Grupa Kapitałowa Marvipol S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za 2008 rok sporządzone zgodnie z
Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej

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 2008 r.

w tysiącach złotych	Nota	01-sty-08 31-gru-08	01-sty-07 31-gru-07
Przychody ze sprzedaży	*6*	301 833	225 091
Pozostałe przychody	*7*	4 799	3 269
		306 632	**228 360**
Amortyzacja		(2 347)	(1 728)
Zużycie materiałów i energii		(3 889)	(4 306)
Usługi obce		(113 328)	(40 255)
Koszty świadczeń pracowniczych	*9*	(17 299)	(14 862)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		(139 781)	(149 105)
Pozostałe koszty operacyjne	*8*	(14 451)	(6 905)
Zyski z inwestycji	*10*	4 696	448
Zysk na działalności operacyjnej		**20 233**	**11 647**
Koszty finansowe	*11*	(9 858)	(5 209)
Zysk przed opodatkowaniem		**10 375**	**6 438**
Podatek dochodowy	*12*	(3 466)	(1 521)
Zysk netto za rok obrotowy		**6 909**	**4 917**
w tym przypadający na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		6 909	4 917
Akcjonariuszy mniejszościowych		-	-
Zysk netto za rok obrotowy		**6 909**	**4 917**
Zysk przypadający na 1 akcję			
Podstawowy (zł)	*22*	0,19	0,15
Rozwodniony (zł)	*22*	0,19	0,14

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Wiceprezes Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba odpowiedzialna za sporządzenie sprawozdania finansowego/

Warszawa,24.04.2009r.

Skonsolidowany Bilans

Za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2008 r.

w tysiącach złotych	**Nota**	**31-gru-08**	**31-gru-07**
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	*13*	35 340	26 476
Wartości niematerialne	*14*	822	800
Przedpłata z tytułu wieczystego użytkowania		2 777	2 811
Nieruchomości inwestycyjne	*15*	11 358	7 258
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych		2 221	1 987
Pozostałe należności długoterminowe	*16*	292	291
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		1 446	
Aktywa trwałe razem		**54 256**	**39 623**
Aktywa obrotowe			
Zapasy	*18*	372 103	286 308
Inwestycje krótkoterminowe		2 319	2 962
Należności z tytułu podatku dochodowego		1 190	425
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	*19*	41 219	25 847
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych		2 886	2 354
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	*20*	10 526	25 312
Aktywa obrotowe razem		**430 243**	**343 208**
Aktywa razem		**484 499**	**382 831**

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Wiceprezes Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba odpowiedzialna za sporządzenie sprawozdania finansowego/

Skonsolidowany Bilans

Za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2008 r.

w tysiącach złotych	Nota	31-gru-08	31-gru-07
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	*21*	7 183	7 183
Zyski zatrzymane		72 160	65 508
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej		**79 343**	**72 691**
Udziały mniejszości		**-**	
Kapitał własny razem		**79 343**	**72 691**
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	*23*	88 597	47 098
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	*23*	90	299
Pozostałe zobowiązania	*26*	3 440	590
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	*17*	8 887	4 697
Rezerwy	*25*	2 221	1 987
Zobowiązania z tytułu obligacji	*23*	-	28 623
Zobowiązania długoterminowe razem		**103 235**	**83 294**
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	*23*	65 518	54 316
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	*23*	1 609	781
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		139	4
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	*26*	106 333	67 173
Przychody przyszłych okresów	*24*	124 967	98 379
Rezerwy	*25*	3 355	3 215
Kontrakty terminowe		-	2 978
Zobowiązania krótkoterminowe razem		**301 921**	**226 846**
Zobowiązania razem		**405 156**	**310 140**
Kapitał własny i zobowiązania razem		**484 499**	**382 831**

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Wiceprezes Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba odpowiedzialna za sporządzenie sprawozdania finansowego/

Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2008 r.

w tysiącach złotych	Nota	01-sty-08 31-gru-08	01-sty-07 31-gru-07
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk netto za okres		**6 909**	**4 917**
Korekty			
Amortyzacja		2 347	1 728
Amortyzacja przedpłat z tytułu wieczystego użytkowania		-	259
Przychody z tytułu odsetek		(631)	(252)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		(4 100)	(196)
Zmiana wartości godziwej kontraktów forward		-	2 978
Koszty odsetek		9 858	2 231
Zysk ze sprzedaży środków trwałych		(97)	(7)
Podatek dochodowy		3 466	1 521
Zmiana stanu zapasów		(79 077)	(172 440)
Zmiana stanu inwestycji krótkoterminowych		642	-
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych		(16 137)	(3 030)
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów		2 352	567
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów		39 786	18 774
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		26 588	54 103
Podatek zapłacony		(1 502)	(2 874)
Wycena obligacji		(133)	-
Kontrakty forward		1 167	-
Pozostałe		62	(958)
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej		**(8 500)**	**(92 679)**

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Wiceprezes Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba odpowiedzialna za sporządzenie sprawozdania finansowego/

Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2008 r.

w tysiącach złotych	Nota	01-sty-08 31-gru-08	01-sty-07 31-gru-07
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Odsetki otrzymane		640	67
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		916	405
Wpływy z tytułu spłaty pożyczek		-	15
Przejęcie spółki zależnej, po pomniejszeniu o nabyte środki pieniężne		-	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		(9 727)	(9 055)
Pożyczki spłacone		17	(15)
Pożyczki udzielone		(6)	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		**(8 160)**	**(8 583)**
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Zaciągnięcie kredytów		90 378	98 901
Wpływy netto z emisji akcji		-	1 183
Wpływy z tytułu emisjii obligacji		-	30 000
Wydatki na spłatę kredytów i obligacji		(65 753)	(13 372)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(1 387)	(1 205)
Odsetki zapłacone		(21 364)	(1 988)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		**1 874**	**113 519**
Przepływy pieniężne netto, razem		**(14 786)**	**12 257**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		25 312	13 055
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		-	-
Środki pieniężne na koniec okresu		**10 526**	**25 312**
Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania		**560**	**14 320**

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Wiceprezes Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba odpowiedzialna za sporządzenie sprawozdania finansowego/

Skonsolidowane Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym

Za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2008 r.

w tysiącach złotych	Kapitał zakładowy	Zyski zatrzymane	**Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej**	**Kapitał własny razem**
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
Zysk netto	-	4 917	4 917	4 917
Suma ujętych przychodów i kosztów	-	4 917	4 917	4 917
Pozostałe	-	67	67	67
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2007 r.	**7 183**	**65 508**	**72 691**	**72 691**
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2008 r.	**7 183**	**65 508**	**72 691**	**72 691**
Wycena obligacji	-	267	267	267
Przeksięgowanie reklamy z 2007		1 373	1 373	1 373
Odwrócenie korekty konsolidacyjnej z 2007r.	-	(149)	(149)	(149)
Zysk netto	-	6 909	6 909	6 909
Suma ujętych przychodów i kosztów	-	6 909	6 909	6 909
Zmniejszenia z tytułu rozliczenia obligacji		(1 748)	(1 748)	(1 748)
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2008 r.	**7 183**	**64 027**	**79 343**	**79 343**

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Wiceprezes Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba odpowiedzialna za sporządzenie 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 2006r. (KRS 0000250733) po przekształceniu ze Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Marvipol Sp. z o.o., która rozpoczęła działalność gospodarczą w 1996r. i była wpisana do rejestru handlowego pod numerem RHB 47106.

Przedmiotem działalności Spółki Dominującej oraz jednostek zależnych zgodnie z ich statutem/umowami Spółek są:
• działalność deweloperska,
• zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
• wynajem powierzchni,
• prowadzenie myjni samochodowych,
• sprzedaż hurtowa i detaliczna pojazdów mechanicznych oraz części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych,
• obsługa i naprawa pojazdów mechanicznych,
• działalność rachunkowo - księgowa.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres obrotowy kończący się 31 grudnia 2008 r. obejmuje sprawozdania finansowe Spółki Dominującej oraz jednostek zależnych (zwanych łącznie „Grupą").
Jednostką dominującą najwyższego szczebla jest Marvipol S.A.

2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Skonsolidowane sprawozdnie finansowe zostało sporządzone w pełnej formie, zgodnie z MSR 1.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. W okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie odnotowano żadnych przesłanek wskazujacych na zagrożenie kontynuacji działalności.

a) Zmiana polityki rachunkowości

Grupa na podstawie Międzynarodowego Standardu Rachunkowości nr 8 § 14 b) począwszy od pierwszego dnia bieżącego roku obrotowego dokonała zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości. Od 01 stycznia 2008 r. Grupa ujmuje w pozycji zapasy koszty ponoszone na reklamy poszczególnych inwestycji deweloperskich prowadzonych przez Marvipol S.A., które dotychczas były wykazywane w kosztach działalności bieżącej. Zmiana podejścia wynika z Międzynarodowego Standardu Rachunkowości nr 18 (w brzmieniu przyjętym przez Komitet Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w grudniu 1993r. z późn. zm.), w szczególności § 19, który wskazuje, iż przychody i koszty, które dotyczą tej samej transakcji lub innego zdarzenia ujmowane są równolegle oraz § 14 e), który określa, iż przychody ze sprzedaży dóbr ujmuje się, jeżeli koszty poniesione oraz te, które zostaną poniesione przez jednostkę gospodarczą w związku z transakcją, można wycenić w wiarygodny sposób. Ponadto, § 20 zdanie 2 stanowi, iż wynik transakcji można ocenić w wiarygodny sposób, jeżeli koszty poniesione w związku z transakcją oraz koszty zakończenia transakcji mogą być wycenione w wiarygodny sposób. Dodatkowo, także Interpretacja SKI 31 wydana przez Stały Komitet ds. Interpretacji w grudniu 2001 r. podkreśla zależność ujmowanych przychodów od ponoszonych kosztów. Reklamy poszczególnych inwestycji są wyodrębnione, tak więc koszty można bezpośrednio przyporządkować danym przychodom z inwestycji osiągniętym przez jednostkę. Grupa może wiarygodnie wycenić poniesione koszty począwszy od momentu księgowego ujęcia przychodów. Grupa ma wiedzę na temat okresu uzyskiwania przychodów z poniesionych kosztów, istnieje więc możliwość powiązania konkretnych kosztów z konkretnymi przychodami. Dlatego też koszty związane z reklamą danego projektu deweloperskiego Grupa postanowiła rozliczać w momencie ujmowania przychodów z tegoż projektu deweloperskiego, co będzie skutkowało pełniejszym odzwierciedleniem ekonomicznej treści transakcji.

W 2008 roku Spółka JLR Polska należąca do Grupy w uzgodnieniu ze Służbami Celnymi zmieniła sposób rozliczania podatku akcyzowego w ten sposób, że odliczany jest tylko podatek akcyzowy zapłacony.

