Grupa Kapitałowa Marvipol S.A.

Opinia i Raport Niezależnego Biegłego Rewidenta

Rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2014 r.

CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
ul. Kopernika 34
00-336 Warszawa
tel.: +48 22 101 20 01
faks: +48 22 100 59 94
www.cswp.pl

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Marvipol S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, w której Jednostką Dominującą jest Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 32 („Jednostka Dominująca"), na które składa się skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2014 r., skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym i skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. oraz informacje objaśniające.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej odpowiedzialny jest kierownik Jednostki Dominującej.

Zarząd Jednostki Dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej lub innego organu nadzorującego Jednostki Dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r., poz. 330 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej „Ustawą o rachunkowości".

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości Grupy Kapitałowej tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Grupy Kapitałowej.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

1) rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
2) krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Jednostkę Dominującą oraz jednostki zależne zasad (polityki) rachunkowości i sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy – podstaw, z których wynikają liczby i informacje zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie,
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
KRS: 0000402544
NIP: 525-25-23-102
REGON: 145894054

Naszym zdaniem, zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2014 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.,
b) zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
c) jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową.

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę, iż skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje także sprawozdania finansowe jednostek zależnych, które nie zostały zbadane, co nie narusza przepisów ustawy o rachunkowości. W odniesieniu do sprawozdań finansowych, które nie zostały zbadane zastosowano procedury rewizyjne, pozwalające wydać nam opinię o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości oraz uwzględnia przepisy rozporządzenia Ministra Finansów z 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2009 nr 33 poz. 259 z późniejszymi zmianami), a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

.....

Biegły rewident nr 10077
Krzysztof Wasilewski
Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie

CSWP Audyt Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością Sp. k.

Podmiot uprawniony do badania
sprawozdań finansowych wpisany
na listę podmiotów uprawnionych
pod nr ewidencyjnym 3767
prowadzoną przez KRBR

Warszawa, 20 marca 2015 roku

Grupa Kapitałowa Marvipol S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za rok zakończony 31 grudnia 2014

Spis treści

	Strona
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe	
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	3
Skonsolidowany bilans	4
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	6
Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym	8
Informacje objaśniające	9

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 r.

w tysiącach złotych	Nota	01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	*6*	748 171	494 332
Pozostałe przychody operacyjne	*7*	13 039	11 714
		761 210	**506 046**
Amortyzacja		(2 987)	(3 489)
Zużycie materiałów i energii		(4 767)	(4 923)
Usługi obce	*9*	(355 417)	(197 970)
Koszty świadczeń pracowniczych	*11*	(16 201)	(16 392)
Wartość sprzedanych towarów i usług	*8*	(273 926)	(220 303)
Pozostałe koszty operacyjne	*10*	(31 365)	(27 219)
Zyski z inwestycji	*12*	(241)	797
Zysk na działalności operacyjnej		**76 306**	**36 547**
Koszty finansowe	*13*	(17 535)	(15 517)
Udział w zyskach jednostek współzależnych i stowarzyszonych		-	-
Zysk przed opodatkowaniem		**58 771**	**21 030**
Podatek dochodowy	*14*	(10 833)	(7 385)
Zysk netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy		**47 938**	**13 645**
w tym przypadający na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		47 938	13 645
Akcjonariuszy mniejszościowych		-	-
Zysk netto za rok obrotowy		**47 938**	**13 645**
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		**47 938**	**13 645**
Inne całkowite dochody		-	-
Całkowite dochody ogółem		**47 938**	**13 645**
Zysk przypadający na 1 akcję			
Podstawowy (zł)	*24*	**1,15**	**0,36**
Rozwodniony (zł)	*24*	**1,15**	**0,35**

PREZES
Mariusz Książek

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Marcin Dąbrowski
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
Główna Księgowa

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Marcin Dąbrowski
/Członek Zarządu/

Skonsolidowany Bilans

Na dzień 31 grudnia 2014 r.

w tysiącach złotych	Nota	31-gru-14	31-gru-13
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	*15*	56 850	59 471
Wartości niematerialne	*16*	840	965
Prawa wieczystego użytkowania gruntów		3 206	3 281
Nieruchomości inwestycyjne	*17*	76 054	76 853
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	*29*	3 520	2 892
Pozostałe należności długoterminowe	*18*	76	76
Pozostałe inwestycje długoterminowe	*18a*	2 285	1 901
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	*19*	9 627	10 823
Aktywa trwałe razem		**152 458**	**156 262**
Aktywa obrotowe			
Zapasy	*20*	522 659	715 299
Inwestycje krótkoterminowe		-	-
Należności z tytułu podatku dochodowego		1 928	1 740
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	*21*	67 027	72 384
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	*29*	4 589	3 901
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	*22*	83 645	33 656
Aktywa obrotowe razem		**679 848**	**826 980**
Aktywa razem		**832 306**	**983 242**

PREZES
Mariusz Książek

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
Główna Księgowa

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Marcin Dąbrowski
Członek Zarządu

Marcin Dąbrowski
/Członek Zarządu/

Skonsolidowany Bilans

Na dzień 31 grudnia 2014 r.

w tysiącach złotych	Nota	31-gru-14	31-gru-13
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	*23*	8 310	8 310
Kapitał zapasowy		30 833	30 833
Kapitał rezerwowy		29 852	32 663
Akcje własne		(816)	(816)
Zyski zatrzymane		224 720	176 782
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej		**292 899**	**247 772**
Udziały mniejszości		-	-
Kapitał własny razem		**292 899**	**247 772**
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	*25*	72 199	136 413
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	*27*	1 604	1 948
Pozostałe zobowiązania	*30*	821	4 282
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	*19*	33 636	30 607
Rezerwy	*29*	3 520	2 892
Zobowiązania z tytułu obligacji	*26*	113 886	145 810
Zobowiązania długoterminowe razem		**225 666**	**321 952**
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	*25*	50 551	16 344
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	*27*	1 046	865
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		235	512
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	*30*	134 892	168 834
Przychody przyszłych okresów	*28*	81 864	171 159
Rezerwy	*29*	4 739	4 311
Zobowiązania z tytułu obligacji	*26*	40 414	51 493
Zobowiązania krótkoterminowe razem		**313 741**	**413 518**
Zobowiązania razem		**539 407**	**735 470**
Kapitał własny i zobowiązania razem		**832 306**	**983 242**

PREZES
Mariusz Książek

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
Główna Księgowa

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Marcin Dąbrowski
Członek Zarządu

Marcin Dąbrowski
/Członek Zarządu/

Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 r.

w tysiącach złotych	01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk netto za okres	**47 938**	**13 645**
Korekty		
Amortyzacja	2 987	3 489
Amortyzacja przedpłat z tytuły prawa wieczystego użytkowania	75	75
Przychody z tytułu odsetek	(185)	(1 195)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	1 593	895
Zysk/strata ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej	-	292
Koszty finansowe	14 137	8 639
Zysk ze sprzedaży środków trwałych	(1 381)	(119)
Likwidacja środków trwałych	199	394
Podatek dochodowy	10 833	7 385
Zmiana stanu zapasów	201 992	(43 219)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	5 357	(30 452)
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	(260)	(731)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów	(37 403)	82 409
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	(89 295)	46 460
Rozliczenie obligacji serii B i D	(2 533)	(5 068)
Koszty emisji obligacji	1 459	641
Podatek zwrócony	1 740	2 333
Podatek zapłacony	(8 813)	(6 541)
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	**148 440**	**79 332**

PREZES
Mariusz Książek

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
Główna Księgowa

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Marcin Dąbrowski
Członek Zarządu

Marcin Dąbrowski
/Członek Zarządu/

Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych - cd.

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 r.

w tysiącach złotych	01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Odsetki otrzymane	-	1 839
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	2 270
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	4 101	120
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(3 952)	(2 079)
Pożyczki spłacone	-	12 914
Pożyczki udzielone	(200)	(48)
Skup akcji własnych	-	(50)
Sprzedaż akcji własnych	-	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**(51)**	**14 966**
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy netto z emisji akcji	-	20 024
Wpływy netto z emisji obligacji	65 342	109 000
Wykup obligacji w terminie	(110 577)	(109 143)
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	17 290	27 175
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(47 297)	(77 094)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(1 355)	(133)
Odsetki zapłacone	(21 803)	(34 033)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	**(98 400)**	**(64 204)**
Przepływy pieniężne netto, razem	**49 989**	**30 094**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	33 656	3 562
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-	-
Środki pieniężne na koniec okresu	**83 645**	**33 656**
Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania	**9 893**	**5 144**

PREZES
Mariusz Książek

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
Główna Księgowa

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Marcin Dąbrowski
Członek Zarządu

Marcin Dąbrowski
/Członek Zarządu/

Skonsolidowane Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 r.

w tysiącach złotych

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	**Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej**	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2013 r.	**7 385**	**11 734**	**35 911**	**(766)**	**163 137**	217 401	217 401
Całkowite dochody ogółem	-	-	-	-	13 645	13 645	13 645
Emisja akcji	925	19 099	-	-	-	20 024	20 024
Nabycie akcji własnych	-	-	-	(50)	-	(50)	(50)
Wykup obligacji zamiennych serii B	-	-	(3 248)	-	-	(3 248)	(3 248)
Wartość sprzedanych akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-
Dodatnia różnica między ceną sprzedaży a kosztami nabycia akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2013 r.	**8 310**	**30 833**	**32 663**	**(816)**	**176 782**	247 772	247 772
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2014 r.	**8 310**	**30 833**	**32 663**	**(816)**	**176 782**	**247 772**	**247 772**
Całkowite dochody ogółem	-	-	-	-	47 938	47 938	47 938
Emisja obligacji zamiennych na akcje	-	-	-	-	-	-	-
Nabycie akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-
Wykup obligacji serii D	-	-	(2 811)	-	-	(2 811)	(2 811)
Wartość sprzedanych akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-
Dodatnia różnica między ceną sprzedaży a kosztami nabycia akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2014 r.	**8 310**	**30 833**	**29 852**	**(816)**	**224 720**	**292 899**	**292 899**

PREZES
Mariusz Książek

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
Główna Księgowa

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Marcin Dąbrowski
/Członek Zarządu/

Marcin Dąbrowski
Członek Zarządu

Warszawa, dnia 20 marca 2015 roku

Informacje objaśniające

1. Dane Spółki Dominującej

Marvipol S.A. („Spółka Dominująca", "Spółka") jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce. Siedziba Spółki Dominującej mieści się w Warszawie 00-838, ul. Prosta 32.

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

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres obrotowy kończący się 31 grudnia 2014 roku obejmuje sprawozdania finansowe Spółki Dominującej oraz jednostek zależnych (zwanych łącznie „Grupą"). Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku.
Jednostką dominującą najwyższego szczebla jest Marvipol S.A.

2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej Grupy w ciągu 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania. W okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie odnotowano istotnych przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności.

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

Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2014 roku

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego jednostki za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji opublikowanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości oraz zatwierdzonych przez UE obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2014 roku:

- MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe", zatwierdzony w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne", zatwierdzony w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- MSSF 12 „Ujawnienie informacji na temat udziałów w innych jednostkach", zatwierdzony w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- MSR 27 (znowelizowany w roku 2011) „Jednostkowe sprawozdania finansowe", zatwierdzony w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- MSR 28 (znowelizowany w roku 2011) „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach", zatwierdzony w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe", MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne" oraz MSSF 12 „Ujawnienie informacji na temat udziałów w innych jednostkach" – objaśnienia na temat przepisów przejściowych, zatwierdzone w UE w dniu 4 kwietnia 2013 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe", MSSF 12 „Ujawnienie informacji na temat udziałów w innych jednostkach" oraz MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe" – jednostki inwestycyjne, zatwierdzone w UE w dniu 20 listopada 2013 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja" – kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych, zatwierdzone w UE w dniu 13 grudnia 2012 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 36 „Utrata wartości aktywów" – Ujawnianie wartości odzyskiwalnej aktywów niefinansowych, zatwierdzone w UE w dniu 19 grudnia 2013 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena"
  – Nowacja instrumentów pochodnych oraz kontynuacja rachunkowości zabezpieczeń, zatwierdzone w UE w dniu 19 grudnia 2013 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie).

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

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

- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2010-2012)" – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 2, MSSF 3, MSSF 8, MSSF 13, MSR 16, MSR 24 oraz MSR 38) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa – zatwierdzone w UE w dniu 17 grudnia 2014 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2015 lub po tej dacie),
- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2011-2013)" – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 3, MSSF 13 oraz MSR 40) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa – zatwierdzone w UE w dniu 18 grudnia 2014 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2015 lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze" – Programy określonych świadczeń: składki pracownicze - zatwierdzone w UE w dniu 17 grudnia 2014 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2015 roku lub po tej dacie),

- Interpretacja KIMSF 21 „Opłaty" - zatwierdzona w UE w dniu 13 czerwca 2014 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 17 czerwca 2014 roku lub po tej dacie).

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

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

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

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe" (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności" (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- MSSF 15 „Przychody z umów z klientami" (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe" oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach" – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe", MSSF 12 „Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach" oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach" – Jednostki inwestycyjne: zastosowanie zwolnienia z konsolidacji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne" – Rozliczanie nabycia udziałów we wspólnych operacjach (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych" – Inicjatywa w odniesieniu do ujawnień (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe" oraz MSR 38 „Aktywa niematerialne" – Wyjaśnienia na temat akceptowalnych metod amortyzacyjnych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe" oraz MSR 41 „Rolnictwo" – Rolnictwo: uprawy roślinne (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe" – Metoda praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2012-2014)" – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 5, MSSF 7, MSR 19 oraz MSR 34) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 lub po tej dacie).

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

Jednocześnie nadal poza regulacjami przyjętymi przez UE pozostaje rachunkowość zabezpieczeń portfela aktywów i zobowiązań finansowych, których zasady nie zostały zatwierdzone do stosowania w UE.
Według szacunków jednostki, zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń portfela aktywów lub zobowiązań finansowych według MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena" nie miałoby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby przyjęte do stosowania na dzień bilansowy.

2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego (ciąg dalszy)

a) Podstawa wyceny

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

Metody wyceny wartości godziwej zostały przedstawione w nocie 4.

b) Waluta funkcjonalna i prezentacyjna

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

c) Dokonane osądy i oszacowania

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF UE wymaga od Zarządu osądów, szacunków i założeń, które mają wpływ na przyjęte zasady oraz prezentowane wartości aktywów, pasywów, przychodów oraz kosztów. Szacunki oraz związane z nimi założenia opierają się na doświadczeniu historycznym oraz innych czynnikach, które są uznawane za racjonalne w danych okolicznościach, a ich wyniki dają podstawę osądu, co do wartości bilansowej aktywów i zobowiązań, która nie wynika bezpośrednio z innych źródeł. Faktyczna wartość może różnić się od wartości szacowanej.
Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest ujęta w okresie, w którym dokonano zmiany szacunku lub w okresach bieżącym i przyszłych, jeżeli dokonana zmiana szacunku dotyczy zarówno okresu bieżącego, jak i okresów przyszłych.

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

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

3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

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

a) Zasady konsolidacji

Grupa przy sporządzaniu sprawozdania skonsolidowanego stosuje metodę konsolidacji pełnej.

(i) Jednostki zależne

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

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

(ii) Korekty konsolidacyjne

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

b) Waluty obce

(i) Transakcje w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach obcych w dniu dokonania transakcji ujmowane są w złotych polskich przy zastosowaniu kursu kupna lub kursu sprzedaży walut z dnia zawarcia transakcji stosowanym przez bank, z którego usług jednostka korzysta. Pozycje pieniężne aktywów i pasywów wyrażone w walucie obcej są przeliczane na dzień bilansowy według średniego kursu NBP dla danej waluty obowiązującego na ten dzień. Różnice kursowe wynikające z rozliczenia transakcji w walutach obcych oraz wyceny bilansowej aktywów i pasywów pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Niepieniężne pozycje aktywów i zobowiązań wyceniane według kosztu historycznego w walucie obcej są przeliczane według średniego kursu NBP obowiązującego w dniu dokonania transakcji.

c) Instrumenty finansowe

(i) Aktywa finansowe

Inwestycje ujmuje się w dniu zakupu i usuwa ze sprawozdania finansowego w dniu sprzedaży, jeśli umowa wymaga dostarczania ich w terminie wyznaczonym przez odpowiedni rynek, a ich wartość początkową wycenia się w wartości godziwej pomniejszonej o koszty transakcji, z wyjątkiem tych aktywów, które klasyfikuje się jako aktywa finansowe wyceniane początkowo w wartości godziwej przez wynik finansowy. Aktywa finansowe klasyfikuje się jako: aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży oraz pożyczki i należności. Klasyfikacja zależy od charakteru i przeznaczenia aktywów finansowych, a określa się ją w momencie początkowego ujęcia.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Do tej grupy zalicza się aktywa finansowe przeznaczone do zbycia lub wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Składnik aktywów finansowych klasyfikuje się jako przeznaczony do zbycia, jeżeli został zakupiony przede wszystkim w celu odsprzedaży w niedalekiej przyszłości lub stanowi część określonego portfela instrumentów finansowych, którymi Grupa zarządza łącznie, zgodnie z bieżącym i faktycznym wzorcem generowania krótkoterminowych zysków lub też jest instrumentem pochodnym niewyznaczonym i niedziałającym jako zabezpieczenie.

Składnik aktywów finansowych inny niż przeznaczony do zbycia może zostać sklasyfikowany jako wyceniany w wartości godziwej przez wynik finansowy przy ujęciu początkowym, jeżeli:
- taka klasyfikacja eliminuje lub znacząco redukuje niespójność wyceny lub ujęcia występującą w innych okolicznościach; lub
- składnik aktywów finansowych należy do grupy aktywów lub zobowiązań finansowych, lub do obu tych grup objętych zarządzaniem, a jego wyniki wyceniane są w wartości godziwej zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem lub inwestycjami Grupy, w ramach której informacje o grupowaniu aktywów są przekazywane wewnętrznie; lub
- składnik aktywów stanowi część kontraktu zawierającego jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, a MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena" dopuszcza klasyfikację całego kontraktu (składnika aktywów lub zobowiązań) jako wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy.

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

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności

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

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Akcje i umarzalne obligacje nienotowane na giełdzie, będące w posiadaniu Grupy i znajdujące się w obrocie na aktywnym rynku, klasyfikuje się jako aktywa dostępne do sprzedaży i wykazuje w wartości godziwej. Zyski i straty wynikające ze zmian wartości godziwej ujmuje się bezpośrednio w kapitale własnym, w kapitale rezerwowym z tytułu aktualizacji, z wyjątkiem odpisów z tytułu utraty wartości, odsetek obliczonych przy użyciu efektywnej stopy procentowej oraz ujemnych i dodatnich różnic kursowych dotyczących aktywów pieniężnych, które ujmuje się bezpośrednio w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. W przypadku zbycia inwestycji lub stwierdzenia utraty jej wartości, skumulowany zysk lub stratę ujętą uprzednio w kapitale rezerwowym z tytułu aktualizacji ujmuje się w
sprawozdaniu z całkowitych dochodów danego okresu. Dywidendy z instrumentów kapitałowych dostępnych do sprzedaży ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w chwili uzyskania przez Grupę prawa do ich otrzymania. Wartość godziwą aktywów pieniężnych dostępnych do sprzedaży denominowanych w walutach obcych określa się przeliczając te waluty po kursie spot na dzień bilansowy. Zmiana wartości godziwej przypadająca na różnice kursowe wynikające ze zmiany zamortyzowanego kosztu historycznego danego składnika aktywów wykazywana jest w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, zaś pozostałe zmiany ujmuje się w kapitale własnym.

Pożyczki i należności

Należności z tytułu dostaw i usług, pożyczki i pozostałe należności o stałych lub negocjowanych warunkach płatności niebędące przedmiotem obrotu na aktywnym rynku klasyfikuje się jako pożyczki i należności. Wycenia się je po koszcie zamortyzowanym, metodą efektywnej stopy procentowej z uwzględnieniem utraty wartości. Dochód odsetkowy ujmuje się przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej z wyjątkiem należności krótkoterminowych, gdzie ujęcie odsetek byłoby nieistotne.

Utrata wartości aktywów finansowych

Aktywa finansowe, oprócz tych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, ocenia się pod względem utraty wartości na każdy dzień bilansowy. Aktywa finansowe tracą wartość, gdy istnieją obiektywne przesłanki, że zdarzenia, które wystąpiły po początkowym ujęciu danego składnika aktywów wpłynęły niekorzystnie na związane z nim szacunkowe przyszłe przepływy pieniężne. W przypadku akcji nienotowanych na giełdzie, sklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży, znaczny lub długotrwały spadek wartości godziwej papierów wartościowych poniżej ich kosztu uznaje się za obiektywny dowód utraty wartości. W przypadku niektórych kategorii aktywów finansowych, np. należności z tytułu dostaw i usług, poszczególne aktywa ocenione jako te, które nie utraciły ważności, bada się pod kątem utraty wartości łącznie.
kątem utraty wartości łącznie. Obiektywne dowody utraty wartości dla portfela należności obejmują doświadczenie Grupy w procesie windykacji należności; wzrost liczby nieterminowych płatności przekraczających średnio 90 dni, a także obserwowalne zmiany w warunkach gospodarki krajowej czy lokalnej, które mają związek z przypadkami nieterminowych spłat należności. W przypadku aktywów finansowych wykazywanych po zamortyzowanym koszcie, kwota odpisu z tytułu utraty wartości stanowi różnicę pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów a bieżącą wartością szacunkowych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych w oparciu o pierwotną efektywną stopę procentową składnika aktywów finansowych.

Wartość bilansową składnika aktywów finansowych pomniejsza się o odpis z tytułu utraty wartości bezpośrednio dla wszystkich aktywów tego typu, z wyjątkiem należności z tytułu dostaw i usług, których wartość bilansową pomniejsza się stosując konto korygujące ich pierwotną wartość. W przypadku stwierdzenia nieściągalności danej należności z tytułu dostaw i usług, odpisuje się ją właśnie w ciężar konta odpisu aktualizującego. Natomiast jeśli uprzednio odpisane kwoty zostaną później odzyskane, dokonuje się odpowiedniego uznania konta odpisu aktualizującego.

Zmiany wartości bilansowej konta odpisu aktualizującego ujmuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych.

Z wyjątkiem instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży, jeśli w kolejnym okresie obrachunkowym kwota odpisu z tytułu utraty wartości ulegnie zmniejszeniu, a zmniejszenie to można racjonalnie odnieść do zdarzenia mającego miejsce po ujęciu utraty wartości, uprzednio ujęty odpis z tytułu utraty wartości odwraca się w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów, jeżeli wartość bilansowa inwestycji w dniu odwrócenia utraty wartości nie przekracza kwoty zamortyzowanego kosztu, powstającego gdyby utrata wartości nie została ujęta. Odpisy z tytułu utraty wartości kapitałowych papierów wartościowych przeznaczonych do sprzedaży ujęte uprzednio przez wynik finansowy nie podlegają odwróceniu poprzez ten rachunek. Wszelkie zwiększenia wartości godziwej następujące po wystąpieniu utraty wartości ujmuje się bezpośrednio w kapitale własnym.

Reklasyfikacje aktywów finansowych

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży mogą podlegać reklasyfikacji do:

- pożyczek udzielonych i należności własnych, jeżeli na dzień przekwalifikowania aktywa te spełniałyby definicję pożyczek udzielonych i należności własnych a jednostka ma zamiar i możliwość utrzymania aktywu w przyszłości lub do terminu wymagalności.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy inne niż instrumenty pochodne oraz aktywa wyceniane według wartości godziwej według opcji wyceny w wartości godziwej, mogą zostać przekwalifikowane na następujących zasadach:

- Przeniesione do aktywów dostępnych do sprzedaży, jeżeli (a) instrument nie jest już przeznaczony do sprzedaży lub odkupu w krótkim terminie, (b) na dzień przekwalifikowania aktywa te spełniałyby definicję pożyczek udzielonych i należności własnych oraz (c) jednostka ma zamiar i możliwość utrzymania aktywu w przyszłości lub do terminu wymagalności,
- Jeżeli instrument nie spełnia definicji pożyczek udzielonych i należności własnych, reklasyfikacja do aktywów dostępnych do sprzedaży lub aktywów utrzymywanych do terminu wymagalności, jest możliwa w rzadkich okolicznościach, przez które rozumie się udokumentowaną przez jednostkę incydentalną sytuację, w stosunku do której nie należy oczekiwać, że pojawi się w przyszłości lub regularnie.

Powyższe reklasyfikacje odbywają się po wartości godziwej z dnia reklasyfikacji. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży mogą także podlegać reklasyfikacji do aktywów utrzymywanych do terminu wymagalności i odwrotnie.

Wyksięgowanie aktywów finansowych

Grupa wyksięgowuje składnik aktywów finansowych wyłącznie wtedy, gdy wygasną prawa umowne do przepływów pieniężnych generowanych przez taki składnik aktywów, albo gdy składnik aktywów finansowych wraz z zasadniczo całym ryzykiem i wszystkimi korzyściami związanymi z jego posiadaniem zostają przeniesione na inny podmiot. Jeżeli Grupa nie przenosi ani nie zatrzymuje zasadniczo całego ryzyka i wszystkich korzyści związanych z posiadaniem składnika aktywów i utrzymuje nad nim kontrolę, ujmuje zatrzymany udział w takim składniku aktywów i związane z nim zobowiązania z tytułu potencjalnych płatności. Jeśli natomiast Grupa zatrzymuje zasadniczo całe ryzyko i korzyści związane z przeniesionym składnikiem aktywów, to nadal ujmuje stosowny składnik aktywów finansowych.

(ii) Zobowiązania finansowe oraz instrumenty kapitałowe wyemitowane przez Grupę

Instrumenty dłużne i kapitałowe klasyfikuje się jako zobowiązania finansowe lub jako kapitał własny, w zależności od treści ustaleń umownych.

Instrumenty kapitałowe

Instrumentem kapitałowym jest każdy kontrakt, który poświadcza udział w aktywach podmiotu po odjęciu wszystkich jego zobowiązań. Instrumenty kapitałowe wyemitowane przez Grupę ujmuje się w kwocie otrzymanych wpływów po odjęciu bezpośrednich kosztów emisji. Instrumenty finansowe z opcją sprzedaży mogą być prezentowane jako kapitał własny wtedy i tylko wtedy, gdy spełniają wszystkie poniższe warunki:

(a) ich posiadacz ma prawo do proporcjonalnego udziału w aktywach netto jednostki w przypadku jej likwidacji;

(b) dany instrument należy do klasy instrumentów najbardziej podporządkowanych i wszystkie instrumenty w tej klasie mają identyczne cechy;

(c) instrument nie posiada innych cech, które odpowiadałyby definicji zobowiązania finansowego; oraz

(d) suma przewidywanych przepływów pieniężnych przypadających na ten instrument w okresie jego spłaty opiera się przede wszystkim o wynik finansowy, zmianę w ujętych aktywach netto lub zmianę wartości godziwej ujętych i nieujętych aktywów netto jednostki (z wyłączeniem oddziaływania samego instrumentu). Wynik finansowy lub zmianę ujętych aktywów netto wycenia się w tym celu zgodnie z odpowiednimi MSSF. Podmiot nie może posiadać innych instrumentów, które znacząco zawężałoby lub wyznaczały stałą kwotę zwrotu dla posiadacza instrumentu finansowego z opcją sprzedaży.

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

Złożone instrumenty finansowe

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

Zobowiązania wynikające z umów gwarancji finansowej

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

Zobowiązania finansowe

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

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

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

- zostało podjęte przede wszystkim w celu odkupu w krótkim terminie;

- stanowi część określonego portfela instrumentów finansowych, którymi Grupa zarządza łącznie zgodnie z bieżącym i faktycznym wzorcem generowania krótkoterminowych zysków; lub

- jest instrumentem pochodnym niesklasyfikowanym i niedziałającym jako zabezpieczenie.

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

- taka klasyfikacja eliminuje lub znacząco redukuje niespójność wyceny lub ujęcia, jaka wystąpiłaby w innych warunkach; lub

- składnik aktywów finansowych należy do grupy aktywów lub zobowiązań finansowych, lub do obu tych grup objętych zarządzaniem, a jego wyniki wyceniane są w wartości godziwej zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem lub inwestycjami Grupy, w ramach której informacje o grupowaniu aktywów są przekazywane wewnętrznie; lub

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

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

Pozostałe zobowiązania finansowe

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

Wyksięgowanie zobowiązań finansowych

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

(iii) Kapitały własne

- Kapitał zakładowy

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

- Kapitał zapasowy

Zgodnie z przepisami kodeksu spółek handlowych, Spółka jest zobowiązana do utworzenia kapitału zapasowego na pokrycie straty, do którego przelewa się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału zakładowego. Do kapitału zapasowego należy również przelewać nadwyżki osiągnięte przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej pozostałe po pokryciu kosztów emisji.
O użyciu kapitału zapasowego decyduje Walne Zgromadzenie, jednakże część kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym.

Kapitał zapasowy w Spółce tworzony jest:

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

- Kapitał rezerwowy

Pozostałe kapitały rezerwowe są tworzone zgodnie ze statutem. O użyciu kapitału rezerwowego rozstrzyga Walne Zgromadzenie.
Spółka do kapitałów rezerwowych zalicza między innymi kapitał utworzony decyzją Walnego Zgromadzenia na nabycie akcji własnych.

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

- *Nabyte akcje własne*

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

- *Całkowite dochody*

Całkowite dochody ogółem to zmiana w kapitale własnym, która nastąpiła w ciągu okresu sprawozdawczego na skutek transakcji innych niż transakcje zawierane z właścicielami występującymi w charakterze udziałowców. Obejmują wszystkie składniki zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów.
Inne całkowite dochody obejmują pozycje przychodów i kosztów (w tym korekty wynikające z przeklasyfikowania), które nie zostały ujęte jako zyski lub straty zgodnie z tym, jak tego wymagają lub na co zezwalają inne MSSF.

d) Rzeczowe aktywa trwałe

(i) Własne składniki rzeczowych aktywów trwałych

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

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

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

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

(ii) Przeklasyfikowanie do nieruchomości inwestycyjnych

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

(iii) Nakłady ponoszone w terminie późniejszym

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

(iv) Amortyzacja

Składniki rzeczowych aktywów trwałych, względnie ich istotne i odrębne części składowe amortyzowane są metodą liniową przez okres użytkowania przy uwzględnieniu przewidywanej przy likwidacji ceny sprzedaży netto pozostałości środka trwałego (wartości rezydualnej). Grunty nie są amortyzowane. Grupa zakłada poniższe okresy użytkowania dla poszczególnych kategorii środków trwałych:
- Budynki 10 - 40 lat,
- Maszyny i urządzenia 3 - 10 lat,
- Środki transportu 5 lat,
- Meble i wyposażenie 5 - 7 lat.

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

e) Wartości niematerialne

(i) Wartości niematerialne

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

(ii) Nakłady poniesione w terminie późniejszym

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

(iii) Amortyzacja

Wartości niematerialne amortyzowane są metodą liniową biorąc pod uwagę okres ich użytkowania chyba, że nie jest on określony. Wartość firmy i wartości niematerialne z nieokreślonym okresem użytkowania nie są amortyzowanie, podlegają testom ze względu na utratę wartości na każdy dzień bilansowy. Inne wartości niematerialne są amortyzowane od dnia, kiedy są dostępne do użytkowania. Szacunkowy okres użytkowania jest następujący:
- oprogramowanie 2 lata.

f) Nieruchomości inwestycyjne

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych obejmuje koszt wymiany części składowej nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania, i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości.

Po początkowym ujęciu, nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym powstały.
Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej z bilansu są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela lub zawarcie umowy leasingu operacyjnego. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela - Spółkę staje się nieruchomością inwestycyjną, Spółka stosuje zasady opisane w części Rzeczowe aktywa trwałe aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości.

W przypadku przeniesienia nieruchomości z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

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

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

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

g) Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu

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

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

Grupa ujmuje prawa wieczystego użytkowania gruntów jako umowy leasingu operacyjnego. W związku z tym, wszystkie płatności dokonane w celu nabycia wieczystego użytkowania gruntów ujmowane są jako prawa wieczystego użytkowania gruntów. Wartość tych praw odpisuje się do sprawozdania z całkowitych dochodów w okresie użytkowania gruntów za wyjątkiem tych nieruchomości, które są wykazywane jako nieruchomości inwestycyjne.

h) Zapasy

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

Koszty projektu obejmują głównie:
- prawo wieczystej dzierżawy gruntów lub grunty, koszty budowy dotyczące prac wykonywanych przez podwykonawców w związku z 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, natomiast w przypadku samochodów rozchód wyceniany jest w tej samej kwocie, w której dany towar został przyjęty na stan, czyli metodą identyfikacji szczegółowej.

i) Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów

(i) Aktywa finansowe

Odpis z tytułu utraty wartości aktywów finansowych jest ujmowany w momencie, kiedy istnieją obiektywne przesłanki, że zaistniały zdarzenia, które mogą mieć negatywny wpływ na wartość przyszłych przepływów pieniężnych związanych z danym składnikiem aktywów.

Utrata wartości w odniesieniu do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu szacowana jest jako różnica między ich wartością bilansową, a wartością bieżącą przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy użyciu pierwotnej efektywnej stopy procentowej.

Wartość bilansowa poszczególnych aktywów finansowych o jednostkowo istotnej wartości poddawana jest ocenie na każdy dzień bilansowy w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Pozostałe aktywa finansowe są oceniane pod kątem utraty wartości zbiorczo, pogrupowane według podobnego poziomu ryzyka kredytowego.

Odpisy z tytułu utraty wartości ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Odpisy z tytułu utraty wartości są odwracane, jeśli późniejszy wzrost wartości odzyskiwalnej może być obiektywnie przypisany do zdarzenia po dniu ujęcia straty z tytułu utraty wartości.

(ii) Aktywa niefinansowe

Wartość bilansowa aktywów niefinansowych, innych niż aktywa biologiczne, nieruchomości inwestycyjne, zapasy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego poddawana jest ocenie na każdy dzień bilansowy w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. W przypadku wystąpienia takich przesłanek Grupa dokonuje szacunku wartości odzyskiwalnej poszczególnych aktywów. Wartość odzyskiwalna wartości firmy oraz wartości niematerialnych, które nie są jeszcze 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.

j) Świadczenia pracownicze

(i) Program określonych składek

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

(ii) Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

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

k) Rezerwy

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

(i) Umowy rodzące obciążenia

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

l) Przychody

(i) Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i rozpoznanie kosztów

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są rozpoznawane zgodnie z MSR 18, tj., jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do lokali mieszkalnych zostały przekazane nabywcy.

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

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

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

(ii) Sprzedaż towarów

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

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

(iii) Świadczenie usług

Przychody ze świadczenia usług są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów po wykonaniu usługi.

(iv) Przychody z tytułu najmu

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

l) Płatności z tytułu leasingu

Płatności z tytułu zawartych przez Grupę umów leasingu operacyjnego ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów liniowo przez okres trwania leasingu. Otrzymane specjalne oferty promocyjne ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów łącznie z kosztami z tytułu leasingu.

Minimalne płatności leasingowe z tytułu leasingu finansowego są rozdzielane na część stanowiącą koszt finansowania oraz część zmniejszającą zobowiązanie. Część stanowiąca koszt finansowania jest przypisywana do poszczególnych okresów w czasie trwania umowy leasingu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Płatności warunkowe są ujmowane poprzez korektę wartości minimalnych opłat leasingowych w czasie pozostałego okresu leasingu, gdy korekta zostaje potwierdzona.

m) Zyski z inwestycji i koszty finansowe

Zyski z inwestycji obejmują odsetki należne z tytułu zainwestowanych przez Grupę środków pieniężnych oraz należne dywidendy. Przychody z tytułu odsetek wykazuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów według zasady memoriałowej, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Dochód z tytułu dywidend ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w momencie, kiedy Grupa nabywa prawa do jej otrzymania.

