 roku, jednak w ustalonym terminie strony nie przystąpiły do aktu. W dniu 25 stycznia 2008 roku Spółka Dominująca złożyła odpowiedź na pozew wskazując, iż w związku z dokonaniem przez Spółkę w dniu 14 września 2007 roku przeniesieniem praw i roszczeń z umów przedwstępnych na Mokotów Park Sp. z o.o., Spółka nie powinna być stroną tego postępowania. Postępowanie toczy się przed Sądem Okręgowym w Warszawie, I Wydział Cywilny.

Grupa wyemitowała 60 zdematerializowanych niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 500 tys. zł każda i łącznej wartości nominalnej 30 000 tys. zł zamiennych na akcje na okaziciela serii E Spółki. W razie naruszenia przez Spółkę Dominującą warunków emisji obligacji w terminie po upływie 24 miesięcy od dnia emisji do dnia wprowadzenia akcji Grupy na GPW, obligatariusz będzie mieć prawo złożenia oświadczenia o wcześniejszym wykupie obligacji w kwocie 650 tys. zł za jedną obligację. W przypadku złożenia takiego oświadczenia w innym terminie, obligacje zostaną wykupione za 500 tys. złotych każda. Szczegóły transakcji są opisane w notach 21 i 23.

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych, czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania istotnych kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe. Spółka stoi na stanowisku, że nie zachodzi potrzeba utworzenia rezerw w tym zakresie.

Informacje dotyczące zobowiązań warunkowych, na które utworzono rezerwy znajdują się w notce 25.

32. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje z kadrą kierowniczą

Pożyczki dla kierownictwa

W ciągu roku obrotowego kończącego się 31 grudnia 2007 r. ani w roku poprzednim nie udzielono niezabezpieczonych pożyczek dla kierownictwa. W Spółce Dominującej w roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2005 r. udzielono niezabezpieczonej pożyczki na kwotę 2 700 tys. zł. Pożyczka ta stała się wymagalna w terminie 3 dni od dnia otrzymania przez Pożyczkobiorcę żądania zwrotu, ale nie później niż dnia 7 października 2009 r. Od pożyczki są naliczane odsetki w wysokości 8% w skali roku. Niespłacona pożyczka na koniec roku obrotowego wyniosła 2 949 tys. zł (2006 r.: 2 749 tys. zł) i została przedstawiona jako inwestycja krótkoterminowa (patrz nota 28).

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.

Wynagrodzenie kluczowych członków kadry kierowniczej Grupy kształtowało się w sposób następujący:

W tysiącach złotych

Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

2007	2006
2 821	4 904
2 821	4 904

Pozostałe transakcje z kadrą kierowniczą

Część kadry kierowniczej i ich rodzin zajmuje w innych jednostkach stanowiska, które umożliwiają im kontrolę lub wywieranie znacznego wpływu na politykę finansową i operacyjną tych jednostek.

Niektóre z tych jednostek dokonywały transakcji z Grupą w bieżącym okresie sprawozdawczym. Warunki tych transakcji nie były korzystniejsze niż warunki podobnych transakcji, przeprowadzanych lub możliwych do przeprowadzenia na warunkach rynkowych z jednostkami niepowiązanymi.

W roku 2007 Członek Zarządu zakupił od JLR Polska dwa samochody za łączną kwotę 391 tys. zł. Ceny zapłacone uwzględniają rabat dla członków zarządu. Saldo należności z powyższych transakcji na dzień 31 grudnia 2007 r. wynosi 119 tys. zł. W 2006 roku zakupił samochód za 224 tys. zł i inne towary za 8 tys. zł. Saldo należności z powyższych transakcji na dzień 31 grudnia 2006 roku wyniosło 232 tys. zł.

W 2007 roku Spółka JLR Polska zakupiła usługi za łączną kwotę 5.115 tys. zł (2006 r.: 6 tys. zł) od spółki niepowiązanej kapitałowo, której jedynym udziałowcem jest członek zarządu Spółki.

W roku 2007 Spółka JLR Centrum zakupiła od członka zarządu dwa samochody za łączną kwotę 604 tys. zł. Brak zobowiązań z powyższych transakcji na dzień 31 grudnia 2007 r. Jednocześnie Spółka w 2007 roku sprzedawała członkowi zarządu towary i usługi za łączną kwotę 9 tys. zł. Brak należności z powyższych transakcji na dzień 31 grudnia 2007 roku.

W 2006 r. Spółka JLR Centrum sprzedawała towary i usługi członkowi zarządu za łączną kwotę 4 tys. zł. Saldo należności z tych transakcji na dzień 31 grudnia 2006 r. wynosiło 4 tys. zł - należność uregulowana w całości w 2007 roku.