Zmiana polityki rachunkowości (ciąg dalszy)

Korekta kosztów reklamy poniesionych na realizację inwestycji deweloperskich

Zatwierdzone sprawozdanie finansowe na 31.12.2007 r.	**aktywa**	**pasywa**
Zapasy	286 304	-
Zyski zatrzymane	-	65 508
Razem	**286 304**	**65 508**

Korekta prezentacyjna z tytułu zmiany polityki rachunkowości	**aktywa**	**pasywa**
Zapasy	1 373	-
Zyski zatrzymane	-	1 373
Razem	**1 373**	**1 373**

Wpływ powyższej korekty na sprawozdanie finansowe	**aktywa**	**pasywa**
Zapasy	287 677	-
Zyski zatrzymane	-	66 881
Razem	**287 677**	**66 881**

b) Korekta błędu podstawowego

Grupa dokonała korekty odsetek od prowizji kredytów inwestycyjnych na zapasach. Przed korektą wszystkie spłacone odsetki i prowizje były aktywowane na zapasach. Po uwzględnieniu korekty odsetki i prowizje od w/w kredytów są naliczane memoriałowo.

Zatwierdzone sprawozdanie finansowe na 31.12.2007 r.	**aktywa**	**pasywa**
Zapasy	286 304	-
Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów bankowych	-	47 522
Zobowiązania którtkoterminowe z tytułu kredytów bankowych	-	53 888
Razem	**286 304**	**101 410**

Korekta z tytułu zmiany	**aktywa**	**pasywa**
Zapasy (odsetki)	772	-
Zapasy (prowizje)	-	768
Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów bankowych (prowizje)	424	-
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów bankowych (odsetki)	-	772
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów bankowych (prowizje)	344	-
Razem	**1 540**	**1 540**

Dane porównawcze zeprezentowane w bieżącym sprawozdaniu	**aktywa**	**pasywa**
Zapasy	286 308	-
Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów bankowych	-	47 098
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów bankowych	-	54 316
Razem	**286 308**	**101 414**

Powyższa korekta nie ma wpływu na wynik finansowy Grupy za 2007 rok.

Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2008

Zmiany do MSR 39 „Instrumenty Finansowe: ujmowanie i wycena" oraz MSSF 7 „Instrumenty Finansowe: ujawnianie informacji"- Przekwalifikowanie aktywów finansowych - zatwierdzony w UE w dniu 15 października 2008 roku (mający zastosowanie do reklasyfikacji przeprowadzonych na dzień 1 lipca 2008 roku i po tej dacie).

W/w zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na politykę rachunkowości Grupy, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na dzień bilansowy.

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

Zatwierdzając niniejsze sprawozdanie finansowe Grupa nie zastosowała następujących standardów, zmian standardów i interpretacji, które zostały opublikowane i zatwierdzone do stosowania w UE, ale które nie weszły jeszcze w życie:

• MSSF 8 „Segmenty operacyjne" – zatwierdzony w UE w dniu 21 listopada 2007 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 lub po tej dacie),

• Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy" oraz do MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe" - Koszt inwestycji w jednostce zależnej, jednostce współkontrolowanej lub stowarzyszonej, zatwierdzone w UE w dniu 23 stycznia 2009 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie),

• MSSF (2008) „Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej"- dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do Standardów (MSR 1, MSSF 5, MSR 8, MSR 10, MSR 16, MSR 19, MSR 20, MSR 23, MSR 27, MSR 28, MSR 29, MSR 31, MSR 34, MSR 36, MSR 38, MSR 39, MSR 40, MSR 41) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa, zatwierdzone w UE w dniu 23 stycznia 2009 roku (większość zmian obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie),

• Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja" i MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych"- Instrumenty finansowe z opcją sprzedaży oraz obowiązki związane z likwidacją, zatwierdzone w UE w dniu 21 stycznia 2009 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie),

• MSR 1 (znowelizowany) „Prezentacja sprawozdań finansowych"- Zrewidowana prezentacja, zatwierdzony w UE w dniu 17 grudnia 2008 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie),

• MSR 23 (znowelizowany) „Koszty finansowania zewnętrznego" - zatwierdzony w UE w dniu 10 grudnia 2008 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie),

• Zmiany do MSSF 2 „Płatności w formie akcji"- Warunki nabycia uprawnień oraz anulowania, zatwierdzone w UE w dniu 16 grudnia 2008 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie),

• Interpretacja KIMSF 11 „MSSF 2 – Wydanie akcji w ramach grupy i transakcje w nabytych akcjach własnych" zatwierdzona w UE w dniu 1 czerwca 2007 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 marca 2008 roku lub po tej dacie),

• Interpretacja KIMSF 12 „Umowy na usługi koncesjonowane" zatwierdzona w UE w dniu 25 marca 2009 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 30 marca 2009 roku lub po tej dacie),

• Interpretacja KIMSF 13 „Programy lojalnościowe" - zatwierdzona w UE w dniu 16 grudnia 2008 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie),

• Interpretacja KIMSF 14 „MSR 19 – Limit wyceny aktywów z tytułu określonych świadczeń, minimalne wymogi finansowania oraz ich wzajemne zależności" - zatwierdzona w UE w dniu 16 grudnia 2008 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie).

Grupa postanowiła nie skorzystać z możliwości wcześniejszego zastosowania powyższych standardów, zmian do standardów i interpretacji. Według szacunków jednostki, w/w standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez jednostkę na dzień bilansowy.

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

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów, zmian do standardów i interpretacji, które według stanu na dzień 24 kwietnia 2009 roku nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania:

• MSSF 3 (znowelizowany) „Połączenia jednostek gospodarczych" (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 roku lub po tej dacie),

• MSSF 1 (znowelizowany) „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy" (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych począwszy od 1 lipca 2009 roku lub po tej dacie),

• Zmiany do MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji" - Podniesienie jakości ujawnianych informacji dotyczących instrumentów finansowych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie),

• Zmiany do MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe" (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 roku lub po tej dacie),

• Zmiany do MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena" - Pozycje możliwe do zabezpieczenia (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 roku lub po tej dacie),

• Zmiany do MSR 39 „Reklasyfikacja aktywów finansowych" oraz do MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji"- Przekwalifikowanie aktywów finansowych, data wejścia w życie i postanowienia przejściowe (wchodzą w życie z dniem 1 lipca 2008 roku),

• Zmiany do KIMSF 9 „Ponowna ocena wbudowanych instrumentów pochodnych" oraz do MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena" - Wbudowane instrumenty pochodne (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych kończących się 30 czerwca 2009 roku lub po tej dacie),

• Interpretacja KIMSF 15 „Umowy o budowę nieruchomości" (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie),

• Interpretacja KIMSF 16 „Zabezpieczenie inwestycji netto w jednostce zagranicznej" (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 października 2008 roku lub po tej dacie),

• Interpretacja KIMSF 17 „Dystrybucja aktywów niepieniężnych na rzecz właścicieli" (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 roku lub po tej dacie),

• Interpretacja KIMSF 18 „Transfer aktywów od klientów" (obowiązująca do transakcji mających miejsce po dniu 30 czerwca 2009 roku).

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

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

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

2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego (ciąg dalszy)

c) Podstawa wyceny

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

Metody wyceny wartości godziwej zostały przedstawione w nocie 4.

d) 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.

e) 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 25 – rezerwy.

3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

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

a) Zasady konsolidacji

Grupa przy sporządzaniu sprawozdania skonsolidowanego stosuje metodę pełną.

(i) Jednostki zależne

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

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

(ii) Korekty konsolidacyjne

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

b) 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, 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(m).

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) Kapitał zakładowy

Akcje zwykłe
Koszty bezpośrednio związane z emisją akcji zwykłych pomniejszają wartość kapitału.

c) 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.

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 nieznaczna) jest przez Grupę corocznie weryfikowana.

d) Wartości niematerialne

(i) Wartości niematerialne

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

(ii) Nakłady poniesione w terminie późniejszym

Późniejsze wydatki na składniki istniejących wartości niematerialnych podlegają aktywowaniu tylko wtedy, gdy zwiększają przyszłe korzyści ekonomiczne związane z danym składnikiem. Pozostałe nakłady są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie poniesienia.

(iii) Amortyzacja

Wartości niematerialne amortyzowane są metodą liniową biorąc pod uwagę okres ich użytkowania chyba, że nie jest on określony. Wartość firmy i wartości niematerialne z nieokreślonym okresem użytkowania 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.

e) 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.

f) 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.

g) 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 budowami lokali mieszkalnych,
• skapitalizowane koszty zawierające koszty finansowe, koszty planowania i projektu, narzuty kosztów ogólno-administracyjnych oraz pozostałe koszty bezpośrednie dotyczące projektów.

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

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

h) 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 odzyskiwalnej poszczególnych aktywów. Wartość odzyskiwalna wartości firmy oraz wartości niematerialnych, które nie są jeszcze zdatne do użytkowania jest szacowana na każdy dzień bilansowy.

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

Wartość odzyskiwalna aktywów lub ośrodków generujących środki pieniężne definiowana jest jako większa z ich wartości netto możliwej do uzyskania ze sprzedaży oraz ich wartości użytkowej. Przy szacowaniu wartości użytkowej przyszłe przepływy pieniężne dyskontowane są przy użyciu stopy procentowej przed opodatkowaniem, która odzwierciedla aktualną rynkową ocenę wartości pieniądza w czasie oraz czynniki ryzyka charakterystyczne dla danego składnika aktywów. W przypadku aktywów, które nie generują niezależnych przepływów pieniężnych wartość użytkowa szacowana jest dla najmniejszego identyfikowalnego ośrodka generującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów przynależy.

W odniesieniu do aktywów innych niż wartość firmy, odpisy z tytułu utraty wartości rozpoznane w poprzednich okresach, są poddawane na każdy dzień bilansowy ocenie, czy zaszły przesłanki wskazujące na zmniejszenie utraty wartości lub jej całkowite odwrócenie.

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

i) Świadczenia pracownicze

(i) Program określonych składek

Grupa zobowiązana jest na mocy obowiązujących przepisów, do pobierania i odprowadzania składek na świadczenia emerytalne pracowników. Świadczenia te, zgodnie z MSR 19, stanowią program państwowy oraz mają charakter programu określonych składek. W związku z powyższym, zobowiązanie Grupy za każdy okres jest szacowane na podstawie kwot składek do wniesienia za dany rok.

(ii) Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

Zobowiązania z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych są wycenianie bez uwzględniania dyskonta i są odnoszone w koszty w momencie wykonania świadczenia.

j) Rezerwy

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

(i) Umowy rodzące obciążenia

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

k) Przychody

(i) Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i rozpoznanie kosztów

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

Wydanie kluczy do lokali zgodnie z podpisywanymi umowami przedwstepnymi, może nastapić po dokonanym odbiorze technicznym lokalu oraz uiszczeniu 100% wartości lokalu przez kupujacego.