Koszty finansowe obejmują odsetki płatne z tytułu zadłużenia. Wszystkie koszty z tytułu odsetek są ustalane w oparciu o efektywną stopę procentową.

n) Podatek dochodowy

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

Podatek bieżący stanowi zobowiązanie podatkowe z tytułu dochodu do opodatkowania za dany rok, ustalone przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących na dzień bilansowy oraz korekty podatku dotyczącego lat ubiegłych. Podatek odroczony wyliczany jest przy zastosowaniu metody zobowiązania bilansowego, w oparciu o różnice przejściowe pomiędzy wartością aktywów i zobowiązań ustalaną dla celów księgowych, a ich wartością ustalaną dla celów podatkowych.

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

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

o) Zysk na akcję

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

p) Raportowanie segmentów działalności

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

4. Ustalenie wartości godziwej

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

(i) Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

(iii) Zobowiązania finansowe niebędące instrumentami pochodnymi

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

5. Sprawozdawczość segmentów działalności

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

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

Wynik segmentu, jego aktywa oraz zobowiązania zawierają pozycje, które go dotyczą w sposób bezpośredni jak również odpowiednie pozycje użytkowane wspólnie, które w oparciu o racjonalne przesłanki można przypisać do poszczególnych segmentów. Nieprzypisane do segmentu pozycje obejmują głównie: udzielone pożyczki i środki pieniężne, zaciągnięte kredyty i pożyczki wraz z powiązanymi z nim kosztami a także aktywa i zobowiązania z tytułu podatku dochodowego.

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

Segmenty branżowe

Grupa wyodrębnia poniższe główne segmenty branżowe:

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

5. Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

Segmenty zgodnie z MSSF 8

w tysiącach złotych	Działalność deweloperska		Myjnie		Sprzedaż samochodów		Najem		Eliminacje		Skonsolidowane	
Działalność kontynuowana	31-gru-14	31-gru-13	31-gru-14	31-gru-13	31-gru-14	31-gru-13	31-gru-14	31-gru-13	31-gru-14	31-gru-13	31-gru-14	31-gru-13
Przychody od odbiorców zewnętrznych	398 535	210 519	9 663	9 744	332 522	268 206	7 451	5 863	-	-	748 171	494 332
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	7 951	4 499	197	149	118	134	2 355	2 199	(10 621)	(6 981)	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	8 448	5 408	1 304	8	2 625	4 217	662	2 081	-	-	13 039	11 714
Przychody od odbiorców razem	**414 934**	**220 426**	**11 164**	**9 901**	**335 265**	**272 557**	**10 468**	**10 143**	**(10 621)**	**(6 981)**	**761 210**	**506 046**
Wynik segmentu	42 518	25 780	2 200	360	27 541	19 695	4 289	(735)	-	-	**76 548**	45 100
Nieprzypisane koszty											(1)	-
Zyski z inwestycji											(241)	797
Zysk (strata) ze zbycia wartości niematerialnych i prawnych												(9 350)
Zysk na działalności operacyjnej											**76 306**	36 547
Koszty finansowe											(17 535)	(15 517)
Podatek dochodowy											(10 833)	(7 385)
Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej											**47 938**	13 645
Działalność zaniechana											-	-
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej											-	-
Zysk (strata) netto											47 938	13 645
Inne całkowite dochody											-	-
Inne całkowite dochody (netto)											-	-
Całkowite dochody ogółem											47 938	13 645

Segmenty zgodnie z MSSF 8

w tysiącach złotych	Działalność deweloperska		Myjnie		Sprzedaż samochodów		Najem		Eliminacje		Skonsolidowane	
	31-gru-14	31-gru-13	31-gru-14	31-gru-13	31-gru-14	31-gru-13	31-gru-14	31-gru-13	31-gru-14	31-gru-13	31-gru-14	31-gru-13
Aktywa segmentu	558 677	771 156	6 418	8 098	137 428	110 775	104 035	104 443	(59 900)	(46 700)	746 658	947 772
Nieprzypisane aktywa											85 648	35 470
Aktywa razem											**832 306**	**983 242**
Zobowiązania segmentu	282 222	467 236	3 858	2 657	83 114	68 186	73 490	60 217	(59 900)	(46 701)	382 784	551 595
Nieprzypisane zobowiązania											156 623	183 875
Zobowiązania razem											**539 407**	**735 470**
Wydatki inwestycyjne	2 158	431	871	34	129	48	794	1 566	-	-	**3 952**	**2 079**
Amortyzacja	539	790	830	856	934	1 296	684	547	-	-	**2 987**	**3 489**

6. Przychody ze sprzedaży

w tysiącach złotych	31-gru-14	31-gru-13
Przychody ze sprzedaży mieszkań	391 351	204 092
Przychody ze sprzedaży samochodów i części zamiennych	316 766	255 212
Przychody z najmu	7 451	5 863
Przychody z usług myjni samochodowych	9 632	9 744
Przychody z tytułu sprzedaży przyłączy	1 487	445
Przychody z tytułu usług wykończenia mieszkań	2 162	-
Przychody z tytułu usług pośrednictwa	1 375	29
Przychody z tytułu usług serwisowych i gwarancyjnych	11 709	11 495
Przychody ze świadczenia pozostałych usług	6 238	7 452
	748 171	**494 332**

Przychody ze świadczenia pozostałych usług dotyczą przychodów z usług napraw blacharskich, pośrednictwa ubezpieczeniowego oraz zarządzania nieruchomościami.

7. Pozostałe przychody

w tysiącach złotych	31-gru-14	31-gru-13
Przychody z tytułu odszkodowań i kar umownych	308	722
Zysk ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	1 381	(173)
Zysk ze zbycia wartości niematerialnych	-	(9 350)
Różnice kursowe z działalności operacyjnej	46	551
Przychody z tytułu zmniejszeń odpisów na zapasy	421	251
Przychody z tytułu rozwiązania odpisów aktualizujących należności	468	678
Przychody z tytułu sprzedaży niestatutowej (refaktur)	5 400	10 292
Odsetki	381	109
Rozliczenie wykupu obligacji zamiennych*	2 533	5 068
Inne	2 101	3 566
	13 039	**11 714**

*Kwota 2 533 tys. zł. w 2014 roku dotyczy rozliczenia części zobowiązaniowej obligacji zamiennych serii D. Obligacje zostały wykupione bez zamiany na akcje Spółki.

Z powyższej kwoty w 2013 roku 3 248 tys. zł dotyczyło rozliczenia części kapitałowej, natomiast 1 820 tys zł dotyczyło rozliczenia części zobowiązaniowej obligacji zamiennych serii B. Obligacje zostały wykupione bez zamiany na akcje Spółki.

8.Wartość sprzedanych towarów i usług

w tysiącach złotych	31-gru-14	31-gru-13
Wartość sprzedanych samochodów i części zamiennych	(267 892)	(212 924)
Wartość sprzedanych usług	(6 006)	(7 372)
Wartość sprzedanych towarów	(28)	(7)
	(273 926)	**(220 303)**

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

9. Usługi obce

w tysiącach złotych	31-gru-14	31-gru-13
Koszt budowy mieszkań	(316 281)	(159 851)
Inne	(39 136)	(38 119)
	(355 417)	**(197 970)**

10. Pozostałe koszty operacyjne

w tysiącach złotych	31-gru-14	31-gru-13
Koszty rezerw oraz odpisów aktualizujących należności	(406)	(497)
Koszty z tytułu zawiązania odpisów aktualizujących zapasy	(748)	(459)
Rezerwy na sprawy sądowe	-	(326)
Koszty z tytułu poniesionych szkód	(136)	(91)
Różnice kursowe z działalności operacyjnej	(1 393)	(86)
Koszty z tytułu opłat leasingowych w leasingu operacyjnym	(1 918)	(2 047)
Podatki i opłaty	(1 760)	(2 746)
Koszty reprezentacji	(639)	(318)
Koszty sprzedaży niestatutowej	(5 196)	(10 402)
Ubezpieczenia	(1 111)	(977)
Opłaty za wieczyste użytkowanie	(2 026)	(2 707)
Reklama	(4 764)	(187)
Opłaty licencyjne	-	(352)
Koszty wykończenia lokali	(5 576)	-
Koszty zakończonych inwestycji	(2 682)	-
Inne	(3 010)	(6 024)
	(31 365)	**(27 219)**

11. Koszty świadczeń pracowniczych

w tysiącach złotych	31-gru-14	31-gru-13
Wynagrodzenia	(13 343)	(13 563)
Ubezpieczenia społeczne	(2 858)	(2 829)
	(16 201)	**(16 392)**

12. Zyski z inwestycji

w tysiącach złotych	31-gru-14	31-gru-13
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	185	1 195
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	607	358
Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej	-	-
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnej	(1 593)	(895)
Inne	560	139
	(241)	**797**

13. Koszty finansowe

w tysiącach złotych	31-gru-14	31-gru-13
Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu	(12 422)	(8 507)
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	(1 715)	(132)
Prowizje	(1 510)	(994)
Kontrakty terminowe forward	-	(47)
Koszty obsługi obligacji	(1 724)	(2 935)
Odsetki od pożyczek	-	-
Inne	(164)	(2 902)
	(17 535)	**(15 517)**

14. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

w tysiącach złotych	31-gru-14	31-gru-13
Podatek dochodowy bieżący		
Podatek dochodowy za rok bieżący	6 608	4 835
	6 608	**4 835**
Podatek odroczony		
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	4 225	2 550
	4 225	**2 550**
Podatek dochodowy bez podatku od sprzedaży działalności zaniechanej oraz udziału w podatku jednostek stowarzyszonych i współzależnych	-	-
	4 225	**2 550**
Podatek dochodowy z działalności kontynuowanej	10 833	7 385
Podatek dochodowy z działalności zaniechanej (bez podatku od zysku ze sprzedaży)	-	-
	10 833	**7 385**
Podatek dochodowy od zysku ze sprzedaży działalności zaniechanej	-	-
Udział w podatku jednostek stowarzyszonych i współzależnych	-	-
Podatek dochodowy	**10 833**	**7 385**

Efektywna stopa podatkowa

w tysiącach złotych	31-gru-14	31-gru-13
Zysk netto za rok obrotowy	47 938	13 645
Podatek dochodowy	10 833	7 385
Zysk przed opodatkowaniem	**58 771**	**21 030**
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	11 166	3 996
Różnice między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi	(333)	3 389
	10 833	**7 385**

15. Rzeczowe aktywa trwałe

w tysiącach złotych

Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2013 r.	1 455	48 393	8 056	2 511	6 187	5 445	72 047
Nabycie	-	-	44	369	246	769	1 428
Przeniesienie ze środków trwałych w budowie	-	-	55	-	119	(174)	-
Zwiększenie wartości	-	4 811	-	-	-	-	4 811
Zbycie	-	-	(18)	(655)	-	-	(673)
Likwidacja	-	-	(263)	(8)	(203)	(382)	(856)
Pozostałe	-	(10)	3	347	406	-	746
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2013 r.	1 455	53 194	7 877	2 564	6 755	5 658	77 503
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2014 r.	1 455	53 194	7 877	2 564	6 755	5 658	77 503
Nabycie	-	-	117	-	270	2 754	3 141
Przeniesienie ze środków trwałych w budowie	-	1 798	1 018	-	67	(2 883)	-
Przeniesienie inne	-	-	9	-	-	-	9
Zbycie	(799)	(2 377)	(2)	(248)	(9)	-	(3 435)
Pozostałe	-	-	-	(52)	-	-	(52)
Likwidacja	-	(59)	(428)	-	(494)	-	(981)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2014 r.	**656**	**52 556**	**8 591**	**2 264**	**6 589**	**5 529**	**76 185**

w tysiącach złotych

Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2013 r.	-	(5 560)	(4 558)	(1 623)	(3 343)	-	(15 084)
Amortyzacja za okres	-	(1 326)	(912)	(355)	(743)	-	(3 336)
Zbycie	-	-	16	651	-	-	667
Pozostałe	-	10	2	(347)	(406)	-	(741)
Likwidacja	-	-	259	-	203	-	462
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2013 r.	-	(6 876)	(5 193)	(1 674)	(4 289)	-	(18 032)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2014 r.	-	(6 876)	(5 193)	(1 674)	(4 289)	-	(18 032)
Amortyzacja za okres	-	(1 135)	(776)	(374)	(569)	-	(2 854)
Zbycie	-	470	16	224	7	-	717
Pozostałe	-	-	-	52	-	-	52
Likwidacja	-	59	251	-	472	-	782
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2014 r.	-	**(7 482)**	**(5 702)**	**(1 772)**	**(4 379)**	-	**(19 335)**
Wartość netto							
Na dzień 1 stycznia 2013 r.	1 455	42 833	3 498	888	2 844	5 445	56 963
Na dzień 31 grudnia 2013 r.	1 455	46 318	2 684	890	2 466	5 658	59 471
Na dzień 1stycznia 2014 r.	1 455	46 318	2 684	890	2 466	5 658	59 471
Na dzień 31 grudnia 2014 r.	**656**	**45 074**	**2 889**	**492**	**2 210**	**5 529**	**56 850**

Środki trwałe w leasingu

Grupa użytkuje środki trwałe w ramach leasingu finansowego. Wartość bilansowa netto leasingowanych środków trwałych na dzień 31 grudnia 2014 roku wyniosła 1 015 tys. zł (31 grudnia 2013 r.: 1 631 tys. zł). Środki te stanowią jednocześnie zabezpieczenie zobowiązań z tytułu leasingu.

Zabezpieczenia

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości należące do rzeczowych aktywów trwałych o wartości bilansowej netto 49 665 tys. zł (31 grudnia 2013 r.: 49 199 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych i obligacji (patrz nota 25).

Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie dotyczą budowy salonu samochodowego (5 513 tys. zł), oraz pozostałych środków trwałych w budowie (16 tys. zł).

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 31 grudnia 2014 roku przeanalizowano ewentualną utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych w odniesieniu do ośrodków generujących przepływy pieniężne. Według analiz na dzień bilansowy nie wystąpiła trwała utrata wartości.

16. Wartości niematerialne

w tysiącach złotych	Wartość firmy jednostek zależnych	Oprogramowanie	Wartości niematerialne razem
Wartość brutto			
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2013 r.	778	709	1 487
Nabycie	-	8	8
Przeniesienie	-	-	-
Zbycie	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2013 r.	778	717	1 495
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2014 r.	778	717	1 495
Nabycie	-	8	8
Przeniesienie	-	-	-
Likwidacja	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2014 r.	778	725	1 503
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości			
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2013 r., w tym:	-	(377)	(377)
Amortyzacja za okres	-	(153)	(153)
Zbycie	-	-	-
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2013 r.	-	(530)	(530)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2014 r., w tym:	-	(530)	(530)
Amortyzacja za okres	-	(133)	(133)
Likwidacja	-	-	-
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2014 r.	-	(663)	(663)

w tysiącach złotych	Wartość firmy jednostek zależnych	Oprogramowanie	Wartości niematerialne razem
Wartość netto			
Na dzień 1 stycznia 2013 r.	778	332	1 110
Na dzień 31 grudnia 2013 r.	778	187	965
Na dzień 1 stycznia 2014 r.	778	187	965
Na dzień 31 grudnia 2014 r.	**778**	**62**	**840**

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

Weryfikacja utraty wartości firmy jednostek zależnych

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

Zarząd, po zweryfikowaniu na dzień 31 grudnia 2014 roku, stwierdził, iż nie nastąpiła trwała utrata wartości firmy JLR Polska Sp. z o.o. Na dzień 31 grudnia 2014 roku aktywa netto JLR Polska Sp. z o.o. przewyższają wartość udziałów będących własnością Marvipol S.A. Ponadto, biorąc pod uwagę, że przychody ze sprzedaży JLR Polska Sp. z o.o. są nie mniejsze od jej aktywów netto powiększonych o wartość firmy, nie ma potrzeby dokonywania odpisów aktualizujących wartości firmy.

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

- wystąpienie większej utraty wartości rynkowej składnika aktywów, aniżeli można by się tego spodziewać w wyniku upływu czasu i zwykłego użytkowania tego składnika,

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

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

17. Nieruchomości inwestycyjne

w tysiącach złotych	31-gru-14	31-gru-13
Wartośc netto na poczatek okresu	**76 853**	**83 750**
Poniesione nakłady	794	1 371
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	-	(2 562)
Przeniesienie do zapasów	-	-
Przeniesienie na środki trwałe	-	(4 811)
Zmiana wartości godziwej	(1 593)	(895)
Wartość netto na koniec okresu	**76 054**	**76 853**

w tysiącach złotych	31-gru-14	31-gru-13
Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów kwoty		
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	5 416	3 557
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów	1 775	1 578
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i kosztami utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie nie przyniosły przychodów z czynszów	-	119

Nieruchomości inwestycyjne obejmują:

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

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

Wycena nieruchomości Prosta Tower została dokonana przy zastosowaniu podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej w celu ustalenia rynkowej stawki czynszu oraz podejścia dochodowego techniką dyskontowania strumieni dochodów w celu określenia wartosci rynkowej nieruchomości.

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

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości inwestycyjne należące do Grupy o wartości bilansowej 76 054 tys. zł (31 grudnia 2013 r.: 76 853 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych.

18. Pozostałe należności długoterminowe

w tysiącach złotych	31-gru-14	31-gru-13
Należności długoterminowe - kaucje zapłacone	76	76
Należności długoterminowe z tytułu dostaw i usług	-	-
	76	**76**

Na dzień 31 grudnia 2014 roku Grupa wykazywała należności długoterminowe z tytułu kaucji za wynajem powierzchni biurowej przy ul. Abrahama w Gdańsku w kwocie 76 tys. zł (31 grudnia 2013 roku: 76 tys. zł)

18 a. Pozostałe inwestycje długoterminowe

Pozostałe inwestycje długoterminowe zawierają:

- saldo pożyczki udzielonej spółce Cosinda Holdings Limited w kwocie 1 820 tys. zł oraz naliczone odsetki w kwocie 282 tys. zł (31 grudnia 2013 roku: 1 800 tys. zł oraz naliczone odsetki w kwocie 101 tys. zł). Pożyczka została udzielona na podstawie umowy z dnia 18 czerwca 2012 roku. Jej oprocentowanie jest stałe, maksymalny limit wynosi 20 000 tys. złotych, a termin ostatecznej spłaty pożyczki wraz z odsetkami został ustalony na 31 grudnia 2018 roku.

- saldo pożyczki udzielonej spółce Książek Holding Sp. z o.o. w kwocie 183 tys. zł. Pożyczka została udzielona na podstawie umowy z dnia 26 czerwca 2014 roku. Jej oprocentowanie jest stałe, maksymalny limit wynosi 500 tys. złotych, a termin ostatecznej spłaty pożyczki wraz z odsetkami został ustalony na 31 grudnia 2018 roku.

Dalsza analiza udzielonych pożyczek znajduje się w nocie 36.

19. Podatek odroczony

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

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

	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
w tysiącach złotych	31-gru-14	31-gru-13	31-gru-14	31-gru-13	31-gru-14	31-gru-13
Rzeczowe aktywa trwałe	346	208	(1 617)	(1 396)	(1 271)	(1 188)
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(2 230)	(2 114)	(2 230)	(2 114)
Znaki towarowe	-	-	(9 717)	(7 120)	(9 717)	(7 120)
Czynsz	-	-	(26)	(16)	(26)	(16)
Amortyzacja	8	7	-	(1)	8	6
Audyt	4	7	-	-	4	7
Wycena nieruchomości	-	-	-	-	-	-
Walutowe kontrakty terminowe forward	-	10	(84)	-	(84)	10
Zapasy	5 967	3 328	(2 659)	(2 219)	3 308	1 109
Udziały PZ BUD	-	-	(7 662)	(7 662)	(7 662)	(7 662)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	1 686	94	(1 177)	-	509	94
Pożyczki udzielone	-	129	-	(1 106)	-	(977)
Świadczenie pracownicze	173	154	(91)	-	82	154
Odpisy na należności	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania, rezerwy i powiązane z nimi aktywa	1 654	1 819	(1 824)	(1 716)	(170)	103
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	1 936	10 099	(1 513)	(9 822)	423	277
Koszt nabycia udziałów Prosta	-	-	(3 445)	(3 445)	(3 445)	(3 445)
Odsetki od pożyczki	1 418	897	(1 717)	(76)	(299)	821
Odsetki od obligacji i kredytów	280	667	(8 551)	(11 937)	(8 271)	(11 270)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	4 789	11 772	-	-	4 789	11 772
Odpisy na zapasy	84	23	(12)	-	72	23
Pozostałe	115	30	(144)	(398)	(29)	(368)
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18 460	29 244	(42 469)	(49 028)	(24 009)	(19 784)
Kompensata	(8 833)	(18 421)	8 833	18 421	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	**9 627**	**10 823**	**(33 636)**	**(30 607)**	**(24 009)**	**(19 784)**

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

Zmiana różnic przejściowych w okresie

w tysiącach złotych	Stan na 31-gru-13	Zmiana różnic przejściowych ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 31-gru-2014
Rzeczowe aktywa trwałe	(1 188)	(83)	(1 271)
Nieruchomości inwestycyjne	(2 114)	(116)	(2 230)
Znaki towarowe	(7 120)	(2 597)	(9 717)
Czynsz	(16)	(10)	(26)
Amortyzajca	6	2	8
Audyt	7	(3)	4
Wycena nieruchomości	-	-	-
Walutowe kontrakty terminowe forward	10	(94)	(84)
Zapasy	1 109	2 199	3 308
Wycena gruntów - Kłobucka	(7 662)	-	(7 662)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	94	415	509
Pożyczki udzielone	(977)	977	-
Świadczenie pracownicze	154	(72)	82
Odpisy na należności	-	-	-
Zobowiązania, rezerwy i powiązane z nimi aktywa	103	(273)	(170)
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	277	146	423
Koszt nabycia udziałów Prosta	(3 445)	-	(3 445)
Odsetki od pożyczki	821	(1 120)	(299)
Odsetki od obligacji i kredytów	(11 270)	2 999	(8 271)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	11 772	(6 983)	4 789
Odpisy na zapasy	23	49	72
Pozostałe	(368)	339	(29)
	(19 784)	**(4 225)**	**(24 009)**

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

20. Zapasy

w tysiącach złotych	31-gru-14	31-gru-13
Produkty w toku	263 032	417 668
Wyroby gotowe	192 164	247 068
Towary	67 463	50 563
	522 659	**715 299**
w tym:		
koszty finansowania zewnętrznego	54 577	67 753

Na dzień 31 grudnia 2014 roku na zapasach Grupy skapitalizowano koszty odsetek i prowizji od kredytów bankowych w kwocie 28 005 tys. zł (31 grudnia 2013 r.: 28 974 tys. zł) oraz odsetki od obligacji w wysokości 26 572 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2013 r.: 38 779 zł).

Podział zapasów na dzień 31 grudnia 2014 roku

	Produkty w toku	**Wyroby gotowe**	**Towary**
Inwestycja Wiatraczna Residence	-	55	-
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	-	26 140	-
Inwestycja Hill Park	25 120	65 651	-
Inwestycja Art Eco	-	52 119	-
Inwestycja Bielany Residence	-	16 628	-
Inwestycja Mikołajki	10 083	-	-
Inwestycja Zielona Italia		31 571	-
Inwestycja Central Park Ursynów	227 829	-	-
Samochody i części	-	-	67 187
Magazyn myjnie	-	-	276
	263 032	**192 164**	**67 463**

Zarząd zweryfikował wartość na dzień 31 grudnia 2014 roku gruntów posiadanych przez Grupę stwierdzając, iż nie nastąpiła trwała utrata ich wartości ponieważ:

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

Zarząd zweryfikował wartość produkcji w toku na dzień 31 grudnia 2014 roku stwierdzając, że nie nastąpiła trwała utrata ich wartości ponieważ:

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

Zarząd zweryfikował wartość wyrobów gotowych na dzień 31 grudnia 2014 roku stwierdzając, iż nie nastąpiła trwała utrata ich wartości, ponieważ inwestycje zostały częściowo sprzedane a koszt wytworzenia 1 m2 lokali mieszkalnych i usługowych jest niższy od średniej ceny 1 m2 lokali mieszkalnych i usługowych sprzedanych.

W 2014 roku przeksięgowano z zapasów w koszty działalności operacyjnej koszty dotyczące inwestycji deweloperskich w kwocie 316 281 tys. zł (31 grudnia 2013 roku: 159 851 tys. zł).

Odpis aktualizujący wartość zapasów w segmencie sprzedaży samochodów wyniósł na dzień 31 grudnia 2014 r.: 1 062 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2013 r.: 897 tys. zł).

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

Grupa posiada samochody o łącznej wartości 3 178 tys. zł, których zakup został sfinansowany poprzez leasing finansowy. Samochody służą głównie do jazd testowych. Jednocześnie samochody te traktowane są jako towary, gdyż Grupa planuje je sprzedać w ciągu 12 miesięcy od daty bilansowej.

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

w tysiącach złotych	31-gru-14	31-gru-13
Środki na rachunku administratora hipoteki przeznaczone na okresowy wykup obligacji	16 027	1 984
Należności z tytułu dostaw i usług	27 659	29 731
Pozostałe należności	12 216	811
Kontrakty terminowe	444	-
Należności z tytułu podatków	8 097	36 445
Rozliczenia międzyokresowe	2 067	1 837
Naprawy gwarancyjne	517	1 576
	67 027	**72 384**

Należności denominowane w walutach innych niż waluta funkcjonalna składają się z należności euro z tytułu sprzedaży samochodów oraz napraw gwarancyjnych na kwotę 572 tys. EUR, co odpowiada 2 440 tys. zł (31 grudnia 2013 r.: 1 783 tys. zł), należności w funtach brytyjskich z tytułu napraw gwarancyjnych na kwotę 95 tys. GBP, co odpowiada 519 tys. zł (31 grudnia 2013 r.: 1 579 tys. zł).

22. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

w tysiącach złotych	31-gru-14	31-gru-13
Środki pieniężne w kasie	501	486
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	83 144	33 170
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w bilansie i w rachunku przepływów pieniężnych	**83 645**	**33 656**

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

Na rachunkach bankowych w walutach obcych Grupa posiada środki pieniężne w wysokości 5 565 tys. zł.

Kwota środków o ograniczonej możliwości dysponowania dostępna za zgodą banku w ramach zawartej umowy kredytowej na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosi 9 893 tys. zł.

23. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Akcje	
	31-gru-14	31-gru-13
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 551 852	36 923 400
Subskrypcja akcji	-	4 628 452
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	*0,20*	*0,20*
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 551 852	41 551 852
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	*0,20*	*0,20*

Struktura kapitału zakładowego na 31 grudnia 2014 roku

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZA	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZA
Książek Holding Sp. z o.o.*	20 775 927	20 775 927	4 155 185	50,00%	50,00%
Mariusz Wojciech Książek**	8 887 396	8 887 396	1 777 479	21,39%	21,39%
Pionner Pekao Investment Management S.A.	2 863 742	2 863 742	572 748	6,89%	6,89%
TFI PZU S.A.	2 148 771	2 148 771	429 754	5,17%	5,17%
Marvipol S.A.	80 928	80 928	16 186	0,19%	0,19%
Inne podmioty	6 795 088	6 795 088	1 359 018	16,36%	16,36%
	41 551 852	**41 551 852**	**8 310 370**	**100,00%**	**100,00%**

** Podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek*

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

Żadna z obligacji nie została zamieniona na akcje Marvipol S.A., wobec czego w dniu 16 września 2014 roku został zrealizowany wykup wszystkich obligacji serii D.

W dniu 4 stycznia 2012 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Marvipol S.A. upoważniło Zarząd do nabycia w pełni pokrytych akcji własnych Spółki w ilości nie przekraczającej 1.107.702 w celu ich zaoferowania kluczowym pracownikom Spółki i/lub przeznaczenia do dalszej odsprzedaży innym podmiotom. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Marvipol S.A. podjęło uchwałę w sprawie utworzenia kapitału rezerwowego na sfinansowanie nabycia akcji własnych Spółki w kwocie 12.794 tys. zł. Całkowita łączna wysokość zapłaty za nabywane akcje własne (cena akcji i koszt ich nabycia) nie może przekroczyć kwoty kapitału rezerwowego utworzonego w spółce wyłącznie w celu nabycia akcji własnych. Liczba nabytych w związku z realizacją uchwały akcji własnych wyniosła na dzień 31 grudnia 2014 r. łącznie 80.928 szt. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania realizowany przez Marvipol S.A. program skupu akcji własnych nie został zamknięty.

Stosownie do treści art. 364 § 2 Kodeksu spółek handlowych, Marvipol S.A. nie wykonuje praw udziałowych z posiadanych akcji własnych, w tym prawa głosu.

24. Zysk przypadający na jedną akcję

Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 31 grudnia 2014 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający dla akcjonariuszy zwykłych Spółki Dominującej w kwotach:

	31-gru-14	31-gru-13
podstawowy zysk	47 938	13 645

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

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	31-gru-14	31-gru-13
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	41 551 852	36 923 400
Emisja akcji	-	4 628 452
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	**41 551 852**	**41 551 852**
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	**41 551 852**	**37 950 536**
Podstawowy zysk na jedną akcję	**1,15**	**0,36**

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Kalkulacja rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy Spółki, skorygowany o koszty odsetek od obligacji, pozostałą do rozliczenia część kosztów emisji obligacji oraz o średnią ważoną rozwodnioną liczbę akcji na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego. Obligacje zamienne zostały wykupione we wrześniu 2014 roku bez konwersji na akcje.

	31-gru-14	31-gru-13
rozwodniony zysk	47 938	13 986

Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)

	31-gru-14	31-gru-13
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	41 551 852	36 923 400
Emisja akcji	-	4 628 452
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	**41 551 852**	**41 551 852**

	31-gru-14	31-gru-13
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	41 551 852	37 950 536
Średnia ważona liczba akcji zwykłych z konwersji obligacji zamiennych	-	2 368 538
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu	**41 551 852**	**40 319 074**

Średnia ważona rozwodniona liczba akcji została ustalona jako liczba akcji Spółki powiększona o liczbę akcji wynikającą z opcji zamiany obligacji zamiennych na akcje w stosunku 83,33 akcji za 1 obligację przy cenie konwersji na poziomie 13 zł za akcję (informacje w nocie 23). Obligacje zamienne zostały wykupione we wrześniu 2014 roku bez konwersji na akcje.

Rozwodniony zysk na jedną akcję	**1,15**	**0,35**

25. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

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

Kredyty i pożyczki wg rodzaju

w tysiącach złotych	31-gru-14	31-gru-13
Kredyty bankowe razem	**122 750**	**152 757**
Pożyczki	-	-
w tym:		
część krótkoterminowa	50 551	16 344
część długoterminowa	72 199	136 413

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

w tysiącach złotych	31-gru-14	31-gru-13
do 12 miesięcy	50 551	16 344
powyżej 1 roku do 3 lat	36 578	132 020
powyżej 3 do 5 lat	34 002	1 850
powyżej 5 lat	1 619	2 543
Kredyty i pożyczki razem	**122 750**	**152 757**

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

w tysiącach złotych	31-gru-14	31-gru-13
w walucie polskiej	119 421	149 490
w walutach obcych	3 329	3 267
Kredyty i pożyczki razem	**122 750**	**152 757**

Zakres oprocentowania zaciągnietych kredytów w podziale na waluty:	31-gru-14	31-gru-13
dla kredytów w PLN	3,09-5,58%	3,57-9,21%
dla kredytów denominowanych w EUR	3,09%	-
dla kredytów denominowanych w USD	-	-

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

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	nr umowy data zawarcia	przyznana kwota kredytu w tys. PLN	kwota zadłużenia w tys. PLN	termin spłaty	zabezpieczenia
mBank S.A.	02/316/06/Z/VV 17.07.2006	7 500	-	31.12.2015	hipoteka łączna na nieruchomościach 11 250 tys. zł cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości
Bank Millennium S.A.	1788/10/400/04 08.11.2010	4 000	-	15.03.2015	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach 6 800 tys. zł cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości
aneks	23.02.2015			15.03.2017	aneks zmieniający termin spłaty kredytu
BOŚ S.A.	S/39/06/2011/ 1157/K/INW/EKO /EKO 17.06.2011	58 305	49 626	30.06.2015	hipoteka łączna na nieruchomości 87 458 tys. zł weksel in blanco pełnomocnictwo do rachunku
aneks	28.01.2015			31.12.2017	aneks zmieniający termin spłaty kredytu
Bank Millennium S.A. kredyt spłacony 28.01.2014	3104/11/409/04 z 27.09.2011	40 000	-	28.08.2014	hipoteka na nieruchomości 68 000 tys. zł cesja wierzytelności z polis ubezpieczeniowych dot. Inwestycji przelew wierzytelności z umów zawieranych z nabywcami lokali cesja praw z kontraktu z generalnym wykonawcą przewłaszczenie praw do dokumentacji technicznej oraz wykazów, zezwoleń i upoważnień dot. inwestycji
mBank S.A. kredyt spłacony 29.12.2014	02/204/12/Z/LF z 31.05.2012	33 500	-	29.05.2015	hipoteka na nieruchomości 50 250 tys. zł niepotwierdzona cesja wierzytelności należnych od nabywców lokali w inwestycji Art Eco
Getin Noble Bank S.A.	KRI/1443969 z 07.03.2014	43 000	7 484	20.01.2016	hipoteka na nieruchomości 64 500 tys. zł przelew wierzytelności z umów zawieranych z nabywcami lokali cesja z polisy, kaucja pełnomocnictwo do rachunków

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	nr umowy data zawarcia	przyznana kwota kredytu w tys. PLN	kwota zadłużenia w tys. PLN	termin spłaty	zabezpieczenia
mBank S.A. aneks kredyt spłacony 17.02.2015	02/105/11/Z/FA 10.03.2011 21.11.2011	32 153	32 152	28.02.2016	hipoteka umowna na nieruchomości 48 229 tys. zł cesja wierzytelności od najemców zastaw rejestrowy na udziałach Marvipol Development Sp. z o.o. weksel własny blokada środków na rachunku cesji do 1 000 tys. zł
Bank Millennium S.A. kredyt spłacony 02.04.2014	2129/11/408/04 03.03.2011	15 000	-	02.04.2014	hipoteka pierwszorzędna na nieruchomości 42 500 tys. zł zastaw rejestrowy na udziałach Zielona Italia Sp. z o.o. cesja wierzytelności z polis ubezpieczeniowych dot. inwestycji przelew wierzytelności z umów zawieranych z nabywcami lokali cesja praw z kontraktu z generalnym wykonawcą na bank przewłaszczenie praw do dokumentacji technicznej oraz zezwoleń dot. inwestycji
BOŚ S.A.	S/68/04/2014/1157/K/OVE 19.08.2014	30 000	44	31.05.2017	hipoteka łączna na nieruchomości 45 000 tys. zł, zastaw rejestrowy na udziałach Marvipol Property Sp.z o.o. weksel in blanco, cesja z polisy pełnomocnictwo do rachunku
Bank Millennium S.A.	6620/13/406/04 30.09.2013	7 400	6 244	29.09.2021	hipoteka na nieruchomości 12 580 tys. zł pełnomocnictwo do rachunku
mBANK S.A.	02/469/13/Z/VU 19.12.2013	32 000	27 200	20.12.2016	zastaw rejestrowy na rzeczach ruchomych - zapasach, cesja z polis ubezpieczeniowych zapasów
Razem		**302 858**	**122 750**		

26. Zobowiązania z tytułu obligacji

w tysiącach złotych	31-gru-14	31-gru-13
Zobowiązania z tytułu obligacji za początek okresu	**197 303**	**197 531**
Wpływy z emisji obligacji zamiennych na akcje	-	-
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	66 650	109 000
Koszty emisji	(1 308)	(1 470)
Wpływy z emisji obligacji netto	65 342	107 530
Część ujęta w kapitałach własnych	2 811	3 248
Koszt emisji akcji i obligacji rozliczany w czasie	1 459	2 112
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	(41)	(405)
Wycena obligacji	535	1 499
Rozliczenie wykupu obligacji zamiennych	(2 533)	(5 068)
Wykup obligacji	(110 576)	(109 144)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	**154 300**	**197 303**
Część krótkoterminowa	40 414	51 493
Część długoterminowa	113 886	145 810
	154 300	**197 303**

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/ zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii I	39 062	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	08.04.2015
Obligacje zwykłe serii K	7 467	WIBOR 6M + marża	zabezpieczone na nieruchomościach	31.05.2016
Obligacje zwykłe serii L	28 980	WIBOR 6M + marża	zabezpieczone na nieruchomościach	31.05.2016
Obligacje zwykłe serii N	12 768	WIBOR 1M + marża	zabezpieczone na nieruchomościach	30.11.2016
Obligacje zwykłe serii O	20 650	WIBOR 3M + marża	zabezpieczone na nieruchomościach	18.08.2017
Obligacje zwykłe serii P	6 000	WIBOR 3M + marża	zabezpieczone na nieruchomościach	22.08.2017
Obligacje zwykłe serii R	40 000	WIBOR 3M + marża	zabezpieczone na nieruchomościach	16.01.2020

Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

w tysiącach złotych	31-gru-14	31-gru-13
do 12 miesięcy	40 414	51 493
powyżej 1 roku do 3 lat	74 713	145 810
powyżej 3 do 5 lat	39 173	-
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	**154 300**	**197 303**

27. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Leasing o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

w tysiącach złotych	31-gru-14	31-gru-13
do 12 miesięcy	1 046	865
powyżej 1 roku do 3 lat	1 280	659
powyżej 3 do 5 lat	324	1 289
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	**2 650**	**2 813**

28. Przychody przyszłych okresów

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

w tysiącach złotych	31-gru-14	31-gru-13
Inwestycja Wiatraczna Residence	25	-
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	3 995	8 833
Inwestycja Bielany Residence	3 173	48 479
Inwestycja Art Eco	6 321	33 082
Inwestycja Hill Park Apartments	1 646	124
Inwestycja Zielona Italia	3 368	79 181
Inwestycja Central Park Ursynów	61 227	-
Czynsze	2 008	1 431
Odszkodowania i kary umowne	-	-
Pozostałe	101	29
	81 864	**171 159**

29. Rezerwy

w tysiącach złotych	Naprawy gwarancyjne	Prawne	Inne	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2014 r.	6 793	334	76	7 203
Zwiększenia/Utworzenie	8 109	14	83	8 206
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(6 793)	(281)	(76)	(7 150)
Wartość na dzień 31 grudnia 2014 r.	**8 109**	**67**	**83**	**8 259**
Część długoterminowa	3 520	-	-	3 520
Część krótkoterminowa	4 589	67	83	4 739
	8 109	**67**	**83**	**8 259**
Wartość na dzień 31 grudnia 2013 r.	**6 793**	**334**	**76**	**7 203**
Część długoterminowa	2 892	-	-	2 892
Część krótkoterminowa	3 901	334	76	4 311

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

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

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

Kwoty rezerw zostały oszacowane na podstawie najlepszej wiedzy Grupy oraz na podstawie historycznych doświadczeń.