Powyższe transakcje nie były korzystniejsze niż warunki podobnych transakcji możliwych do przeprowadzenia na warunkach rynkowych z jednostkami niepowiązanymi.

W 2007 roku Spółka JLR Centrum zakupiła usługi i towary za łączną kwotę 24 tys. zł (2006 r.: 62 tys. zł) od spółki niepowiązanej kapitałowo, której jedynym udziałowcem jest członek zarządu Spółki.

W roku 2006 członek zarządu zakupił w Spółce Dominującej mieszkanie za 440 tys. zł. Cena zapłacona uwzględnia rabat dla członka zarządu. Należność została spłacona do dnia 31 grudnia 2006. Ponadto w roku 2006 członek kadry kierowniczej spoza zarządu zakupił mieszkanie za kwotę 319 tys. zł. Kwota należności została spłacona do dnia 31 grudnia 2006. Nie było tego typu transakcji w roku 2007.

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

Podmioty powiązane obejmują podmioty kontrolowane przez członków zarządu.

w tysiącach złotych

	Wartość transakcji w okresie kończącym się		Nierozliczone saldo na dzień	
	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
Sprzedaż produktów i usług				
Spółki kontrolowane przez członka zarządu	21 839	17 475	556	2 409
Zakup produktów i usług				
Spółki kontrolowane przez członka zarządu	4 269	297	459	-

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.

33. Podmioty Grupy

Jednostka dominująca

Marvipol S.A.

Jednostki zależne

	Udział %	
	2007	2006
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.	100%	100%
Melody Park Sp. z o.o.	100%	100%
JLR Gdańsk Sp z o.o.	100%	-
Trinity Development Sp z o.o.	100%	-

34. Zdarzenia po dniu bilansowym

Dnia 17 stycznia 2008 roku Spółka JLR Polska nabyła nieruchomość położoną w Łodzi przy ulicy Przybyszewskiego 176/178 składająca się z działki o powierzchni 3 795 mkw i budynków. Zakupione budynki Spółka zamierza wyremontować i przeznaczyć na cele działalności gospodarczej pod salon i serwis samochodowy.

Zawarcie przez Spółkę Marvipol S.A. w dniu 7 lutego 2008 roku aneksu do umowy nr 1015063966 z dnia 5 października 2006 roku o krótkoterminowy kredyt odnawialny w rachunku bieżącym z Bankiem DnB Nord Polska S.A. (uprzednio Bank BISE S.A.) przedłużającego termin spłaty kredytu do 31 stycznia 2009 roku i zwiększającego kwotę kredytu do 5 000 tys. zł (uprzednio 3 500 tys. zł).

W dniu 22 lutego 2008 roku spółka JLR Centrum Sp. z o.o. obciążyła karą umowną za przekroczenie terminu prac budowlanych firmę Jakon sp. z o.o. - generalnego wykonawcę rozbudowy salonu samochodowego i serwisu. Kara umowna została wyliczona zgodnie z zawartą umową o wykonanie robót budowlanych z dnia 06 grudnia 2006 roku. Kwota obciążenia wyniosła 526 tys. zł. i została naliczona za okres od 2 października 2007 r. do 22 lutego 2008 r.

Aneksem z dnia 25 lutego 2008 r. zwiększono limit kredytu w rachunku bieżącym JLR Polska w BRE Bank S.A. z 16.000 tys. złotych do 19.000 tys. złotych. Ponadto, dodano JLR Gdańsk Sp. z o.o. jako trzeciego kredytobiorcę w ramach kwoty kredytu.

3 marca 2008 roku Spółka JLR Polska zawarła umowę o kredyt inwestycyjny w BRE S.A. przeznaczony na refinansowanie kosztu zakupu praw użytkowania wieczystego działki położonej w Łodzi pod zabudowę salonu samochodowego oraz sfinansowanie 80% kosztów remontu budynków położonych na w/w nieruchomości. Umowa numer 02/047/08/Z/IN; kwota 3.750 tys. złotych; kredyt płatny w 60 równych ratach w wysokości 62 tys. złotych; termin ostatecznej spłaty 27 października 2013 r. Koszt pozyskania kredytu - prowizja 30 tys. złotych. Zabezpieczeniem spłaty kredytu jest hipoteka zwykła w kwocie 3.750 tys. złotych oraz hipoteka kaucyjna do kwoty 300 tys. złotych na będącej w użytkowaniu wieczystym Kredytobiorcy nieruchomości zabudowanej budynkiem salonu samochodowego położonej w Łodzi przy ulicy Przybyszewskiego 176/178 o powierzchni 3.795 m/kw oraz weksel in blanco, wystawiony przez kredytobiorcę, zaopatrzony w deklarację wekslową Kredytobiorcy z dnia 3 marca 2008 roku.