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.

(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.

l) 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.

m) Zyski z inwestycji i koszty finansowe

Zyski z inwestycji obejmują odsetki należne z tytułu zainwestowanych przez Grupę środków pieniężnych oraz należne dywidendy. Przychody z tytułu odsetek wykazuje się w 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.

n) 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.

o) Zysk na akcję

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

p) Raportowanie segmentów działalności

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

4. Ustalenie wartości godziwej

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

(i) Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

(iii) Zobowiązania finansowe niebędące instrumentami pochodnymi

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

5. Sprawozdawczość segmentów działalności

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

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

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

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

Segmenty branżowe

Grupa wyodrębnia poniższe główne segmenty branżowe:

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

W roku 2008 Grupa przypisała pozostałe przychody operacyjne do poszczególnych segmentów branżowych.

5. Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

Segmenty branżowe

w tysiącach złotych	**Działalność deweloperska**		**Myjnie**		**Sprzedaż samochodów**		**Eliminacje**		**Skonsolidowane**	
	31-gru-08	**31-gru-07**	**31-gru-08**	**31-gru-07**	**31-gru-08**	**31-gru-07**	**31-gru-08**	**31-gru-07**	**31-gru-08**	**31-gru-07**
Przychody od odbiorców zewnętrznych	122 480	37 310	11 293	9 996	168 060	177 785	-	-	301 833	225 091
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	496	571	27	18	179	924	(702)	(1 513)	-	-
Przychody od odbiorców razem	**122 976**	**37 881**	**11 320**	**10 014**	**168 239**	**178 709**	**(702)**	**(1 513)**	**301 833**	**225 091**
Pozostałe przychody	3 768		173		858		-		4 799	-
Wynik segmentu	13 183	(727)	2 414	1 698	(60)	7 376	-	-	**15 537**	**8 347**
Pozostałe przychody									-	3 269
Nieprzypisane koszty									-	(417)
Zyski z inwestycji									4 696	448
Zysk na działalności operacyjnej									**20 233**	**11 647**
Koszty finansowe netto									(9 858)	(5 209)
Podatek dochodowy									(3 466)	(1 521)
Zysk netto									**6 909**	**4 917**
Aktywa segmentu	341 752	265 565	10 558	10 789	108 877	73 435	(54)	(244)	461 133	349 545
Nieprzypisane aktywa									23 366	33 286
Aktywa razem									**484 499**	**382 831**
Zobowiązania segmentu	169 225	121 148	3 495	3 866	69 350	50 606	(54)	(244)	242 016	175 376
Nieprzypisane zobowiązania									163 140	134 764
Zobowiązania razem									**405 156**	**310 140**
Wydatki inwestycyjne	488	1 535	383	201	8 856	7 319	-	-	9 727	9 055
Amortyzacja	887	1 015	592	435	871	282	(3)	(4)	**2 347**	**1 728**

6. Przychody ze sprzedaży

w tysiącach złotych	31-gru-08	31-gru-07
Przychody ze sprzedaży mieszkań	121 308	35 477
Przychody ze sprzedaży samochodów i części zamiennych	161 686	171 774
Przychody ze świadczenia usług	18 839	17 840
	301 833	**225 091**

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

7. Pozostałe przychody

w tysiącach złotych	31-gru-08	31-gru-07
Przychody z tytułu odszkodowań i kar umownych	1 707	202
Zysk ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	97	7
Różnice kursowe netto z działalności operacyjnej	13	2 117
Spisanie przeterminowanych zobowiązań	-	145
Przychody z tytułu zmniejszeń odpisów na zapasy	336	66
Przychody z tytułu rozwiązania rezerw na należności	245	46
Przychody z tytułu sprzedaży niestatutowej (refaktur)	1 414	498
Odsetki	97	-
Inne	890	188
	4 799	**3 269**

8. Pozostałe koszty operacyjne

w tysiącach złotych	31-gru-08	31-gru-07
Koszty z tytułu zawiązania odpisów aktualizujących należności	(52)	(14)
Koszty z tytułu zawiązania odpisów aktualizujących zapasy	(128)	(66)
Koszty z tytułu utworzenia rezerw na sprawy sądowe	-	(512)
Koszty z tytułu poniesionych szkód	(18)	(139)
Różnice kursowe netto z działalności operacyjnej	(7 132)	(1)
Koszty z tytułu opłat leasingowych w leasingu operacyjnym	(1 750)	(1 360)
Podatki i opłaty	(701)	(500)
Koszty reprezentacji	(309)	(1 959)
Koszty sprzedaży niestatutowej	(1 372)	(503)
Opłaty za wieczyste użytkowanie	(15)	-
Inne	(2 974)	(1 851)
	(14 451)	**(6 905)**

9. Koszty świadczeń pracowniczych

w tysiącach złotych	31-gru-08	31-gru-07
Wynagrodzenia	(15 124)	(12 982)
Ubezpieczenia społeczne	(2 175)	(1 880)
	(17 299)	**(14 862)**

10. Zyski z inwestycji

w tysiącach złotych	31-gru-08	31-gru-07
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	198	200
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	343	52
Przeszacowanie inwestycji wycenianych w wartości godziwej	4 100	196
Inne	55	-
	4 696	**448**

11. Koszty finansowe

w tysiącach złotych	31-gru-08	31-gru-07
Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu	(7 534)	(2 001)
Kontrakty terminowe Forward	(1 167)	(2 978)
Inne	(1 157)	(230)
	(9 858)	**(5 209)**

12. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat

w tysiącach złotych	Nota	31-gru-08	31-gru-07
Podatek dochodowy bieżący			
Podatek dochodowy za rok bieżący		871	2 576
		871	**2 576**
Podatek odroczony			
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych		2 595	(1 055)
		2 595	**(1 055)**
Podatek dochodowy		**3 466**	**1 521**

Efektywna stopa podatkowa

w tysiącach złotych	31-gru-08	31-gru-07
Zysk netto za rok obrotowy	6 909	4 917
Podatek dochodowy	3 466	1 521
Zysk przed opodatkowaniem	**10 375**	**6 438**
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	1 971	1 223
Różnice między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi	1 495	298
	3 466	**1 521**

13. Rzeczowe aktywa trwałe

w tysiącach złotych	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Meble i wyposażenie	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych							
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
Przeniesienia do zapasów	-	(1 060)	-	-	-	(25)	(1 085)
Przeniesienia inne	293	(7)	(327)	(545)	231	-	(355)
Utrata wartości	-	-	-	-	(51)	-	(51)
Zbycie	-	-	-	(796)	(209)	-	(1 005)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2007 r.	1 719	13 199	3 564	3 389	2 275	7 283	31 429
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2008 r.	1 458	13 199	3 564	3 389	2 275	7 283	31 168
Nabycie	-	141	1 453	1 811	1 243	2 201	6 849
Przeniesienia inne	800	13 741	-	-	364	(9 235)	5 670
Zbycie/Likwidacja	-	(86)	(54)	(1 387)	(174)	(121)	(1 822)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2008 r.	**2 258**	**26 995**	**4 963**	**3 813**	**3 708**	**128**	**41 865**

w tysiącach złotych	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Meble i wyposażenie	Środki trwałe w budowie	Razem
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości							
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)
Przeniesienie 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)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2008 r.	-	(1 975)	(1 428)	(564)	(725)	-	(4 692)
Amortyzacja za okres	-	(604)	(523)	(672)	(501)	-	(2 300)
Przeniesienia inne	-	-	-	-	-	-	-
Zbycie/Likwidacja	-	-	54	374	39	-	467
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2008 r.	**-**	**(2 579)**	**(1 897)**	**(862)**	**(1 187)**	**-**	**(6 525)**
Wartość netto							
Na dzień 1stycznia 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
Na dzień 1stycznia 2008 r.	1 458	11 224	2 136	2 825	1 550	7 283	26 476
Na dzień 31 grudnia 2008 r.	**2 258**	**24 416**	**3 066**	**2 951**	**2 521**	**128**	**35 340**

Środki trwałe w leasingu

Grupa użytkuje środki trwałe w ramach leasingu finansowego. W przypadku każdego ze środków Grupa ma możliwość jego zakupienia po zakończeniu okresu leasingu po obniżonej cenie. Na koniec okresu sprawozdawczego wartość bilansowa netto leasingowanych środków trwałych wyniosła na dzień 31 grudnia 2008 r. 2 333 tys. zł (2007 r.: 1 420 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 24 040 tys. zł (2007 r.: 9 695 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych (patrz nota 23). Zabezpieczeniem zaciągniętych kredytów są także maszyny i urządzenia myjni o wartości bilansowej 276 tys. zł (2007 r.: 307 tys. zł) (patrz nota 15 i 23).

Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie obejmują rozbudowę i modernizację myjni samochodowej w Warszawie przy ul. Słomińskiego (48 tys. zł), oraz rozbudowę serwisu samochodowego (hala naprawcza) położonego przy ul. Waszyngtona 50 (80 tys. zł).

14. Wartości niematerialne

w tysiącach złotych	Wartość firmy jednostek zależnych	Oprogramowanie	Wartości niematerialne razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2007 r.	764	116	880
Nabycie w wyniku połączenia jednostek	-	33	33
Pozostałe nabycie	-	(6)	(6)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2007 r.	764	143	907
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2008 r.	764	143	907
Nabycie	3	70	73
Przeniesienie	-		-
Zbycie	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2008 r.	767	213	980
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości			
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2007 r., w tym:	-	(87)	(87)
Amortyzacja za okres	-	(23)	(23)
Zbycie	-	3	3
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2007 r.	-	(107)	(107)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2008 r., w tym:	-	(107)	(107)
Amortyzacja za okres	-	(51)	(51)
Zbycie	-	-	-
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2008 r.	-	(158)	(158)

W tysiącach złotych	Wartość firmy jednostek zależnych	Oprogramowanie	Wartości niematerialne razem
Wartość netto			
Na dzień 1 stycznia 2007 r.	764	30	794
Na dzień 31 grudnia 2007 r.	764	36	800
Na dzień 1 stycznia 2008 r.	764	36	800
Na dzień 31 grudnia 2008 r.	**767**	**55**	**822**

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 roku 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 roku (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, ze 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 aktualizacyjnych wartość firmy.