Daty realizacji rezerw na kary i straty, koszty gwarancyjne i sprawy sądowe nie są możliwe do oszacowania, przy czym istnieje duże prawdopodobieństwo ich realizacji w przeciągu 12 miesięcy od daty bilansowej.

Prawne

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

Grupa została pozwana przez klientkę inwestycji Kazimierzowska Residence o zapłatę z rękojmi za wady rzeczy sprzedanej, tj. miejsca parkingowego w garażu podziemnym. Wartość przedmiotu sporu to 36 tys. zł. Grupa na powyższą kwotę utworzyła rezerwę.

Grupa została pozwana przez klientów inwestycji Wiatraczna Residence o odszkodowanie z tytułu opóźnienia w budowie inwestycji. Suma przedmiotu sporu to 536 tys. zł. Na powyższą kwotę Grupa utworzyła rezerwę. Rezerwa została wykorzystania częściowo w 2013 i 2014 roku. Do wykorzystania pozostaje kwota 26 tys. zł.

Grupa została pozwana przez nabywcę mieszkania z inwestycji Osiedle Platany, któremu rozwiązała umowę przedwstępną z uwagi na opóźnienia w płatnościach. Całkowita kwota roszczenia wynosi 74 tys. zł. W 2014 roku rezerwa została częściowo wykorzystana, w pozostałej części rezerwa została rozwiązana.

Aktywa i rezerwy na naprawy gwarancyjne

Rezerwa na naprawy gwarancyjne jest związana ze sprzedażą samochodów w ostatnich 3 latach obrotowych kończących się 31 grudnia 2012, 2013, 2014 (gwarancja udzielana jest na okres trzech lat). Rezerwa ta jest szacowana na podstawie danych historycznych dotyczących kosztów napraw gwarancyjnych poniesionych w latach poprzednich w proporcji do odnotowanej sprzedaży. Oczekuje się, iż zobowiązanie z tego tytułu powstanie w ciągu trzech najbliższych lat.

Kwota utworzonej przez Grupę rezerwy na naprawy gwarancyjne to: 8 109 tys. zł.

Ponadto, Grupa na koniec 31 grudnia 2014 roku utworzyła rezerwę na marżę utraconą ze sprzedaży samochodów i części zamiennych wydanych do napraw gwarancyjnych w wysokości: 83 tys. zł.

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

30. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych	31-gru-14	31-gru-13
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	61 431	105 949
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	777	4 282
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	631	1 393
Kontrakty terminowe	-	54
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	72 874	61 438
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	**135 713**	**173 116**
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	821	4 282
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	**134 892**	**168 834**

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

Zobowiązania denominowane w walutach innych niż waluta funkcjonalna składają się z zobowiązań euro z tytułu zakupu samochodów oraz cześci do samochodów na kwotę 7 428 tys. EUR, co odpowiada 31 658 tys. zł (31 grudnia 2013 r.: 24 407 tys. zł) oraz zobowiązań w funtach brytyjskich z tytułu zakupu części zamiennych do samochodów na kwotę 958 tys. GBP, co odpowiada 5 234 tys. zł (31 grudnia 2013 r.: 1 228 tys. zł).

31. Ryzyko kursowe

Ryzyko kursowe

Grupa ponosi ryzyko kursowe związane głównie z zakupami samochodów oraz części samochodowych. Waluty używane w tych transakcjach to przede wszystkim euro i funty brytyjskie. Grupa na bieżąco monitoruje swoją pozycję walutową oraz zabezpiecza rozliczenia z producentem transakcjami typu forward. W przypadku kredytu na refinansowanie budynku Prosta Tower zaciągniętego w walucie w 2015 roku, ryzyko kursowe jest naturalnie niwelowane poprzez naliczanie i rozliczanie czynszów od najemców budynku w tej samej walucie, zgodnie z podpisanymi umowami.

W przypadku przeliczenia należności oraz zobowiązań denominowanych w walucie obcej na dzień 31 grudnia 2014 i 2013 roku, zmiana wartości waluty obcej w odniesieniu do złotego o 5% spowodowałaby następującą zmianę zysku przed opodatkowaniem:

	31-gru-14		31-gru-13	
	wzrost 5%	**spadek 5%**	**wzrost 5%**	**spadek 5%**
Należn. i zobow. denominowane w EUR	(1 543)	1 543	(1 458)	1 458
Należn. i zobow. denominowane w GBP	(235)	235	(51)	51
	(1 778)	**1 778**	**(1 509)**	**1 509**

32. Instrumenty finansowe

Przyjęte przez Grupę cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym

Grupa zarządza wszystkimi 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. Zaciągnięte przez Grupę długoterminowe kredyty bankowe o zmiennej stopie procentowej narażone są na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych. Grupa w większości przypadków nie zabezpiecza się przed ryzykiem stopy procentowej. Pozyskany w 2015 roku kredyt na refinansowanie budynku Prosta Tower został objęty transakcją zabezpieczającą zmiany stóp procentowych. Krótkoterminowe należności i zobowiązania nie są narażone na ryzyko stopy procentowej.
Celem zarządzania płynnością finansową jest zabezpieczenie Grupy przed jej niewypłacalnością. Cel ten jest realizowany poprzez systematyczne dokonywanie projekcji zadłużenia w horyzoncie do 3 lat, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania.

Ryzyko kredytowe

Na dzień sprawozdania nie występowała istotna koncentracja ryzyka kredytowego.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz na 31 grudnia 2013 roku analiza przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług przedstawiała się następująco:

	31-gru-14		
w tysiącach złotych	**Wartość brutto**	**Odpis aktualizujący**	**Wartość netto**
Nieprzeterminowane	32 924	-	32 924
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	4 302	8	4 294
180-360 dni	990	68	922
powyżej 360 dni	5 995	449	5 546
	44 211	**525**	**43 686**

	31-gru-13		
w tysiącach złotych	**Wartość brutto**	**Odpis aktualizujący**	**Wartość netto**
Nieprzeterminowane	25 684	-	25 684
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	5 710	192	5 518
180-360 dni	553	77	476
powyżej 360 dni	485	448	37
	32 432	**717**	**31 715**

Spółka nie utworzyła odpisów na przeterminowane należności związane z robotami budowlanymi i naprawą usterek, którymi obciażony został Mostostal S.A., ponieważ uważa je za zasadne.

Zmiany w odpisach aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe w ciągu roku 2014 oraz 2013 przedstawiono poniżej:

	31-gru-14	31-gru-13
Stan na początek okresu	717	1 775
Zmiana odpisu aktualizującego	(192)	(1 058)
Stan na koniec okresu	**525**	**717**

Ryzyko stopy procentowej

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

Instrumenty finansowe (ciąg dalszy)

a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

w tysiącach złotych	31-gru-14	31-gru-13
Aktywa przeznaczone do obrotu	-	-
Pożyczki udzielone i należności własne - powiązane	**2 285**	**1 901**
Pożyczka	2 285	1 901
Pożyczki udzielone i należności własne - pozostałe	**55 458**	**32 526**
Pożyczka	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	55 458	32 526
Kontrakty terminowe	**444**	-
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	-	-
Środki pieniężne	**83 645**	**33 656**
Środki pieniężne	83 645	33 656
	141 832	**68 083**

b) Zobowiązania finansowe według tytułów

w tysiącach złotych	31-gru-14	31-gru-13
Zobowiązania finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym:	-	54
zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	-	-
kontrakty terminowe	-	54
Pozostałe zobowiązania finansowe	**342 539**	**464 497**
kredyty bankowe i pożyczki	122 750	152 757
zobowiązania z tytułu dostaw i usług	61 431	105 949
obligacje	154 300	197 303
kaucje	1 408	5 675
leasing	2 650	2 813
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej ujemnej	-	-
	342 539	**464 551**

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.

	31-gru-14		31-gru-13	
	wzrost 1%	spadek 1%	wzrost 1%	spadek 1%
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	(2 135)	2 135	(1 377)	1 377

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

Ryzyko kursowe

Ryzyko kursowe zostało omówione w nocie 31.

Ryzyko płynności

Zarząd Marvipol S.A. dokonał oceny przewidywanej sytuacji płynnościowej Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.
Podstawowym celem analizy było określenie źródeł spłaty zobowiązań krótkoterminowych Grupy, wynikających przede wszystkim z tytułu wyemitowanych obligacji i zaciągniętych kredytów oraz zobowiązań handlowych (w tym zobowiązań wynikających z realizowanych projektów deweloperskich).

Na dzień 31.12.2014 r. łączna kwota zobowiązań Grupy przypadających do spłaty w ciągu najbliższych 12 miesięcy (tj. zobowiązań krótkoterminowych) oraz rezerw o charakterze krótkoterminowym wynosi 313 741 tys. zł. Składają się na tę pozycję przede wszystkim zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów, wyemitowanych obligacji, zobowiązania handlowe oraz przychody przyszłych okresów (saldo przychodów przyszłych okresów równy 81 864 tys. zł odpowiada kwocie wpłaconych przez klientów środków finansowych na podstawie umów kupna mieszkań w realizowanych i nie zakończonych projektach deweloperskich oraz opłaconych z góry czynszach za wynajem). W ramach kwoty zobowiązań krótkoterminowych wynoszącej 313 741 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota 231 877 tys. zł tj. pomniejszona o kwotę przychodów przyszłych okresów, które zgodnie z metodologią rozliczania projektów deweloperskich (określoną MSR 18) zostaną ujawnione w przychodach ze sprzedaży mieszkań po przekazaniu ich klientom. Ewentualna spłata tych zobowiązań wobec nabywców mieszkań byłaby konieczna w sytuacji niewywiązania się z zawartych umów sprzedaży mieszkań np. poprzez przerwanie lub drastyczne przekroczenie terminów budowy, co w opinii Zarządu należy zdecydowanie wykluczyć.

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

a) Wpływy z nowych umów sprzedaży mieszkań, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych będących obecnie w ofercie (Osiedle Zielona Italia, Apartamenty Mokotów Park etap II i III, Rezydencja ArtEco, Bielany Residence, Hill Park Apartments, Central Park Ursynów etap 1a i 1b). Zarząd Marvipol S.A. ocenia, że w ciągu najbliższego roku Grupa podpisze kolejne umowy na mieszkania, które są w ofercie.

b) Wpływy wynikające z płatności z umów sprzedaży mieszkań, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych w obecnie prowadzonych projektach deweloperskich (Osiedle Zielona Italia, Apartamenty Mokotów Park etap II i III, Bielany Residence, Rezydencja ArtEco i Hill Park Apartments, Central Park Ursynów), zawartych przed 31.12.2014 roku – dokonywanych przez klientów zgodnie z harmonogramami zawartymi w ww. umowach.

c) Nadwyżka gotówki generowanej przez segment motoryzacyjny oraz myjni.

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

Ponadto Zarząd Marvipol S.A. analizuje szereg rozwiązań mających na celu pozyskanie dodatkowych środków finansowych gwarantujących poziom płynności Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. wspierających obsługę zobowiązań finansowych i handlowych.

Grupa sprzedaje lokale w budowanych inwestycjach w skali, która umożliwia niezakłócone kontynuowanie działalności, w tym spłatę zobowiązań finansowych . Ponadto Grupa prowadzi rentowną działalność w ramach segmentu motoryzacyjnego i segmentu myjni.

Zdaniem Zarządu nie ma istotnego zagrożenia działalności Grupy w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego. Zarząd jest przekonany, że będzie w stanie zapewnić Grupie odpowiednie środki finansowe do obsługi zobowiązań finansowych i handlowych oraz niezakłóconego prowadzenia działalności, w tym realizacji projektów deweloperskich.

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

Wartości godziwe aktywów i zobowiązań finansowych są zbliżone do ich wartości bilansowych na dzień 31 grudnia 2014 roku i 31 grudnia 2013 roku.
Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami.

Zarządzanie kapitałem

Grupa definiuje kapitał jako wartość bilansową kapitałów własnych. Najważniejszym wskaźnikiem używanym przez Grupę do monitorowania kapitałów własnych jest wskaźnik Kapitał własny/Aktywa razem. Wskaźnik ten wynosi na dzień 31 grudnia 2014 roku 35,20 % (31 grudnia 2013 r.: 25,20 %). Grupa zarządza kapitałem by zagwarantować, że należące do niej jednostki będą zdolne kontynuować działalność przy jednoczesnej maksymalizacji rentowności dla akcjonariuszy dzięki optymalizacji relacji zadłużenia do kapitału własnego. Ogólna strategia działania Grupy nie zmieniła się od 2008 roku.

Struktura kapitałowa Grupy obejmuje zadłużenie, na które składają się kredyty ujawnione w nocie nr 25, środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej, w tym wyemitowane akcje, kapitały rezerwowe i zysk zatrzymany.

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

33. Leasing operacyjny

Umowy leasingu operacyjnego, w których Grupa jest leasingobiorcą

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

w tysiącach złotych	31-gru-14	31-gru-13
do roku	3 131	3 606
1 do 5 lat	9 426	9 434
powyżej 5 lat	104 608	105 074
	117 165	**118 114**

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.

Całkowita kwota przyszłych płatności z tytułu umów leasingu operacyjnego na dzień 31 grudnia 2014 roku obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 108 271 tys. zł (31 grudnia 2013 r.: 119 923 tys. zł).

W okresie kończącym się 31 grudnia 2014 roku zaksięgowano opłaty czynszowe w kwocie 1 919 tys. zł jako koszty z tytułu opłat w leasingu operacyjnym (na 31 grudnia 2013 r.: 2 047 tys. zł).

Umowy leasingu operacyjnego, w których Grupa jest leasingodawcą

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

w tysiącach złotych	31-gru-14	31-gru-13
do roku	3 800	4 021
1 do 5 lat	5 414	7 704
powyżej 5 lat	295	809
	9 509	**12 534**

Do dnia 31 grudnia 2014 roku uzyskano przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych (leasing operacyjny) w wysokości 4 058 tys. zł (31 grudnia 2013 r.: 3 557 tys. zł). Pozostałe przychody z usług najmu dotyczą nieruchomości klasyfikowanych w bilansie jako środki trwałe oraz zapasy.

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

34. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

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

Całkowita kwota przyszłych zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosi: 121 601 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2013 r.: 135 531 tys. zł).

W dniu 4 marca 2015 r. Marvipol S.A. zawarła przedwstępną umowę sprzedaży, przedmiotem której jest zobowiązanie grupy osób fizycznych będących współwłaścicielami nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,33 ha, zlokalizowanej w warszawskiej dzielnicy Bielany przy ul. Brązowniczej, do jej zbycia na rzecz Marvipol S.A. lub na rzecz podmiotu wskazanego przez Marvipol S.A. W związku z zawarciem umowy w dniu 9 marca 2015 r. Marvipol S.A. wskazała w drodze oświadczenia jednostkę zależną Zielona Italia Sp. z o.o., jako podmiot który w charakterze spółki celowej nabędzie ww. nieruchomość z przeznaczeniem na realizację nowego projektu inwestycyjnego.

35. Zobowiązania warunkowe

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

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

W 2010 roku na skutek podziału nieruchomości przy ul. Pasymskiej, której właścicielem jest Spółka, Prezydent M. St. Warszawy ustalił opłatę adiacencką z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w kwocie 458 tys. zł. Marvipol S.A. złożyła odwołanie od tej decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego oraz Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, które utrzymały decyzję Prezydenta w mocy. Spółka złożyła skargę kasacyjną do Naczelnego Sadu Administracyjnego. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania roszczenie o zapłatę opłaty adiacenckiej jest wymagalne jednakże na etapie finalizacji jest porozumienie co do rozliczenia tej kwoty z odszkodowaniem za grunt przejęty przez droge publiczną.

Grupa została pozwana przez klientów inwestycji Wiatraczna Residence o odszkodowania z tytułu opóźnienia w budowie inwestycji. Suma przedmiotu sporu została opisana w nocie 29. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania większość spraw została już zakończona i rozliczona. Ewentualna skala roszczeń w toku jest nieznaczna. Pozostałe roszczenia z tego tytułu nie zostały podniesione i są przedawnione.

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

W 2014 roku oraz po jego zakończeniu do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie nastąpiły żadne istotne zdarzenia związane z wyżej opisanym sporem.

W dniu 1 września 2014 r. Marvipol S.A. zawarła z Borders A-R Sp. z o.o. ugodę pozasądową, przedmiotem której było wzajemne zrzeczenie się roszczeń będących następstwem nie dojścia do skutku umowy przyrzeczonej w wykonaniu Umowy Sprzedaży z dnia 5 lipca 2012 r. Na mocy ugody zarówno Spółka jak i Borders A-R Sp. z o.o. wycofały z Sądu złożone przeciwko sobie pozwy.

W dniu 24 października 2014 r. Marvipol S.A. zawarła z Pol-Aqua S.A. ugodę pozasądową, na mocy której strony sporu zrzekły się wzajemnych roszczeń, a Pol-Aqua S.A. wycofała z sądu złożony przeciwko Marvipol S.A. pozew obejmujący roszczenie o zapłatę.

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

36. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wynagrodzenia dodatkowe kadry kierowniczej

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

w tysiącach złotych	01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13
Mariusz Książek - Prezes Zarządu	-	-
Paweł Szymański - Wiceprezes Zarządu od 1 stycznia 2014 do 26 sierpnia 2014 r.	486	-
Sławomir Horbaczewski - Wiceprezes Zarządu do 31 grudnia 2013 r.	-	918
Tomasz Wajsgerber - Członek Zarządu do 30 lipca 2013 r.	-	222
Mariusz Poławski - Członek Zarządu od 26 sierpnia 2013 r.	1 140	478
Marcin Dąbrowski - Członek Zarządu od 26 sierpnia 2013 r.	39	51
	1 665	**1 669**

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

w tysiącach złotych	01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13
Aleksander Chłopecki	36	35
Cezary Kozanecki	-	-
Konstanty Malejczyk	24	24
Wiesław Rózacki	36	89
Jacek Jonak	-	-
	96	**148**

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-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13	31-gru-14	31-gru-13
Sprzedaż produktów i usług				
Spółki/podmioty kontrolowane przez Członków Zarządu	**80**	57	**6**	**4**

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13	31-gru-14	31-gru-13
Zakup produktów i usług				
Spółki/podmioty kontrolowane przez Członków Zarządu	**5 753**	**13 492**	-	**168**

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie				Nierozliczone saldo na dzień
	31-gru-13	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	31-gru-14
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)						
Cosinda Holdings Ltd	*1 901*	*20*	-	*180*	-	*2 101*
Książek Holding Sp. z o.o.	-	*180*	-	*4*	-	*184*
	1 901	**200**	-	**184**	-	**2 285**

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

Jednostka dominująca

Marvipol S.A.	**Udział %**	
Jednostki zależne	**31-gru-14**	**31-gru-13**
JLR Polska Sp. z o.o.	100%	100%
JLR Centrum Sp. z o.o.	100%	100%
Mokotów Park Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Development Sp. z o.o.*	0,21%	0,21%
Zielona Italia Sp. z o.o.	100%	100%
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	100%	100%
Prosta 32 Sp. z o.o.	100%	100%
JLR Łódź Sp. z o.o.	100%	100%
Caterham Polska Sp. z o.o.	100%	100%
AML Polska Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol TM Sp. z o.o.	100%	100%
M Automotive Sp. z o.o.	100%	100%
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%
Robo Wash Sp z o.o.	100%	100%
Marvipol Property Sp. z o.o.**	90%	90%
P.Z. - BUD Sp. z o.o.	100%	100%
JLR Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Estate Sp. z o.o.	100%	100%
Central Park Ursynów 1 Sp z o.o.	100%	100%
Marvipol Managment Sp.z o.o.	100%	100%
Gdański City Center Sp z o.o.	100%	100%
Verbis Gamma Sp. z o.o.***	0%	0%
Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA****	0%	0%

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

**Na dzień bilansowy udział procentowy w kapitale zakładowym Marvipol Property Sp. z o.o. przedstawiał się następująco:
Marvipol S.A. - 90% ,
Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA - 10% .

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

W 2014 roku Marvipol S.A. objęła 500 akcji w M Automotive Holding Spółka Akcyjna, które stanowią 0,10% udziału w kapitale zakładowym tej spółki. Pozostałe 499 500 akcji w M Automotive Holding Spółka Akcyjna posiada Książek Holding sp. z o.o. kontrolowana przez Mariusza Książek.

Jednostki zależne na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego

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

Jednostka Zielona Italia Sp. z o.o. posiada status spółki celowej, tj. podmiotu powołanego w celu realizowania określonych projektów deweloperskich. Spółka zakończyła realizację projektu „Osiedle Zielona Italia". W przyszłych okresach, przewidywane jest kontynuowanie działalności Spółki poprzez realizowanie kolejnych projektów deweloperskich.

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

Udziały w kapitale zakładowym Spółki zostały objęte w następujący sposób:

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

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

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

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

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

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

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

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

JLR Centrum Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów Jaguar oraz Land Rover i Range Rover.

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

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

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

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

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

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

Przeważającym przedmiotem działalności M Automotive Sp. z o.o. jest sprzedaż hurtowa części i akcesoriów do pojazdów samochodowych.

Lotus Warszawa Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 29 kwietnia 2011 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 20 maja 2011 roku pod numerem KRS 0000385594. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 500 tys. zł i dzieli się na 1 000 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

Przeważającym przedmiotem działalności Lotus Warszawa Sp. z o.o. jest sprzedaż hurtowa i detaliczna samochodów osobowych, jako wyłącznego przedstawiciela producenta samochodów tej marki w Polsce.

Marvipol Property Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 2 czerwca 2011 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 10 czerwca 2011 roku pod numerem KRS 0000388809. Marvipol S.A. - posiada w jednostce 90% udziałów. Pozostałe 10% udziałów posiada Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 3 250 tys. zł i dzieli się na 32 500 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

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

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

Spółka prowadzi działalność w zakresie usług myjniowych.

P.Z. - BUD Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 28 sierpnia 2001 roku pod numerem KRS 0000034780. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 650 tys. zł i dzieli się na 6 500 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy. Obecnie spółka nie prowadzi działalności operacyjnej.

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

Marvipol Estate Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 5 października 2012 roku i zarejestrowana w Jednostka Marvipol Estate Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych, wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw. Obecnie spółka nie prowadzi działalności operacyjnej.

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

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

Obecnie jednostka prowadzi działalność w zakresie inwestorstwa zastępczego dla projektu deweloperskiego przy ul. Kłobuckiej 8 w Warszawie.

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

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

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

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

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

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

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

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

38. Wybrane dane finansowe dotyczące sprawozdania finansowego

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 31 grudnia 2014 roku: 4,2623 PLN/EUR (na 31 grudnia 2013 r.: 4,1472 PLN/EUR)

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w 2014 roku 4,1893 PLN/EUR; (w 2013 r.: 4,2110 PLN/EUR).

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów

Pozycja bilansu	**31-12-2014**		**31-12-2013**	
	PLN	**EUR**	**PLN**	**EUR**
w tysiącach złotych				
Aktywa razem	**832 306**	**195 272**	**983 242**	**237 086**
Aktywa trwałe	152 458	35 769	156 262	37 679
Aktywa obrotowe	679 848	159 503	826 980	199 407
Pasywa razem	**832 306**	**195 272**	**983 242**	**237 086**
Kapitał własny	292 899	68 719	247 772	59 744
Zobowiązania długoterminowe	225 666	52 945	321 952	77 631
Zobowiązania krótkoterminowe	313 741	73 608	413 518	99 711

Poszczególne pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

Pozycja w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy	**01-01-2014 31-12-2014**		**01-01-2013 31-12-2013**	
	PLN	**EUR**	**PLN**	**EUR**
w tysiącach złotych				
Przychody netto ze sprzedaży i pozostałe	761 210	181 703	506 046	120 172
Koszty sprzedaży	(684 663)	(163 431)	(470 296)	(111 683)
Zyski z inwestycji	(241)	(57)	797	189
Zysk na działalności operacyjnej	**76 306**	**18 215**	**36 547**	**8 679**
Koszty finansowe	(17 535)	(4 186)	(15 517)	(3 685)
Zysk przed opodatkowaniem	**58 771**	**14 029**	**21 030**	**4 994**
Podatek dochodowy	(10 833)	(2 586)	(7 385)	(1 754)
Zysk netto za rok obrotowy	**47 938**	**11 443**	**13 645**	**3 240**

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

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

- dostępność na rynku finansowania zewnętrznego dla podmiotów gospodarczych,
- dostępność produktów finansowych dla końcowych odbiorców produktów oferowanych przez spółki Grupy a w szczególności ich dostosowanie do wszystkich potencjalnych grup klientowskich,
- koniunktura na rynku kapitałowym i stabilna sytuacja na rynku pieniężnym,
- kształtowany przez media sentyment do poszczególnych branż i działania w sferze makro podejmowane przez władze lokalne i państwowe,
- zmiany w przepisach prawnych, w tym podatkowych, wpływające, w nieprzewidywalny z właściwym wyprzedzeniem sposób, na popyt na produkty oferowane przez spółki Grupy,
- przewidywalna, zgodna z ustalonymi harmonogramami i terminowa realizacja podpisanych przez spółki Grupy umów, w tym na prace budowlane przez firmy budowlane realizujące w systemie generalnego wykonawstwa poszczególne inwestycje Grupy oraz przez producentów samochodów dystrybuowanych na terenie Polski przez spółki Grupy,
- zdolność spółek Grupy do realizacji wyznaczonych wolumenów sprzedaży.

40. Inne ważniejsze zdarzenia w okresie 1 stycznia 2014 - 31 grudnia 2014 roku oraz znaczące zdarzenia po dniu 31 grudnia 2014 roku.

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

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

W dniu 7 marca 2014 r. została przez Marvipol S.A. zawarta z Getin Noble Bank S.A. Umowa kredytu inwestycyjnego dla klientów instytucjonalnych nr KRI\1443967, na mocy której bank udzielił Spółce kredytu w kwocie 43.000.000,- PLN z przeznaczeniem na częściowe refinansowanie wartości gotowych lokali i miejsc postojowych wybudowanych przez Marvipol S.A. na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Sokratesa w ramach inwestycji pod nazwą „Bielany Residence". Termin całkowitej spłaty kredytu został ustalony na dzień 20 stycznia 2016 r. Oprocentowanie kredytu oparte jest o zmienną stawkę referencyjną WIBOR 3M powiększoną o marżę banku, przy czym odsetki płatne są w miesięcznych okresach obrachunkowych.
Znaczące zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi hipoteka z najwyższym pierwszeństwem do kwoty 64.500.000,- PLN ustanowiona na będącej własnością Spółki nieruchomości położonej przy ul. Sokratesa w Warszawie.

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

W dniu 11 kwietnia 2014 r. Marvipol S.A. przedterminowo wykupiła na podstawie zawartego w Warunkach Emisji Obligacji uprawnienia, wszystkie istniejące, tj. 4.000 obligacji na okaziciela serii M o łącznej wartości nominalnej 4.000.000,00 PLN.

W dniu 25 czerwca 2014 r. Marvipol S.A. zawarła Aneks do Umowy Kredytu nr 1788/10/400/04 podpisanej z Bankiem Millennium S.A. w dniu 8 listopada 2010 r. Na mocy Aneksu do dnia 15 marca 2015 r. przedłużony został okres, na który udostępniono Kredyt.

W dniu 1 lipca 2014 r. został przez Zielona Italia Sp. z o.o. podpisany Aneks do Umowy o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa zawartej w dniu 12 kwietnia 2013 r. z Eiffage Polska Budownictwo S.A., której przedmiotem jest realizacja w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji polegającej na wybudowaniu zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, podstawowymi usługami oraz infrastrukturą techniczną pod nazwą „Osiedle Zielona Italia" w Warszawie, przy ul. Obywatelskiej. Na mocy Aneksu został rozszerzony dotychczas obowiązujący zakres robót, wobec czego wartość przedmiotu Umowy uległa zmianie z kwoty 64.510.156,96 PLN do kwoty 64.630.758,46 PLN.

W dniu 18 sierpnia 2014 r. Marvipol S.A. dokonała emisji niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii „O", które zostały objęte przez grupę kwalifikowanych funduszy inwestycyjnych i które nie były przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na żadnym rynku zorganizowanym. Wielkość emisji wyniosła 20.650 szt. obligacji o wartości nominalnej 1.000,00 PLN każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 20.650.000,00 PLN, przy czym wartość nominalna obligacji była równa cenie emisyjnej. Wypłata oprocentowania obligacji jest realizowana kwartalnie, natomiast wykup obligacji nastąpi poprzez zapłatę w dniu 18 sierpnia 2017 r. kwoty pieniężnej w wysokości równej wartości nominalnej obligacji. Środki pozyskane z emisji zostały przeznaczone na zakup gruntów pod zabudowę mieszkaniową w Warszawie.

W dniu 19 sierpnia 2014 r. Marvipol Property Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A., Umowy Kredytu Odnawialnego nr S/68/04/2014/1157/K/OVE. Na mocy Umowy Bank udzielił kredytu w kwocie 30.000.000,- PLN z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez Marvipol Property Sp. z o.o. pod nazwą „Central Park Ursynów" na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej. Termin całkowitej spłaty Kredytu został ustalony na dzień 31 maja 2017 r. Oprocentowanie Kredytu oparte jest o zmienną stawkę referencyjną WIBOR 1M powiększoną o marżę Banku, przy czym odsetki płatne są w okresach miesięcznych. Znaczące zabezpieczenie spłaty Kredytu stanowić będzie hipoteka do kwoty 45.000.000,- PLN ustanowiona na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol Property Sp. z o.o. nieruchomości położonej przy ul. Kłobuckiej w Warszawie oraz zastaw rejestrowy na wszystkich obecnych i przyszłych udziałach w Marvipol Property Sp. z o.o.

W dniu 19 sierpnia 2014 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego spółki Marvipol Property sp. z o.o. do kwoty 2.250.000,00 (dwa miliony dwieście pięćdziesiąt tysięcy) złotych. Pokryte wkładami pieniężnymi nowe udziały zostały w całości i proporcjonalnie objęte przez dotychczasowych wspólników w taki sposób, że Marvipol S.A. objęła 19.800 udziałów a Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. objęła 2.200 udziałów. Podwyższenie kapitału zakładowego zostało przez Sąd zarejestrowane w rejestrze przedsiębiorców dnia 23 września 2014 r.

W dniu 22 sierpnia 2014 r. Marvipol S.A. dokonała emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii „P", które zostały objęte przez grupę kwalifikowanych funduszy inwestycyjnych oraz osoby fizyczne i które nie były przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na żadnym rynku zorganizowanym. Wielkość emisji wyniosła 6.000 szt. obligacji o wartości nominalnej 1.000,00 PLN każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 6.000.000,00 PLN, przy czym wartość nominalna obligacji była równa cenie emisyjnej. Wypłata oprocentowania obligacji jest realizowana kwartalnie, natomiast wykup obligacji nastąpi poprzez zapłatę w dniu 22 sierpnia 2017 r. kwoty pieniężnej w wysokości równej wartości nominalnej obligacji. Środki pozyskane z emisji zostały przeznaczone na zakup gruntów pod zabudowę mieszkaniową w Warszawie. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań wynikających z emisji obligacji serii „P" stanowi hipoteka umowna łączna do kwoty 8.100.000,00 PLN ustanowiona na dwóch nieruchomościach, z których użytkownikiem wieczystym jednej nieruchomości jest Marvipol S.A. a użytkownikiem wieczystym drugiej nieruchomości jest JLR Łódź Sp. z o.o. - jednostka zależna od Marvipol S.A.

W dniu 1 września 2014 r. Marvipol S.A. zawarła z Borders A-R Sp. z o.o. ugodę pozasądową, przedmiotem której jest wzajemne zrzeczenie się roszczeń będących następstwem nie dojścia do skutku umowy przyrzeczonej w wykonaniu Umowy Sprzedaży z dnia 5 lipca 2012 r., dotyczącej nabycia przez Marvipol S.A. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w rejonie ul. Marywilskiej w Warszawie. Na mocy ugody zarówno Marvipol S.A. jak i Borders A-R Sp. z o.o. zobowiązały się do wycofania z Sądu złożonych przeciwko sobie pozwów.