Dnia 6 marca 2008 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt emisyjny Spółki Dominującej Marvipol S.A. w związku z ofertą publiczną akcji serii C i D. Marvipol S.A. uzyskał również zgodę na dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym akcji serii A, B, C, D oraz praw do akcji serii D.

W dniu 11 marca 2008 roku Spółka Dominująca podpisała aneks z Melody Park sp z o.o. do Umowy o współpracy z inwestorem zastępczym dotyczący zabezpieczenia kredytów zaciąganych przez Melody Park sp z o.o. w celu realizacji inwestycji.

Dnia 19 marca 2008 roku Spółka Melody Park Sp. z o.o. podpisała umowę z Bankiem Millennium S.A. o odnawialny kredyt na finansowanie kosztów inwestycji związanych z budową kompleksu mieszkaniowego "Melody Park" w kwocie 20 000 tys. zł.

W dniu 19 marca 2008 roku odwołano ze składu Rady Nadzorczej Marvipol S.A. Pana Andrzeja Józefa Adamowicza oraz powołano do składu Rady Nadzorczej Pana Piotra Jerzego Nadolskiego jako członka niezależnego Rady Nadzorczej.

Spółka Dominująca zawarła w dniu 2 kwietnia 2008 roku ze Spółką Strabag umowy o wykonanie robót budowlanych w inwestycji przy ul. Grenadierów 29 na kwotę 18 490 tys. zł.

Z dniem 4 kwietnia 2008 roku uległa rozwiązaniu umowa kredytu obrotowego na kwotę 20 000 tys. zł zawarta w dniu 24 listopada 2006 roku z Bankiem BPH S.A. (obecnie Bank PEKAO S.A.).

W dniu 21 kwietnia 2008 roku Marvipol S.A. zawarła aneks do umowy nr 02/289/06/Z/OB z dnia 17 lipca 2006 roku kredytu obrotowego złotowego z BRE BANK S.A. na mocy którego dokonano zmian zabezpieczeń kredytu oraz warunków spłaty kredytu. W szczególności, globalną cesję należności z inwestycji Melody Park (Puławska 257) zastąpiono globalną cesją należności z inwestycji Osiedle Platany (ul. Ryżowa) i Villa Avanti (ul. Grenadierów).

W dniu 15 maja 2008 roku aneksem do umowy kredytowej pomiędzy Melody Park Sp. z o.o. a Bankiem Millennium S.A. podwyższona została kwota kredytu na finansowanie kosztów inwestycji związanych z budową kompleksu mieszkaniowego "Melody Park" do 27 000 tys. zł.

W dniu 29 maja 2008 r. pomiędzy Cosinda Holdings Limited Spółka prawa cypryjskiego i osobami fizycznymi zostały podpisane warunkowe umowy zbycia 21 900 akcji Serii C. Umowy zawarte są pod warunkiem rozwiązującym nie wprowadzenia akcji Marvipol S.A. do notowań na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. najpóźniej do dnia 31 lipca 2008 roku. W dniu 19 czerwca 2008 roku Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. rozpoczęła na Rynku Głównym notowania akcji Marvipol S.A.

W dniu 29 maja 2008 r. przedłużono termin zawarcia umowy przyrzeczonej dot. sprzedaży udziałów w JLR Polska Sp. z o.o., JLR Gdańsk Sp. z o.o. i JLR Centrum Sp. z o.o. przez Marvipol S.A. na rzecz Cosinda Holdings Limited. Strony ustaliły, iż umowa przyrzeczona zostanie zawarta najpóźniej do dnia 30 czerwca 2010 r. pod warunkiem, że przed tym terminem nastąpi podwyższenie kapitału zakładowego Marvipol S.A. w trybie subskrypcji otwartej w drodze oferty publicznej na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych oraz, że Cosinda Holdings Limited ze sprzedaży akcji Marvipol S.A. w ramach oferty publicznej uzyska kwotę netto wyższą lub równą cenie za nabywane udziały. W przypadku nie ziszczenia się tych warunków umowa ulegnie rozwiązaniu, a strony nie będą zgłaszać wobec siebie roszczeń z tego tytułu.

W dniu 17 czerwca 2008 roku Uchwałą Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. nr 477/2008 z dnia 17 czerwca 2008 roku na podstawie par. 3 ust. 1 i 2 Regulaminu Giełdy, Zarząd Giełdy postanowił dopuścić do obrotu giełdowego na Rynku Głównym akcje zwykłe na okaziciela Marvipol S.A.:

- 1) 30 000 tys akcji serii A,
- 2) 1 184 tys akcji serii B,
- 3) 4 730 tys akcji serii C.

19 czerwca 2008 roku Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. rozpoczęła na Rynku Głównym notowania akcji Marvipol S.A.

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Wiceprezes Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba odpowiedzialna za sporządzenie
sprawozdania finansowego/

Warszawa, 21 lipca 2008 r.