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

Oceniając możliwość zaistnienia utraty wartości jednostka analizuje wszelkie przesłanki o charakterze zewnętrznym oraz wewnętrznym. Do najważniejszych symptomów pochodzących z poza tej jednostki zalicza się:
• wystąpienie większej utraty wartości rynkowej składnika aktywów, aniżeli można by się tego spodziewać w wyniku upływu czasu i zwykłego użytkowania tego składnika,

• wystąpienie w ciągu danego okresu, bądź możliwość wystąpienia w niedalekiej przyszłości znaczących i niekorzystnych dla podmiotu zmian o charakterze technologicznym, rynkowym, gospodarczym lub prawnym w otoczeniu, w którym jednostka prowadzi działalność lub na rynkach, na które dany składnik aktywów jest przeznaczony,

• wystąpienie wzrostu rynkowych stóp procentowych lub innych rynkowych stóp zwrotu z inwestycji i prawdopodobieństwo, że wzrost ten wpłynie na stopę dyskontową stosowaną do wyliczenia wartości użytkowej danego składnika aktywów i istotnie obniży jego wartość odzyskiwalną.

15. Nieruchomości inwestycyjne

w tysiącach złotych	31-gru-08	31-gru-07
Wartość brutto na początek okresu	**7 258**	**7 062**
Przeniesienie z rzeczowych aktywów trwałych		
Zmiana wartości godziwej	4 100	196
Wartość brutto na koniec okresu	**11 358**	**7 258**

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.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych została dokonana w szczególności przy zastosowaniu podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej. Wyceny bazują na operatach szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych na dzień 31 grudnia 2008, 30 czerwca 2008, 30 czerwca 2007, 30 czerwca 2006 i 1 stycznia 2005 roku oraz oszacowaniach Zarządu na 31 grudnia 2007 roku.

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

Dnia 16 lutego 2009 roku aktem notarialnym została zawarta umowa sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie, przy Al. Jana Pawła II 52/54, stanowiącej lokal niemieszkalny.

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości inwestycyjne należące do Grupy o wartości bilansowej 11 358 tys. zł (2007 r.: 7 258 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych.

16. Pozostałe należności długoterminowe

w tysiącach złotych	31-gru-08	31-gru-07
Należności długoterminowe - kaucje zapłacone	292	291
	292	**291**

Na dzień 31 grudnia 2007 roku i 31 grudnia 2008 roku Grupa wykazywała należności długoterminowe z tytułu kaucji za wynajem powierzchni biurowej w kwocie 292 tys. zł.
Na powyższą kwote składają się zaplacone kaucje za wynajem powierzchni biurowej przy ul. Stawki 2 w Warszawie, wynajem powierzchni biurowej i magazynowej przy ul Szyszkowej w Warszawie oraz za wynajem nieruchomości przy ul. Abrahama w Gdańsku.

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:

	Aktywa		**Rezerwy**		**Wartość netto**	
W tysiącach złotych	**31-gru-08**	**31-gru-07**	**31-gru-08**	**31-gru-07**	**31-gru-08**	**31-gru-07**
Rzeczowe aktywa trwałe	-	6	(601)	(353)	(601)	(347)
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(1 784)	(854)	(1 784)	(854)
Walutowe kontrakty teminowe forward	-	566	-	-	-	566
Zapasy	-	819	(4 158)	(5 266)	(4 158)	(4 447)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	122	236	-	(30)	122	206
Pożyczki udzielone	-	-	-	(85)	-	(85)
Świadczenia pracownicze	131	-	-	-	131	-
Rezerwy i powiązane z nimi aktywa	2 076	262	(1 909)	-	167	262
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	11 824	206	(14 473)	(167)	(2 649)	39
Różnice wynikające z kosztów reklamy w/w	151	-	-	-	151	-
Różnice wynikające z kosztów prowizji w/w	37	-	-	-	37	-
Wycena obligacji	-	25	-	-	-	25
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	1 050	108	-	-	1 050	108
Pozostałe	95	167	(2)	(337)	93	(170)
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15 486	2 395	(22 927)	(7 092)	(7 441)	(4 697)
Kompensata	(14 040)	(2 395)	14 040	2 395	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	1 446	-	**(8 887)**	(4 697)	**(7 441)**	(4 697)

Zmiana różnic przejściowych w okresie

w tysiącach złotych

	Stan na 31.12.2007	Zmiana różnic przejściowych ujęta w rachunku zysków i strat	Stan na 31.12.2008
Rzeczowe aktywa trwałe	(347)	(254)	(601)
Nieruchomości inwestycyjne	(854)	(930)	(1 784)
Walutowe kontrakty teminowe forward	566	(566)	-
Zapasy	(4 447)	289	(4 158)
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	39	(2 688)	(2 649)
Różnice wynikające z kosztów reklamy w/w	-	151	151
Różnice wynikające z kosztów prowizji w/w	-	37	37
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	206	(84)	122
Pożyczki udzielone i otrzymane	(85)	85	-
Świadczenia pracownicze	-	131	131
Rezerwy i powiązane z nimi aktywa	262	(95)	167
Wycena obligacji	25	(25)	-
Wysokość pomniejszenia podatku dochodowego z tytułu strat podatkowych podlegających odliczeniu w przyszłych okresach	108	942	1 050
Pozostałe	(170)	263	93
	(4 697)	**(2 744)**	**(7 441)**

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 teminowe 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)**

18. Zapasy

w tysiącach złotych	31-gru-08	31-gru-07
Produkty w toku	260 741	226 721
Wyroby gotowe	47 702	-
Towary	63 660	59 587
	372 103	**286 308**
w tym:		
koszty odsetkowe	8 047	1 893

Na dzień 31 grudnia 2008 roku na zapasach Grupy skapitalizowano koszty odsetek i prowizji od kredytów w kwocie 8 047 tys. zł (na koniec 2007 r.: 1 893 tys. zł).

W 2008 roku Grupa w wyniku zmiany polityki rachunkowości aktywowała na zapasach koszty reklamy które w 2007 roku obciażały wynik finansowy.

Podział zapasów na dzień 31 grudnia 2008 roku

	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary
Inwestycja Osiedle Platany	-	47 665	-
Inwestycja Mokotów Residence	-	37	-
Inwestycja Villa Avanti	11 247	-	-
Inwestycja Wiatraczna Residence	43 476	-	-
Inwestycja Wyścigowa	1 534	-	-
Inwestycja Prosta Tower	23 494	-	-
Inwestycja Bernardyńska	56 853	-	-
Inwestycja Pasymska	44 770	-	-
Inwestycja Melody Park	79 355	-	-
Samochody i części	-	-	63 503
Inne	12	-	157
	260 741	**47 702**	**63 660**

Zarząd zweryfikował wartość na dzień 31 grudnia 2008 roku gruntów posiadanych przez Grupę stwierdzając, iż nie nastąpiła trwała utrata ich wartości ponieważ,

1) wartość gruntów ujawniona w sprawozdaniu jest niższa od ich bieżącej wartości rynkowej,

2) inwestycje realizowane na tych gruntach pozwolą na uzyskanie poziomu rentowności wyższego od średnich rentowności uzyskiwanych na rynku.

Zarząd zweryfikował wartość produkcji w toku na dzień 31 grudnia 2008 roku dla inwestycji Wiatraczna Residence, Villa Avanti i Melody Park stwierdzając, iż nie nastąpiła trwała utrata ich wartości ponieważ,

1) nakłady netto poniesione wg stanu na 31 grudnia 2008 roku odpowiadają wartości netto mieszkań, lokali usługowych, garaży i komórek lokatorskich sprzedanych na ten dzień.

2) poniesione nakłady netto i szacowane nakłady do poniesienia odpowiednio na 1m2 mieszkań są niższe zarówno od wartości netto 1m2 mieszkań już sprzedanych, jak i od wartości netto 1m2 mieszkań do sprzedaży.

Zarząd zweryfikował wartość wyrobów gotowych na dzień 31.12.2008 dla inwestycji Osiedle Platany, stwierdzając, iż nie nastąpiła trwała utrata ich wartości, ponieważ inwestycja została sprzedana w 98% a koszt wytworzenia 1 m2 mieszkań jest niższy od średniej ceny 1m2 mieszkań sprzedanych, a także od ceny 1 m2 mieszkań pozostających do sprzedaży.

W 2008 w Grupie przeksięgowano z zapasów w koszty działalności operacyjnej koszty dotyczące inwestycji developerskich w kwocie 100 181 tys. zł.

W 2008 roku Grupa aktywowała na zapasach koszty reklamy projektów deweloperskich które w 2007 roku obciążały wynik finansowy.

Aktywowane koszty reklamy za 2007 rok

	aktywa	**pasywa**
Zapasy	1 373	-
Zyski zatrzymane	-	1 373
	1 373	**1 373**

19. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych	**31-gru-08**	**31-gru-07**
Należności z tytułu dostaw i usług	26 483	18 803
Pozostałe należności	564	1 063
Należności z tytułu podatków	10 944	4 246
Rozliczenia międzyokresowe	1 738	1 161
Naprawy gwarancyjne	1 490	574
	41 219	**25 847**

Należności z tytułu dostaw i usług są przedstawione po pomniejszeniu o odpisy aktualizacyjne w kwocie 220 tys zł (2007 r.: 226 tys zł). Należności denominowane w walutach innych niż waluta funkcjonalna składają się z należności euro na kwotę 1 818 tys zł (2007 r.: 1 146 tys zł) oraz należności w funtach brytyjskich na kwotę 1 620 tys zł (2007r.: 589 tys zł).

20. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

w tysiącach złotych

	31-gru-08	**31-gru-07**
Środki pieniężne w kasie	800	921
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	9 726	24 391
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w bilansie i w rachunku przepływów pieniężnych	**10 526**	**25 312**

Środki na rachunkach bankowych były utrzymywane na rachunkach płatnych na żądanie i lokatach typu *overnight i* terminowych.
Kwota środków o ograniczonej możliwości dysponowania na dzień 31.12.2008r. wynosi 560 tys zł (w roku 2007: 14 320 tys zł).

21. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Akcje	
	31-gru-08	**31-gru-07**
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	35 914 200	600 000
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	*0,20*	*10,00*
Nowe akcje serii B w wyniku wykonania opcji na akcje		23 684
Liczba akcji po wykonaniu opcji na akcje		623 684
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)		*10,00*
Liczba akcji po podziale w stosunku 1:50	0	31 184 200
Emisja akcje serii C		4 730 000
Liczba akcji po emisji akcje serii C	0	35 914 200
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	*0,20*	*0,20*
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	35 914 200	35 914 200
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	*0,20*	*0,20*

Struktura kapitału zakładowego na 31 grudnia 2008 roku

Akcjonariusz	**Liczba posiadanych akcji**	**Liczba głosów na WZA**	**wartość akcji**	**Udział akcji w kapitale zakładowym**	**Udział głosów na WZA**
Mariusz Wojciech Książek	29 625 000	29 625 000	5 925 000	82,49%	82,49%
Cosinda Holdings Limited*	4 707 866	4 707 866	941 573	13,11%	13,11%
Andrzej Nizio	1 559 200	1 559 200	311 840	4,34%	4,34%
Inne podmioty	22 134	22 134	4 427	0,06%	0,06%
	35 914 200	**35 914 200**	**7 182 840**	**100,00%**	**100,00%**

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

Na dzień 31 grudnia 2008 roku oraz 31 grudnia 2007 roku zarejestrowany kapitał zakładowy składał się z 35 914 200 akcji nieuprzywilejowanych co do głosu.