W dniu 16 września 2014 r. został podpisany przez JLR Polska Sp. z o.o. Aneks do Umowy Faktoringowej zawartej w dniu 19 grudnia 2012 r. z Bankiem Millennium S.A., której przedmiotem jest nabywanie lub nabywanie i finansowanie przez Bank Millennium S.A. wierzytelności JLR Polska Sp. z o.o. w stosunku do określonych w treści Umowy Faktoringowej kontrahentów. Na mocy Aneksu zwiększeniu uległ określony w Umowie Faktoringowej limit finansowania JLR Polska Sp. z o.o. z kwoty 30.500.000,- PLN do kwoty 45.500.000,- PLN. W związku ze zwiększeniem limitu finansowania kwota poręczenia Marvipol S.A. (jednostki dominującej wobec JLR Polska Sp. z o.o.) zabezpieczającego ewentualne roszczenia Banku Millennium S.A. z Umowy Faktoringowej została powiększona do 75.075.000,- PLN. Pozostałe warunki Umowy Faktoringowej nie uległy istotnym zmianom.

W dniu 3 października 2014 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego spółki Marvipol Property sp. z o.o. do kwoty 3.250.000,00 (trzy miliony dwieście pięćdziesiąt tysięcy) złotych. Pokryte wkładami pieniężnymi nowe udziały zostały w całości i proporcjonalnie objęte przez dotychczasowych wspólników w taki sposób, że Marvipol S.A. objęła 9.000 udziałów a Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. objęła 1.000 udziałów. Podwyższenie kapitału zakładowego zostało przez Sąd zarejestrowane w rejestrze przedsiębiorców dnia 20 października 2014 r.

W dniu 27 października 2014 r. Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. zawarła z Warbud S.A. Umowę o generalne wykonawstwo dla inwestycji Central Park Ursynów – etap 1b. Przedmiotem umowy jest kompleksowa realizacja przez Generalnego Wykonawcę etapu 1b inwestycji polegającej na wybudowaniu zespołu budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi, w tym także uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol Property Sp. z o.o. działce gruntu w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej. Wartość przedmiotu umowy została określona na kwotę netto 77.515 tys. PLN. Termin realizacji umowy ustalono na okres do dnia 30 czerwca 2016 r.

W dniu 6 listopada 2014 r. Marvipol S.A. zawarła z kwalifikowanymi funduszami inwestycyjnymi reprezentowanymi przez Pioneer Pekao Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. Umowę zobowiązującą emisji i objęcia obligacji, w następstwie której w dniu 17 listopada 2014 r. dokonała emisji niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela oznaczonych jako seria „R", o łącznej wartości emisyjnej równej wartości nominalnej w kwocie 40.000.000,00 PLN, które nie były przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na żadnym rynku zorganizowanym. Cel emisji obligacji nie został oznaczony. Wypłata oprocentowania obligacji realizowana jest kwartalnie, natomiast wykup obligacji nastąpi poprzez zapłatę kwoty pieniężnej w wysokości równej wartości nominalnej obligacji w następujących terminach:

- liczba stanowiąca 10% wyemitowanych obligacji zostanie wykupiona 16 stycznia 2018 r.,
- liczba stanowiąca 30% wyemitowanych obligacji zostanie wykupiona 16 stycznia 2019 r.,
- liczba stanowiąca 60% wyemitowanych obligacji zostanie wykupiona 16 stycznia 2020 r.

W dniu 22 grudnia 2014 r. Marvipol S.A. zawarła Aneks nr 15 do Umowy Kredytu nr 02/316/06/Z/VV o kredyt w rachunku bieżącym podpisanej w dn. 17 lipca 2006 r. z mBank (dawniej: BRE Bank) S.A., na mocy którego termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 31 grudnia 2015 r. Pozostałe warunki Umowy Kredytu nie uległy istotnym zmianom.

W dniu 29 grudnia 2014 r. Marvipol S.A. zawarła z Wojskową Agencją Mieszkaniową trzy Umowy sprzedaży, których przedmiotem była sprzedaż na rzecz Wojskowej Agencji Mieszkaniowej 47 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 3,5 tys. m^2, w trzech realizowanych przez Marvipol S.A. inwestycjach zlokalizowanych w Warszawie przy ul. Bernardyńskiej, ul. Sokratesa i ul. Jasnodworskiej. Wartość przedmiotu Umowy została określona na kwotę brutto 28.203 tys. PLN.

W dniu 28 stycznia 2015 r. Marvipol S.A. zawarła Aneks do Umowy kredytu inwestycyjnego podpisanej z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. w dniu 17 czerwca 2011 r., na mocy którego termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 31 grudnia 2017 roku. Pozostałe postanowienia zawarte w treści Umowy Kredytu nie uległy znaczącym zmianom.

W dniu 28 stycznia 2015 r. Marvipol Property Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. Umowę Kredytu Odnawialnego nr S/90/09/2014/1157/K/OVE, na mocy której Bank Ochrony Środowiska S.A. udzielił kredytu w kwocie 30.000.000,- PLN z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez Marvipol Property Sp. z o.o. pod nazwą „Central Park Ursynów" – Etap 1B, na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej. Termin całkowitej spłaty kredytu został ustalony na dzień 31 grudnia 2017 r. Oprocentowanie kredytu oparte jest o zmienną stawkę referencyjną WIBOR 1M powiększoną o marżę banku, przy czym odsetki płatne są w okresach miesięcznych. Znaczącym zabezpieczeniem spłaty kredytu jest hipoteka do kwoty 45.000.000,- PLN ustanowiona na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol Property Sp. z o.o. nieruchomości położonej przy ul. Kłobuckiej w Warszawie oraz zastaw rejestrowy na wszystkich obecnych i przyszłych udziałach w Marvipol Property Sp. z o.o.

W dniu 29 stycznia 2015 r. Marvipol Development Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A., Umowę Kredytu, na mocy której mBank S.A. udzielił kredytu w kwocie 13.650.000,- € z przeznaczeniem na spłatę istniejącego kredytu inwestycyjnego zaciągniętego przez Marvipol Development Sp. z o.o. w związku z budową biurowca „Prosta Tower" w Warszawie przy ul. Prostej 32. Termin całkowitej spłaty Kredytu został ustalony na dzień 29 stycznia 2020 r. Oprocentowanie Kredytu oparte jest o zmienną stawkę referencyjną EURIBOR 3M powiększoną o marżę Banku, przy czym odsetki płatne będą w okresach kwartalnych.
Znaczące zabezpieczenie spłaty Kredytu stanowi hipoteka do kwoty 27.300.000,- € ustanowiona na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol Development Sp. z o.o. nieruchomości położonej przy ul. Prostej w Warszawie, zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w Marvipol Development Sp. z o.o. oraz zastaw rejestrowy na przedsiębiorstwie Marvipol Development Sp. z o.o.

W dniu 30 stycznia 2015 r. Marvipol S.A. powzięła informację o wykreśleniu przez właściwy Sąd hipoteki do kwoty 50.250.000,00 PLN ustanowionej na będącej własnością Marvipol S.A. nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Jasnodworskiej, stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu udzielonego Marvipol S.A. w 2012 r. przez mBank S.A., w związku przez mBank S.A., w związku z przedterminową spłatą kredytu. Określony w umowie kredytowej termin ostatecznej spłaty kredytu przypadał na dzień 29 maja 2015 r.

W dniu 30 stycznia 2015 r. na podstawie zawartego w Warunkach Emisji Obligacji uprawnienia Marvipol S.A. dokonała przedterminowego wykupu i umorzenia wszystkich istniejących obligacji na okaziciela serii N o łącznej wartości nominalnej 60.000.000,00 PLN, wobec czego do właściwego Sądu został złożony wniosek o wykreślenie stanowiącej zabezpieczenie wierzytelności obligatariuszy z tytułu obligacji hipoteki umownej łącznej do kwoty 92.000.000,00 PLN. Określony w warunkach emisji obligacji termin wykupu przypadał na dzień 30 listopada 2016 r.

W dniu 23 lutego 2015 r. Marvipol S.A. zawarła Aneks do Umowy Kredytu nr 1788/10/400/04 o kredyt w rachunku bieżącym podpisanej z Bankiem Millennium S.A. w dniu 8 listopada 2010 r., na mocy którego okres, na który udostępniono kredyt, został przedłużony do dnia 15 marca 2017 r. Pozostałe postanowienia zawarte w treści Umowy Kredytu nie uległy znaczącym zmianom.

W dniu 27 lutego 2014 r. Marvipol S.A. udzieliła poręczenia do kwoty 45.000.000,00 PLN jednostce zależnej Marvipol Property Sp. z o.o. w związku z zawarciem w dniu 28 stycznia 2015 r. pomiędzy Marvipol Property Sp. z o.o. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu odnawialnego w kwocie 30.000.000,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Central Park Ursynów" – Etap 1B na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej.

41. Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

W dniu 30 maja 2014 roku Rada Nadzorcza Marvipol S.A., działając na podstawie § 34 Statutu Spółki, dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych została wybrana spółka CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (00-336), przy ul.Kopernika 34, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod nr 3767.

Umowa ze spółką CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa o dokonanie badania została zawarta w dniu 10 lipca 2014 roku. Wynagrodzenie z tytułu badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Marvipol S.A. za 2014 rok wynosi 10 tys. zł.

PREZES
Mariusz Książek

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
Główna Księgowa

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Marcin Dąbrowski
Członek Zarządu

Marcin Dąbrowski
/Członek Zarządu/

Warszawa, dnia 20 marca 2015 roku

Grupa Kapitałowa Marvipol S.A.

Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2014 r.

Spis treści

I.	CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU	4
1.	Dane identyfikujące i podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej i Jednostce Dominującej	4
1.1.	Nazwa, forma prawna i siedziba Jednostki Dominującej	4
1.2.	Przedmiot działalności Jednostki Dominującej	4
1.3.	Podstawa prawna działalności Jednostki Dominującej	4
1.4.	Rejestracja Jednostki Dominującej dla celów rozliczeń skarbowych i celów statystycznych	4
1.5.	Kapitał zakładowy Jednostki Dominującej	4
1.6.	Zarząd Jednostki Dominującej	5
1.7.	Informacje o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej	5
1.8.	Informacje o badaniu sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej	6
2.	Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający	7
3.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony i kluczowego biegłego rewidenta	8
3.1.	Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	8
3.2.	Kluczowy biegły rewident	8
3.3.	Informacje o umowie na usługę poświadczającą, terminach przeprowadzonego badania i niezależności	8
II.	CZĘŚĆ ANALITYCZNA RAPORTU	9
1.	Dane finansowe Grupy Kapitałowej	9
1.1.	Skonsolidowany bilans	9
1.2.	Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	10
2.	Analiza danych finansowych Grupy Kapitałowej	11
III.	CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU	13
1.	Zakres badania	13
2.	Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	13

3.	Zasady rachunkowości i okres obrotowy Grupy Kapitałowej	13
4.	Informacja o dokumentacji konsolidacyjnej	13
5.	Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej	14
6.	Informacja o opinii biegłego rewidenta	14

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące i podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej i Jednostce Dominującej

1.1. Nazwa, forma prawna i siedziba Jednostki Dominującej

Marvipol S.A.
ul. Prosta 32
00-838 Warszawa

1.2. Przedmiot działalności Jednostki Dominującej

Zgodnie ze statutem Jednostki Dominującej przedmiotem jej działalności jest przede wszystkim:

- działalność deweloperska,
- prowadzenie myjni samochodowych,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- wynajem nieruchomości,
- działalność rachunkowo – księgowa.

1.3. Podstawa prawna działalności Jednostki Dominującej

Jednostka Dominująca powstała w wyniku przekształcenia w spółkę akcyjną jej poprzednika prawnego – Marvipol Sp. z o.o. utworzonej 17 maja 1996 r. Przekształcenia dokonano na podstawie uchwały Wspólników Marvipol Sp. z o.o. z dnia 9 stycznia 2006 r. Marvipol S.A. została zarejestrowana w dniu 15 lutego 2006 r. w Sądzie Gospodarczym dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000250733. Jednostka Dominująca została utworzona na czas nieoznaczony i prowadzi działalność na podstawie statutu z dnia 9 stycznia 2006 r.

1.4. Rejestracja Jednostki Dominującej dla celów rozliczeń skarbowych i celów statystycznych

NIP: 526-12-11-046
REGON: 011927062

1.5. Kapitał zakładowy Jednostki Dominującej

Zarejestrowany kapitał zakładowy Jednostki Dominującej na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosił 8.310.370,40 złotych i dzielił się na 41.551.852 akcji o wartości nominalnej 0,20 złotych każda.

Struktura Akcjonariuszy na dzień 31 grudnia 2014 r. była następująca:

Nazwa Akcjonariusza	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji (w zł)	Ilość posiadanych głosów (w %)	Rodzaj posiadanych akcji
Mariusz Wojciech Książek (*)	8 887 396	1 777 479,20	21,39%	zwykłe
Książek Holding Sp. z o.o. (**)	20 775 927	4 155 185,40	50,00%	zwykłe
Pionier Pekao Investment Management S.A.	2 863 742	572 748,40	6,89%	zwykłe
Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU S.A.	2 148 771	429 754,20	5,17%	zwykłe
Pozostali < 5%	6 876 016	1 375 203,20	16,55%	zwykłe
	41 551 852	8 310 370,40	100,00%	

(*) Mariusz Wojciech Książek posiada 1.000 udziałów o wartości nominalnej 1.000 EUR reprezentujących 100% udziałów w Cosinda Holdings Limited, posiadającej 1.778.400 akcji Marvipol S.A.

(**) Podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

Marvipol S.A. należy do Grupy Kapitałowej Marvipol S.A., w której jest jednostką dominującą i sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

1.6. Zarząd Jednostki Dominującej

Funkcję kierownika Jednostki Dominującej sprawuje Zarząd.

Na dzień 31 grudnia 2014 r. w skład Zarządu Jednostki Dominującej wchodzili:

- Mariusz Książek - Prezes Zarządu,
- Mariusz Poławski - Członek Zarządu,
- Marcin Dąbrowski - Członek Zarządu.

W ciągu roku obrotowego oraz po jego zakończeniu do dnia sporządzenia niniejszego raportu nastąpiły następujące zmiany w zarządzie Jednostki Dominującej:

Na mocy uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 30 grudnia 2013 r., na stanowisko Członka Zarządu z dniem 1 stycznia 2014 r. powołany został Pan Paweł Szymański. W dniu 26 sierpnia 2014 r. Pan Paweł Szymański złożył rezygnację z udziału w Zarządzie Jednostki Dominującej.

1.7. Informacje o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

Na dzień 31 grudnia 2014 r. w skład Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. wchodziły następujące jednostki:

- Marvipol S.A. – Jednostka Dominująca,
- Zielona Italia Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Marvipol Development Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100% (Marvipol S.A. posiada w tej jednostce 0,21% udziałów, pozostałe 99,79% posiada Prosta 32 Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100% od Marvipol S.A.),
- Mokotów Park Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Prosta 32 Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Marvipol TM Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- JLR Polska Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- JLR Centrum Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- JLR Gdańsk Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- JLR Łódź Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Caterham Polska Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,

- AML Polska Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- M Automotive Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Lotus Warszawa Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Robo Wash Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Marvipol Property Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100% (Marvipol S.A. posiada w tej jednostce 90% udziałów, pozostałe 10% posiada Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. – jednostka pośrednio zależna w 100% od Marvipol S.A.),
- P.Z.-BUD Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- JLR Warszawa sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Marvipol Estate Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Marvipol Management Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Gdański City Center Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Verbis Gamma Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100% (Marvipol S.A. posiada w tej jednostce 0% udziałów, 100% posiada P.Z.-BUD Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100% od Marvipol S.A.),
- Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. – jednostka pośrednio zależna w 100% (Marvipol S.A. posiada w tej jednostce 0% akcji, 100% posiada P.Z.-BUD Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100% od Marvipol S.A.).

Wszystkie powyższe jednostki zostały objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. sporządzonym za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. przy zastosowaniu metody konsolidacji pełnej.

1.8. Informacje o badaniu sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

Przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego Jednostki Dominującej Marvipol S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. i w dniu 20 marca 2015 r. wydaliśmy o tym sprawozdaniu opinię bez zastrzeżeń.

Przeprowadziliśmy badania sprawozdań finansowych poniżej wymienionych jednostek zależnych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. Informacje o datach i rodzaju wydanych opinii są zamieszczone w poniższej tabeli:

Nazwa jednostki zależnej	Data opinii	Rodzaj wydanej opinii
Zielona Italia Sp. z o.o.	9 marca 2015 r.	bez zastrzeżeń
Marvipol Development Sp. z o.o.	9 marca 2015 r.	bez zastrzeżeń
Mokotów Park Sp. z o.o.	9 marca 2015 r.	bez zastrzeżeń
Prosta 32 Sp. z o.o.	9 marca 2015 r.	bez zastrzeżeń
Marvipol TM Sp. z o.o.	9 marca 2015 r.	bez zastrzeżeń
JLR Polska Sp. z o.o.	9 marca 2015 r.	bez zastrzeżeń
JLR Centrum Sp. z o.o.	9 marca 2015 r.	bez zastrzeżeń
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	9 marca 2015 r.	bez zastrzeżeń
JLR Łódź Sp. z o.o.	9 marca 2015 r.	bez zastrzeżeń
Caterham Polska Sp. z o.o.	9 marca 2015 r.	bez zastrzeżeń
AML Polska Sp. z o.o.	9 marca 2015 r.	bez zastrzeżeń
M Automotive Sp. z o.o.	9 marca 2015 r.	bez zastrzeżeń
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	9 marca 2015 r.	bez zastrzeżeń
Robo Wash Sp. z o.o.	9 marca 2015 r.	bez zastrzeżeń
Marvipol Property Sp. z o.o.	9 marca 2015 r.	bez zastrzeżeń
P.Z.-BUD Sp. z o.o.	9 marca 2015 r.	bez zastrzeżeń
JLR Warszawa sp. z o.o.	9 marca 2015 r.	bez zastrzeżeń
Marvipol Estate Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy
Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy
Marvipol Management Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy
Gdański City Center Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy
Verbis Gamma Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy
Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	nie badane	nie dotyczy

2. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za poprzedni rok obrotowy, tj. za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r., zostało zbadane przez CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., a opinia niezależnego biegłego rewidenta z dnia 20 marca 2014 r. nie zawierała zastrzeżeń ani uzupełniających objaśnień.

Walne Zgromadzenie Jednostki Dominującej w dniu 30 czerwca 2014 r. zatwierdziło skonsolidowane sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 2 lipca 2014 r.

Bilans zamknięcia na koniec poprzedniego roku obrotowego został prawidłowo wprowadzony do ksiąg jako bilans otwarcia roku badanego.

3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i kluczowego biegłego rewidenta

3.1. Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
ul. Kopernika 34
00-336 Warszawa

NIP:	525-25-23-102
REGON:	145894054
KRS:	0000402544

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Wpis na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych: nr 3767

3.2. Kluczowy biegły rewident

Krzysztof Wasilewski, biegły rewident nr 10077

3.3. Informacje o umowie na usługę poświadczającą, terminach przeprowadzonego badania i niezależności

Podstawą do przeprowadzenia badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest umowa z dnia 10 lipca 2014 r. Decyzja o wyborze biegłego rewidenta została podjęta uchwałą Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej z dnia 30 maja 2014 r.

Terminy badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego w siedzibie Jednostki Dominującej były następujące:

- Od 8 do 12 grudnia 2014 r. – badanie wstępne,
- Od 9 lutego do 20 marca 2015 r. – badanie końcowe.

CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., kluczowy biegły rewident oraz osoby uczestniczące w badaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej spełniają wymóg niezależności w stosunku do wszystkich jednostek Grupy Kapitałowej w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym.

II. CZĘŚĆ ANALITYCZNA RAPORTU

1. Dane finansowe Grupy Kapitałowej

1.1. Skonsolidowany bilans

	31.12.2014 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej	31.12.2013 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej
Aktywa				
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	56 850	7	59 471	6
Wartości niematerialne	840	-	965	-
Prawa wieczystego użytkowania gruntów	3 206	-	3 281	1
Nieruchomości inwestycyjne	76 054	9	76 853	8
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	3 520	-	2 892	-
Pozostałe należności długoterminowe	76	-	76	-
Pozostałe inwestycje długoterminowe	2 285	-	1 901	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 627	2	10 823	1
Aktywa trwałe razem	**152 458**	**18**	**156 262**	**16**
Aktywa obrotowe				
Zapasy	522 659	63	715 299	73
Należności z tytułu podatku dochodowego	1 928	-	1 740	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	67 027	8	72 384	7
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	4 589	1	3 901	1
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	83 645	10	33 656	3
Aktywa obrotowe razem	**679 848**	**82**	**826 980**	**84**
Aktywa razem	**832 306**	**100**	**983 242**	**100**

	31.12.2014 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej	31.12.2013 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej
Kapitał własny i zobowiązania				
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	8 310	1	8 310	1
Kapitał zapasowy	30 833	4	30 833	3
Kapitał rezerwowy	29 852	4	32 663	3
Akcje własne	(816)	-	(816)	-
Zyski zatrzymane	224 720	26	176 782	18
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	**292 899**	**35**	**247 772**	**25**
Udziały mniejszości	-	-	-	-
Kapitał własny razem	**292 899**	**35**	**247 772**	**25**
Zobowiązania				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	72 199	9	136 413	14
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 604	-	1 948	-
Pozostałe zobowiązania	821	-	4 282	1
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	33 636	4	30 607	3
Rezerwy	3 520	-	2 892	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	113 886	14	145 810	15
Zobowiązania długoterminowe razem	**225 666**	**27**	**321 952**	**33**
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	50 551	6	16 344	2
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 046	-	865	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	235	-	512	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	134 892	16	168 834	16
Przychody przyszłych okresów	81 864	10	171 159	17
Rezerwy	4 739	1	4 311	1
Zobowiązania z tytułu obligacji	40 414	5	51 493	6
Zobowiązania krótkoterminowe razem	**313 741**	**38**	**413 518**	**42**
Zobowiązania razem	**539 407**	**65**	**735 470**	**75**
Kapitał własny i zobowiązania razem	**832 306**	**100**	**983 242**	**100**

1.2. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	1.01.2014 - 31.12.2014 w tys. zł	udział % w przychodach ze sprzedaży	1.01.2013 - 31.12.2013 w tys. zł	udział % w przychodach ze sprzedaży
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	748 171	100	494 332	100
Pozostałe przychody operacyjne	13 039	2	11 714	2
	761 210	**102**	**506 046**	**102**
Amortyzacja	(2 987)	-	(3 489)	(1)
Zużycie materiałów i energii	(4 767)	(1)	(4 923)	(1)
Usługi obce	(355 417)	(48)	(197 970)	(40)
Koszty świadczeń pracowniczych	(16 201)	(2)	(16 392)	(3)
Wartość sprzedanych towarów i usług	(273 926)	(37)	(220 303)	(45)
Pozostałe koszty operacyjne	(31 365)	(4)	(27 219)	(5)
Zyski z inwestycji	(241)	-	797	-
Zysk na działalności operacyjnej	**76 306**	**10**	**36 547**	**7**
Koszty finansowe	(17 535)	(2)	(15 517)	(3)
Zysk przed opodatkowaniem	**58 771**	**8**	**21 030**	**4**
Podatek dochodowy	(10 833)	(2)	(7 385)	(1)
Zysk netto z działalności kontynuowanej	**47 938**	**6**	**13 645**	**3**
Zysk netto	**47 938**	**6**	**13 645**	**3**
Całkowite dochody ogółem	**47 938**	**6**	**13 645**	**3**

2. Analiza danych finansowych Grupy Kapitałowej

		2014	2013	2012
1.	**Rentowność sprzedaży netto** zysk netto x 100% przychody ze sprzedaży netto	6,4%	2,8%	5,0%
2.	**Rentowność kapitału własnego** zysk netto x 100% kapitał własny - zysk netto	19,6%	5,8%	8,9%
3.	**Rentowność aktywów ogółem** zysk netto x 100% suma aktywów	5,8%	1,4%	2,1%
4.	**Szybkość rotacji zapasów** zapasy x 365 dni przychody netto	255 dni	528 dni	665 dni
5.	**Szybkość rotacji należności** należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni przychody netto	22 dni	24 dni	35 dni
6.	**Szybkość rotacji zobowiązań** zobowiązania z tytułu dostaw i usług x 365 dni przychody netto	30 dni	78 dni	79 dni
7.	**Stopa zadłużenia** zobowiązania i rezerwy na zobowiązania x 100% suma pasywów	64,8%	74,8%	74,8%
8.	**Wskaźnik płynności** aktywa obrotowe zobowiązania krótkoterminowe	2,2	2,0	2,0
9.	**Wskaźnik płynności szybkiej** aktywa obrotowe - zapasy zobowiązania krótkoterminowe - przychody przyszłych okresów	0,7	0,5	0,2

Poprawa wskaźników rentowności w porównaniu z rokiem ubiegłym jest efektem wyższego zysku netto wypracowanego przez Grupę Kapitałową. Zdołała ona istotnie zwiększyć wolumen i wartość sprzedaży we wszystkich segmentach działalności za wyjątkiem myjni. Największe przełożenie na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej miał wzrost sprzedaży w segmencie deweloperskim, w którym sprzedaż została niemalże podwojona, oraz w segmencie motoryzacyjnym.

Wahania wskaźnika szybkości rotacji zapasów wynikają głównie z nieregularności przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej w segmencie deweloperskim, co jest charakterystyczne dla tej branży, z uwagi na specyficzne zasady rozpoznawania przychodu w chwili wydania lokali nabywcom.

Dalsza poprawa szybkości rotacji należności wynika z ich lepszej ściągalności.

Spadek stopy zadłużenia i poprawa wskaźnika płynności w porównaniu z rokiem ubiegłym wynika z częściowej spłaty w badanym roku zobowiązań z tytułu kredytów i obligacji, a także istotnej redukcji salda przychodów przyszłych okresów, w związku z zamknięciem znacznej ilości transakcji sprzedaży mieszkań. Spłata zobowiązań z tytułu kredytów i obligacji jest związana przede wszystkim z zakończeniem w ostatnim kwartale 2013 roku i w 2014 roku kilku inwestycji deweloperskich.

Sprzedaż zapasów Grupy Kapitałowej dotyczących sektora działalności deweloperskiej, prezentowanych w bilansie jako aktywa obrotowe, w rzeczywistości jest realizowana w okresie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego, z uwagi na długi okres realizacji projektów deweloperskich. Na dzień 31 grudnia 2014 r. i 31 grudnia 2013 r. udział tych zapasów w całkowitym saldzie zapasów wynosił odpowiednio 87% i 93%. Mając na uwadze ten fakt, w celu lepszego zobrazowania płynności finansowej Grupy Kapitałowej poddano analizie również wskaźnik płynności szybkiej, który nie uwzględnia zapasów i przychodów przyszłych okresów, prezentowanych w zobowiązaniach krótkoterminowych, ale dotyczących wpłat otrzymanych od klientów Grupy Kapitałowej, którzy podpisali umowy przedwstępne nabycia lokali mieszkalnych.

Poprawa wskaźnika płynności szybkiej w porównaniu z rokiem ubiegłym wynika głównie ze wzrostu salda aktywów obrotowych, zwłaszcza środków pieniężnych, co jest efektem postępującej sprzedaży drugiego etapu inwestycji Apartamenty Mokotów Park, inwestycji Bielany Residence oraz inwestycji ArtEco Residence, a także odzwierciedleniem zysków wypracowanych przez segment motoryzacyjny.

Jak opisano w nocie 32 Informacji objaśniających (punkt „Ryzyko płynności") Zarząd Jednostki Dominującej przeprowadził ocenę ryzyk i zagrożeń w zakresie zdolności Grupy Kapitałowej do kontynuowania działalności. W świetle wspomnianej analizy dalsza działalność Grupy Kapitałowej uzależniona jest między innymi od realizacji założonego wolumenu i wartości sprzedaży mieszkań w prowadzonych aktualnie projektach deweloperskich oraz dostępności finansowania ze źródeł zewnętrznych na odpowiednim poziomie. W oparciu o przeprowadzoną analizę Zarząd nie zidentyfikował istotnych przesłanek, które mogłyby świadczyć o zagrożeniu kontynuowania przez Grupę Kapitałową działalności gospodarczej w ciągu 12 miesięcy od dnia sporządzenia sprawozdania finansowego.

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Zakres badania

Badanie zostało przeprowadzone dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 32.

Na skonsolidowane sprawozdanie finansowe składa się skonsolidowany bilans na dzień 31 grudnia 2014 r., skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym i skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. oraz informacje objaśniające.

Nie nastąpiły ograniczenia zakresu badania, zaś Zarząd Jednostki Dominującej złożył i udostępnił wszystkie żądane przez biegłego rewidenta oświadczenia, wyjaśnienia, dokumenty i informacje.

2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

3. Zasady rachunkowości i okres obrotowy Grupy Kapitałowej

Wszystkie jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej w sposób ciągły i zasadny stosują jednolite przyjęte zasady (politykę) rachunkowości zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej.

Wszystkie jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej sporządziły sprawozdania finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

4. Informacja o dokumentacji konsolidacyjnej

Zarząd Jednostki Dominującej przedstawił kompletną i poprawną dokumentację konsolidacyjną zawierającą:

- sprawozdania finansowe wszystkich jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej,
- zestawienia dokonanych korekt i wyłączeń niezbędnych do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym zwłaszcza: wartości nabycia udziałów posiadanych przez Jednostkę Dominującą w jednostkach zależnych oraz części aktywów netto jednostek zależnych odpowiadającej udziałowi Jednostki Dominującej we własności tych jednostek; wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań) oraz obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów) jednostek objętych konsolidacją; dokonanych wyłączeń wyników niezrealizowanych przez jednostki objęte konsolidacją, zawartych w wartości aktywów oraz z tytułu dywidend,
- obliczenia wartości firmy.

5. Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

Na podstawie przeprowadzonego badania stwierdziliśmy, że Grupa Kapitałowa, we wszystkich istotnych aspektach, w sposób kompletny i poprawny sporządziła informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, stanowiące integralną część tego sprawozdania finansowego, oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej.

6. Informacja o opinii biegłego rewidenta

W wyniku przeprowadzonego badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej sporządzonego na dzień i za okres kończący się 31 grudnia 2014 r. wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń, z uzupełniającym objaśnieniem następującej treści:

„Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę, iż skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje także sprawozdania finansowe jednostek zależnych, które nie zostały zbadane, co nie narusza przepisów ustawy o rachunkowości. W odniesieniu do sprawozdań finansowych, które nie zostały zbadane zastosowano procedury rewizyjne, pozwalające wydać nam opinię o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej.".

.....

Biegły rewident nr 10077
Krzysztof Wasilewski
Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie

CSWP Audyt Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością Sp. k.

Podmiot uprawniony do badania
sprawozdań finansowych wpisany
na listę podmiotów uprawnionych
pod nr ewidencyjnym 3767
prowadzoną przez KRBR

Warszawa, 20 marca 2015 roku

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU MARVIPOL S.A.
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ MARVIPOL S.A.
ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2014 ROKU

SPIS TREŚCI:

CZĘŚĆ PIERWSZA 4

I. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ 4

1) Charakterystyka Grupy Kapitałowej 4

2) Kapitał Zakładowy 5

3) Organy jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej 11

II. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM 2014 28

III. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU ROKU OBROTOWEGO 2014, DO DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO 31

IV. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ 33

V. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU 34

VI. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ 34

VII. INFORMACJA O NABYCIU PRZEZ JEDNOSTKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ AKCJI LUB UDZIAŁÓW WŁASNYCH 35

VIII. INFORMACJA O POSIADANYCH PRZEZ JEDNOSTKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ ODDZIAŁACH 35

IX. INFORMACJA O STOSOWANYCH PRZEZ JEDNOSTKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ INSTRUMENTACH FINANSOWYCH W ZAKRESIE RYZYK 35

1) Ryzyko zmiany cen 35

2) Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych 35

3) Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych 36

4) Ryzyko utraty płynności finansowej 36

5) Opis innych czynników ryzyka z określeniem stopnia, w jakim jednostka jest na nie narażona 36

X. INFORMACJA O PRZYJĘTYCH PRZEZ JEDNOSTKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ CELACH I METODACH ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM 45

XI. WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE I ICH INTERPRETACJA 45

XII. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ 45

XIII. INFORMACJA O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH 46

XIV. INFORMACJE O RYNKACH ZBYTU 46

XV. INFORMACJE O ZAWARTYCH UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ 47

XVI. INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ Z INNYMI PODMIOTAMI 48

XVII. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE 52

XVIII. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH W ROKU OBROTOWYM 2014 UMOWACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK 53

XIX. INFORMACJE O UDZIELONYCH W ROKU OBROTOWYM 2014 POŻYCZKACH 53

XX. INFORMACJE O UDZIELONYCH I OTRZYMANYCH W ROKU OBROTOWYM 2014 PORĘCZENIACH I GWARANCJACH 54

XXI. OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ JEDNOSTKI WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH 56

XXII. OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW NA ROK OBJĘTY SPRAWOZDANIEM 56

XXIII. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI 56

XXIV. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH 56

XXV. OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI ZA OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM 57

XXVI. CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ 57

XXVII. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA JEDNOSTKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ 57

XXVIII. UMOWY ZAWARTE POMIĘDZY JEDNOSTKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI, PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA 57

XXIX. WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ NAGRÓD LUB KORZYŚCI OPARTYCH NA KAPITAŁACH JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ 57

XXX. OKREŚLENIE ŁĄCZNEJ LICZBY I WARTOŚCI NOMINALNEJ WSZYSTKICH AKCJI LUB UDZIAŁÓW JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ ORAZ JEDNOSTEK POWIĄZANYCH, BEDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH ... 58

XXXI. INFORMACJE O ZNANYCH JEDNOSTKOM WCHODZĄCYM W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI LUB UDZIAŁÓW PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY LUB UDZIAŁÓWCÓW I OBLIGATARIUSZY 59

XXXII. INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH 59

XXXIII. INFORMACJE O: 59

1) Dacie zawarcia przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych 59

2) Wynagrodzeniach podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych za okres objęty sprawozdaniem 60

CZĘŚĆ DRUGA 61

OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO W SPÓŁCE MARVIPOL S.A. W 2014 ROKU 61

CZĘŚĆ PIERWSZA

I. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

1) Charakterystyka Grupy Kapitałowej

Grupa Kapitałowa Marvipol S.A. [Grupa Kapitałowa] [Grupa] powstała w październiku 2003 roku. W skład Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. na dzień 31 grudnia 2014 roku wchodziły następujące jednostki:
Jednostka dominująca – Marvipol S.A. [Spółka]
Jednostki zależne:
- Zielona Italia Sp. z o.o.
- Marvipol Development Sp. z o.o.
- Mokotów Park Sp. z o.o.
- Prosta 32 Sp. z o.o.
- Marvipol TM Sp. z o.o.
- Robo Wash Sp. z o.o.
- Marvipol Property Sp. z o.o.
- P.Z.-BUD Sp. z o.o.
- Marvipol Estate Sp. z o.o.
- Gdański City Center Sp. z o.o.
- Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.
- Marvipol Management Sp. z o.o.
- Verbis GAMMA Sp. z o.o.
- Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.
- JLR Centrum Sp. z o.o.
- JLR Polska Sp. z o.o.
- JLR Gdańsk Sp. z o.o.
- JLR Łódź Sp. z o.o.
- JLR Warszawa Sp. z o.o.
- Caterham Polska Sp. z o.o.
- AML Polska Sp. z o.o.
- M Automotive Sp. z o.o.
- Lotus Warszawa Sp. z o.o.
- M Automotive Holding S.A.