22. Zysk przypadający na jedną akcję

Podstawowy zysk przypadający na akcję

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 31 grudnia 2008 r. dokonana została w oparciu o zysk netto za rok obrotowy przypadający dla akcjonariuszy zwykłych Spółki Dominującej w kwocie 8 485 tys. zł (31 grudnia 2007: 4 917 tys. zł) oraz o średnią ważoną liczbę akcji na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego w liczbie 35 914 200 (31 grudnia 2007 r.: 32 062 998).

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	31-gru-08	31-gru-07
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	35 914 200	30 000 000
Wpływ opcji na akcje będacych warunkową emisją akcji	-	588 864
Wpływ opcji na akcje zrealizowanych 29.06.2007r.	-	595 336
Wpływ emisji akcji z dnia 24.10.2007r.	-	878 798
Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu	**35 914 200**	**32 062 998**

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Kalkulacja rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję na dzień 31 grudnia 2008 r. dokonana została w oparciu o zysk netto za rok obrotowy w kwocie 8 485 tys. zł przypadający na akcjonariuszy Spółki Dominującej (31 grudnia 2007 r.: 4 642 tys. zł - skorygowany o koszty odsetek od obligacji) oraz o średnią ważoną rozwodnioną liczbę akcji na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego w liczbie 35 914 200 (31 grudnia 2007 r.: 32 242 135).

Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)

	31-gru-08	31-gru-07
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	35 914 200	30 000 000
Wpływ opcji na akcje będacych warunkową emisją akcji	-	2 062 998
Wpływ emisji obligacji zamiennych na akcje wyemitowanych 16.11.2007r.	-	179 137
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu	**35 914 200**	**32 242 135**

23. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych, obligacji i leasingu

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

w tysiącach złotych	31-gru-08	31-gru-07
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty bankowe zabezpieczone na majątku Grupy	88 597	47 098
Obligacje zamienne na akcje	-	28 623
Zobowiązania z tytułu leasingu	90	299
	88 687	**76 020**
Zobowiązania krótkoterminowe		
Krótkoterminowa część kredytów bankowych zabezpieczonych na majątku Grupy	65 518	54 316
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu	1 609	781
	67 127	**55 097**

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

w tysiącach złotych			31-gru-08		31-gru-07	
	Nominalna stopa %	**Rok wygaśnięcia**	**Wartość nominalna**	**Wartość bilansowa**	**Wartość nominalna**	**Wartość bilansowa**
Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy	WIBOR 1M od + 1,95% do +3% i WIBOR 3M do + 3%	2008 - 2016	155 279	154 115	102 004	101 414
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	od WIBOR 1M + 3,2% do WIBOR 1M + 3,8%	2009 - 2010	1 699	1 699	1 080	1 080
Razem			**156 978**	**155 814**	**103 084**	**102 494**

Kredyty bankowe są zabezpieczone:

• hipotekami na nieruchomościach Grupy, należących zarówno do rzeczowych aktywów trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych o wartości bilansowej 35 222 tys. zł (2007 r.: 16 593 tys. zł) (patrz nota 13 oraz 15).;
• przewłaszczeniem maszyn i urządzeń myjni 276 tys. zł (2007 r.: 307 tys. zł) (patrz nota 13).
• akcjami Spółki w liczbie 5 191 tys. (2007 r.: 4 718 tys.).
• zastaw rejestrowy na zapasach Grupy 41 086 tys. zł (2007 r.: 20 396 tys. zł).

W Grupie nie wystąpiły naruszenia w terminach spłat rat kapitałowych i odsetkowych oraz innych warunków umów kredytowych mogące skutkować żądaniem wcześniejszej spłaty danego zobowiązania.

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca (nazwa banku)	Numer umowy kredytowej	data zawarcia umowy kredytowej	przyznana kwota kredytu *(w tys zł)*	Stan na dzień **31-gru-08**	**31-gru-07**
DnB Nord Polska S.A.	1015053545	02.09.2005	5 500	-	423

Zabezpieczenia hipoteczne:
Hipoteka na nieruchomościach Grupy: 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. Kredyt spłacony zgodnie z ustaleniami.

DnB Nord Polska S.A.	1015041224	28.06.2004	5 300	-	5 300

Zabezpieczenia hipoteczne:
Hipoteka na nieruchomościach Grupy: 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. Kredyt spłacony zgodnie z ustaleniami.

DnB Nord Polska S.A.	1015063965	05.10.2006	1 935	1 654	1 865

Zabezpieczenia hipoteczne:
Hipoteka na nieruchomościach Grupy: 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, deklaracja wekslowa do weksla in blanco wystawionego na zabezpieczenie prawne poręczenia BGK w wysokości kwoty poręczenia, oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez poręczyciela do kwoty 500 tys. zł.

DnB Nord Polska S.A.	1015063967	05.10.2006	1 160	991	1 118

Zabezpieczenia hipoteczne:
Hipoteka na nieruchomościach Grupy: 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.

BRE Bank S.A.	02/289/06/Z/OB	17.09.2006	80 000	44 368	70 556

Zabezpieczenia pierwotnej umowy obejmowały hipotekę zwykłą ustanawianą każdorazowo na nabywanej działce gruntowej oraz globalną cesję wierzytelności należnych od nabywców lokali w inwestycji Mokotów Residence (Pory), Wiatraczna Residence (Wiatraczna), Prosta Tower (Prosta). Zgodnie z podpisanym aneksem z dnia 4 czerwca 2007 zabezpieczenie stanowiło: hipoteka zwykła ustanawiana każdorazowo na nabywanej działce gruntowej oraz hipoteka kaucyjna ustanawiana w kwocie odpowiadającej wartości odsetek od danej transzy kredytu, globalna cesja wierzytelności należnych od nabywców lokali w 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. należnych od nabywców lokali w inwestycji Melody Park (Warszawa, ul. Puławska 257). W dniu 21 kwietnia 2008 roku Marvipol S.A. zawarła aneks do umowy 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 29 grudnia 2008 roku aneksem do umowy wyłączono z zabezpieczenia kredytu cesję wierzytelności należnych od nabywców lokali w inwestycji Prosta Tower (Prosta).

BRE Bank S.A.	02/316/06/Z/VV	17.07.2006	2 000	1 593	-
aneks		04.07.2007	3 000		

Zabezpieczenia:
Zabezpieczenie kredytu stanowi hipoteka na nieruchomościach Grupy: 5 500 tys zł, hipoteka kaucyjna.

ING Bank Śląski		17.09.2007	18 000	15 257	3 319

Zabezpieczenia:
Kredyt zabezpieczono mającym najwyższe pierwszeństwo zastawem rejestrowym na 3 591 420 akcjach Grupy. Zgodnie z aneksem z dnia 23 grudnia 2008 roku jeżeli w okresie do dnia 30 lipca 2009 roku Marvipol S.A. nie spłaci jakiejkolwiek kwoty do której był zobowiązany przedmiotową Umową wówczas zabezpieczenie nastąpi dodatkowo w drodze mającego najwyższe pierwszeństwo zastawu cywilnego i rejestrowego na 5 423 045 akcjach Spółki zgodnie z Umową Zastawu Cywilnego i Rejestrowego na Akcjach Zdematerializowanych Pod Warunkiem Zawieszającym z dnia 23 grudnia 2008 roku.

DnB Nord Polska S.A.	1015063966	05.10.2006	3 500	4 920	1 763
aneks		07.02.2008	1 500		

Zabezpieczenia hipoteczne:
Hipoteka na nieruchomościach Grupy: 7 500 tys. zł, hipoteka łączna kaucyjna.
Inne zabezpieczenia: weksel in blanco, cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości, pełnomocnictwo do rachunku.

Kredyt Bank S.A.	1496403WA28090700	28.09.2007	8 000	6 603	6 229

Zabezpieczenia:
Hipoteka kaucyjna do kwoty 9 600 tys. zł na nieruchomościach Grupy weksel in blanco oraz sądowy zastaw rejestrowy na 1 600 000 akcji serii A Spółki Marvipol S.A.

BRE Bank S.A.	02/336/0/Z/OB	24.12.2008	30 000	26 700	-

Zabezpieczenia:
Zabezpieczenie kredytu stanowi hipoteka kaucyjna do kwoty 35 000 tys. zł na nieruchomosciach Grupy oraz cesja wierzytelności należnych od nabywców mieszkań w inwestycji Mokotów Residence (Pory), Wiatraczna Residence (Wiatraczna), Osiedle Platany (Ryżowa), Villa Avanti (Grenadierów), pełnomocnictwo do rachunku, poręczenie jednostki zależnej na 30 000 tys. zł.

BRE Bank S.A.	02/391/06/Z/VU	04.10.2007	16 000	17 743	6 063
aneks		25.02.2008	3 000		

Kredyt przeznaczony na bieżącą działalność spółek JLR Centrum, JLR Polska i JLR Gdańsk. Zabezpieczeniem kredytu jest weksel in blanco, zastaw rejestrowy na zapasach (samochodach Jaguar i Land Rover) oraz niepotwierdzona cesja praw do całości odszkodowań z Generalnej Umowy Logistycznej z dnia 24 czerwca 2004 roku zawartej z Mostva Sp. z o.o.

DnB NORD Polska S.A.	1015074238	20.04.2007	4 800	4 400	4 779

Kredyt przeznaczony na finansowanie i refinansowanie poniesionych nakładów inwestycyjnych związanych z budową i rozbudową salonu przy Al. Waszyngtona 50. Zabezpieczenie spłaty stanowi weksel własny in blanco Kredytobiorcy; 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; poręczenie kredytu przez BGK wg trybu portfelowego do wysokości stanowiącej w złotych równowartość 100 tys. euro.

BRE Bank S.A.	02/047/08/Z/IN	03.03.2008	3 750	3 625	3 625

Kredyt 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. 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 oraz weksel in blanco.

Millenium Bank S.A.		19.03.2008	20 000	26 261	-
aneks		15.05.2008	7 000		

Kredyt przeznaczony na finansowanie kosztów inwestycji związanych z budową kompleksu mieszkaniowego "Melody Park". Zabezpieczeniem kredytu jest hipoteka kaucyjna łączna na nieruchomościach Grupyw kwocie 40 500 tys. zł, cesja z polis ubezpieczeniowych dotyczących inwestycji, przelew wierzytelności z umów zawieranych z nabywcami lokali, umowa zastawu na udziałach Melody Park, umowa cesji praw z kontraktu z generalnym wykonawcą, umowa przewłaszczenia wszelkich praw do dokumentacji budowy (architektoniczno-budowlanej) oraz wszelkich związanych z nią wykazów, zezwoleń i upoważnień, pełnomocnictwo do rachunku.