Z wyjątkiem Marvipol Development Sp. z o.o., Marvipol Property Sp. z o.o., Verbis GAMMA Sp. z o.o., Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. oraz M Automotive Holding S.A., Marvipol S.A. jest wobec wszystkich pozostałych ww. jednostek zależnych jedynym wspólnikiem.
W jednostce Marvipol Development Sp. z o.o. 99,79% udziałów posiada Prosta 32 Sp. z o.o. – jednostka zależna od Marvipol S.A., a pozostałe 0,21% udziałów posiada Marvipol S.A.
W jednostce Marvipol Property Sp. z o.o. 90,00% udziałów posiada Marvipol S.A., a pozostałe 10,00% posiada Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. – jednostka pośrednio zależna od Marvipol S.A.
W jednostce Verbis GAMMA Sp. z o.o. 100% udziałów posiada P.Z.-BUD Sp. z o.o. – jednostka zależna od Marvipol S.A.

W jednostce Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. 100% akcji posiada P.Z.-BUD Sp. z o.o. – jednostka zależna od Marvipol S.A.
W jednostce M Automotive Holding S.A. 99,90% akcji posiada Książek Holding Sp. z o.o. a pozostałe 0,10% akcji posiada Marvipol S.A., przy czym Prezesem Zarządu M Automotive Holding S.A. jest Pan Marcin Dąbrowski, będący Członkiem Zarządu Marvipol S.A.
Jednostki:

- Marvipol Property Sp. z o.o.,
- Marvipol Estate Sp. z o.o.,
- Gdański City Center Sp. z o.o.,
- Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.,
- Marvipol Management Sp. z o.o.,
- Verbis GAMMA Sp. z o.o.,
- Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. oraz
- M Automotive Holding S.A.

sporządzają sprawozdania finansowe zgodnie z Ustawą o Rachunkowości. Pozostałe jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej sporządzają sprawozdania finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

2) Kapitał Zakładowy

a) Kapitał zakładowy Marvipol S.A. na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosi 8.310.370,40 (osiem milionów trzysta dziesięć tysięcy trzysta siedemdziesiąt 40/100) złotych i dzieli się na 41.551.852 (czterdzieści jeden milionów pięćset pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset pięćdziesiąt dwie) akcje zwykłe na okaziciela serii A, B, C, D, E i J, o wartości nominalnej 0,20 (dwadzieścia) groszy każda akcja.
W roku obrotowym 2014 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego nie uległy zmianom.
Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego, struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego nie uległy zmianom.

b) Kapitał zakładowy Zielona Italia Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosi 13.000.000,00 (trzynaście milionów) złotych i dzieli się na 130.000 (sto trzydzieści tysięcy) udziałów o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każdy udział.
Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują jedynemu wspólnikowi – Marvipol Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie.
W roku obrotowym 2014 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.
Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

c) Kapitał zakładowy Marvipol Development Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosi 70.150.000,00 (siedemdziesiąt milionów sto pięćdziesiąt tysięcy) złotych i dzieli się na 140.300 (sto czterdzieści tysięcy trzysta) udziałów o wartości nominalnej 500,00 (pięćset) złotych każdy udział.
Udziały w kapitale zakładowym Spółki zostały objęte w następujący sposób:
- 300 (trzysta) udziałów zostało objętych przez wspólnika Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie, w zamian za wkład pieniężny,

- 140.000 (sto czterdzieści tysięcy) udziałów zostało objętych przez wspólnika Prosta 32 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w zamian za wkład niepieniężny o wartości 70.000.000,00 (siedemdziesiąt milionów) złotych w postaci Przedsiębiorstwa spółki Prosta 32 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, stanowiącego zorganizowany zespół składników materialnych i niematerialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej, w tym w szczególności związanej z realizacją projektu inwestycyjnego „Prosta Tower" polegającego na budowie budynku biurowego z garażem podziemnym na nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Prostej.
W roku obrotowym 2014 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.
Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

d) Kapitał zakładowy Mokotów Park Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosi 270.000,00 (dwieście siedemdziesiąt tysięcy) złotych i dzieli się na 540 (pięćset czterdzieści) udziałów o wartości nominalnej 500,00 (pięćset) złotych każdy udział.
Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują jedynemu wspólnikowi – Marvipol Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie.
W roku obrotowym 2014 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego nie uległy zmianom.
Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

e) Kapitał zakładowy Prosta 32 Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosi 7.795.000,00 (siedem milionów siedemset dziewięćdziesiąt pięć tysięcy) złotych i dzieli się na 15.590 (piętnaście tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt) udziałów o wartości nominalnej 500,00 (pięćset) złotych każdy udział.
Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują jedynemu wspólnikowi – Marvipol Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie.
W roku obrotowym 2014 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.
Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

f) Kapitał zakładowy Marvipol TM Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosi 103.821.000,00 (sto trzy miliony osiemset dwadzieścia jeden tysięcy) złotych i dzieli się na 2.076.420 (dwa miliony siedemdziesiąt sześć tysięcy czterysta dwadzieścia) udziałów o wartości nominalnej 50,00 (pięćdziesiąt) złotych każdy udział.
Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują jedynemu wspólnikowi – Marvipol Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie.
W roku obrotowym 2014 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.
Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

g) Kapitał zakładowy Robo Wash Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosi 200.000,00 (dwieście tysięcy) złotych i dzieli się na 2.000 (dwa tysiące) udziałów o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każdy udział.

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują jedynemu wspólnikowi – Marvipol Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie.
W roku obrotowym 2014 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.
Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

h) Kapitał zakładowy Marvipol Property Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosi 3.250.000,00 (trzy miliony dwieście pięćdziesiąt tysięcy) złotych i dzieli się na 32.500 (trzydzieści dwa tysiące pięćset) udziałów o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każdy udział.
29.250 (dwadzieścia dziewięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt) udziałów w kapitale zakładowym przysługuje Marvipol Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie,
3.250 (trzy tysiące dwieście pięćdziesiąt) udziałów w kapitale zakładowym przysługuje Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Warszawie, podmiotowi pośrednio zależnemu od Marvipol Spółka Akcyjna.
W roku obrotowym 2014 miały miejsce następujące zmiany w kapitale zakładowym:
- w dniu 19 sierpnia 2014 r. kapitał zakładowy został podwyższony z kwoty 50.000,00 (pięćdziesiąt tysięcy) złotych do kwoty 2.250.000,00 (dwa miliony dwieście pięćdziesiąt tysięcy) złotych, tj. o kwotę 2.200.000,00 (dwa miliony dwieście tysięcy) złotych, poprzez utworzenie 22.000 (dwudziestu dwóch tysięcy) udziałów o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każdy udział, które zostały objęte przez dotychczasowych wspólników i pokryte wkładem pieniężnym w ten sposób, że Marvipol S.A. objęła 19.800 (dziewiętnaście tysięcy osiemset) udziałów, a Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna objęła 2.200 (dwa tysiące dwieście) udziałów. Podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane w rejestrze przedsiębiorców Postanowieniem Sądu z dn. 23 września 2014 r.,
- w dniu 3 października 2014 r. kapitał zakładowy został podwyższony z kwoty 2.250.000,00 (dwa miliony dwieście pięćdziesiąt tysięcy) złotych do kwoty 3.250.000,00 (trzy miliony dwieście pięćdziesiąt tysięcy) złotych, tj. o kwotę 1.000.000,00 (jeden milion) złotych, poprzez utworzenie 10.000 (dziesięciu tysięcy) udziałów o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każdy udział, które zostały objęte przez dotychczasowych wspólników i pokryte wkładem pieniężnym w ten sposób, że Marvipol S.A. objęła 9.000 (dziewięć tysięcy) udziałów, a Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna objęła 1.000 (jeden tysiąc) udziałów. Podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane w rejestrze przedsiębiorców Postanowieniem Sądu z dn. 20 października 2014 r.
Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

i) Kapitał zakładowy P.Z.-BUD Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2014 wynosi 650.000,00 (sześćset pięćdziesiąt tysięcy) złotych i dzieli się na 6.500 (sześć tysięcy pięćset) udziałów o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każdy udział.
Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują jedynemu wspólnikowi – Marvipol Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie.
W roku obrotowym 2014 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.
Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

j) Kapitał zakładowy Marvipol Estate Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosi 5.000,00 (pięć tysięcy) złotych i dzielił się na 50 (pięćdziesiąt) udziałów o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każdy udział.
Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują jedynemu wspólnikowi – Marvipol Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie.
W roku obrotowym 2014 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.
Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

k) Kapitał zakładowy Gdański City Center Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosi 5.000,00 (pięć tysięcy) złotych i dzielił się na 50 (pięćdziesiąt) udziałów o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każdy udział.
Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują jedynemu wspólnikowi – Marvipol Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie.
W roku obrotowym 2014 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.
Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

l) Kapitał zakładowy Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosi 5.000,00 (pięć tysięcy) złotych i dzielił się na 50 (pięćdziesiąt) udziałów o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każdy udział.
Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują jedynemu wspólnikowi – Marvipol Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie.
W roku obrotowym 2014 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.
Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

m) Kapitał zakładowy Marvipol Management Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosi 5.000,00 (pięć tysięcy) złotych i dzielił się na 50 (pięćdziesiąt) udziałów o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każdy udział.
Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują jedynemu wspólnikowi – Marvipol Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie.
W roku obrotowym 2014 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.
Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

n) Kapitał zakładowy Verbis GAMMA Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosi 5.000,00 (pięć tysięcy) złotych i dzielił się na 100 (sto) udziałów o wartości nominalnej 50,00 (pięćdziesiąt) złotych każdy udział.
Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują jedynemu wspólnikowi – P.Z.-BUD Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.
W roku obrotowym 2014 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

o) Kapitał zakładowy Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosi 1.050.000,00 (jeden milion pięćdziesiąt tysięcy) złotych i dzieli się na 105.000 (sto pięć tysięcy) akcji o wartości nominalnej 10,00 (dziesięć) złotych każdą akcję, w tym:
- 5.000 akcji zwykłych serii A,
- 100.000 akcji zwykłych serii B.

W roku obrotowym 2014 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.
Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

p) Kapitał zakładowy JLR Centrum Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosi 7.000.000,00 (siedem milionów) złotych i dzieli się na 14.000 (czternaście tysięcy) udziałów o wartości nominalnej 500,00 (pięćset) złotych każdy udział.
Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują jedynemu wspólnikowi – Marvipol Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie.
W roku obrotowym 2014 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.
Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

q) Kapitał zakładowy JLR Polska Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosi 3.200.000,00 (trzy miliony dwieście tysięcy) złotych i dzieli się na 6.400 (sześć tysięcy czterysta) udziałów o wartości nominalnej 500,00 (pięćset) złotych każdy udział.
Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują jedynemu wspólnikowi – Marvipol Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie.
W roku obrotowym 2014 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.
Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

r) Kapitał zakładowy JLR Gdańsk Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosi 3.220.000,00 (trzy miliony dwieście dwadzieścia tysięcy) złotych i dzieli się na 100 (sto) udziałów o wartości nominalnej 32.200,00 (trzydzieści dwa tysiące dwieście) złotych każdy udział.
Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują jedynemu wspólnikowi – Marvipol Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie.
W roku obrotowym 2014 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego nie uległy zmianom.
Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego nie uległy zmianom.

s) Kapitał zakładowy JLR Łódź Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosi 6.468.000,00 (sześć milionów czterysta sześćdziesiąt osiem tysięcy) złotych i dzieli się na 3.234 (trzy tysiące dwieście trzydzieści cztery) udziały o wartości nominalnej 2.000,00 (dwa tysiące) złotych każdy udział.

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują jedynemu wspólnikowi – Marvipol Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie.
W roku obrotowym 2014 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego nie uległy zmianom.
Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego nie uległy zmianom.

t) Kapitał zakładowy JLR Warszawa Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosi 700.000,00 (siedemset tysięcy) złotych i dzieli się na 80 (osiemdziesiąt) udziałów o wartości nominalnej 8.750,00 (osiem tysięcy siedemset pięćdziesiąt) złotych każdy udział.
Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują jedynemu wspólnikowi – Marvipol Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie.
W roku obrotowym 2014 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.
Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

u) Kapitał zakładowy Caterham Polska Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosi 475.000,00 (czterysta siedemdziesiąt pięć tysięcy) złotych i dzieli się na 950 (dziewięćset pięćdziesiąt) udziałów o wartości nominalnej 500,00 (pięćset) złotych każdy udział.
Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują jedynemu wspólnikowi – Marvipol Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie.
W roku obrotowym 2014 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.
Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

v) Kapitał zakładowy AML Polska Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosi 2.500.000,00 (dwa miliony pięćset tysięcy) złotych i dzieli się na 5.000 (pięć tysięcy) udziałów o wartości nominalnej 500,00 (pięćset) złotych każdy udział.
Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują jedynemu wspólnikowi – Marvipol Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie.
W roku obrotowym 2014 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.
Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

w) Kapitał zakładowy M Automotive Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosi 800.000,00 (osiemset tysięcy) złotych i dzieli się na 1.600 (jeden tysiąc sześćset) udziałów o wartości nominalnej 500,00 (pięćset) złotych każdy udział.
Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują jedynemu wspólnikowi – Marvipol Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie.
W roku obrotowym 2014 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.
Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

x) Kapitał zakładowy Lotus Warszawa Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosi 500.000,00 (pięćset tysięcy) złotych i dzieli się na 1.000 (jeden tysiąc) udziałów o wartości nominalnej 500,00 (pięćset) złotych każdy udział.
Wszystkie udziały w kapitale zakładowym zostały pokryte wkładem pieniężnym i przysługują jedynemu wspólnikowi – Marvipol Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie.
W roku obrotowym 2014 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.
Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

y) Kapitał zakładowy M Automotive Holding S.A. na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosi 100.000,00 (sto tysięcy) złotych i dzieli się na 500.000 (pięćset tysięcy) akcji zwykłych serii A o wartości nominalnej 0,20 (dwadzieścia groszy) każda akcja.
Akcje w kapitale zakładowym Spółki zostały objęte w następujący sposób:
- 499.500 (czterysta dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset) akcji zostało objętych przez akcjonariusza Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w zamian za wkład pieniężny,
- 500 (pięćset) akcji zostało objętych przez akcjonariusza Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie, w zamian za wkład pieniężny.
W roku obrotowym 2014 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.
Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

3) Organy jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

a) Zarząd

aa) Skład Zarządu Marvipol S.A. jest następujący:
- Mariusz Wojciech Książek – Prezes Zarządu,
- Marcin Dąbrowski – Członek Zarządu,
- Mariusz Poławski – Członek Zarządu.

W roku obrotowym 2014 w składzie Zarządu Spółki zaszły następujące zmiany:
- w dniu 26 sierpnia 2014 r. Wiceprezes Zarządu Paweł Szymański złożył rezygnację z dniem 26 sierpnia 2014 r. z udziału w Zarządzie Spółki.

Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego, struktura, jak też skład Zarządu Spółki nie uległy zmianom.

ab) Skład Zarządu Zielona Italia Sp. z o.o. jest następujący:
- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Mariusz Poławski – Członek Zarządu.

W roku obrotowym 2014 w składzie Zarządu Spółki zaszły następujące zmiany:
- w dniu 26 sierpnia 2014 r. Wiceprezes Zarządu Paweł Szymański złożył rezygnację z dniem 26 sierpnia 2014 r. z udziału w Zarządzie Spółki.

Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

ac) Skład Zarządu Marvipol Development Sp. z o.o. jest następujący:
- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Mariusz Poławski – Członek Zarządu.

W roku obrotowym 2014 w składzie Zarządu Spółki zaszły następujące zmiany:
- w dniu 26 sierpnia 2014 r. Wiceprezes Zarządu Paweł Szymański złożył rezygnację z dniem 26 sierpnia 2014 r. z udziału w Zarządzie Spółki.

Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

ad) Skład Zarządu Mokotów Park Sp. z o.o. jest następujący:
- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Mariusz Poławski – Członek Zarządu.

W roku obrotowym 2014 w składzie Zarządu Spółki zaszły następujące zmiany:
- w dniu 26 sierpnia 2014 r. Wiceprezes Zarządu Paweł Szymański złożył rezygnację z dniem 26 sierpnia 2014 r. z udziału w Zarządzie Spółki.

Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

ae) Skład Zarządu Prosta 32 Sp. z o.o. jest następujący:
- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Mariusz Poławski – Członek Zarządu.

W roku obrotowym 2014 w składzie Zarządu Spółki zaszły następujące zmiany:
- w dniu 26 sierpnia 2014 r. Wiceprezes Zarządu Paweł Szymański złożył rezygnację z dniem 26 sierpnia 2014 r. z udziału w Zarządzie Spółki.

Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

af) Skład Zarządu Marvipol TM Sp. z o.o. jest następujący:
- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Mariusz Poławski – Członek Zarządu.

W roku obrotowym 2014 w składzie Zarządu Spółki zaszły następujące zmiany:
- w dniu 26 sierpnia 2014 r. Wiceprezes Zarządu Paweł Szymański złożył rezygnację z dniem 26 sierpnia 2014 r. z udziału w Zarządzie Spółki.

Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

ag) Skład Zarządu Robo Wash Sp. z o.o. jest następujący:
- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Mariusz Poławski – Członek Zarządu.

W roku obrotowym 2014 w składzie Zarządu Spółki zaszły następujące zmiany:
- w dniu 26 sierpnia 2014 r. Wiceprezes Zarządu Paweł Szymański złożył rezygnację z dniem 26 sierpnia 2014 r. z udziału w Zarządzie Spółki.

Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

ah) Skład Zarządu Marvipol Property Sp. z o.o. jest następujący:
- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Mariusz Poławski – Członek Zarządu.

W roku obrotowym 2014 w składzie Zarządu Spółki zaszły następujące zmiany:
- w dniu 26 sierpnia 2014 r. Wiceprezes Zarządu Paweł Szymański złożył rezygnację z dniem 26 sierpnia 2014 r. z udziału w Zarządzie Spółki.
Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

ai) Skład Zarządu P.Z.-BUD Sp. z o.o. jest następujący:
- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Mariusz Poławski – Członek Zarządu.
W roku obrotowym 2014 w składzie Zarządu Spółki zaszły następujące zmiany:
- w dniu 26 sierpnia 2014 r. Wiceprezes Zarządu Paweł Szymański złożył rezygnację z dniem 26 sierpnia 2014 r. z udziału w Zarządzie Spółki.
Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

aj) Skład Zarządu Marvipol Estate Sp. z o.o. jest następujący:
- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Mariusz Poławski – Członek Zarządu.
W roku obrotowym 2014 w składzie Zarządu Spółki zaszły następujące zmiany:
- w dniu 26 sierpnia 2014 r. Wiceprezes Zarządu Paweł Szymański złożył rezygnację z dniem 26 sierpnia 2014 r. z udziału w Zarządzie Spółki.
Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

ak) Skład Zarządu Gdański City Center Sp. z o.o. jest następujący:
- Maciej Sławomir Gnoiński - Prezes Zarządu.
W roku obrotowym 2014 w składzie Zarządu Spółki zaszły następujące zmiany:
- w dniu 26 sierpnia 2014 r. Wiceprezes Zarządu Paweł Szymański złożył rezygnację z dniem 26 sierpnia 2014 r. z udziału w Zarządzie Spółki.
- w dniu 9 grudnia 2014 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników odwołało ze składu Zarządu Spółki Prezesa Zarządu Mariusza Wojciecha Książek oraz Członka Zarządu Mariusza Poławskiego,
- w dniu 9 grudnia 2014 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników powołało do składu Zarządu Spółki Macieja Sławomira Gnoińskiego i powierzyło mu pełnienie funkcji Prezesa Zarządu.
Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

al) Skład Zarządu Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. jest następujący:
- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Mariusz Poławski – Członek Zarządu.
W roku obrotowym 2014 w składzie Zarządu Spółki zaszły następujące zmiany:
- w dniu 26 sierpnia 2014 r. Wiceprezes Zarządu Paweł Szymański złożył rezygnację z dniem 26 sierpnia 2014 r. z udziału w Zarządzie Spółki.
Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

am) Skład Zarządu Marvipol Management Sp. z o.o. jest następujący:
- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Mariusz Poławski – Członek Zarządu.

W roku obrotowym 2014 w składzie Zarządu Spółki zaszły następujące zmiany:
- w dniu 26 sierpnia 2014 r. Wiceprezes Zarządu Paweł Szymański złożył rezygnację z dniem 26 sierpnia 2014 r. z udziału w Zarządzie Spółki.

Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

an) Skład Zarządu Verbis GAMMA Sp. z o.o. jest następujący:
- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Mariusz Poławski – Członek Zarządu.

W roku obrotowym 2014 w składzie Zarządu Spółki zaszły następujące zmiany:
- w dniu 26 sierpnia 2014 r. Wiceprezes Zarządu Paweł Szymański złożył rezygnację z dniem 26 sierpnia 2014 r. z udziału w Zarządzie Spółki.

Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

ao) Organem uprawnionym do reprezentowania spółki komandytowo-akcyjnej jest Komplementariusz. Komplementariuszem w Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., posiadającym przy tym status jedynego komplementariusza, jest Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.
W roku obrotowym 2014 sposób reprezentacji Spółki nie uległ zmianie.
Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego, sposób reprezentacji Spółki nie uległ zmianie.

ap) Skład Zarządu JLR Centrum Sp. z o.o. jest następujący:
- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Mariusz Poławski – Wiceprezes Zarządu.

W roku obrotowym 2014 w składzie Zarządu Spółki zaszły następujące zmiany:
- w dniu 26 sierpnia 2014 r. Członek Zarządu Paweł Szymański złożył rezygnację z dniem 26 sierpnia 2014 r. z udziału w Zarządzie Spółki.

Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

aq) Skład Zarządu JLR Polska Sp. z o.o. jest następujący:
- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Marcin Dąbrowski – Wiceprezes Zarządu.

W roku obrotowym 2014 w składzie Zarządu Spółki zaszły następujące zmiany:
- w dniu 26 sierpnia 2014 r. Członek Zarządu Paweł Szymański złożył rezygnację z dniem 26 sierpnia 2014 r. z udziału w Zarządzie Spółki.

Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

ar) Skład Zarządu JLR Gdańsk Sp. z o.o. jest następujący:
- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Mariusz Poławski – Wiceprezes Zarządu.

W roku obrotowym 2014 w składzie Zarządu Spółki zaszły następujące zmiany:

- w dniu 26 sierpnia 2014 r. Członek Zarządu Paweł Szymański złożył rezygnację z dniem 26 sierpnia 2014 r. z udziału w Zarządzie Spółki.
Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

as) Skład Zarządu JLR Łódź Sp. z o.o. jest następujący:
- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Mariusz Poławski – Wiceprezes Zarządu.
W roku obrotowym 2014 w składzie Zarządu Spółki zaszły następujące zmiany:
- w dniu 26 sierpnia 2014 r. Członek Zarządu Paweł Szymański złożył rezygnację z dniem 26 sierpnia 2014 r. z udziału w Zarządzie Spółki.
Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

at) Skład Zarządu JLR Warszawa Sp. z o.o. jest następujący:
- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Marcin Dąbrowski – Wiceprezes Zarządu.
W roku obrotowym 2014 w składzie Zarządu Spółki zaszły następujące zmiany:
- w dniu 26 sierpnia 2014 r. Członek Zarządu Paweł Szymański złożył rezygnację z dniem 26 sierpnia 2014 r. z udziału w Zarządzie Spółki.
Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

au) Skład Zarządu Caterham Polska Sp. z o.o. jest następujący:
- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Marcin Dąbrowski – Wiceprezes Zarządu.
W roku obrotowym 2014 w składzie Zarządu Spółki zaszły następujące zmiany:
- w dniu 26 sierpnia 2014 r. Członek Zarządu Paweł Szymański złożył rezygnację z dniem 26 sierpnia 2014 r. z udziału w Zarządzie Spółki.
Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

av) Skład Zarządu AML Polska Sp. z o.o. jest następujący:
- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Marcin Dąbrowski – Wiceprezes Zarządu.
W roku obrotowym 2014 w składzie Zarządu Spółki zaszły następujące zmiany:
- w dniu 26 sierpnia 2014 r. Członek Zarządu Paweł Szymański złożył rezygnację z dniem 26 sierpnia 2014 r. z udziału w Zarządzie Spółki.
Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

aw) Skład Zarządu M Automotive Sp. z o.o. jest następujący:
- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Marcin Dąbrowski – Wiceprezes Zarządu.
W roku obrotowym 2014 w składzie Zarządu Spółki zaszły następujące zmiany:
- w dniu 26 sierpnia 2014 r. Członek Zarządu Paweł Szymański złożył rezygnację z dniem 26 sierpnia 2014 r. z udziału w Zarządzie Spółki.

Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

ax) Skład Zarządu Lotus Warszawa Sp. z o.o. jest następujący:
- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Marcin Dąbrowski – Wiceprezes Zarządu.

W roku obrotowym 2014 w składzie Zarządu Spółki zaszły następujące zmiany:
- w dniu 26 sierpnia 2014 r. Członek Zarządu Paweł Szymański złożył rezygnację z dniem 26 sierpnia 2014 r. z udziału w Zarządzie Spółki.

Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

ay) Skład Zarządu M Automotive Holding S.A. jest następujący:
- Marcin Dąbrowski – Prezes Zarządu.

W roku obrotowym 2014 struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.
Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

b) Rada Nadzorcza

ba) Skład Rady Nadzorczej Marvipol S.A. jest następujący:
- Aleksander Chłopecki (niezależny Członek Rady Nadzorczej) – pełniący funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Wiesław Mariusz Różacki (niezależny Członek Rady Nadzorczej) – pełniący funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Konstanty Grzegorz Malejczyk (niezależny Członek Rady Nadzorczej) – Członek Rady Nadzorczej,
- Cezary Dariusz Kozanecki – Członek Rady Nadzorczej,
- Jacek Wojciech Jonak – Członek Rady Nadzorczej.

W ramach Rady Nadzorczej działają Komitet Audytu oraz Komitet Wynagrodzeń.
W roku obrotowym 2014 struktura, jak też skład Rady Nadzorczej, nie uległy zmianom.
Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Rady Nadzorczej Spółki, nie uległy zmianom.

bb) Skład Rady Nadzorczej JLR Polska Sp. z o.o. nie jest ustalony.
W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego skład Rady Nadzorczej Spółki nie został ustalony.

bc) Skład Rady Nadzorczej M Automotive Holding S.A. jest następujący:
- Mariusz Wojciech Książek – pełniący funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Cezary Dariusz Kozanecki – Członek Rady Nadzorczej,
- Andrzej Malinowski – Członek Rady Nadzorczej.

W roku obrotowym 2014 struktura, jak też skład Rady Nadzorczej, nie uległy zmianom.
Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Rady Nadzorczej Spółki, nie uległy zmianom.

W każdej z pozostałych jednostek Grupy Kapitałowej Rada Nadzorcza, jako Organ spółki, nie została ustanowiona.

c) Zgromadzenie Akcjonariuszy lub Wspólników

ca) W roku obrotowym 2014 miało miejsce jedno posiedzenie Walnego Zgromadzenia Marvipol S.A.:

> Zwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 30 czerwca 2014 r., które w toku obrad:

- rozpatrzyło sprawozdania Rady Nadzorczej Spółki w sprawach: oceny sprawozdania Zarządu z: działalności Spółki za 2013 r.; oceny sprawozdania finansowego Spółki za 2013 r.; oceny sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za 2013 r.; oceny skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za 2013 r.; oceny wniosku Zarządu co do podziału zysku za rok obrotowy 2013; sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2013 r.; informacji w sprawie dokonania oceny sytuacji Spółki za 2013 r., z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki; Uchwał nr od 8 do 12 z dnia 30.05.2014 r. w sprawie wydania opinii w przedmiocie udzielenia członkom Zarządu Spółki absolutorium z wykonywania obowiązków za 2013 r.; Uchwał nr od 13 do 20 z dnia 30.05.2014 r. w sprawie sporządzenia wniosku do Walnego Zgromadzenia w zakresie udzielenia członkom Rady Nadzorczej Spółki absolutorium z wykonywania obowiązków za 2013 r.,
- podjęło uchwałę w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za 2013 r.,
- podjęło uchwałę w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za 2013 r.,
- podjęło uchwałę w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za 2013 r.,
- podjęło uchwałę w sprawie zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za 2013 r.,
- podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku netto za 2013 r.,
- udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.,
- udzieliło poszczególnym członkom Rady Nadzorczej absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.,
- podjęło uchwałę w sprawie zmiany Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol S.A. nr 4 z dnia 4 stycznia 2013 r. w sprawie upoważnienia Zarządu do nabycia przez Spółkę akcji własnych,
- podjęło uchwały w sprawie zmian Statutu Spółki,
- podjęło uchwałę w sprawie zmiany Regulaminu Walnego Zgromadzenia oraz dokonywania wyboru członków Rady Nadzorczej i Zarządu.

Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego Walne Zgromadzenie nie obradowało.

cb) W roku obrotowym 2014 miało miejsce pięć posiedzeń Zgromadzenia Wspólników Zielona Italia Sp. z o.o.:

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 2 stycznia 2014 r., które w toku obrad:

- podjęło uchwałę w sprawie powołania pełnomocnika do reprezentowania Spółki w umowach lub sporach z członkami Zarządu Spółki.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 27 lutego 2014 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie dalszego istnienia Spółki.

> Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 28 marca 2014 r., które w toku obrad:
- rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2013,
- rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2013,
- podjęło uchwałę w sprawie pokrycia straty za rok obrotowy 2013,
- udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 10 czerwca 2014 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie wyboru biegłego rewidenta.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 10 lipca 2013 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie przedłużenia mandatu pełniącemu funkcję Prezesa Zarządu Mariuszowi Wojciechowi Książek na kolejną dwuletnią kadencję.

Po zakończeniu roku obrotowego 2014 r., do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego Zgromadzenie Wspólników nie obradowało.

cc) W roku obrotowym 2014 miały miejsce trzy posiedzenia Zgromadzenia Wspólników Marvipol Development Sp. z o.o.:

> Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 28 marca 2014 r., które w toku obrad:
- rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2013,
- rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2013,
- podjęło uchwałę w sprawie pokrycia straty za rok obrotowy 2013,
- udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 10 czerwca 2014 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie wyboru biegłego rewidenta.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 10 lipca 2014 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie przedłużenia mandatu pełniącemu funkcję Prezesa Zarządu Mariuszowi Wojciechowi Książek na kolejną dwuletnią kadencję.

Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego Zgromadzenie Wspólników miało miejsce jedno posiedzenie Zgromadzenia Wspólników.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 13 stycznia 2015 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie na rzecz mBank S.A. hipoteki na nieruchomości, będącej w użytkowaniu wieczystym Spółki,
- podjęło uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie na rzecz mBank S.A. zastawu na zbiorze rzeczy ruchomych i praw majątkowych wchodzących w skład przedsiębiorstwa Spółki,
- podjęło uchwałę w sprawie zmiany Aktu Założycielskiego Spółki,
- podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Aktu Założycielskiego Spółki.

cd) W roku obrotowym 2014 miały miejsce cztery posiedzenia Zgromadzenia Wspólników Mokotów Park Sp. z o.o.:

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 26 lutego 2014 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie dalszego istnienia Spółki.

> Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 28 marca 2014 r., które w toku obrad:

- rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2013,
- rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2013,
- podjęło uchwałę w sprawie pokrycia straty za rok obrotowy 2013,
- udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 10 czerwca 2014 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie wyboru biegłego rewidenta.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 10 lipca 2014 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie przedłużenia mandatu pełniącemu funkcję Prezesa Zarządu Mariuszowi Wojciechowi Książek na kolejną dwuletnią kadencję.

Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego miało miejsce jedno posiedzenie Zgromadzenia Wspólników.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 6 lutego 2015 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie dalszego istnienia Spółki.

ce) W roku obrotowym 2014 miały miejsce trzy posiedzenia Zgromadzenia Wspólników Prosta 32 Sp. z o.o.:

> Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 28 marca 2014 r., które w toku obrad:
- rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2013,
- rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2013,
- podjęło uchwałę w sprawie pokrycia straty za rok obrotowy 2013,
- udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 10 czerwca 2014 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie wyboru biegłego rewidenta.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 10 lipca 2014 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie przedłużenia mandatu pełniącemu funkcję Prezesa Zarządu Mariuszowi Wojciechowi Książek na kolejną dwuletnią kadencję.

Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego Zgromadzenie Wspólników nie obradowało.

cf) W roku obrotowym 2014 miały miejsce cztery posiedzenia Zgromadzenia Wspólników Marvipol TM Sp. z o.o.:

> Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 28 marca 2014 r., które w toku obrad:
- rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2013,
- rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2013,
- podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2013,
- udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 10 czerwca 2014 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie wyboru biegłego rewidenta.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 10 lipca 2014 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie przedłużenia mandatu pełniącemu funkcję Prezesa Zarządu Mariuszowi Wojciechowi Książek na kolejną dwuletnią kadencję.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 18 września 2014 r., które w toku obrad:

- podjęło uchwałę w sprawie środków zgromadzonych na kapitale zapasowym Spółki.

Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego Zgromadzenie Wspólników nie obradowało.

cg) W roku obrotowym 2014 miały miejsce cztery posiedzenia Zgromadzenia Wspólników Robo Wash Sp. z o.o.:

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 27 lutego 2014 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie dalszego istnienia Spółki.

> Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 28 marca 2014 r., które w toku obrad:
- rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2013,
- rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2013,
- podjęło uchwałę w sprawie pokrycia straty za rok obrotowy 2013,
- udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.,
- podjęło uchwałę w sprawie przedłużenia mandatu pełniącemu funkcję Wiceprezesa Zarządu Mariuszowi Poławskiemu na kolejną dwuletnią kadencję.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 10 czerwca 2014 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie wyboru biegłego rewidenta.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 10 lipca 2014 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie przedłużenia mandatu pełniącemu funkcję Prezesa Zarządu Mariuszowi Wojciechowi Książek na kolejną dwuletnią kadencję.

Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego miało miejsce jedno posiedzenie Zgromadzenia Wspólników.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 6 lutego 2015 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie dalszego istnienia Spółki.

ch) W roku obrotowym 2014 miało miejsce sześć posiedzeń Zgromadzenia Wspólników Marvipol Property Sp. z o.o.:

> Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 18 kwietnia 2014 r., które w toku obrad:
- rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2013,
- rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2013,
- podjęło Uchwałę w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2013,
- udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 10 lipca 2014 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie przedłużenia mandatu pełniącemu funkcję Prezesa Zarządu Mariuszowi Wojciechowi Książek na kolejną dwuletnią kadencję.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 19 sierpnia 2014 r. które w toku obrad:
- podjęło Uchwałę w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 3 października 2014 r., które w toku obrad:
- podjęło Uchwałę w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 9 października 2014 r., które w toku obrad:

- podjęło Uchwałę w przedmiocie powołania pełnomocników do zawarcia umów przedwstępnych sprzedaży lokali oraz współudziału w hali garażowej pomiędzy Marvipol Property Sp. z o.o. a Członkiem Zarządu tejże Spółki – Mariuszem Poławskim.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 23 grudnia 2014 r. które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie wyboru biegłego rewidenta.

Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego miało miejsce jedno posiedzenie Zgromadzenia Wspólników.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 6 marca 2015 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie dalszego istnienia Spółki.

ci) W roku obrotowym 2014 miały miejsce cztery posiedzenia Zgromadzenia Wspólników P.Z.-BUD Sp. z o.o.:

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 28 lutego 2014 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie dalszego istnienia Spółki.

> Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 28 marca 2014 r., które w toku obrad:
- zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za 2013 rok,
- zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2013,
- podjęło uchwałę w sprawie pokrycia straty za 2013 rok,
- udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 10 czerwca 2014 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie wyboru biegłego rewidenta.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 10 lipca 2014 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie przedłużenia mandatu pełniącemu funkcję Prezesa Zarządu Mariuszowi Wojciechowi Książek na kolejną dwuletnią kadencję.

Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego Zgromadzenie Wspólników nie obradowało.

cj) W roku obrotowym 2014 miały miejsce dwa posiedzenia Zgromadzenia Wspólników Marvipol Estate Sp. z o.o.

> Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 18 kwietnia 2014 r., które w toku obrad:
- rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2013,
- rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2013,
- podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2013,
- udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 1 października 2014 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie przedłużenia mandatu pełniącemu funkcję Prezesa Zarządu Mariuszowi Wojciechowi Książek na kolejną dwuletnią kadencję.

Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego Zgromadzenie Wspólników nie obradowało.

ck) W roku obrotowym 2014 miały miejsce trzy posiedzenia Zgromadzenia Wspólników Gdański City Center Sp. z o.o.

> Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 18 kwietnia 2014 r., które w toku obrad:

- rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2013,
- rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2013,
- podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2013,
- udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 10 października 2014 r., które w toku obrad:

- podjęło uchwałę w sprawie przedłużenia mandatu pełniącemu funkcję Prezesa Zarządu Mariuszowi Wojciechowi Książek na kolejną dwuletnią kadencję.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 9 grudnia 2014 r., które w toku obrad:

- podjęło uchwałę w sprawie odwołania Mariusza Wojciecha Książek ze składu Zarządu Spółki,
- podjęło uchwałę w sprawie powołania Macieja Sławomira Gnoińskiego do składu Zarządu Spółki i powierzenia mu pełnienia funkcji Prezesa Zarządu,
- podjęło uchwałę w sprawie odwołania Mariusza Poławskiego ze składu Zarządu Spółki.

Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego Zgromadzenie Wspólników nie obradowało.

cl) W roku obrotowym 2014 miały miejsce dwa posiedzenia Zgromadzenia Wspólników Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.

> Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 18 kwietnia 2014 r., które w toku obrad:

- rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2013,
- rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2013,
- podjęło uchwałę w sprawie pokrycia straty za rok obrotowy 2013,
- udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 10 października 2014 r., które w toku obrad:

- podjęło uchwałę w sprawie przedłużenia mandatu pełniącemu funkcję Prezesa Zarządu Mariuszowi Wojciechowi Książek na kolejną dwuletnią kadencję.

Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego Zgromadzenie Wspólników nie obradowało.

cm) W roku obrotowym 2014 miały miejsce cztery posiedzenia Zgromadzenia Wspólników Marvipol Management Sp. z o.o.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 20 stycznia 2014 r., które w toku obrad:

- podjęło uchwałę w sprawie zmiany §1 Aktu Założycielskiego Spółki,
- podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Aktu Założycielskiego Spółki.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 31 marca 2014 r., które w toku obrad:

- podjęło uchwałę w sprawie dalszego istnienia Spółki.

> Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 18 kwietnia 2014 r., które w toku obrad:

- rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2013,
- rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2013,
- podjęło uchwałę w sprawie pokrycia straty za rok obrotowy 2013,

- udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 10 października 2014 r., które w toku obrad:

- podjęło uchwałę w sprawie przedłużenia mandatu pełniącemu funkcję Prezesa Zarządu Mariuszowi Wojciechowi Książek na kolejną dwuletnią kadencję.

Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego miało miejsce jedno posiedzenie Zgromadzenia Wspólników.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 6 lutego 2015 r., które w toku obrad:

- podjęło uchwałę w sprawie dalszego istnienia Spółki.

cn) W roku obrotowym 2014 miały miejsce dwa posiedzenia Zgromadzenia Wspólników Verbis GAMMA Sp. z o.o.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 31 marca 2014 r., które w toku obrad:

- podjęło uchwałę w sprawie dalszego istnienia Spółki.

> Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 18 kwietnia 2014 r., które w toku obrad:

- rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za okres od 10 września 2012 do 31 grudnia 2013 r.,
- rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za okres od 10 września 2012 do 31 grudnia 2013 r.,
- podjęło uchwałę w sprawie pokrycia straty za okres od 10 września 2012 do 31 grudnia 2013 r.,
- udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków za okres od 10 września 2012 do 31 grudnia 2013 r.

Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego Zgromadzenie Wspólników nie obradowało.

co) W roku obrotowym 2014 miało miejsce jedno posiedzenie Walnego Zgromadzenia Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.:

> Zwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 18 kwietnia 2014 r., które w toku obrad:

- podjęło uchwałę w sprawie zatwierdzenia sprawozdania komplementariusza z działalności Spółki za okres od 10 września 2012 r. do 31 grudnia 2013 r.
- podjęło uchwałę w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za okres od 10 września 2012 r. do 31 grudnia 2013 r.
- podjęło uchwałę w sprawie pokrycia straty za okres od 10 września 2012 r. do 31 grudnia 2013 r.
- podjęło uchwałę w sprawie udzielenia komplementariuszowi prowadzącemu sprawy Spółki absolutorium z wykonania przez niego obowiązków za okres od 10 września 2012 r. do 31 grudnia 2013 r.

Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego Walne Zgromadzenie nie obradowało.

cp) W roku obrotowym 2014 miały miejsce trzy posiedzenia Zgromadzenia Wspólników JLR Centrum Sp. z o.o.:

> Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 28 marca 2014 r., które w toku obrad:

- zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.,

- zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.,
- podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2013,
- udzieliło poszczególnym członkom Zarządu Spółki absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2013.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 10 czerwca 2014 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie wyboru biegłego rewidenta.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 10 lipca 2014 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie przedłużenia mandatu pełniącemu funkcję Prezesa Zarządu Mariuszowi Wojciechowi Książek na kolejną dwuletnią kadencję,
- podjęło uchwałę w sprawie przedłużenia mandatu pełniącemu funkcję Wiceprezesa Zarządu Mariuszowi Poławskiemu na kolejną dwuletnią kadencję.

Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego Zgromadzenie Wspólników nie obradowało.

cq) W roku obrotowym 2014 miały miejsce cztery posiedzenia Zgromadzenia Wspólników JLR Polska Sp. z o.o.:

> Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 28 marca 2014 r., które w toku obrad:
- zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.,
- zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.,
- podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2013,
- udzieliło poszczególnym członkom Zarządu Spółki absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2013,
- udzieliło członkowi Rady Nadzorczej Spółki absolutorium z wykonywania przez niego obowiązków w roku obrotowym 2013.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 10 czerwca 2014 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie wyboru biegłego rewidenta.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 10 lipca 2014 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie przedłużenia mandatu pełniącemu funkcję Prezesa Zarządu Mariuszowi Wojciechowi Książek na kolejną dwuletnią kadencję,
- podjęło uchwałę w sprawie przedłużenia mandatu pełniącemu funkcję Wiceprezesa Zarządu Marcinowi Dąbrowskiemu na kolejną dwuletnią kadencję.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 8 sierpnia 2014 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie środków zgromadzonych na kapitale zapasowym Spółki.

Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego Zgromadzenie Wspólników nie obradowało.

cr) W roku obrotowym 2014 miały miejsce trzy posiedzenia Zgromadzenia Wspólników JLR Gdańsk Sp. z o.o.:

> Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 28 marca 2014 r., które w toku obrad:
- zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.,
- zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.,
- podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2013,

- udzieliło poszczególnym członkom Zarządu Spółki absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2013.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 10 czerwca 2014 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie wyboru biegłego rewidenta.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 10 lipca 2014 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie przedłużenia mandatu pełniącemu funkcję Prezesa Zarządu Mariuszowi Wojciechowi Książek na kolejną dwuletnią kadencję,
- podjęło uchwałę w sprawie przedłużenia mandatu pełniącemu funkcję Wiceprezesa Zarządu Mariuszowi Poławskiemu na kolejną dwuletnią kadencję.

Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego Zgromadzenie Wspólników nie obradowało.

cs) W roku obrotowym 2014 miały miejsce trzy posiedzenia Zgromadzenia Wspólników JLR Łódź Sp. z o.o.:

> Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 28 marca 2014 r., które w toku obrad:
- zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.,
- zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.,
- podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2013,
- udzieliło poszczególnym członkom Zarządu Spółki absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2013.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 10 czerwca 2014 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie wyboru biegłego rewidenta.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 10 lipca 2014 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie przedłużenia mandatu pełniącemu funkcję Prezesa Zarządu Mariuszowi Wojciechowi Książek na kolejną dwuletnią kadencję,
- podjęło uchwałę w sprawie przedłużenia mandatu pełniącemu funkcję Wiceprezesa Zarządu Mariuszowi Poławskiemu na kolejną dwuletnią kadencję.

Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego Zgromadzenie Wspólników nie obradowało.

ct) W roku obrotowym 2014 miały miejsce cztery posiedzenia Zgromadzenia Wspólników JLR Warszawa Sp. z o.o.:

> Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 28 marca 2014 r., które w toku obrad:
- zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.,
- zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.,
- podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2013,
- udzieliło poszczególnym członkom Zarządu Spółki absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2013.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 10 czerwca 2014 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie wyboru biegłego rewidenta.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 10 lipca 2014 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie przedłużenia mandatu pełniącemu funkcję Prezesa Zarządu Mariuszowi Wojciechowi Książek na kolejną dwuletnią kadencję.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 5 września 2014 r., które w toku obrad:

- podjęło uchwałę w sprawie przedłużenia mandatu pełniącemu funkcję Wiceprezesa Zarządu Marcinowi Dąbrowskiemu na kolejną dwuletnią kadencję.

Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego Zgromadzenie Wspólników nie obradowało.

cu) W roku obrotowym 2014 miały miejsce trzy posiedzenia Zgromadzenia Wspólników Caterham Polska Sp. z o.o.:

> Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 28 marca 2014 r., które w toku obrad:
- zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.,
- zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.,
- podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2013,
- udzieliło poszczególnym członkom Zarządu Spółki absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2013.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 10 czerwca 2014 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie wyboru biegłego rewidenta.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 10 lipca 2014 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie przedłużenia mandatu pełniącemu funkcję Prezesa Zarządu Mariuszowi Wojciechowi Książek na kolejną dwuletnią kadencję.

Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego Zgromadzenie Wspólników nie obradowało.

cv) W roku obrotowym 2014 miały miejsce cztery posiedzenia Zgromadzenia Wspólników AML Polska Sp. z o.o.:

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 28 stycznia 2014 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie dalszego istnienia Spółki.

> Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 28 marca 2014 r., które w toku obrad:
- rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2013,
- rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2013,
- podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2013,
- udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków roku obrotowym 2013.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 10 czerwca 2014 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie wyboru biegłego rewidenta.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 10 lipca 2014 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie przedłużenia mandatu pełniącemu funkcję Prezesa Zarządu Mariuszowi Wojciechowi Książek na kolejną dwuletnią kadencję.

Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego miało miejsce jedno posiedzenie Zgromadzenia Wspólników.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 6 marca 2015 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie dalszego istnienia Spółki.

cw) W roku obrotowym 2014 miało miejsce pięć posiedzeń Zgromadzenia Wspólników M Automotive Sp. z o.o.:

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 24 stycznia 2014 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie przedłużenia mandatu pełniącemu funkcję Wiceprezesa Zarządu Marcinowi Dąbrowskiemu na kolejną dwuletnią kadencję.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 28 stycznia 2014 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie dalszego istnienia Spółki.

> Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 28 marca 2014 r., które w toku obrad:
- zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.,
- zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.,
- podjęło uchwałę w sprawie pokrycia straty za rok obrotowy 2013,
- udzieliło poszczególnym członkom Zarządu Spółki absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków roku obrotowym 2013.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 10 czerwca 2014 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie wyboru biegłego rewidenta.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 10 lipca 2014 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie przedłużenia mandatu pełniącemu funkcję Prezesa Zarządu Mariuszowi Wojciechowi Książek na kolejną dwuletnią kadencję.

Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego miało miejsce jedno posiedzenie Zgromadzenia Wspólników:

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 3 marca 2015 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie dalszego istnienia Spółki.

cx) W roku obrotowym 2014 miały miejsce cztery posiedzenia Zgromadzenia Wspólników Lotus Warszawa Sp. z o.o.:

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 28 stycznia 2014 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie dalszego istnienia Spółki.

> Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 28 marca 2014 r., które w toku obrad:
- zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.,
- zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.,
- podjęło uchwałę w sprawie pokrycia straty za rok obrotowy 2013,
- udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków roku obrotowym 2013.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 10 czerwca 2014 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie wyboru biegłego rewidenta.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 10 lipca 2014 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie przedłużenia mandatu pełniącemu funkcję Prezesa Zarządu Mariuszowi Wojciechowi Książek na kolejną dwuletnią kadencję.

Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego miało miejsce jedno posiedzenie Zgromadzenia Wspólników.

> Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 6 lutego 2015 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie dalszego istnienia Spółki.

cy) W roku obrotowym 2014 Walne Zgromadzenie M Automotive Holding S.A. nie obradowało.

Po zakończeniu roku obrotowego 2014, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego Walne Zgromadzenie nie obradowało.

II. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM 2014

W dniu 2 stycznia 2014 r. Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. zawarła z Marvipol Property Sp. z o.o. – jednostką zależną od Marvipol S.A. umowę o współpracy i inwestorstwie zastępczym, przedmiotem której jest w szczególności organizacja i przeprowadzenie przez Spółkę kompleksowej realizacji 1 etapu inwestycji Marvipol Property Sp. z o.o., polegającej na wybudowaniu oraz uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie zespołu budynków mieszkalnych z garażem podziemnym, na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol Property Sp. z o.o. nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie, w rejonie ul. Kłobuckiej.

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

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

W dniu 7 marca 2014 r. do właściwego Sądu został złożony wniosek o wykreślenie hipoteki do kwoty 68.000.000,00 PLN ustanowionej na będącej własnością Marvipol S.A. nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Sokratesa, stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu w kwocie 40.000.000,00 PLN udzielonego Spółce w dniu 27 września 2011 r. przez Bank Millennium S.A. z przeznaczeniem na finansowanie budownictwa mieszkaniowego (Umowa nr 3104/11/409/04), w związku ze spłatą Kredytu w dniu 28 stycznia 2014 r.

W dniu 7 marca 2014 r. została zawarta z Getin Noble Bank S.A. Umowa kredytu inwestycyjnego dla klientów instytucjonalnych nr KRI\1443967, na mocy której bank udzielił Marvipol S.A. kredytu w kwocie 43.000.000,00 PLN z przeznaczeniem na częściowe refinansowanie wartości gotowych lokali i miejsc postojowych wybudowanych przez Spółkę na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Sokratesa w ramach inwestycji pod nazwą „Bielany Residence". Termin całkowitej spłaty kredytu został ustalony na dzień 20 stycznia 2016 r. Oprocentowanie kredytu oparte jest o zmienną stawkę referencyjną WIBOR 3M powiększoną o marżę banku, przy czym odsetki płatne są w miesięcznych okresach obrachunkowych.

Znaczące zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi hipoteka z najwyższym pierwszeństwem do kwoty 64.500.000,00 PLN ustanowiona na będącej własnością Marvipol S.A. nieruchomości położonej przy ul. Sokratesa w Warszawie.

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

W dniu 2 kwietnia 2014 r. Zielona Italia Sp. z o.o. spłaciła kredyt udzielony na podstawie Umowy o odnawialny kredyt na finansowanie budownictwa mieszkaniowego nr 2129/11/408/04 z późn. zm.

W dniu 11 kwietnia 2014 r. Marvipol S.A., na podstawie zawartego w Warunkach Emisji Obligacji uprawnienia, dokonała przedterminowego wykupu wszystkich istniejących, tj. 4.000 Obligacji na okaziciela serii M o łącznej wartości nominalnej 4.000.000,00 PLN.

W dniu 25 czerwca 2014 r. Marvipol S.A. zawarła Aneks do Umowy Kredytu nr 1788/10/400/04 o kredyt w rachunku bieżącym podpisanej z Bankiem Millennium S.A. w dniu 8 listopada 2010 r., na mocy którego okres, na który udostępniono kredyt, został przedłużony do dnia 15 marca 2015 r. Pozostałe postanowienia zawarte w treści Umowy Kredytu nie uległy znaczącym zmianom.

W dniu 1 lipca 2014 r. Zielona Italia Sp. z o.o. zawarła z Eiffage Polska Budownictwo S.A. Aneks do Umowy, o której mowa w akapicie powyżej. Na mocy Aneksu został rozszerzony dotychczas obowiązujący zakres robót, wobec czego wartość przedmiotu Umowy uległa zmianie z kwoty 64.510.156,96 PLN do kwoty 64.630.758,46 PLN. Pozostałe warunki Umowy nie uległy istotnym zmianom.

W dniu 18 sierpnia 2014 r. Marvipol S.A. dokonała emisji niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela oznaczonych jako seria O, o łącznej wartości emisyjnej równej wartości nominalnej w kwocie 20.650.000,00 PLN, które zostały objęte przez grupę kwalifikowanych funduszy inwestycyjnych i które nie były przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na żadnym rynku zorganizowanym. Przeznaczeniem środków z emisji jest zakup gruntów pod zabudowę mieszkaniową w Warszawie. Wypłata oprocentowania obligacji realizowana jest kwartalnie, natomiast wykup obligacji nastąpi poprzez zapłatę w dniu 18 sierpnia 2017 r. kwoty pieniężnej w wysokości równej wartości nominalnej obligacji.

W dniu 19 sierpnia 2014 r. Marvipol Property Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. Umowę Kredytu Odnawialnego nr S/68/04/2014/1157/K/OVE, na mocy której Bank Ochrony Środowiska S.A. udzielił kredytu w kwocie 30.000.000,- PLN z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez Marvipol Property Sp. z o.o. pod

nazwą „Central Park Ursynów" – Etap 1A, na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej. Termin całkowitej spłaty kredytu został ustalony na dzień 31 maja 2017 r. Oprocentowanie kredytu oparte jest o zmienną stawkę referencyjną WIBOR 1M powiększoną o marżę banku, przy czym odsetki płatne są w okresach miesięcznych. Znaczącym zabezpieczeniem spłaty kredytu jest hipoteka do kwoty 45.000.000,- PLN ustanowiona na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol Property Sp. z o.o. nieruchomości położonej przy ul. Kłobuckiej w Warszawie oraz zastaw rejestrowy na wszystkich obecnych i przyszłych udziałach w Marvipol Property Sp. z o.o.

W dniu 19 sierpnia 2014 r. Marvipol S.A. udzieliła poręczenia do kwoty 45.000.000,00 PLN jednostce zależnej Marvipol Property Sp. z o.o. w związku z zawarciem w dniu 19 sierpnia 2014 r. pomiędzy Marvipol Property Sp. z o.o. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu odnawialnego w kwocie 30.000.000,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Central Park Ursynów" na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej.

W dniu 19 sierpnia 2014 r., w związku z zawarciem przez Marvipol Property Sp. z o.o. z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu odnawialnego, jednostka zależna od Emitenta Marvipol Property Sp. z o.o. udzieliła poręczenia kredytu zaciągniętego w kwocie 58.305.000,- PLN w Banku Ochrony Środowiska S.A. przez Marvipol S.A. na podstawie zawartej w dn. 17 czerwca 2011 r. umowy kredytu inwestycyjnego przeznaczonego na nabycie 100% udziałów w spółce P.Z.-Bud Sp. z o.o. będącej wówczas użytkownikiem wieczystym nieruchomości w Warszawie przy ul. Kłobuckiej.

W dniu 1 września 2014 r. Marvipol S.A. zawarła z Borders A-R Sp. z o.o. ugodę pozasądową, przedmiotem której jest wzajemne zrzeczenie się roszczeń będących następstwem nie dojścia do skutku umowy przyrzeczonej w wykonaniu Umowy Sprzedaży z dnia 5 lipca 2012 r., dotyczącej nabycia przez Marvipol S.A. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w rejonie ul. Marywilskiej w Warszawie. Na mocy ugody zarówno Marvipol S.A. jak i Borders A-R Sp. z o.o. zobowiązały się do wycofania z Sądu złożonych przeciwko sobie pozwów.

W dniu 16 września 2014 r. został podpisany przez JLR Polska Sp. z o.o. Aneks do Umowy Faktoringowej zawartej w dniu 19 grudnia 2012 r. z Bankiem Millennium S.A., której przedmiotem jest nabywanie lub nabywanie i finansowanie przez Bank Millennium S.A. wierzytelności JLR Polska Sp. z o.o. w stosunku do określonych w treści Umowy Faktoringowej kontrahentów. Na mocy Aneksu zwiększeniu uległ określony w Umowie Faktoringowej limit finansowania JLR Polska Sp. z o.o. z kwoty 30.500.000,- PLN do kwoty 45.500.000,- PLN. W związku ze zwiększeniem limitu finansowania kwota poręczenia Marvipol S.A. (jednostki dominującej wobec JLR Polska Sp. z o.o.) zabezpieczającego ewentualne roszczenia Banku Millennium S.A. z Umowy Faktoringowej została powiększona do 75.075.000,- PLN. Pozostałe warunki Umowy Faktoringowej nie uległy istotnym zmianom.

W dniu 27 października 2014 r. Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. zawarła z Warbud S.A. Umowę o generalne wykonawstwo dla inwestycji Central Park Ursynów – etap 1b. Przedmiotem umowy jest kompleksowa realizacja przez Generalnego Wykonawcę etapu 1b inwestycji polegającej na wybudowaniu zespołu budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi, w tym także uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, na będącej w użytkowaniu

wieczystym Marvipol Property Sp. z o.o. działce gruntu w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej. Wartość przedmiotu umowy została określona na kwotę netto 77.515 tys. PLN. Termin realizacji umowy ustalono na okres do dnia 30 czerwca 2016 r.

W dniu 6 listopada 2014 r. Marvipol S.A. zawarła z kwalifikowanymi funduszami inwestycyjnymi reprezentowanymi przez Pioneer Pekao Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. Umowę zobowiązującą emisji i objęcia obligacji, w następstwie której w dniu 17 listopada 2014 r. dokonała emisji niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela oznaczonych jako seria R, o łącznej wartości emisyjnej równej wartości nominalnej w kwocie 40.000.000,00 PLN, które nie były przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na żadnym rynku zorganizowanym. Cel emisji obligacji nie został oznaczony. Wypłata oprocentowania obligacji realizowana jest kwartalnie, natomiast wykup obligacji nastąpi poprzez zapłatę kwoty pieniężnej w wysokości równej wartości nominalnej obligacji w następujących terminach:
- liczba stanowiąca 10% wyemitowanych obligacji zostanie wykupiona 16 stycznia 2018 r.,
- liczba stanowiąca 30% wyemitowanych obligacji zostanie wykupiona 16 stycznia 2019 r.,
- liczba stanowiąca 60% wyemitowanych obligacji zostanie wykupiona 16 stycznia 2020 r.

W dniu 22 grudnia 2014 r. Marvipol S.A. zawarła Aneks nr 15 do Umowy Kredytu nr 02/316/06/Z/VV o kredyt w rachunku bieżącym podpisanej w dn. 17 lipca 2006 r. z mBank (dawniej: BRE Bank) S.A., na mocy którego termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 31 grudnia 2015 r. Pozostałe warunki Umowy Kredytu nie uległy istotnym zmianom.

W dniu 29 grudnia 2014 r. Marvipol S.A. zawarła z Wojskową Agencją Mieszkaniową trzy Umowy sprzedaży, których przedmiotem była sprzedaż na rzecz Wojskowej Agencji Mieszkaniowej 47 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 3,5 tys. m^2, w trzech realizowanych przez Marvipol S.A. inwestycjach zlokalizowanych w Warszawie przy ul. Bernardyńskiej, ul. Sokratesa i ul. Jasnodworskiej. Wartość przedmiotu Umowy została określona na kwotę brutto 28.203 tys. PLN.

III. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU ROKU OBROTOWEGO 2014, DO DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

W dniu 28 stycznia 2015 r. Marvipol S.A. zawarła Aneks do Umowy kredytu inwestycyjnego podpisanej z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. w dniu 17 czerwca 2011 r., na mocy którego termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 31 grudnia 2017 roku. Pozostałe postanowienia zawarte w treści Umowy Kredytu nie uległy znaczącym zmianom.

W dniu 28 stycznia 2015 r. Marvipol Property Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. Umowę Kredytu Odnawialnego nr S/90/09/2014/1157/K/OVE, na mocy której Bank Ochrony Środowiska S.A. udzielił kredytu w kwocie 30.000.000,- PLN z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez Marvipol Property Sp. z o.o. pod nazwą „Central Park Ursynów" – Etap 1B, na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej. Termin całkowitej spłaty kredytu został ustalony na dzień 31 grudnia 2017 r. Oprocentowanie kredytu oparte jest o zmienną stawkę referencyjną WIBOR 1M powiększoną o marżę banku, przy czym odsetki płatne są w okresach miesięcznych. Znaczącym

zabezpieczeniem spłaty kredytu jest hipoteka do kwoty 45.000.000,- PLN ustanowiona na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol Property Sp. z o.o. nieruchomości położonej przy ul. Kłobuckiej w Warszawie oraz zastaw rejestrowy na wszystkich obecnych i przyszłych udziałach w Marvipol Property Sp. z o.o.

W dniu 29 stycznia 2015 r. Marvipol Development Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A., Umowę Kredytu, na mocy której mBank S.A. udzielił kredytu w kwocie 13.650.000,- € z przeznaczeniem na spłatę istniejącego kredytu inwestycyjnego zaciągniętego przez Marvipol Development Sp. z o.o. w związku z budową biurowca „Prosta Tower" w Warszawie przy ul. Prostej 32. Termin całkowitej spłaty Kredytu został ustalony na dzień 29 stycznia 2020 r. Oprocentowanie Kredytu oparte jest o zmienną stawkę referencyjną EURIBOR 3M powiększoną o marżę Banku, przy czym odsetki płatne będą w okresach kwartalnych.
Znaczące zabezpieczenie spłaty Kredytu stanowi hipoteka do kwoty 27.300.000,- € ustanowiona na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol Development Sp. z o.o. nieruchomości położonej przy ul. Prostej w Warszawie, zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w Marvipol Development Sp. z o.o. oraz zastaw rejestrowy na przedsiębiorstwie Marvipol Development Sp. z o.o.

W dniu 30 stycznia 2015 r. Marvipol S.A. powzięła informację o wykreśleniu przez właściwy Sąd hipoteki do kwoty 50.250.000,00 PLN ustanowionej na będącej własnością Marvipol S.A. nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Jasnodworskiej, stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu udzielonego Marvipol S.A. w 2012 r. przez mBank S.A., w związku z przedterminową spłatą kredytu. Określony w umowie kredytowej termin ostatecznej spłaty kredytu przypadał na dzień 29 maja 2015 r.

W dniu 30 stycznia 2015 r. na podstawie zawartego w Warunkach Emisji Obligacji uprawnienia Marvipol S.A. dokonała przedterminowego wykupu i umorzenia wszystkich istniejących obligacji na okaziciela serii N o łącznej wartości nominalnej 60.000.000,00 PLN, wobec czego do właściwego Sądu został złożony wniosek o wykreślenie stanowiącej zabezpieczenie wierzytelności obligatariuszy z tytułu obligacji hipoteki umownej łącznej do kwoty 92.000.000,00 PLN. Określony w warunkach emisji obligacji termin wykupu przypadał na dzień 30 listopada 2016 r.

W dniu 23 lutego 2015 r. Marvipol S.A. zawarła Aneks do Umowy Kredytu nr 1788/10/400/04 o kredyt w rachunku bieżącym podpisanej z Bankiem Millennium S.A. w dniu 8 listopada 2010 r., na mocy którego okres, na który udostępniono kredyt, został przedłużony do dnia 15 marca 2017 r. Pozostałe postanowienia zawarte w treści Umowy Kredytu nie uległy znaczącym zmianom.

W dniu 27 lutego 2015 r. Marvipol S.A. udzieliła poręczenia do kwoty 45.000.000,00 PLN jednostce zależnej Marvipol Property Sp. z o.o. w związku z zawarciem w dniu 28 stycznia 2015 r. pomiędzy Marvipol Property Sp. z o.o. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu odnawialnego w kwocie 30.000.000,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Central Park Ursynów" – Etap 1B na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej.

IV. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ

W przyszłych okresach przewidywane jest kontynuowanie dotychczasowej działalności Grupy. Istotna część projektów deweloperskich będzie realizowana w ramach spółek celowych, tak więc wiodącą rolę będzie odgrywać wynik skonsolidowany Grupy Marvipol S.A.

Strategia rozwoju jednostki dominującej i spółek deweloperskich z Grupy na najbliższy, co najmniej 12 miesięczny, okres skoncentruje się na następujących kierunkach:

- dalsze rozszerzanie zakresu prowadzonej działalności i umacnianie pozycji na rynku warszawskim, jako najzamożniejszym rynku mieszkaniowo, biurowym oraz komercyjnym w Polsce,
- utrzymanie rentowności prowadzonej działalności na co najmniej dotychczasowym poziomie przy zwiększaniu ilości sprzedawanych lokali,
- dywersyfikacja prowadzonych projektów deweloperskich w szczególności pod kątem realizacji inwestycji o charakterze biurowo-mieszkaniowym, biurowym, a także komercyjnym,
- dostosowanie harmonogramu realizacji kolejnych projektów do bieżącej koniunktury na rynku nieruchomości przy założeniu utrzymania optymalizacji ponoszonych przez Grupę nakładów i otrzymywanych wpływów oraz stopnia bieżącej płynności,
- dążenie do zapewnienia optymalnej struktury finansowania realizowanych projektów deweloperskich,
- racjonalna maksymalizacja rentowności projektów w ramach posiadanego przez Grupę banku gruntów,
- dostosowanie zaplecza organizacyjno-technicznego, w tym przewidywanych zakupów gruntów pod nowe projekty, do poziomu aktywności gospodarczej,
- konsekwentne prowadzenie polityki sprzedażowej ukierunkowanej na potrzeby klientów Grupy, w tym udzielanie pomocy w zakresie współpracy klientów z kredytującymi ich bankami.
- wydzielenie segmentu motoryzacyjnego i doprowadzenie do debiutu spółki motoryzacyjnej na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie (o rozpoczęciu prac związanych z podziałem Marvipol S.A. Spółka informowała w treści Raportu bieżącego nr 31/2014 opublikowanego w dn. 28 listopada 2014 r.).

W zakresie rozwoju spółek motoryzacyjnych Grupa będzie dążyła do:

- umacniania pozycji Grupy na polskim rynku samochodów klasy premium,
- istotnego wzrostu sprzedaży wolumenowej samochodów oferowanych przez spółki z Grupy Marvipol głównie poprzez wykorzystanie potencjału związanego z globalną ekspansją Jaguar Land Rover, premierami nowych modeli samochodów Jaguar Land Rover, w szczególności modeli z segmentów rynku, w których Jaguar Land Rover nie był do tej pory obecny,
- wzrostu przychodów ze sprzedaży samochodów przy utrzymaniu dotychczasowej rentowności sprzedaży,
- rozbudowy i optymalizacji sieci dilerskiej Jaguar Land Rover w Polsce, w tym uruchomienie przez spółkę z Grupy Marvipol nowego salonu sprzedaży w Warszawie,
- utrzymywania na jak najwyższym poziomie jakości świadczonych usług serwisowych przy równoczesnym wzroście przychodów z tego tytułu związanych z planowanym uruchomieniem nowego centrum serwisowego w Warszawie z własną blacharnią

i lakiernią, umożliwiającą naprawy aluminiowych karoserii najwyższej klasy samochodów, zarówno Jaguar Land Rover jak i innych marek.

W zakresie świadczenia usług myjni samochodowych zamierzeniem Marvipol S.A. jest umacnianie pozycji na dotychczasowym rynku działalności tak, aby Grupa nadal pozostała liderem tego rynku. Grupa konsekwentnie będzie koncentrować się na promowaniu usług mycia pojazdów, również w zakresie obsługi flotowej oraz na poszukiwaniu możliwości dalszego rozwoju działalności.

V. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

Z uwagi na charakter działalności żadna z jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej nie prowadzi prac badawczo – rozwojowych.

VI. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ

W 2014 roku Grupa Kapitałowa wypracowała (na poziomie skonsolidowanym) 47.938 tys. zł zysku netto, przy 761.210 tys. zł przychodów z działalności operacyjnej.

W 2014 r. przychody Grupy z działalności deweloperskiej wyniosły 414.934 tys. zł. Ukończono proces budowlany i otrzymano pozwolenie na użytkowanie dla inwestycji Art Eco Rezydencja przy ul. Jasnodworskiej oraz pozwolenia na użytkowanie ostatnich etapów „Osiedle Zielona Italia" w ramach spółki celowej. Obecnie Grupa kontynuuje realizację etapów inwestycji mieszkaniowej w Warszawie o nazwie Central Park Ursynów – zadanie inwestycyjne 1A, a także Central Park Ursynów – zadanie inwestycyjne 1B. W przyszłych okresach przewidywane jest realizowanie kolejnych projektów deweloperskich w Warszawie.

Do momentu wydania mieszkań koszty budowy akumulowane są i wykazywane w sprawozdaniach finansowych jako zapasy, przychody zaś jako przychody przyszłych okresów.

W 2014 roku Grupa osiągnęła istotne przychody w segmencie działalności - sprzedaż samochodów i części zamiennych; serwis samochodów. Przychody z działalności segmentu motoryzacyjnego Grupy wyniosły 335.265 tys. zł. W przyszłych okresach Grupa będzie dążyć do zauważalnego wzrostu przychodów ze sprzedaży samochodów, jak również z usług serwisowych i innych. Zakładany wzrost przychodów możliwy będzie do osiągnięcia dzięki przewidywanemu wzrostowi sprzedaży wolumenowej samochodów Jaguar Land Rover, stymulowanego premierami nowych, cenowo bardziej dostępnych modeli samochodów Jaguar Land Rover.

Źródłem przychodów Grupy są także świadczone usługi w zakresie mycia samochodów i czyszczenia wnętrz w ramach sieci myjni samochodowych Robo Wash Center. W 2014 roku Grupa odnotowała przychody z tego tytułu w wysokości 11.164 tys. zł.

Ponadto, Grupa uzyskuje przychody z tytułu świadczonych usług wynajmu. W 2014 roku Grupa odnotowała przychody z tego tytułu w wysokości 10.468 tys. zł.

Szczegółowy opis sytuacji finansowej Grupy zawarty jest w nocie 32 rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

VII. INFORMACJA O NABYCIU PRZEZ JEDNOSTKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ AKCJI LUB UDZIAŁÓW WŁASNYCH

W okresie od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2014 r. Spółka nie nabywała akcji własnych. Po dniu 31 grudnia 2014 r. do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego Spółka nie nabywała akcji własnych. Na dzień sporządzenia Sprawozdania z działalności łączna liczba posiadanych przez Marvipol S.A. akcji własnych wynosi 80.928 sztuk, co stanowi udział w kapitale zakładowym Spółki wynoszący 0,19%.

VIII. INFORMACJA O POSIADANYCH PRZEZ JEDNOSTKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ ODDZIAŁACH

Żadna z jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej nie posiada oddziałów.

IX. INFORMACJA O STOSOWANYCH PRZEZ JEDNOSTKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ INSTRUMENTACH FINANSOWYCH W ZAKRESIE RYZYK

1) Ryzyko zmiany cen

Grupa ma zawarte umowy, w których kwoty wynagrodzenia dla wykonawców /zleceniobiorców są konkretnie określone i pozwalają na całkowite zakończenie realizowanych inwestycji zgodnie z przyjętymi przez Grupę budżetami. Ryzyko zmian cen jest po stronie wykonawców/zleceniobiorców i jedynie za zgodą Grupy kwota ich wynagrodzenia może ulec zmianie. Niemniej jednak Grupa narażona jest na ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością Grupy od wykonawców robót budowlanych opisane w punkcie 5) niniejszego Sprawozdania: Opis innych czynników ryzyka z określeniem stopnia, w jakim Grupa jest na nie narażona.
Ponadto, Grupa ma zawarte umowy handlowe z dostawcami samochodów. Samochody kupowane są przez Grupę głównie po otrzymaniu konkretnego zamówienia. Zmiany cen pojazdów przez producenta będą skutkowały zmianą cen płaconych przez nabywców końcowych.

2) Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych

Ekspozycja na ryzyko kredytowe, ryzyko stopy procentowej powstaje w trakcie normalnej działalności Grupy.

Grupa ponosi ryzyko kursowe związane głównie z zakupami samochodów oraz części samochodowych. Waluty używane w tych transakcjach to przede wszystkim euro i funty brytyjskie. Grupa na bieżąco monitoruje swoją pozycję walutową oraz zabezpiecza rozliczenia z producentem transakcjami typu forward.

W przypadku kredytu na refinansowanie budynku Prosta Tower zaciągniętego w walucie, ryzyko kursowe jest naturalnie niwelowane poprzez naliczanie i rozliczanie czynszów od najemców budynku w tej samej walucie, zgodnie z podpisanymi umowami.

Zaciągnięte przez Grupę długoterminowe kredyty bankowe o zmiennej stopie procentowej narażone są na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych. Grupa w większości przypadków nie zabezpiecza się przed ryzykiem stopy procentowej. Pozyskany w 2015 roku kredyt na refinansowanie budynku Prosta Tower został objęty transakcją zabezpieczającą zmiany stóp procentowych. Krótkoterminowe należności i zobowiązania nie są narażone na ryzyko stopy procentowej.

3) Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych

Grupa ma zawarte umowy z wykonawcami/zleceniobiorcami a także umowy handlowe z dostawcami samochodów, a także zapewnione finansowanie realizacji prowadzonych inwestycji oraz działalności bieżącej, dzięki czemu przepływy pieniężne na kolejne okresy są w Grupie z góry określone i pozwalają zminimalizować ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych.

4) Ryzyko utraty płynności finansowej

Celem zarządzania płynnością finansową jest zabezpieczenie Grupy przed jej niewypłacalnością. Cel ten jest realizowany poprzez systematyczne dokonywanie projekcji zadłużenia w horyzoncie do 3 lat, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania. Szczegółowa analiza płynności zawarta jest w nocie 32 rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

5) Opis innych czynników ryzyka z określeniem stopnia, w jakim jednostka jest na nie narażona

- ryzyko związane z celami strategicznymi:
  Grupa dąży do osiągnięcia celów strategicznych, nie może jednak zapewnić, że zostaną one osiągnięte. Rynek, na którym działa Grupa, podlega zmianom, których kierunek i skala zależne są od wielu czynników. Przyszła pozycja i w efekcie przychody i zyski Grupy, zależne są od skuteczności wypracowanej strategii działania. Podjęcie nietrafnych decyzji wynikających z niewłaściwej oceny sytuacji lub niezdolność adaptacji do zmieniających się warunków rynkowych mogą mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy.

- ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności:
  Koszty operacyjne i inne koszty Grupy mogą wzrosnąć przy równoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów. Do czynników, które mogą powodować wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, zaliczyć można: (i) inflację; (ii) wzrost podatków i innych opłat publicznoprawnych; (iii) zmiany w przepisach prawa (w tym zmiany dotyczące przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów o ochronie środowiska), lub w polityce rządowej, które zwiększają koszty utrzymania zgodności z takimi przepisami lub polityką; (iv) wzrost kosztów finansowania działalności gospodarczej. Wyżej wymienione czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

- ryzyka towarzyszące realizacji projektów deweloperskich:

Projekty deweloperskie realizowane przez Grupę wymagają znacznego zaangażowania kapitałowego (m.in. w związku z zakupem gruntu) i są, ze swej istoty, obarczone wieloma ryzykami. Takie ryzyka obejmują w szczególności: (i) nieuzyskanie lub wzruszenie uzyskanych już pozwoleń, zezwoleń lub innych decyzji administracyjnych niezbędnych do wykorzystania gruntu oraz realizacji projektów deweloperskich zgodnie z planami Grupy, (ii) opóźnienie rozpoczęcia lub zakończenia budowy, (iii) wzrost kosztów ponad poziom założony w budżecie, (iv) niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, (v) spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, (vi) niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, (vii) nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, (viii) brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń, jak również (ix) zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. Wystąpienie każdej z powyższych okoliczności może spowodować opóźnienia w zakończeniu projektu, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

- ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością Grupy od wykonawców robót budowlanych:
  Grupa zawarła i w przyszłości będzie zawierać umowy z wykonawcami robót budowlanych na realizację projektów deweloperskich w formule generalnego wykonawstwa. Koszty takich projektów mogą ulegać zmianie wskutek wielu czynników, między innymi z uwagi na: (i) zmianę zakresu projektu oraz zmiany w projekcie architektonicznym; (ii) wzrost cen materiałów budowlanych; (iii) niedobór wykwalifikowanych pracowników lub wzrost kosztów ich zatrudnienia; (iv) niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionym standardzie akceptowalnym dla Grupy, (v) dobór niewłaściwej technologii na wstępnym etapie budowy. Każdy istotny wzrost kosztów lub opóźnienie zakończenia realizacji projektów może negatywnie wpłynąć na rentowność Grupy. Istnieje również ryzyko związane z utratą przez generalnych wykonawców płynności finansowej, co może wpłynąć na jakość i terminowość realizacji zleconych prac. Utrata płynności finansowej może, w skrajnych przypadkach, doprowadzić do całkowitego zaprzestania prac przez wykonawcę robót budowlanych i spowodować konieczność jego zastąpienia. Wszystkie opóźnienia i koszty związane ze zmianą generalnego wykonawcy wpłynąć mogą negatywnie na rentowność projektu deweloperskiego. Pomimo, iż Grupa stara się ograniczać takie ryzyko poprzez utrzymywanie długoterminowych relacji z grupą sprawdzonych wykonawców robót budowlanych oraz posiada kadry przygotowane do przejęcia, w razie takiej konieczności, kompetencji generalnego wykonawcy, zagrożenie ciągłości i stabilności działania, w tym utrata płynności przez któregokolwiek z generalnych wykonawców realizujących projekty może negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Grupy.

- ryzyko wynikające z załamania sprzedaży na rynku motoryzacyjnym:
  Rynek sprzedaży samochodów luksusowych jest stosunkowo ograniczony jako zorientowany głównie na klientów zamożnych. Kryzys na rynkach finansowych może skutkować zmniejszeniem popytu na dobra luksusowe, w tym negatywnie wpłynąć na sektor motoryzacyjny.

- ryzyko wynikające z opóźnień w dostawach pojazdów od producenta:
  Spółki motoryzacyjne będące importerami samochodów marki Jaguar, Land Rover, Range Rover, Aston Martin oraz Caterham są uzależnione zarówno od zagranicznych dostawców, jak i od użytych środków transportu. Opóźnienia w dostawach samochodów i części do samochodów mogą negatywnie wpłynąć na poziom sprzedaży i wizerunek marki.

- ryzyko wynikające ze zmiany harmonogramów premier nowych modeli samochodów:
  Realizacja planów rozwoju spółek motoryzacyjnych Grupy Marvipol jest uzależniona od planów rozwoju producentów samochodów sprzedawanych przez ww. spółki, w szczególności od producenta samochodów Jaguar Land Rover, których sprzedaż odpowiada za gros przychodów segmentu motoryzacyjnego Grupy. Plany rozwoju Jaguar Land Rover, w szczególności harmonogram wprowadzania do sprzedaży nowych modeli samochodów, jak również ewentualne jego modyfikacje, mają kluczowe znaczenie dla realizacji planów sprzedażowych spółek motoryzacyjnych Grupy Marvipol i osiąganych przez nie wyników.

- ryzyko zmiany przepisów unijnych dotyczących porozumień pomiędzy podmiotami z branży motoryzacyjnej działającymi na różnych szczeblach dystrybucji i produkcji:
  Przepisu Unii Europejskiej w obecnym kształcie w istotny sposób wpływają na kształt rynku motoryzacyjnego w krajach Wspólnoty, w tym na relacje między producentami samochodów oraz generalnymi importerami samochodów.

- ryzyko związane z koncentracją działalności operacyjnej Grupy na warszawskim rynku mieszkaniowym:
  Obecnie projekty deweloperskie Grupy realizowane są w Warszawie. Grupa na bieżąco analizuje rynek działalności deweloperskiej w innych polskich miastach, jednakże korzyści płynące z ekspansji na inne rynki wydają się obecnie Zarządowi niewspółmierne do ryzyka związanego z tego typu decyzją. W związku z tym, w krótkim i średnim horyzoncie czasowym, przychody i zyski generowane przez Grupę będą uzależnione od sytuacji na warszawskim rynku mieszkaniowym. Ewentualne pogorszenie koniunktury na tym rynku może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

- ryzyko związane z możliwością nabycia kolejnych gruntów oraz cenami lokali:
  Dalszy rozwój działalności spółek deweloperskich z Grupy zależy w decydującym stopniu od zdolności pozyskiwania atrakcyjnych terenów pod nowe projekty deweloperskie po konkurencyjnych cenach oraz ich właściwego wykorzystania, a następnie od zdolności Grupy do sprzedaży na rynku wybudowanych mieszkań w odpowiednim terminie i z satysfakcjonującą marżą. Zdolność do wypełnienia powyższych założeń wynika z kolei w znacznej mierze z kondycji rynku mieszkaniowego w Warszawie, na którym działa Grupa.
  Pozyskanie gruntów w celu realizacji projektów deweloperskich w przyszłości może być trudniejsze lub bardziej kosztowne niż dotychczas z przyczyn takich jak: (i) silna konkurencja na rynku nieruchomości, (ii) czasochłonny proces uzyskiwania pozwoleń administracyjnych i innych niezbędnych decyzji, zgód i pozwoleń, (iii) brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz (iv) ograniczona dostępność terenów

z odpowiednią infrastrukturą.
Rentowność działalności deweloperskiej Grupy zależy również bezpośrednio od poziomu cen mieszkań w Polsce, a w szczególności w Warszawie. Nadpodaż mieszkań wywołana zbyt dużą liczbą dostępnych lokali może negatywnie wpływać na ceny mieszkań na rynku, na którym działa Grupa. W przypadku spadku cen mieszkań, Grupa nie może zapewnić, że będzie w stanie sprzedać wybudowane mieszkania po cenach zapewniających założoną przez Grupy rentowność.
Wszystkie powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

- ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi:
  Nabywając grunty pod nowe projekty deweloperskie Grupa przeprowadza analizę geotechniczną pozyskiwanego gruntu. Ze względu na ograniczenia tej analizy, nie można wykluczyć, iż w trakcie realizacji projektu deweloperskiego Grupa napotka nieprzewidziane trudności, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększyć koszt przygotowania gruntu pod budowę, takie jak. np. znaleziska archeologiczne. Czynniki takie mogą mieć wpływ na koszty lub harmonogram realizacji danego projektu deweloperskiego lub wręcz uniemożliwić jego realizację w planowanej formie. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

- ryzyko odpowiedzialności związanej z użytkowaniem gruntu w aspekcie przepisów ochrony środowiska:
  Zgodnie z polskim prawem podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się substancje niebezpieczne lub inne zanieczyszczenia, albo na których doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu, mogą zostać zobowiązane do ich usunięcia, ponoszenia kosztów rekultywacji lub zapłaty administracyjnych kar pieniężnych. Nie można wykluczyć ryzyka, że w przyszłości Grupa może być zobowiązana do zapłaty odszkodowań, administracyjnych kar pieniężnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na gruntach posiadanych lub nabywanych przez Grupę. Może to mieć negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

- ryzyko związane z infrastrukturą:
  Projekt deweloperski może być realizowany przy zapewnieniu wymaganej prawem infrastruktury takiej jak drogi wewnętrzne, przyłącza mediów itp. Pomimo pozytywnych wyników analizy prawnej i technicznej, brak koniecznej infrastruktury powodować może, iż realizacja projektu na danej działce będzie niemożliwa lub w przypadku konieczności zapewnienia infrastruktury przez Grupę zbyt droga. Istnieje ryzyko, iż ze względu na opóźnienia w przygotowaniu dostępu do infrastruktury, w szczególności wynikających z czynników niezależnych od Grupy, nastąpi opóźnienie w oddaniu danego projektu deweloperskiego do użytkowania lub nieprzewidziany wzrost kosztów doprowadzenia infrastruktury. Zdarzenia takie mogą mieć wpływ na rentowność projektu. Może się także zdarzyć, że właściwe organy administracji zażądają od Grupy wykonania odpowiedniej infrastruktury w ramach prac związanych z projektem deweloperskim, co może mieć znaczący wpływ na koszty prac budowlanych objętych takim projektem. Organy administracji mogą także zażądać, aby inwestor wykonał infrastrukturę, która nie jest niezbędna z punktu widzenia projektu deweloperskiego, ale jej wykonanie może być oczekiwane przez te organy jako wkład

inwestora w rozwój społeczności lokalnej w związku z realizowanym projektem deweloperskim. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

- ryzyko związane z awarią systemu informatycznego:
  Grupa nie jest uzależniona od systemów informatycznych, jednakże awaria wykorzystywanego przez nią systemu informatycznego, której skutkiem byłaby utrata danych może spowodować czasowe utrudnienie działalności Grupy, w tym w szczególności w kontaktach z jej klientami. Grupa nie może zagwarantować, że wykorzystywane przez nią systemy informatyczne będą wystarczające dla jej przyszłych potrzeb. Wystąpienie awarii systemów informatycznych lub nie zaspokajanie przez nie przyszłych potrzeb Grupy mogłoby mieć wpływ na działalność i wyniki finansowe Grupy.

- ryzyko związane z nieefektywnością systemu ksiąg wieczystych:
  Istniejący obecnie w Polsce, w tym w szczególności w Warszawie, system ksiąg wieczystych jest nieefektywny, w szczególności z uwagi na opóźnienia z jakimi istotne zdarzenia prawne mogą być ujawniane w księgach wieczystych. Co do zasady, z uwagi na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, osoba dokonująca czynności prawnej o skutkach rozporządzających z osobą uprawnioną według treści księgi wieczystej nabywa własność lub inne prawo rzeczowe, choćby właścicielem był w rzeczywistości inny podmiot, chyba że nabywca wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym. Z uwagi na możliwe opóźnienia ujawniania w księgach wieczystych zmian podmiotów będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości oraz powyższą zasadę rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych obrót nieruchomościami wiąże się z ryzykiem nabycia nieruchomości od osoby nieuprawnionej, lecz ujawnionej w księdze wieczystej. Ryzyko to może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

- ryzyko wynikające z ustawy o gwarancjach zapłaty za roboty budowlane:
  Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 lipca 2003 roku o gwarancji zapłaty za roboty budowlane wykonawca robót budowlanych, któremu Grupa zleci realizację projektu deweloperskiego, może w każdym czasie żądać od Grupy gwarancji zapłaty, w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego wykonawcy, do wysokości ewentualnego roszczenia z tytułu wynagrodzenia wynikającego z umowy oraz zleceń dodatkowych. Zgodnie z powołaną ustawą prawa do żądania gwarancji zapłaty nie można wyłączyć ani ograniczyć przez czynność prawną, zaś wypowiedzenie umowy spowodowane żądaniem gwarancji zapłaty jest bezskuteczne. Brak wystarczającej gwarancji zapłaty stanowi przeszkodę w wykonaniu robót budowlanych z przyczyn dotyczących Grupy i uprawnia wykonawcę do żądania wynagrodzenia na podstawie art. 639 Kodeksu Cywilnego. Spowodować to może wzrost kosztów i opóźnienie realizacji projektów deweloperskich lub wręcz uniemożliwić ich realizację. Może to mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

- ryzyko związane z istotnymi szkodami przewyższającymi wypłaty z tytułu ubezpieczenia:

Obiekty budowane w ramach projektów deweloperskich realizowanych przez Grupę są objęte ochroną ubezpieczeniową na podstawie umów ubezpieczenia zawieranych przez generalnych wykonawców. W przypadku fizycznego zniszczenia tych budynków na wskutek pożaru, zalania lub z innych przyczyn przed wydaniem lokali ich nabywcom, Grupa może ponieść szkodę, która może nie zostać pokryta w całości przez odszkodowanie z tytułu ubezpieczenia, w szczególności z uwagi na fakt, iż wartość przedmiotu ubezpieczenia oszacowana w umowie ubezpieczenia może być mniejsza od wartości przedmiotu ubezpieczenia w chwili wystąpienia szkody. Ponadto polisy ubezpieczeniowe nie pokrywają utraconych zysków Grupy z projektu deweloperskiego oraz szkód związanych z niewykonaniem lub nieterminowym wykonaniem umów z nabywcami Grupy. W przypadku wystąpienia szkody przewyższającej limit wypłaty z ubezpieczenia, Grupa może utracić środki zainwestowane w projekt deweloperski dotknięty szkodą, a także przewidywane przychody z tytułu tego projektu deweloperskiego. Wystąpienie powyższego zdarzenia może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

- ryzyko zmian prawa podatkowego:
  Polski system podatkowy charakteryzuje się brakiem stabilności. Przepisy podatkowe bywają często zmieniane, wielokrotnie na niekorzyść podatników. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższeniu stawek podatkowych, ale także na wprowadzeniu nowych szczegółowych instrumentów prawnych, rozszerzeniu zakresu opodatkowania, a nawet wprowadzeniu nowych obciążeń podatkowych. Zmiany prawa podatkowego mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej, wynikających z wprowadzenia nowych lub zmiany już istniejących regulacji w zakresie podatków. Częste zmiany przepisów prawa regulujących opodatkowanie działalności gospodarczej oraz rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe mogą okazać się niekorzystne dla Grupy, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy. W szczególności zmiany przepisów podatkowych obejmujących swoim zakresem rynek nowych i używanych samochodów, w tym regulacji dotyczących podatku akcyzowego, regulacji dotyczących podatku od towarów i usług oraz zasad jego odliczenia przez firmy, stanowiące ponad 90% klientów końcowych segmentu motoryzacyjnego Grupy Marvipol mogą wpłynąć, pozytywnie lub negatywnie, na sprzedaż nowych samochodów i osiągane przez Grupę wyniki finansowe.

- ryzyko związane ze stosowaniem prawa podatkowego przez organy skarbowe:
  W praktyce organy podatkowe stosują prawo opierając się nie tylko bezpośrednio na przepisach, ale także na ich interpretacjach dokonywanych przez organy wyższej instancji czy sądy. Takie interpretacje ulegają również zmianom, są zastępowane innymi lub też pozostają ze sobą w sprzeczności. W pewnym stopniu dotyczy to również orzecznictwa. Powoduje to brak pewności co do sposobu zastosowania prawa przez organy podatkowe albo automatycznego stosowania go zgodnie z posiadanymi w danej chwili interpretacjami, które mogą nie przystawać do różnorodnych, często skomplikowanych stanów faktycznych występujących w obrocie gospodarczym. Do zwiększenia tego ryzyka przyczynia się dodatkowo niejasność wielu przepisów składających się na polski system podatkowy. Z jednej strony wywołuje to wątpliwości co do właściwego stosowania przepisów, a z drugiej strony powoduje konieczność

brania pod uwagę w większej mierze wyżej wymienionych interpretacji. W przypadku regulacji podatkowych, które zostały oparte na przepisach obowiązujących w Unii Europejskiej i powinny być z nimi w pełni zharmonizowane, należy zwrócić uwagę na ryzyko ich stosowania związane z często niewystarczającym poziomem wiedzy na temat przepisów unijnych, do czego przyczynia się fakt, iż są one relatywnie nowe w polskim systemie prawnym. Może to skutkować przyjęciem interpretacji przepisów prawa polskiego pozostającej w sprzeczności z regulacjami obowiązującymi na poziomie Unii Europejskiej. Brak stabilności w praktyce stosowania przepisów prawa podatkowego może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

- ryzyko związane z problemem potencjalnych roszczeń dotyczących tzw. gruntów warszawskich:
  W wyniku prowadzonej w Polsce w latach powojennych nacjonalizacji wiele nieruchomości znajdujących się w rękach osób prawnych i fizycznych zostało przejętych na rzecz Skarbu Państwa, w niektórych przypadkach z naruszeniem obowiązującego wówczas prawa. Pomimo, iż dotychczas nie uchwalono ustawy regulującej proces reprywatyzacji w Polsce, byli właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni mogą obecnie występować do organów administracji z wnioskami o stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnych, na mocy których nieruchomości zostały im odebrane. Niektóre nieruchomości, na których były, są lub mogą być prowadzone projekty deweloperskie Grupy znajdują się na terenie objętym działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (tzw. dekret o gruntach warszawskich). Istnieje ryzyko, iż byli właściciele działek wchodzących w skład tych nieruchomości wystąpią z roszczeniami reprywatyzacyjnymi, o ile przejęcie gruntów na podstawie dekretu o gruntach warszawskich nastąpiło niezgodnie z przepisami. Pomimo, iż przed nabyciem nieruchomości Grupa bada kwestie związane z prawdopodobieństwem wystąpienia roszczenia o zwrot majątku, to wyniki takiego badania nie zawsze są rozstrzygające i nie można wykluczyć, że w przyszłości zostaną wniesione roszczenia reprywatyzacyjne dotyczące nieruchomości posiadanych przez Grupę. Nie można zatem wykluczyć ryzyka, iż tego typu roszczenia podnoszone w przyszłości mogą mieć istotny wpływ na Grupę. Może to spowodować wzrost kosztów realizacji projektów deweloperskich, opóźnić lub uniemożliwić ich realizację, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

- ryzyko ekonomiczne i polityczne:
  Grupa prowadzi swoją działalność w Polsce, która uznawana jest za rynek rozwijający się. Inwestorzy inwestujący w akcje spółek działających na takich rynkach powinni mieć świadomość istnienia na takich rynkach większych ryzyk ekonomicznych i politycznych niż na rynkach rozwiniętych.
  Sytuacja finansowa branży deweloperskiej i motoryzacyjnej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Grupy, jest ściśle związana z czynnikami ekonomicznymi takimi jak zmiany PKB, inflacja, bezrobocie, kursy walutowe czy wysokość stóp procentowych. Wszelkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą doprowadzić do spadku popytu na nowe mieszkania lub samochody, co może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

- ryzyko związane z brakiem planów zagospodarowania przestrzennego:

Znaczna część terenów na obszarze Miasta Stołecznego Warszawy nie jest objęta ważnymi planami zagospodarowania przestrzennego, co powoduje istotne utrudnienia w uzyskiwaniu pozwoleń na budowę. W szczególności, w braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie wówczas, jeżeli są spełnione liczne warunki, m.in. gdy co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii oraz intensywności zabudowy wykorzystania terenu. Brak obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego może powodować istotne problemy w uzyskaniem pozwolenia na budowę, co może prowadzić do opóźnienia realizacji projektów inwestycyjnych, w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

- ryzyko wynikające z rozbieżności danych wpisanych w księgach wieczystych i rejestrze gruntów:
  Dane wpisane w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości nie zawsze są zgodne z danymi ujawnionymi w ewidencji gruntów i budynków, w szczególności w zakresie danych o numerach i powierzchni działek ewidencyjnych, jak również danych o osobach władających gruntem. W praktyce może to spowodować konieczność dokonania uzgodnienia tych danych, a wobec czasochłonności takiej procedury, opóźnić ustanowienie odrębnej własności lokali.

- ryzyka związane z dostępnością kredytów hipotecznych:
  W zakresie działalności deweloperskiej możliwe jest wystąpienie ryzyka kursowego związanego z kursami wymiany walut obcych jak również ryzyka wysokości stóp procentowych dla walut, w których udzielane są kredyty hipoteczne zaciągane przez nabywców w celu sfinansowania kupna nieruchomości mieszkaniowych. Zmiany kursu złotego w stosunku do walut obcych, jak również wzrost stóp procentowych przekładające się na wzrost oprocentowania kredytów, mogą powodować, że nabywcy nie będą w stanie spłacać zaciągniętych kredytów hipotecznych lub ograniczona zostanie zdolność nowych nabywców do zaciągnięcia kredytów. Może to powodować ograniczenie popytu na nowe mieszkania oraz doprowadzić do zwiększonej liczby przejęć nieruchomości przez banki, co może skutkować wprowadzeniem na rynek zwiększonej liczby lokali. Powyższe zdarzenia mogą mieć negatywny wpływ na rynek mieszkaniowy, a w efekcie na prowadzenie swojej podstawowej działalności przez Grupę.

- ryzyko związane z działaniem konkurencji na rynku mieszkaniowym. Inni deweloperzy są zagrożeniem dla firmy Marvipol. Ich przewagą mogą być większe zasoby pieniężne oraz lepsza płynność finansowa. Mogą oni również zaoferować mieszkania po niższych cenach. Skutkami takiego stanu rzeczy może być obniżenie wyników firmy Marvipol. Na korzyść firmy Marvipol przemawia dobra znajomość rynku Warszawskiego oraz jakość oddawanych do użytku budynków, która przewyższa znacznie podstawowe standardy.

- ryzyko związane najemcami budynku „Prosta Tower". Wycofanie się lub niewypłacalność najemców powierzchni biurowych w biurowcu należącego do grupy Marvipol może mieć negatywny wpływ na wyniki grupy.

- ryzyko nieuzyskania finansowania zewnętrznego przez grupę na realizację projektów. Działalność prowadzona przez Marvipol wymaga dużych nakładów pieniężnych na zakup gruntów oraz samą budowę. W celu finansowania projektów środki pozyskiwane są z zewnętrznych źródeł np. banków. W przypadku nieuzyskania finansowania zewnętrznego możliwe są opóźnienia w realizacji projektów lub niemożliwość ich całkowitej realizacji.

- ryzyko związane z dostępnością mieszkań dla potencjalnych klientów. Razem z wejściem w życie zmienionej Rekomendacji S wydanej przez Komisję Nadzoru Finansowego od 2015 roku wymagany próg wkładu własnego na zakup nieruchomości wzrósł do 10% z wcześniejszych 5%. W kolejnych latach będzie on dalej podnoszony do poziomu 20% w roku 2017. Ta zmiana zmniejsza możliwość klientów do zakupu własnego mieszkania co może skutkować obniżeniem sprzedaży grupy Marvipol. Jednak pozytywnym aspektem jest dalsze obniżanie stopy referencyjnej, która od 4 marca 2015 wynosi 1,5% (wcześniej 2%). Taki stan rzeczy powinien przełożyć się na zwiększoną skłonność do zaciągania kredytów.

- ryzyko odpowiedzialności z tytułu sprzedaży mieszkań. Grupa Marvipol prowadzi sprzedaż mieszkań a co za tym idzie spółki wchodzące w skład grupy ponoszą odpowiedzialność wobec nabywców z tytułu rękojmi za wszelkie wady konstrukcyjne budynków lub pojedynczych lokali lub gruntów. Występowanie roszczeń przez nabywców może źle wpłynąć na wyniki całej grupy.

- Atrakcyjność oferty motoryzacyjnej jest uzależniona w dużym stopniu od producenta oraz jego decyzji w zakresie kształtowania produktu finalnego. Istnieje ryzyko, iż producent błędnie oceni rynek i realizowane przez niego projekty nie będą dobrze przyjmowane przez rynek. Może mieć to negatywny wpływ na wynik segmentu motoryzacyjnego grupy.

- Ryzyko związane z działalnością na rynku nieautoryzowanych serwisów aut sprzedawanych przez grupę. Oferowane przez nieautoryzowane serwisy naprawy oraz usługi podobne do oferowanych w autoryzowanych serwisach lecz po niższych cenach może skutkować słabszymi wynikami grupy.

Szczegółowe informacje na temat instrumentów finansowych zamieszczono w nocie 32 rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

X. INFORMACJA O PRZYJĘTYCH PRZEZ JEDNOSTKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ CELACH I METODACH ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Grupa zarządza wszystkimi opisanymi w punkcie IX powyżej elementami ryzyka finansowego, które może mieć istotny wpływ na prowadzenie działalności. Organizacja systemu zarządzania ryzykiem finansowym polega na rozdzieleniu komórek odpowiedzialnych za zawieranie różnego typu transakcji na rynku, opiniowaniu tych transakcji przez inne, niezależne komórki przed ich ostateczną akceptacją przez Zarząd i w rezultacie zmniejszenie kosztów działalności operacyjnej i finansowej, w których w rzeczywistości ryzyko finansowe się zawiera.

XI. WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE I ICH INTERPRETACJA

		31-gru-13	31-gru-12
rentowność sprzedaży (ROS)	zysk netto/przychód ze sprzedaży*100	6,41	2,76 %
rentowności kapitału własnego (ROE)	zysk netto*100/kapitał własny - zysk netto	19,57%	5,83%
stopa zadłużenia	zobowiązania/suma pasywów*100	64,81%	74,80%
bieżącej płynności	aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	2,17	2,00

Przychody netto obejmują przychody netto ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów.

Rentowności sprzedaży netto i kapitału własnego w 2014 roku istotnie wzrosły w porównaniu z 2013 rokiem. Wpływ na zmianę miał osiągnięty w 2014 roku wynik netto.

Stopa zadłużenia (wskaźnik struktury zobowiązań) obniżyła się w porównaniu z analogicznym okresem w wyniku zmniejszenia zobowiązań Grupy.

Wskaźnik płynności poprawił się w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Nastąpiło zmniejszenie zarówno aktywów obrotowych, jak i zobowiązań bieżących.

XII. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

W dniu 1 września 2014 r. Marvipol S.A. zawarła z Borders A-R Sp. z o.o. ugodę pozasądową, przedmiotem której było wzajemne zrzeczenie się roszczeń będących następstwem nie dojścia do skutku umowy przyrzeczonej w wykonaniu Umowy Sprzedaży z dnia 5 lipca 2012 r. Na mocy ugody zarówno Spółka jak i Borders A-R Sp. z o.o. wycofały z Sądu złożone przeciwko sobie pozwy.

W dniu 24 października 2014 r. Marvipol S.A. zawarła z Pol-Aqua S.A. ugodę pozasądową, na mocy której strony sporu zrzekły się wzajemnych roszczeń, a Pol-Aqua S.A. wycofała z sądu złożony przeciwko Marvipol S.A. pozew obejmujący roszczenie o zapłatę.

Przed Sądem Okręgowym we Warszawie toczy się postępowanie z powództwa Mostostal Warszawa S.A. przeciwko Zielona Italia Sp. z o.o. o zapłatę kwoty 45.570.459 zł z tytułu kar umownych i wynagrodzenia z Umowy z dnia 11 listopada 2010 r., wraz z wnioskiem o zabezpieczenie. Pozew wpłynął do sądu 10 maja 2013 r., doręczony został pełnomocnikowi Pozwanego w dniu 1 lipca 2013 r. wraz z zakreśleniem 60-dniowego terminu na złożenie odpowiedzi na pozew. Powód pismem procesowym z dnia 6 czerwca 2013 r. ograniczył powództwo do kwoty 44.179.475 zł. Postanowieniem z dnia 20 czerwca 2013 r. Sąd Okręgowy oddalił wniosek Mostostal Warszawa S.A. o zabezpieczenie. Zielona Italia Sp. z o.o. w terminie wyznaczonym przez Sąd Okręgowy wniosła odpowiedź na pozew. W dniu 7 października 2013 r. do siedziby Zielona Italia Sp. z o.o. doręczone zostało pismo procesowe Mostostal Warszawa S.A. rozszerzające powództwo o kwotę 8.164.864 zł z tytułu wykonanych przez Mostostal Warszawa S.A. robót dodatkowych. W 2014 roku oraz po jego zakończeniu do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie nastąpiły żadne istotne zdarzenia związane z wyżej opisanym sporem.

Inne postępowania, w których stroną jest jednostka należąca do Grupy Kapitałowej, charakteryzujące się mniejszym poziomem istotności z punktu widzenia działalności tej jednostki, opisane są w notach 29 i 35 rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

XIII. INFORMACJA O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH

Przedmiotem działalności Marvipol S.A. jest prowadzenie działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej i usługowej w imieniu własnym, a także w pośrednictwie po uzyskaniu koniecznych zezwoleń i koncesji, jeśli takie będą wymagane. W szczególności jest to działalność gospodarcza w zakresie zabudowy i komercjalizacji gruntów.
W obszarze działalności Grupy Kapitałowej wybrane projekty inwestycyjne realizowane są poprzez tzw. spółki celowe, tj. jednostki zależne założone w celu realizacji konkretnych projektów inwestycyjnych.
W ramach Grupy Kapitałowej na terenie Warszawy i Konina działa łącznie siedem obiektów myjni samochodowych pod nazwami Robo Wash Center i Robo Wash Express.
W Grupie Kapitałowej Marvipol S.A. prowadzona jest działalność w zakresie sprzedaży hurtowej i detalicznej pojazdów samochodowych, a także ich serwisu i obrotu częściami zamiennymi, poprzez jednostki zależne, w których Marvipol S.A. ma 100% udziałów.

XIV. INFORMACJE O RYNKACH ZBYTU

Obecnie Grupa prowadzi działalność w zakresie usług deweloperskich, sprzedaży i serwisu samochodów marki Jaguar, Land Rover, Range Rover, Aston Martin, Caterham oraz Lotus, sprzedaży części do tych samochodów, oraz w zakresie usług związanych z prowadzeniem sieci myjni samochodowych Robo Wash, a także usług wynajmu powierzchni biurowych i powierzchni handlowo - magazynowych.

Warszawski rynek jest największym i najzamożniejszym rynkiem mieszkaniowym w Polsce. Przeciętne wynagrodzenia w Warszawie należą do najwyższych, znacznie przekraczając średnie wartości dla całego kraju.
Rynek usług związanych z działalnością myjni samochodowych jest rynkiem o bardzo dużym stopniu rozdrobnienia i przez to bardzo konkurencyjnym. Charakter świadczonych usług powoduje, iż nie można rynku warszawskiego traktować jako całości. Podzielony jest on na szereg rynków lokalnych w granicach dzielnic lub nawet poszczególnych osiedli mieszkaniowych.
W zakresie sprzedaży samochodów i części samochodowych, a także usług serwisowych spółki Grupy kierują sprzedaż do dealerów i odbiorców w całym kraju. Rynek sprzedaży samochodów klasy premium jest rynkiem obejmującym przede wszystkim segment klientów o wyższych dochodach.

Aktywność najemców w Warszawie pozostaje na wysokim poziomie zarówno w zakresie usług najmu powierzchni biurowych, jak i powierzchni handlowo-magazynowych. Działalność w zakresie wynajmu nieruchomości nie jest działalnością podstawową Grupy. Grupa w najbliższym czasie nie planuje zwiększenia udziałów przychodów z tej działalności w przychodach ogółem.

Grupa w ramach działalności deweloperskiej ponosi głównie koszty usług budowlanych oraz koszty zakupu gruntów pod projekty deweloperskie. Zakup gruntów nie wiąże się z uzależnieniem od jednego dostawcy, natomiast w przypadku usług budowlanych Grupa dokonuje wyboru generalnego wykonawcy w drodze konkursu, a generalny wykonawca jest odpowiedzialny za całość prac budowlanych. Grupa w procesie wyboru wykonawców ocenia ich kondycję finansową, zasoby i doświadczenie. Ma to na celu zapewnienie realizacji kontraktu zgodnie z wysokimi standardami.

Dedykowane Spółki Grupy, jako generalni importerzy samochodów marki Jaguar Land Rover oraz jako wyłączni dilerzy Aston Martin, Caterham oraz Lotus są uzależnione od producentów samochodów.