Bank BPH S.A.		30.12.2008	-	-	-

Wielocelowa linia kredytowa do kwoty 24 000 tys. zł z przeznaczeniem na refinansowanie kredytu obrotowego w innym banku oraz na finansowanie bieżącej działalności przedsiębiorstwa na okres do dnia 30 grudnia 2011 roku. Zabezpieczeniem spłaty kredytu jest hipoteka kaucyjna do kwoty 35 760 tys. zł na nieruchomości położonej w Warszawie, przy al. Waszyngtona 50, a także zastawy rejestrowe do łącznej kwoty 36 000 tys. zł na rzeczach ruchomych - zapasach. Na dzień 31 grudnia 2008 roku kredyt nie wykorzystany.

Zobowiązania z tytułu obligacji zamiennych na akcje

w tysiącach złotych

	31-gru-08	31-gru-07
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 2008 r.	**-**	**28 623**

Szczegółowe informacje dotyczące emisji obligacji zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok 2007, opublikowanym 28 lipca 2008 roku.

W dniu 30 grudnia 2008 roku Grupa umorzyła 60 sztuk Obligacji na okaziciela serii A zamiennych na akcje zwykłe, o wartości nominalnej 500 tys. zł każda.

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

	31-gru-08	31-gru-07
Pory	638	38 483
Wiatraczna	51 732	23 626
Ryżowa	17 663	23 179
Prosta	-	93
Grenadierów	6 378	-
Al. Wilanowska	-	148
Melody Park	48 057	12 734
Pozostałe	499	116
	124 967	**98 379**
	-	
Część krótkoterminowa	**124 967**	**98 379**

25. Rezerwy

w tysiącach złotych	**Naprawy gwarancyjne**	**Prawne**	**Inne**	**Suma**
Wartość na dzień 1 stycznia 2008 r.	4 297	653	252	5 202
Zwiększenia/Utworzenie	5 107	-	216	5 323
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(4 297)	(400)	(252)	(4 949)
Wzrost rezerwy na skutek zmniejszenia się kwoty				-
Wartość na dzień 31 grudnia 2008 r.	**5 107**	**253**	**216**	**5 576**
Część długoterminowa	2 221	-	-	2 221
Część krótkoterminowa	2 886	253	216	3 355
	5 107	**253**	**216**	**5 576**
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**

Prawne

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 i na 31 grudnia 2008 kwota nie uległa zmianie. 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.

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

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.

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

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.

Naprawy gwarancyjne

Rezerwa na naprawy gwarancyjne jest związana ze sprzedażą samochodów w latach obrotowych kończących się 31 grudnia 2006, 2007 i 2008 (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.

26. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych	31-gru-08	31-gru-07
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	96 947	44 245
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	1 796	200
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	246	1 964
Pożyczka		390
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	10 784	20 964
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	**109 773**	**67 763**
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	3 440	590
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	**106 333**	**67 173**

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. Opcje walutowe typu call

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.

Opcje walutowe stanowią umowę w ramach której Grupa nabywa prawo (ale nie zobowiązanie) do kupna określonej ilości waluty według wcześniej ustalonego kursu. W 2008 roku Grupa stosowała opcje walutowe do zabezpieczania ryzyka kursowego związanego z transakcjami handlowymi (zakup samochodów oraz części samochodowych). Jako kurs rozliczeniowy standardowo wykorzystywany jest fixing NBP ustalony w dniu zapadalności opcji. Za zawarte opcje walutowe Grupa płaci premię opcyjną, którą ujmuje się w rachunku zysków i strat. Grupa nie prowadzi rachunkowości zabezpieczeń.

Na koniec 31 grudnia 2008 roku opcje walutowe typu call zostały rozliczone.

W przypadku przeliczenia należności oraz zobowiązań denominowanych w walucie obcej na dzień 31 grudnia 2007 i 2008 r., a także kontraktów Forward, zmiana wartości waluty obcej w odniesieniu do złotego o 5% spowodowałaby następującą zmianę zysku przed opodatkowaniem:

	2008		**2007**	
	wzrost 5%	spadek 5%	wzrost 5%	spadek 5%
Należn. i zobow. denominowane w EUR	(2 281)	2 281	(1 499)	1 499
Należn. i zobow. denominowane w GBP	(98)	98	(11)	11
Kontrakty typu Forward w EUR			2 612	(2 612)
Zobowiązania denominowane w JPY	(11)	11		
	(2 390)	**2 390**	**1 102**	**(1 102)**

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 płynnością finansową jest zabezpieczenie Grupy przed jej niewypłacalnością. Cel ten jest realizowany poprzez systematyczne dokonywanie projekcji zadłużenia w horyzoncie do 5 lat, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania. Ekspozycja na ryzyko kredytowe, ryzyko stopy procentowej powstaje w trakcie normalnej działalności Grupy. Grupa nie stosuje zabezpieczeń przed ryzykiem wahań kursów wymiany walut.

Ryzyko kredytowe

Zarząd Grupy 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 występuje znaczące zaangażowanie kredytowe wobec jednostki powiązanej: należność z tytułu dostaw i usług w kwocie 6 373 tys. zł od Melody Park Sp. z o.o..

W Grupie w roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2005 r. udzielono niezabezpieczonej pożyczki na kwotę 2 700 tys. zł. Dnia 21 listopada 2008 roku wierzytelność ta w kwocie 2 500 tys. zł została wniesiona jako wkład niepieniężny na pokrycie podwyższenia kapitału zakładowego w jednostce zależnej od Marvipol S.A. - Spółce JLR Gdańsk Sp. z o.o..

	31-gru-08	
w tysiącach złotych	**Wartość brutto**	**Odpis aktualizujący**
Nieprzeterminowane	24 396	-
Przeterminowane o następujące okresy:		
0-180 dni	-	-
180-360 dni	1 932	-
powyżej 360 dni	94	20
	281	200
	26 703	**220**

	31-gru-07	
w tysiącach złotych	**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**

Zmiany w odpisach aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe w ciągu roku 2008 oraz 2007 przedstawiono poniżej:

	31-gru-08	31-gru-07
Stan na początek okresu	226	418
Zmiana odpisu aktualizującego	(6)	(192)
Stan na koniec okresu	**220**	**226**

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.

Instrumenty finansowe (ciąg dalszy)

a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

w tysiącach złotych	**31-gru-08**	**31-gru-07**
Aktywa przeznaczone do obrotu	-	-
Pożyczki udzielone i należności własne - powiązane	**2 310**	**2 949**
Pożyczka	2 310	2 949
Pożyczki udzielone i należności własne - pozostałe	**39 745**	**18 817**
Pożyczka	9	14
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	39 736	18 803
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	-	-
Aktywa dostępne do sprzedaży	-	-
Wartość udziałów w spółkach powiązanych	-	-
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej dodatniej	-	-
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	**10 526**	**25 312**
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	10 526	25 312
	52 581	**47 078**

b) Zobowiązania finansowe według tytułów

w tysiącach złotych	**31-gru-08**	**31-gru-07**	**w tym kwota wyceny odniesiona na kapitał z aktualizacji**	**w tym kwota wyceny odniesiona w ciężar wyniku finansowego**
Zobowiązania finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym: zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	-	**2 978**	-	-
kontrakty terminowe	-	2 978	-	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	**247 311**	**200 838**	-	-
kredyty bankowe	154 625	101 410	-	-
zobowiązania z tytułu dostaw i usług	88 300	67 173	-	-
obligacje	-	28 623	-	-
kaucje	2 042	2 162	-	-
leasing	1 744	1 080	-	-
pożyczki	600	390	-	-
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej ujemnej	-	-	-	-
	247 311	**203 816**	-	-

Kredyty bankowe wyceniane wg. zamortyzowanego kosztu	**31-gru-08**
Kwota bazowa kredytów bankowych	214 445
Naliczone w 2008 roku odsetki od kredytów	11 276
Koszty pozyskania finansowania	967

c) Wycena aktywów zaliczonych do instrumentów finansowych

Rodzaj instrumentu finansowego	**sposób wyceny na dzień 31.12.2008 r.**	**wartość w cenie nabycia**	**wartość według wyceny bilansowej**	**różnica pomiędzy wartością w cenie nabycia a wyceną bilansową na 31.12.2008 r.**	**zmiana wyceny w trakcie 2008 roku odniesiona na RZiS**	**różnica pomiędzy wartością godziwą a wartością w cenie nabycia odniesiona łącznie na kapitał z aktualizacji wyceny**	**kwota odniesiona w bieżącym roku na kapitał z aktualizacji wyceny**
w tysiącach złotych							
Aktywa przeznaczone do obrotu		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Pożyczki udzielone i należności własne - powiązane		**2 310**	**2 310**	**-**	**-**	**-**	**-**
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym		2 310	2 310				
Pożyczki udzielone i należności własne - pozostałe		**39 745**	**39 745**				
Pożyczki udzielone pozostałe		9	9				
Należności z tytułu dostaw i usług		39 736	39 736				
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
			-				
Aktywa dostępne do sprzedaży		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Wartość udziałów w spółkach powiązanych		-	-				
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej dodatniej		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
				-			
Środki pieniężne na rachunkach bankowych		**10 526**	**10 526**				
Środki pieniężne na rachunkach bankowych		10 526	10 526				
		52 581	**52 581**	**-**	**-**	**-**	**-**

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:

	31-gru-08							31-gru-07					
w tysiącach złotych	**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 podmiotom powiązanym		-	-	-	-	-	-	11,5%	2 949	2 949	-	-	-	-
Pożyczki udzielone pozostałe		-	-	-	-	-	-	6,9%	13	13	-	-	-	-
		-	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**		**2 962**	**2 962**	**-**	**-**	**-**	**-**
Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową														
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	0,3%	9 726	9 726	-	-	-	-	0,3%	24 391	24 391	-	-	-	-
Obligacje	0,0%	-	-	-	-	-	-	8,4%	(28 623)	-	-	-	(28 623)	-
Kredyty bankowe zabezpieczone na majątku Spółki		(154 115)	(21 553)	(39 264)	(87 491)	(3 988)	(1 819)		(101 414)	(13 354)	(40 534)	(41 058)	(3 244)	(3 224)
- oprocentowanie zmienne (PLN)	7,6%	(4 920)	-	-	(4 920)	-	-	7,5%	(1 763)	-	(1 763)	-	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	8,3%	-	-	-	-	-	-	7,5%	(5 723)	(3 073)	(2 650)	-	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	8,3%	(3 625)	(375)	(375)	(1 500)	(1 375)	-	nie dotyczy	-	-	-	-	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	9,2%	(1 593)		(1 593)				nie dotyczy						
- oprocentowanie zmienne (PLN)	8,8%	(6 603)	-	(6 603)	-	-	-	8,8%	(6 229)	-	(6 229)	-	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	8,0%	(22 302)	(435)	(9 693)	(7 742)	(2 613)	(1 819,0)	7,9%	(11 080)	(281)	(3 904)	(1 058)	(2 613)	(3 224,0)
- oprocentowanie zmienne (PLN)	8,4%	(44 368)	-	-	(44 368)	-	-	8,2%	(70 556)	(10 000)	(19 925)	(40 000)	(631)	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	8,0%	(17 743)	(17 743)	-	-	-	-	8,1%	(6 063)	-	(6 063)	-	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	7,3%	(26 260)	-	-	(26 260)	-	-		-	-	-	-		-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	8,6%	(26 701)	(3 000)	(21 000)	(2 701)				-	-	-	-	-	-
leasing finansowy	od 6% do 11%	(1 699)	(1 473)	(136)	(90)	-	-	od 8,7% do 10,7%	(1 080)	(309)	(472)	(299)	-	-
		(146 088)	**(13 300)**	**(39 400)**	**(87 581)**	**(3 988)**	**(1 819)**		**(106 726)**	**10 728**	**(41 006)**	**(41 357)**	**(31 867)**	**(3 224)**

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.

	2008		**2007**	
	wzrost 1%	spadek 1%	wzrost 1%	spadek 1%
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	**(919)**	**919**	**(280)**	**280**

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 672 tys. zł za dzień 31 grudnia 2008 roku (odpowiednio in minus przy niżej o 1% średniej stopie procentowej dotyczącej zadłużenia Grupy oraz in plus wyżej o 1% średniej stopie procentowej dotyczącej zadłużenia Grupy) oraz około 236 tys. zł za dzień 31 grudnia 2007 roku (odpowiednio in minus przy niżej o 1% średniej stopie procentowej dotyczącej zadłużenia Grupy oraz in plus 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 niezdyskontowane przepływy pieniężne.

w tysiącach złotych	2008							2007						
	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 finansowe wyceniane wg wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-	-	-	-	**2 978**	-	-	-	-	-	-
Kontrakty terminowe	-	-	-	-	-	-	-	2 978	-	-	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	**265 588**	**265 588**	**129 113**	**44 347**	**86 321**	**3 988**	**1 819**	**201 038**	**210 504**	**82 946**	**44 103**	**45 479**	**34 857**	**3 119**
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	154 115	154 115	21 553	43 965	82 790	3 988	1 819	101 410	111 601	15 444	43 604	44 967	4 467	3 119
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 699	1 699	1 473	136	90	-	-	1 080	1 140	329	499	312	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe krótkoterminowe i pozostałe zobowiązania długoterminowe	107 732	107 732	106 087		1 645		-	67 373	67 373	67 173	-	200	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	-	-	-	-	-	-	-	28 623	30 000	-	-	-	30 000	-
Zobowiązania z tytułu kaucji	2 042	2 042	-	246	1 796	-	-	2 162	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tyułu pożyczki	-	-	-	-	-	-	-	390	390	-	-	-	390	-

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 2008 r. i 31 grudnia 2007 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.

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 2008 r. 16,38% (31.12.2007 r.: 19%).

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.

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	31-gru-08	31-gru-07
do roku	1 412	1 261
1 do 5 lat	2 792	2 755
powyżej 5 lat	17 754	12 974
	21 958	**16 990**

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 2008 obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 13 196 tys. zł (31 grudnia 2007: 9 694 tys. zł).

W roku kończącym się 31 grudnia 2008 r, zaksięgowano 1750 tys. zł jako koszty z tytułu opłat w leasingu operacyjnym w rachunku zysków i strat (2007: 1 314 tys. zł).

Umowy leasingu operacyjnego, w których Grupa jest leasingodawcą

Grupa wynajęła nieruchomości inwestycyjne w drodze leasingu operacyjnego (patrz nota 15). Płatności z tytułu nieodwołalnych umów leasingu kształtują się w sposób przedstawiony poniżej:

w tysiącach złotych	31-gru-08	31-gru-07
do roku	25	25
1 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
	25	**25**

Do dnia 31 grudnia 2008 roku uzyskano przychody z tytułu leasingu operacyjnego w wysokości 242 tys. zł (w roku 2007: 178 tys. zł).

30. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

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

Całkowita kwota zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 31 grudnia 2008 r. wynosi: 75 842 tys. zł (na dzien 31 grudnia 2007 r.: 91 261 tys. zł).

31. Zobowiązania warunkowe

W styczniu 2008 roku do Grupy wpłynął pozew jednego ze współwłaścicieli działki przy ul. Bernardyńskiej (objętej planowanym przez Grupę projektem Bernardyńska) o wykonanie umowy przedwstępnej sprzedaży udziału w wysokości 3/8 we współwłasności nieruchomości przy ul. Bernardyńskiej zawartej przez Grupę z powodem i nabycie przez Grupę udziału we współwłasności przedmiotowej nieruchomości. Wartość przedmiotu sporu wynosi 4 318 tys. zł. Zgodnie z umową przedwstępną zawartą w formie aktu notarialnego umowa sprzedaży udziału we współwłasności nieruchomości miała zostać zawarta w terminie do dnia 15 czerwca 2007 roku, jednak w ustalonym terminie strony nie przystąpiły do aktu. W dniu 25 stycznia 2008 roku Spółka złożyła odpowiedź na pozew wskazując, iż w związku z dokonanym przez Grupę w dniu 14 września 2007 roku przeniesieniem praw i roszczeń z umów przedwstępnych na Mokotów Park Sp. z o.o., Spółka nie powinna być stroną tego postępowania. Postępowanie toczy się przed Sądem Okręgowym w Warszawie, I Wydział Cywilny.

W 2007 roku Grupa zakupiła teren przy ul. Pasymskiej w Warszawie. Nabycie nastąpiło w oparciu o księgę wieczystą nie zawierającą wzmianek wpisów i ostrzeżeń, z notarialnym zapewnieniem zbywców, iż nie toczą się postępowania sądowe, a więc nabycie było chronione rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Badanie księgi przed transakcją nie wykazało zagrożeń. Po nabyciu ujawniło się postępowanie sądowe (wzmianka o ostrzeżeniu z daty po nabyciu) w odniesieniu do części nieruchomości , w którym osoby z rodziny jednego ze zbywców dochodzą ustalenia, iż nabyły tę nieruchomość w trybie ustawy o nabyciu własności gospodarstw rolnych. Osoby te wygrały sprawę w I instancji, zarówno zbywca jak i Marvipol złożyli apelację. Szanse powodzenia apelacji są duże gdyż orzeczenie sądu I instancji zawiera wady formalne i merytoryczne. Wartość zobowiązania - nieokreślona - spór dotyczy ok. 6 700 m. kw. nabytych przez Marvipol S.A. za 1 tys. zł za m. kw.

W listopadzie 2008 roku Grupa złożyła do Sądu Okręgowego w Warszawie sprzeciw od orzeczenia SKO oddalającego wniosek w sprawie ustalenia iż aktualizacja opłaty z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości przy ulicy Bernardyńskiej jest nieuzasadniony. Wartość zobowiązania 430 tys. zł.

Grupa złożyła skargę na postanowienie Wojewody Mazowieckiego uchylające postanowienie Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy o zawieszeniu postępowania w sprawie dotyczącej pozwolenia na budowę na czas rozpoznania sprawy przez WSA. Postępowanie zapoczątkowane wnioskami sąsiadki nieruchomości Grupy dotyczące inestycji zakończonej i oddanej do użytkowania. Wartość zobowiązania - nieokreślona.

W lutym 2009 roku Grupa złożyła odwołanie do Sądu Okręgowego - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie od zawiadomienia prezesa Urzędu Regulacji Energetyki w sprawie stanowiska SPEC S.A.wobec zespołu budynków przy ul. Pasymskiej. Wartość zobowiązania 500 tys. zł.

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych, czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania istotnych kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym. Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe. Grupa stoi na stanowisku, że nie zachodzi potrzeba utworzenia rezerw w tym zakresie.

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

32. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje z kadrą kierowniczą

Pożyczki dla kierownictwa

W roku 2008 oraz poprzednim nie udzielono niezabezpieczonych pożyczek dla kierownictwa. Wierzytelność w kwocie 2 500 tys. zł w postaci niezabezpieczonej pożyczki udzielonej na kwotę 2 700 tys. zł w roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2005 została wniesiona zgodnie z bieżącym stanem zadłużenia jako wkład niepieniężny na pokrycie podwyższenia kapitału zakładowego w jednostce zależnej od Marvipol S.A. - Spółce JLR Gdańsk Sp. z o.o.

Wynagrodzenie dodatkowe kadry kierowniczej

Grupa, oprócz wynagrodzenia zasadniczego oraz płatnosci 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	**01-sty-08 31-gru-08**	**01-sty-07 31-gru-07**
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 658	2 821
	1 658	**2 821**

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

w tysiącach złotych	**01-sty-08 31-gru-08**	**01-sty-07 31-gru-07**
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	9	1
	9	**1**

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

Podmioty powiązane obejmują podmioty kontrolowane przez członków zarządu.

w tysiącach złotych	**Wartość transakcji w okresie:**		**Nierozliczone saldo na dzień**	
	01-sty-08 31-gru-08	**01-sty-07 31-gru-07**	**31-gru-08**	**31-gru-07**
Sprzedaż produktów i usług				
Spółki kontrolowane przez członka zarządu	**6 116**	**21 839**	**2 722**	**556**
Zakup produktów i usług				
Spółki kontrolowane przez członka zarządu	**9 202**	**4 269**	**2 849**	**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.	Udział %	
Jednostki zależne	**31-gru-08**	**31-gru-07**
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 Gdańk Sp z o.o.	100%	100%
Prosta 32 Sp z o.o. (uprzednio: Trinity Development Sp z o.o.)	100%	100%
JLR Łódź Sp z o.o.	100%	-

Jednostki zależne na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego

Spółka Melody Park Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (poprzednio działająca pod firmą Przedsiębiorstwo Handlowo Usługowe „Mokotów" Sp. z o.o.) została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 24 września 2001 roku pod numerem KRS 0000044715. Marvipol S.A. posiada w spółce 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 1.457 tys. zł i dzieli się na 14.566 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy (1 udział o wartości nominalnej 100 zł został umorzony z czystego zysku).
Spółka Melody Park Sp. z o.o. jest spółką celową i poza realizacją projektu „Melody Park" spółka ta nie prowadzi obecnie żadnej innej działalności. Spółka Melody Park Sp. z o.o. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Puławskiej 257.

Spółka Marvipol Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 grudnia 2006 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 3 stycznia 2007 roku pod numerem KRS 0000270681. Marvipol S.A. posiada w spółce 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.
Spółka Marvipol Development Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw.

Spółka Mokotów Park Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 grudnia 2006 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 12 grudnia 2006 roku pod numerem KRS 0000269620. Marvipol S.A. posiada w spółce 100% udziałów. W dniu 31 marca 2009 roku uchwałą NZW podwyższony został kapitał zakładowy Spółki do kwoty 150 tys. zł, na który składa się 300 udziałów po 500 zł każdy.
Spółka Mokotów Park Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw.

Spółka Prosta 32 Sp. z o.o. (uprzednio: Trinity Development Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 października 2007 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 17 grudnia 2007 pod numerem KRS 0000295118. Marvipol S.A. posiada w spółce 100% udziałów. W dniu 21 stycznia 2009 roku uchwałą NZW podwyższono kapitał zakładowy Spółki do kwoty 4 760 tys. zł. poprzez utworzenie dodatkowych 9 420 udziałów po 500 zł każdy (co łącznie daje 9 520 udziałów) oraz zmieniono nazwę Spółki na Prosta 32 Sp. z o.o. . W dniu 31 marca 2009 roku uchwałą NZW podwyższono kapitał zakładowy Spółki do kwoty 4 850 tys. zł, na który składa się 9 700 udziałów po 500 zł każdy.
Spółka Prosta 32 Sp. z o.o. (uprzednio: Trinity Development Sp. z o.o.) została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw.

Spółka JLR Centrum Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (poprzednio działająca pod firmą Jaguar Poland Sp. z o.o. a następnie pod firmą Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o.), została zawiązana w dniu 15 stycznia 1992 roku i wpisana do rejestru handlowego w dniu 2 lutego 1992 roku, a następnie zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 22 lutego 2002 roku pod numerem KRS 0000094317. Marvipol S.A. posiada w spółce 100 % udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 2 000 tys. zł i dzieli się na 4 tys. udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.
Spółka JLR Centrum Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych oraz sprzedaży samochodów Jaguar oraz Land Rover.

Spółka JLR Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 8 października 2003 roku i w dniu 20 października 2003 roku, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod numerem KRS 0000176909. Marvipol S.A. posiada w spółce 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 2 000 tys. zł i dzieli się na 4 tys. udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.
JLR Polska Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie importu samochodów marki Jaguar oraz Land Rover jako wyłączny przedstawiciel producentów samochodów tych marek w Polsce.

Spółka JLR Gdańsk Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 13 czerwca 2007 roku pod numerem KRS 0000282421. Marvipol S.A. posiada w spółce 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 3 220 tys. zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 32,2 tys. zł każdy.
Spółka JLR Gdańsk Sp. z o.o. została utworzona w celu prowadzenia działalności w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, w związku z zamiarem prowadzenia sprzedaży samochodów marki Jaguar oraz Land Rover.

Spółka JLR Łódź Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 15 października 2008 roku pod numerem KRS 0000315517. Marvipol S.A. posiada w spółce 100% udziałów. W dniu 31 marca 2009 roku uchwałą NZW został podwyższony kapitał zakładowy spółki do kwoty 200 tys. zł, na który składa się 100 udziałów po 2 tys. zł każdy.
Spółka JLR Łódź Sp. z o.o. została utworzona w celu prowadzenia działalności w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, w związku z zamiarem prowadzenia sprzedaży samochodów marki Jaguar oraz Land Rover.
Dodatkowe informacje o powiązaniach organizacyjnych z innymi podmiotami przedstawione są w nocie 16 sprawozdania finansowego.

34. Wybrane dane finansowe dotyczące skróconego sprawozdania

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 31 grudnia 2008 r.: 4,1724 PLN/EUR. (na 31 grudnia 2007 r.: 3,582 PLN/EUR);

Poszczególne pozycje rachunku zysków i strat - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w 2008 roku: 3,5321 PLN/EUR; (w 2007 r.: 3,7768 PLN/EUR).

Poszczególe pozycje aktywów i pasywów

Pozycja bilansu	**31-12-2008**		**31-12-2007**	
	PLN	**EUR**	**PLN**	**EUR**
w tysiącach złotych				
Aktywa razem	**484 499**	**116 120**	**382 831**	**106 876**
Aktywa trwałe	54 256	13 004	39 623	11 062
Aktywa obrotowe	430 243	103 116	343 208	95 815
Pasywa razem	**484 499**	**116 120**	**382 831**	**106 876**
Kapitał własny	79 343	19 016	72 691	20 293
Zobowiązania długoterminowe	103 235	24 742	83 294	23 253
Zobowiązania krótkoterminowe	301 921	72 361	226 846	63 329

Poszczególe pozycje rachunku zysków i strat

Pozycja rachunku zysków i strat emitenta	**01-01-2008 31-12-2008**		**01-01-2007 31-12-2007**	
	PLN	**EUR**	**PLN**	**EUR**
w tysiącach złotych				
Przychody netto ze sprzedaży i pozostałe	306 632	86 813	228 360	60 464
Koszty sprzedaży	(291 095)	(82 414)	(217 161)	(57 499)
Zyski z inwestycji	4 696	1 330	448	119
Zysk na działalności operacyjnej	**20 233**	**5 728**	**11 647**	**3 084**
Koszty finansowe netto	(9 858)	(2 791)	(5 209)	(1 379)
Zysk przed opodatkowaniem	**10 375**	**2 937**	**6 438**	**1 705**
Podatek dochodowy	(3 466)	(981)	(1 521)	(403)
Zysk netto za rok obrotowy	**6 909**	**1 956**	**4 917**	**1 302**

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

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

· dostępność na rynku rozsądnego finansowania zewnętrznego dla podmiotów gospodarczych,

· dostępność produktów finansowych dla końcowych odbiorców produktów oferowanych przez Spółki Grupy, a w szczególności ich dostosowanie do wszystkich potencjalnych grup klientowskich,

· ustabilizowanie się koniunktury na rynku kapitałowym i stabilna sytuacja na rynku pieniężnym,

· kształtowany przez media sentyment do poszczególnych branż i działania w sferze makro podejmowane przez władze lokalne i państwowe,

· zmiany w przepisach prawnych, w tym podatkowych, wpływające, w nieprzewidywalny z właściwym wyprzedzeniem sposób, na popyt na produkty oferowane przez Spółki Grupy,

· przewidywalna, zgodna z ustalonymi harmonogramami i terminowa realizacja podpisanych przez Spółki Grupy umów, w tym na prace budowlane przez firmy budowlane realizujące w systemie generalnego wykonawstwa poszczególne inwestycje Grupy oraz przez producentów samochodów dystrybuowanych na terenie Polski przez Spółki Grupy,

· zdolność Spółek Grupy do realizacji wyznaczonych wolumenów sprzedaży,

36. Inne najważniejsze zdarzenia w 2008 roku oraz znaczące zdarzenia po dniu 31 grudnia 2008 roku

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 Marvipol S.A. zawarła w dniu 2 kwietnia 2008 roku ze Spółką Strabag umowę o wykonanie robót budowlanych w inwestycji przy ul. Grenadierów 29 na kwotę 18 490 tys. zł.

W dniu 6 sierpnia 2008 roku powołana została spółka JLR Łódź Sp. z o.o., w której 100% udziałów posiada Marvipol S.A. Siedzibą Spółki jest miasto Warszawa. JLR Łódź prowadzi sprzedaż samochodów marki Jaguar i Land Rover oraz części zamiennych do tych samochodów a także świadczy usługi napraw serwisowych w mieście Łódź.

W dniu 14 października 2008 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników JLR Polska Sp. z o.o. podjęło decyzję o uchyleniu uchwał o wypłacie dywidendy dla Marvipol S.A. z zysku osiągniętego do 2006 roku włącznie.

W dniu 16 grudnia 2008 roku zostało zarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego JLR Gdańsk Sp z o.o. do kwoty 3 220 tys zł. Zmiana wysokosci kapitału zakładowego nastapiła w drodze wniesienia przez Spółkę Dominującą wkładu niepienięznego, którego wartość ewidencyjna w księgach rachunkowych Spółki Dominującej, równa wartości po jakiej został wniesiony, wynosiła 3 120 tys zł.

W dniu 23 grudnia 2008 roku Spółka Dominująca zawarła warunkową umowę o roboty budowlane z późn. zm. ze spółką Eiffage Budownictwo Mitex S.A.. Przedmiotem umowy jest wybudowanie w systemie generalnego wykonawstwa budynku zlokalizowanego na nieruchomości będącej własnością spółki zależnej.

W dniu 30 grudnia 2008 roku Spółka Dominująca umorzyła 60 sztuk Obligacji na okaziciela serii A zamiennych na akcje zwykłe, o wartości nominalnej 500 tys. zł każda.

W dniu 21 stycznia 2009 roku Spółka Dominująca zawarła umowę z jednostką zależną Prosta 32 Sp. z o.o. (uprzednio: Trinity Development Sp. z o.o.) na mocy której objęła 9 420 utworzonych w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego udziałów, o wartości nominalnej 500 zł każdy, o łącznej wartości 4 710 tys. zł, w Spółce Prosta 32 Sp. z o.o. oraz przeniosła na rzecz Spółki Prosta 32 Sp. z o.o. jako wkład niepieniężny na pokrycie objętych 9 420 nowoutworzonych udziałów w Spółce Prosta 32 Sp. z o.o., aktywo o znacznej wartości w postaci prawa użytkowania wieczystego działek gruntu na terenie Warszawy o wartości ewidencyjnej 4 710 tys. zł.

W dniu 30 stycznia 2009 roku został podpisany aneks do umowy kredytowej z DnB NORD Polska S.A. nr 1015063966 z dnia 05 października 2006 roku. Na mocy aneksu uległ przedłużeniu okres kredytowania i ostateczny termin spłaty kredytu został ustalony na dzień 31 stycznia 2010 roku.

Dnia 16 lutego 2009 roku aktem notarialnym została zawarta umowa sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie, przy Al. Jana Pawła II 52/54, stanowiącej lokal niemieszkalny.

W Grupie nie wystąpiły inne znaczące zdarzenia mające wpływ na jej działalność.

37. Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Rada Nadzorcza jednostki dominującej w dniu 29 sierpnia 2008 roku podjęła uchwałę w sprawie wyznaczenia spółki Deloitte Audyt Sp. z o.o. do dokonania przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego MSSF UE Grupy Kapitałowej na dzień 30 czerwca 2008 roku oraz badania rocznego sprawozdania finansowego MSSF UE Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2008 roku.

Umowa ze spółką Deloitte Audyt Sp. z o.o. o dokonanie badania została zawarta w dniu 01 września 2008 roku. Wynagrodzenie z tytułu badania sprawozdania finansowego Grupy za 2008 roku wynosiło 127 tys. zł, natomiast wynagrodzenie za dokonanie przeglądu półrocznego sprawozdania finansowego wyniosło 73 tys. zł.

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Wiceprezes Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba odpowiedzialna za sporządzenie sprawozdania finansowego/

Warszawa, 24.04.2009r.