W 2014 roku wartość transakcji z największymi dostawcami była następująca:
Jaguar Land Rover Limited – 230 621 tys. zł,
EIFFAGE POLSKA BUDOWNICTWO S.A. – 33.177 tys. zł,
Warbud S.A. – 31.288 tys. zł.

Żaden z wyżej wymienionych podmiotów nie jest powiązany z Grupą Kapitałową Marvipol S.A. Grupa Kapitałowa Marvipol S.A. nie jest uzależniona od żadnego ze swoich odbiorców.

XV. INFORMACJE O ZAWARTYCH UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ

Szczegółowe informacje o zawartych w roku obrotowym 2014, a także w okresie do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego, umowach znaczących dla działalności jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej zamieszczone są w punktach II i III niniejszego sprawozdania z działalności.

XVI. INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ Z INNYMI PODMIOTAMI

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Marvipol S.A. jest powiązana organizacyjnie i kapitałowo z następującymi podmiotami:

- **Zielona Italia Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 9 kwietnia 1992 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 24 września 2001 r. pod numerem KRS 0000044715. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 13.000 tys. zł i dzieli się na 130.000 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.
  Jednostka Zielona Italia Sp. z o.o. jest spółką celową realizującą obecnie projekt deweloperski „Osiedle Zielona Italia".

- **Marvipol Development Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 grudnia 2006 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 3 stycznia 2007 r. pod numerem KRS 0000270681. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 70.150 tys. zł i dzieli się na 140.300 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy, z których 300 posiada Marvipol S.A., a 140.000 posiada Prosta 32 Sp. z o.o. – spółka zależna od Marvipol S.A.
  Przedmiotem działalności Marvipol Development Sp. z o.o. jest na dzień sporządzenia sprawozdania wynajem i zarządzanie nieruchomością „Prosta Tower".

- **Mokotów Park Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 grudnia 2006 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 12 grudnia 2006 r. pod numerem KRS 0000269620. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 270 tys. zł i dzieli się na 540 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.
  Jednostka Mokotów Park Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw.
  Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Mokotów Park Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

- **Prosta 32 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 października 2007 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 17 grudnia 2007 r. pod numerem KRS 0000295118. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 7.795 tys. zł i dzieli się na 15.590 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.
  Jednostka Prosta 32 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw. Obecnie spółka jest właścicielem 99,79% udziałów w Marvipol Development Sp. z o.o.

- **Marvipol TM Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 24 września 2009 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 13 października 2009 r.

pod numerem KRS 0000338809. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 103.821 tys. zł i dzieli się na 2.076.420 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy.
Przedmiotem działalności Marvipol TM Sp. z o.o. jest działalność profesjonalna, naukowa i technologiczna.

- **Robo Wash Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 2 czerwca 2011 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 7 czerwca 2011 r. pod numerem KRS 0000388512. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 200 tys. zł i dzieli się na 2.000 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.
  Przedmiotem działalności Robo Wash Sp. z o.o. jest zarządzanie siecią samoobsługowych myjni samochodowych działających na terenie Warszawy i Konina.

- **Marvipol Property Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 2 czerwca 2011 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 10 czerwca 2011 r. pod numerem KRS 0000388809. 100% udziałów w jednostce posiada P.Z.-Bud Sp. z o.o. – jednostka zależna od Marvipol S.A. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 3.250 tys. zł i dzieli się na 32.500 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy, z których 29.250 posiada Marvipol S.A., a 3.250 posiada Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. – spółka zależna od niżej opisanej jednostki P.Z.-BUD Sp. z o.o.
  Jednostka Marvipol Property Sp. z o.o. jest spółką celową realizującą obecnie dwa projekty deweloperskie „Central Park Ursynów Etap 1A" oraz „Central Park Ursynów Etap 1B".

- **P.Z.-BUD Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 19 września 1991 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 28 sierpnia 2001 r. pod numerem KRS 0000034780. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 650 tys. zł i dzieli się na 6.500 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.
  Przedmiotem działalności P.Z.-Bud Sp. z o.o. był wynajem i zarządzanie nieruchomościami, obecnie jednostka jest właścicielem 100% akcji w Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. oraz 100% udziałów w Verbis GAMMA Sp. z o.o.

- **Marvipol Estate Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 5 października 2012 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 16 października 2012 r. pod numerem KRS 0000436254. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5 tys. zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.
  Jednostka Marvipol Estate Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw.
  Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Marvipol Estate Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

- **Gdański City Center Sp. z o.o.** poprzednio działająca pod firmą City Expansion Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 listopada 2012 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 13 listopada 2012 r. pod numerem KRS 0000439945. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5 tys. zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.
  Spółka prowadzi działalność gospodarczą polegającą na pośrednictwie w świadczeniu usług zarządzania nieruchomościami.

- **Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.** poprzednio działająca pod firmą Le City Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 listopada 2012 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 14 listopada 2012 r. pod numerem KRS 0000439855. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5 tys. zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.
  Jednostka Central Park Ursynów 1 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 prowadzi działalność gospodarczą polegającą na pełnieniu funkcji inwestora zastępczego przy realizacji projektu deweloperskiego.

- **Marvipol Management Sp. z o.o.** poprzednio działająca pod firmą Zintegrowane Centrum Komunikacyjne Dworzec Gdański Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 listopada 2012 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 14 listopada 2012 r. pod numerem KRS 0000439896. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5 tys. zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.
  Jednostka Marvipol Management 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.
  Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Marvipol Management Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

- **Verbis GAMMA Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 września 2012 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 24 września 2012 r. pod numerem KRS 0000433753. 100% udziałów w jednostce posiada P.Z.-BUD Sp. z o.o. – jednostka zależna od Marvipol S.A. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5 tys. zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.
  Jednostka Verbis GAMMA Sp. z o.o. została utworzona w celu prowadzenia działalności w obszarze pozostałego pośrednictwa pieniężnego.

- **Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 września 2012 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 25 września 2012 r. pod numerem KRS 0000434291. 100% akcji w kapitale zakładowym jednostki posiada P.Z.-BUD Sp. z o.o.

– jednostka zależna od Marvipol S.A. Komplementariuszem w jednostce jest Verbis GAMMA Sp. z o.o. – jednostka zależna od P.Z.-BUD Sp. z o.o. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 1.050 tys. zł i dzieli się na 105.000 akcji o wartości nominalnej 10 zł każda.
Jednostka Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. została utworzona w celu prowadzenia działalności w obszarze pozostałego pośrednictwa pieniężnego.

- **JLR Centrum Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 15 stycznia 1992 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 22 lutego 2002 r. pod numerem KRS 0000094317. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100 % udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 7.000 tys. zł i dzieli się na 14.000 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.
  JLR Centrum Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów Jaguar Land Rover jako autoryzowany diler i serwis.

- **JLR Polska Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 8 października 2003 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 20 października 2003 r. pod numerem KRS 0000176909. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 3.200 tys. zł i dzieli się na 6.400 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.
  JLR Polska Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie importu samochodów marek Jaguar Land Rover, jako wyłączny Generalny Importer.

- **JLR Gdańsk Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 19 kwietnia 2007 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 13 czerwca 2007 r. pod numerem KRS 0000282421. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 3.220 tys. zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 32.200 zł każdy.
  JLR Gdańsk Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów Jaguar Land Rover jako autoryzowany diler i serwis.

- **JLR Łódź Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 sierpnia 2008 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 15 października 2008 r. pod numerem KRS 0000315517. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 6.468 tys. zł i składa się z 3.234 udziałów po 2 tys. zł każdy.
  JLR Łódź Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów Jaguar Land Rover jako autoryzowany diler i serwis.

- **JLR Warszawa Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 17 kwietnia 1997 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 4 marca 2002 r. pod numerem KRS 0000096527. Na dzień sporządzenia sprawozdania Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów, kapitał zakładowy jednostki wynosi 700 tys. zł i dzieli się na 80 udziałów o wartości nominalnej 8.750 zł każdy.
  JLR Warszawa Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży samochodów Jaguar Land Rover jako autoryzowany diler i serwis.

- **Caterham Polska Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 4 maja 2009 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 25 maja 2009 r. pod numerem KRS 0000330282. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 475 tys. zł i dzieli się na 950 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.
  Caterham Polska Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów marki Caterham jako autoryzowany diler i serwis.

- **AML Polska Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 25 sierpnia 2008 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 29 września 2009 r. pod numerem KRS 0000338109. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100 % udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 2.500 tys. zł i dzieli się na 5.000 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.
  AML Polska Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów marki Aston Martin jako autoryzowany diler i serwis.

- **M Automotive Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 lutego 2010 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 19 marca 2010 r. pod numerem KRS 0000351883. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 800 tys. zł i dzieli się na 1.600 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.
  Przedmiotem działalności M Automotive Sp. z o.o. jest sprzedaż hurtowa części i akcesoriów do pojazdów samochodowych.

- **Lotus Warszawa Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 28 kwietnia 2011 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 20 maja 2011 r. pod numerem KRS 0000385594. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 500 tys. zł i dzieli się na 1.000 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.
  Lotus Warszawa Sp. z o.o. została utworzona w celu prowadzenia działalności w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów marki Lotus jako autoryzowany diler i serwis.

- **M Automotive Holding Spółka Akcyjna** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 25 listopada 2014 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 16 grudnia 2014 r. pod numerem KRS 0000534585. Marvipol S.A. posiada 0,10% akcji w kapitale zakładowym jednostki. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 100 tys. zł i dzieli się na 500.000 akcji o wartości nominalnej 0,20 zł każda. Jednostka M Automotive Holding S.A. została utworzona w celu prowadzenia działalności holdingowej oraz działalności firm centralnych.

XVII. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE

W roku obrotowym 2014, a także w okresie do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego, takie transakcje nie wystąpiły.

XVIII. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH W ROKU OBROTOWYM 2014 UMOWACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK

Szczegółowe informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w roku obrotowym 2014, a także w okresie do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego, umowach dotyczących kredytów, zamieszczone są w punktach II i III niniejszego sprawozdania z działalności. Żadna z jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. w roku obrotowym 2014, a także w okresie do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego, nie zaciągnęła i nie wypowiedziała umowy dotyczącej pożyczki od podmiotu spoza Grupy. Informacja o umowach dotyczących pożyczek zawartych przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. zamieszczona jest w punkcie **XIX** niniejszego sprawozdania z działalności.

XIX. INFORMACJE O UDZIELONYCH W ROKU OBROTOWYM 2014 POŻYCZKACH

W roku obrotowym 2014 Marvipol S.A. miała zobowiązania z tytułu następujących pożyczek (wartości podane w kwocie kapitału wg stanu na dzień 31 grudnia 2014 r.):
- w kwocie 1.500 tys. od jednostki zależnej Prosta 32 Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 4.495 tys. od jednostki zależnej JLR Warszawa Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 6.000 tys. od jednostki zależnej Marvipol TM Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 11.149 tys. od jednostki zależnej JLR Polska Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 5.992 tys. od jednostki zależnej Marvipol Property Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.

W 2014 roku Marvipol S.A. miała należności z tytułu następujących pożyczek (wartości podane w kwocie kapitału wg stanu na dzień 31 grudnia 2014 r.):
- w kwocie 20.420 tys. zł na rzecz jednostki zależnej Marvipol Development Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 850 tys. zł na rzecz jednostki zależnej M Automotive Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 12.451 tys. zł na rzecz jednostki zależnej Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 2.175 tys. zł na rzecz jednostki zależnej Robo Wash Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.

- w kwocie 841 tys. zł na rzecz jednostki zależnej Lotus Warszawa Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 35 tys. od jednostki zależnej Marvipol Management Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 20 tys. od jednostki zależnej Verbis Gamma Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.

W 2014 r. jednostka zależna JLR Polska Sp. z o.o. miała należność od JLR Warszawa Sp. z o.o. z tytułu pożyczki w kwocie 5.000 tys. zł (wartość podana w kwocie kapitału wg stanu na dzień 31 grudnia 2014 r.).
Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
W 2014 r. jednostka zależna JLR Polska Sp. z o.o. miała należność od AML Polska Sp. z o.o. z tytułu pożyczki w kwocie 1.434 tys. zł (wartość podana w kwocie kapitału wg stanu na dzień 31 grudnia 2013 r.).
Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
W 2014 r. jednostka zależna JLR Polska Sp. z o.o. miała należność od Książek Holding Sp. z o.o. z tytułu pożyczki w kwocie 180 tys. zł (wartość podana w kwocie kapitału wg stanu na dzień 31 grudnia 2014 r.).
Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.

W 2014 r. jednostka zależna Marvipol TM Sp. z o.o. miała należność od Cosinda Holdings Limited z tytułu pożyczki w kwocie 1.820 tys. zł (wartość podana w kwocie kapitału wg stanu na dzień 31 grudnia 20134 r.).
Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
W 2014 r. jednostka pośrednio zależna Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna miała należność od Marvipol Property Sp. z o.o. z tytułu pożyczki w kwocie 141.035 tys. zł (wartość podana w kwocie kapitału wg stanu na dzień 31 grudnia 2014 r.).
Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.

XX. INFORMACJE O UDZIELONYCH I OTRZYMANYCH W ROKU OBROTOWYM 2014 PORĘCZENIACH I GWARANCJACH

W dniu 19 sierpnia 2014 r. Marvipol S.A. udzieliła poręczenia do kwoty 45.000.000,00 PLN jednostce zależnej Marvipol Property Sp. z o.o. w związku z zawarciem w dniu 19 sierpnia 2014 r. pomiędzy Marvipol Property Sp. z o.o. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu odnawialnego w kwocie 30.000.000,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Central Park Ursynów" na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej.

W dniu 16 września 2014 r. został przez JLR Polska Sp. z o.o. podpisany Aneks do Umowy Faktoringowej zawartej w dniu 19 grudnia 2012 r. z Bankiem Millennium S.A., której przedmiotem jest nabywanie lub nabywanie i finansowanie przez Faktora wierzytelności JLR Polska Sp. z o.o. w stosunku do określonych w treści Umowy kontrahentów. Na mocy Aneksu zwiększeniu uległ określony w Umowie limit finansowania JLR Polska Sp. z o.o. z kwoty 30.500.000,00 PLN do kwoty 45.500.000,00 PLN. W związku ze zwiększeniem limitu finansowania kwota poręczenia Marvipol S.A. zabezpieczającego ewentualne roszczenia Faktora z Umowy została powiększona do 75.075.000,00 PLN.

W dniu 19 sierpnia 2014 r., w związku z zawarciem przez Marvipol Property Sp. z o.o. z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu odnawialnego, jednostka zależna Marvipol Property Sp. z o.o. udzieliła poręczenia kredytu zaciągniętego w kwocie 58.305.000,- PLN w Banku Ochrony Środowiska S.A. przez Marvipol S.A. na podstawie zawartej w dn. 17 czerwca 2011 r. umowy kredytu inwestycyjnego przeznaczonego na nabycie 100% udziałów w spółce P.Z.-Bud Sp. z o.o. będącej wówczas użytkownikiem wieczystym nieruchomości w Warszawie przy ul. Kłobuckiej.

W 2014 roku Marvipol S.A. otrzymała:
- gwarancję wykonania umowy od Eiffage Polska Budownictwo S.A. dot. inwestycji Art Eco Rezydencja;
- zmianę do gwarancji wykonania umowy (zabezpieczającej właściwe usunięcie wad i usterek) od Eiffage Polska Budownictwo S.A. dot. inwestycji Apartamenty Mokotów Park;
- zmianę do gwarancji usunięcia wad i usterek od UNIBEP S.A. dot. inwestycji Villa Cavaletti.

W 2014 roku Marvipol Development Sp. z o.o. otrzymała:
- gwarancję dobrego wykonania umowy od Warbud S.A. dot. Prosta Tower;
- zmianę do gwarancji płatności W Investments S.A. dot. umowy najmu.

W 2014 roku Zielona Italia Sp. z o.o. otrzymała:
- gwarancję jakości od KONE Sp. z o.o.;
- gwarancję należytego wykonania umowy od LEMAT Sp. z o.o.;
- gwarancję wykonania umowy (zabezpieczającej właściwe usunięcie wad i usterek) od Eiffage Polska Budownictwo S.A.

W 2014 roku Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. otrzymała:
- gwarancję dobrego wykonania umowy od Warbud S.A. dla inwestycji Central Park Ursynów etap 1A;
- gwarancję wykonania umowy od Warbud S.A. dla inwestycji Central Park Ursynów etap 1B.

W 2014 roku Marvipol Property Sp. z o.o. otrzymała gwarancję właściwego usunięcia wad i usterek od Anicar Sp. z o.o. dot. pawilonu sprzedaży.

W 2014 roku Robo Wash Sp. z o.o. otrzymała gwarancję należytego usunięcia wad i usterek od MS BUD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa.

W 2014 roku TEAM - Marek Pasierbski Sp. z o.o., Car Master Sp. z o.o. i R. Karlik Spółka Komandytowa, Auto – Breczko Spółka Jawna przedłużyli na rzecz JLR Polska Sp. z o.o. bankowe gwarancje zabezpieczające zapłatę za zakupione towary/usługi.

XXI. OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ JEDNOSTKI WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Zgodnie z zapisami warunków emisji niżej wymienionych serii obligacji wpływy z emisji papierów wartościowych w roku obrotowym 2014 Marvipol S.A. przeznaczyła na następujące cele:
- 20.650 tys. zł z emisji obligacji serii O na zakup gruntów pod zabudowę mieszkalną w Warszawie,
- 6.000 tys. zł z emisji obligacji serii P na zakup gruntów pod zabudowę mieszkalną w Warszawie,
- 40.000 tys. zł z emisji obligacji serii R – cel emisji nie został oznaczony.

Pozyskane z emisji obligacji środki są całkowicie przeznaczone na nieruchomościowe projekty inwestycyjne prowadzone przez Grupę.

XXII. OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW NA ROK OBJĘTY SPRAWOZDANIEM

Marvipol S.A. nie publikowała prognoz wyników finansowych na 2014 rok.

XXIII. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI

Grupa racjonalnie zarządza zasobami finansowymi i na bieżąco pokrywa swoje zobowiązania wobec kontrahentów, w tym wobec Skarbu Państwa i banków. Grupa systematyczne dokonuje projekcji zadłużenia w horyzoncie 3 lat, a następnie aranżuje odpowiednie źródła finansowania.

XXIV. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

Grupa finansuje swoje plany inwestycyjne głównie ze środków własnych oraz pozyskanych z rynku kapitałowego, w szczególności poprzez emisje obligacji, a także kredytów oraz z zaliczek wpłacanych przez klientów. W zależności od zamierzeń inwestycyjnych korzysta/aranżuje adekwatne źródła finansowania. Na dzień 31 grudnia 2014 roku Grupa miała zawarte umowy kredytowe z: mBank S.A., Bank Millennium S.A., BOŚ S.A. i Getin Noble Bank S.A. Grupa ma pełną możliwość realizacji zamierzeń inwestycyjnych.

XXV. OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI ZA OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM

W 2014 roku w Grupie nie wystąpiły zdarzenia nietypowe mające wpływ na wynik z działalności Grupy.

XXVI. CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ

Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju jednostki znajduje się w pkt. IX ppkt. 5) niniejszego sprawozdania: Opis innych czynników ryzyka z określeniem stopnia, w jakim Grupa jest na nie narażona.

XXVII. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA JEDNOSTKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ

W roku obrotowym 2014, a także w okresie do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Grupą Kapitałową.

XXVIII. UMOWY ZAWARTE POMIĘDZY JEDNOSTKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI, PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA

Nie zawarto takich umów.

XXIX. WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ NAGRÓD LUB KORZYŚCI OPARTYCH NA KAPITAŁACH JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ

Imię, nazwisko i funkcja	Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych w przedsiębiorstwie Emitenta [tys. PLN]	Wartość wynagrodzeń i nagród z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych [tys. PLN]
ZARZĄD		
Mariusz Wojciech Książek Prezes Zarządu	0,-	0,-

Paweł Szymański Wiceprezes Zarządu do 26.08.2014 r.	486,-	0,-
Marcin Dąbrowski Członek Zarządu	0,-	39,-
Mariusz Poławski Członek Zarządu	600,-	540,-
RADA NADZORCZA		
Aleksander Chłopecki Przewodniczący Rady Nadzorczej	36,-	0,-
Wiesław Mariusz Różacki Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	36,-	0,-
Konstanty Grzegorz Malejczyk Członek Rady Nadzorczej	24,-	0,-
Cezary Kozanecki Członek Rady Nadzorczej	0,-	0,-
Jacek Jonak Członek Rady Nadzorczej	0,-	0,-

Wypłat z zysku dla osób zarządzających nie było.

XXX. OKREŚLENIE ŁĄCZNEJ LICZBY I WARTOŚCI NOMINALNEJ WSZYSTKICH AKCJI LUB UDZIAŁÓW JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ ORAZ JEDNOSTEK POWIĄZANYCH, BEDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

Stan posiadania akcji Spółki przez osoby zarządzające i nadzorujące na dzień przekazania raportu przedstawiał się następująco:

	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji
Prezes Zarządu Mariusz Wojciech Książek*	8.887.396	1.777.479,20
Członek Zarządu Marcin Dąbrowski	91.909	18.381,80
Członek Zarządu Mariusz Poławski	188.800	37.760,00
	9.168.105	**1.833.621,00**

*Spośród osób zarządzających udziały w jednostkach powiązanych w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 43) Ustawy o rachunkowości (Dz. U. 1994 Nr 121 poz. 591 z późn. zm.) posiada Mariusz Wojciech Książek:

– 1.000 udziałów o wartości nominalnej 1.000 EUR w Cosinda Holdings Limited, posiadającej 1.778.400 akcji Marvipol S.A.,
– 1.000 udziałów o wartości nominalnej 1.000.000 PLN w Książek Holding Sp. z o.o., posiadającej 20.775.927 akcji Marvipol S.A.
Osoby nadzorujące nie posiadają udziałów w jednostkach powiązanych.

XXXI. INFORMACJE O ZNANYCH JEDNOSTKOM WCHODZĄCYM W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI LUB UDZIAŁÓW PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY LUB UDZIAŁÓWCÓW I OBLIGATARIUSZY

Jednostkom wchodzącym w skład Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. nie są znane takie umowy.

XXXII. INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

W Grupie nie przeprowadzano programów akcji pracowniczych.

XXXIII. INFORMACJE O:

1) Dacie zawarcia przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych

L.p.	Jednostka wchodząca w skład Grupy Kapitałowej	Data zawarcia umowy z CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa
1.	Marvipol S.A.	10 lipca 2014 r.
2.	Zielona Italia Sp. z o.o.	10 czerwca 2014 r.
3.	Marvipol Development Sp. z o.o.	
4.	Mokotów Park Sp. z o.o.	
5.	Prosta 32 Sp. z o.o.	
6.	Marvipol TM Sp. z o.o.	
7.	P.Z.-BUD Sp. z o.o.	
8.	JLR Centrum Sp. z o.o.	
9.	JLR Polska Sp. z o.o.	
10.	JLR Gdańsk Sp. z o.o.	
11.	JLR Łódź Sp. z o.o.	
12.	JLR Warszawa Sp. z o.o.	
13.	Caterham Polska Sp. z o.o.	
14.	AML Polska Sp. z o.o.	
15.	M Automotive Sp. z o.o.	
16.	Lotus Warszawa Sp. z o.o.	
17.	Robo Wash Sp. z o.o.	
18.	Marvipol Property Sp. z o.o.	11 lutego 2015 r.

2) Wynagrodzeniach podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych za okres objęty sprawozdaniem

Wysokość wynagrodzenia (w tys. zł) podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych z tytułu:

	2014	2013
Badanie rocznych jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy oraz przegląd śródrocznych sprawozdań finansowych Marvipol S.A. i Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.	242	263
Pozostałe usługi	20	55,5

CZĘŚĆ DRUGA

OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO W SPÓŁCE MARVIPOL S.A. W 2014 ROKU

a) **zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Spółka oraz miejsce, gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny**

W 2014 roku Spółka Marvipol S.A. przestrzegała zasad ładu korporacyjnego zawartych w zbiorze „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW". Zbiór ten stanowi załącznik do Uchwały Nr 19/1307/2012 Rady Giełdy z dnia 21 listopada 2012 r. i dostępny jest publicznie na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod adresem: http://corp-gov.gpw.pl.

b) **zakres w jakim Spółka odstąpiła od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego, o którym mowa w podpunkcie (a), wskazanie tych postanowień oraz wyjaśnienie przyczyn, tego odstąpienia**

Spółka Marvipol S.A. nie stosowała rekomendacji nr I.5. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. Zarząd Spółki stał i stoi na stanowisku, iż przy aktualnej strukturze organizacyjnej zarówno Spółki Marvipol S.A., jak też Grupy Kapitałowej Marvipol S.A., wdrożenie zalecenia Komisji Europejskiej z 14 grudnia 2004 r. w sprawie wspierania odpowiedniego systemu wynagrodzeń dyrektorów spółek notowanych na giełdzie (2004/913/WE), uzupełnionego o zalecenie Komisji Europejskiej z 30 kwietnia 2009 r. (2009/385/WE), nie znalazło i nie znajduje uzasadnienia. Statut Marvipol S.A. nie dopuszcza możliwości udziału w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, jak również wykonywania prawa głosu drogą korespondencyjną, wobec czego Spółka nie stosowała rekomendacji nr I.12. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. Spółka nie stosowała zasad nr II.9a i IV.10. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW z uwagi na okoliczność, iż (1) Statut Spółki nie dopuszcza możliwości udziału w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, a także (2) ze względu na technicznie skomplikowany i w konsekwencji relatywnie wysoki, nie znajdujący uzasadnienia koszt zorganizowania, przeprowadzenia i rejestracji obrad Walnego Zgromadzenia w sposób zapewniający bezpieczną i nie zakłócającą przebiegu obrad transmisję i dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym.

c) **główne cechy stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych**

Zarząd Marvipol S.A. jest odpowiedzialny za wdrożenie i funkcjonowanie systemu kontroli wewnętrznej w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych publikowanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów

wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

System kontroli wewnętrznej w procesie sporządzania sprawozdań finansowych funkcjonuje w Spółce w oparciu o:

- wewnętrzne procedury Spółki określające zasady raportowania i zakres odpowiedzialności w procesie sporządzania sprawozdań finansowych,
- przeglądy półrocznych i rocznych sprawozdań finansowych Spółki przez niezależnego biegłego rewidenta.

Podstawą sporządzania sprawozdań finansowych są księgi rachunkowe, które prowadzone są przy użyciu programu finansowo-księgowego Symfonia, zapewniającego zaspokojenie potrzeb informacyjnych dla rachunkowości finansowej i zarządczej. Spółka stosuje przy tym rozwiązania organizacyjne i informatyczne zapewniające prawidłowe użytkowanie oraz ochronę oprogramowania i danych finansowych, a także zabezpieczenie dostępu do sprzętu komputerowego i oprogramowania. Dostęp do zasobów systemu ewidencji finansowo-księgowej, a w konsekwencji do sprawozdawczości finansowej, ograniczony jest stosownymi uprawnieniami nadawanymi upoważnionym pracownikom wyłącznie w zakresie wykonywanych przez nich obowiązków.

Sprawozdania finansowe Spółki przygotowywane są przez wysoko wykwalifikowany zespół pracowników Działu Księgowości we współpracy z pracownikami Działu Finansowego. Prawidłowość wprowadzanych do systemu danych weryfikowana jest dodatkowo przez analityka finansowego, podlegającego bezpośrednio Zarządowi Spółki. Ostatnim etapem procesu jest finalne autoryzowanie sprawozdań przez Zarząd Spółki. W przypadku sprawozdań rocznych i półrocznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Spółka poddaje je odpowiednio przeglądowi lub badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta o uznanych, odpowiednio wysokich kwalifikacjach. Ostateczne zatwierdzenie tych sprawozdań przez Walne Zgromadzenie Spółki poprzedzone jest uzyskaniem opinii niezależnego biegłego rewidenta.

Organizacja systemu zarządzania ryzykiem finansowym polega na rozdzieleniu komórek odpowiedzialnych za zawieranie różnego typu transakcji na rynku, opiniowaniu tych transakcji przez inne, niezależne komórki przed ich ostateczną akceptacją przez Zarząd Spółki i w rezultacie zmniejszenie kosztów działalności operacyjnej i finansowej, w których w rzeczywistości ryzyko finansowe się zawiera.

d) akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji

Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne znaczne pakiety akcji na dzień 31 grudnia 2014 roku				
Akcjonariusz	Liczba posiadanych Akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Książek Holding Sp. z o.o.*	20 775 927	50,00%	20 775 927	50,00%

Mariusz Wojciech Książek**	8 887 396	21,39%	8 887 396	21,39%
Pioneer Pekao Investment Management S.A.	2 863 742	6,89%	2 863 742	6,89%
Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU S.A.	2 148 771	5,17%	2 148 771	5,17%
Inne podmioty	6 876 016	16,55%	6 876 016	16,55%
Razem	41 551 852	100,00%	41 551 852	100,00%

** Podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek,*

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

e) posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień

Żaden z posiadaczy papierów wartościowych wyemitowanych przez Marvipol S.A. nie posiada specjalnych uprawnień kontrolnych wobec Spółki.

f) ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu, takich jak ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy Spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych

Nie występują żadne ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu z papierów wartościowych Marvipol S.A. Wszystkie akcje Spółki są akcjami zwykłymi dającymi prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu.

g) ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta

Nie występują ograniczenia statutowe dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Marvipol S.A.

h) zasady dotyczące powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji

Zgodnie ze Statutem Spółki, w skład Zarządu Spółki Marvipol S.A. wchodzi od jednej do siedmiu osób. W przypadku Zarządu jednoosobowego Zarząd składa się z Prezesa Zarządu, natomiast w przypadku Zarządu wieloosobowego Zarząd składa się z Prezesa Zarządu, Wiceprezesów Zarządu i/lub Członków Zarządu. Spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje osobiste uprawnienie do

powoływania i odwoływania czterech członków Zarządu. Członkom Zarządu powołanym przez spółkę Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie może powierzyć pełnienie funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesów Zarządu. Uprawnienia te są wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego członka Zarządu, czy też powierzeniu lub zwolnieniu z funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu. W przypadku powołania w skład Zarządu Spółki lub powierzenia funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu, do oświadczenia o którym mowa w zdaniu poprzedzającym należy załączyć oświadczenie o wyrażeniu przez daną osobę zgody na powołanie w skład Zarządu oraz, odpowiednio, pełnienie funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu. Jeśli spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nie powierzy funkcji Prezesa Zarządu w terminie jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru, wówczas powierzenia funkcji Prezesa Zarządu lub powołania nowego członka Zarządu i powierzenia mu funkcji Prezesa Zarządu może dokonać Rada Nadzorcza. Uprawnienie Rady Nadzorczej, o którym mowa w zdaniu poprzednim, nie dotyczy powoływania innych członków Zarządu niż członek Zarządu, któremu powierzona będzie funkcja Prezesa Zarządu. Pozostałych członków Zarządu Spółki w liczbie od jednego do trzech Członków Zarządu może powołać i odwołać Rada Nadzorcza, przy czym powołanym przez Radę Nadzorczą Członkom Zarządu Rada Nadzorcza może powierzyć pełnienie funkcji Wiceprezesów Zarządu. Kadencja każdego członka Zarządu wynosi 2 lata.

Zarząd Spółki jest upoważniony do podwyższania w okresie do dnia 31 maja 2017 r. kapitału zakładowego o kwotę 6.200.000 (sześć milionów dwieście tysięcy złotych – kapitał docelowy) w drodze jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego w granicach określonych powyżej (kapitał docelowy), przy czym akcje emitowane w ramach takiego podwyższenia mogą być obejmowane w zamian za wkłady pieniężne lub niepieniężne. Zarząd Spółki nie posiada uprawnień do podejmowania decyzji o wykupie akcji.

i) zasady zmiany statutu emitenta

Zmiana Statutu Marvipol S.A., zgodnie z § 26.1.d) Statutu Spółki należy do kompetencji Walnego Zgromadzenia.

j) sposób działania walnego zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania, w szczególności zasady wynikające z regulaminu walnego zgromadzenia, jeżeli taki regulamin został uchwalony, o ile informacje w tym zakresie nie wynikają wprost z przepisów prawa

Walne Zgromadzenie Spółki działa na podstawie Statutu, Regulaminu Walnego Zgromadzenia (obydwa dokumenty dostępne na stronie internetowej Spółki) i przepisów prawa, w tym Kodeksu spółek handlowych. Akcjonariusze realizują swoje prawa w sposób określony Statutem, Regulaminem Walnego Zgromadzenia oraz obowiązującymi przepisami.

Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne lub nadzwyczajne. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się w terminie sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy lub na wniosek akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 1/20 kapitału zakładowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może również zwołać Rada Nadzorcza, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane. Zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariuszy, powinno nastąpić w ciągu dwóch tygodni od daty zgłoszenia wniosku.

Rada Nadzorcza może zwołać Zwyczajne Walne Zgromadzenie w przypadku, gdy Zarząd Spółki nie zwołał Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w przepisanym terminie. Prawo zwołania Walnego Zgromadzenia przysługuje również akcjonariuszom reprezentującym co najmniej ½ kapitału zakładowego lub co najmniej ½ ogółu głosów w Spółce.

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, chyba, że cały kapitał zakładowy Spółki jest reprezentowany na posiedzeniu i nikt z obecnych nie wniesie sprzeciwu, co do podjęcia uchwały nie objętej porządkiem obrad. Uchwała o zdjęciu z porządku obrad albo zaniechaniu rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad jest podejmowania jedynie w przypadku, gdy przemawiają za nią istotne powody. Wniosek w sprawie zdjęcia z porządku obrad albo zaniechania rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad wymaga szczegółowego umotywowania. Zdjęcie z porządku obrad bądź zaniechanie rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia, po uprzednio wyrażonej zgodzie przez wszystkich wnioskodawców obecnych na Walnym Zgromadzeniu. Uchwała o zdjęciu z porządku obrad bądź zaniechaniu rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy wymaga większości trzech czwartych głosów. Rada Nadzorcza oraz akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej 1/20 kapitału akcyjnego, mogą żądać umieszczenia poszczególnych spraw na porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie zwołane na wniosek akcjonariuszy powinno odbyć się w terminie wskazanym w żądaniu, a w razie istotnych co do tego przeszkód – w terminie umożliwiającym rozstrzygnięcie przez Walne Zgromadzenie spraw wnoszonych pod jego obrady. Odwołanie Walnego Zgromadzenia, w którego porządku obrad na wniosek uprawnionych podmiotów umieszczono określone sprawy lub które zostało zwołane na taki wniosek jest możliwe tylko za zgodą wnioskodawców. Odwołanie następuje w taki sam sposób jak zwołanie, w każdym razie nie później niż na trzy tygodnie przed pierwotnie planowanym terminem. Zmiana terminu Walnego Zgromadzenia następuje w tym samym trybie co jego odwołanie.

Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki. Nie jest dopuszczalne uczestnictwo w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej lub drogą korespondencyjną.

Walne Zgromadzenie uchwala i zmienia regulamin Walnego Zgromadzenia; zmiany obowiązują od następnego Walnego Zgromadzenia.

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia, poza sprawami wymienionymi wyraźnie w Statucie lub wynikającymi z przepisów Kodeksu spółek handlowych, z zastrzeżeniem, iż do powzięcia uchwał, o których mowa w art. 415 § 1 – 4 Kodeksu spółek handlowych, niezbędny jest udział w głosowaniu spółki Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, należy:
- rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółki i sprawozdania Zarządu z działalności Spółki;
- podjęcie uchwały o podziale zysków lub o pokryciu strat;
- udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków;
- zmiana Statutu Spółki, w tym zmiana przedmiotu przedsiębiorstwa Spółki;
- z zastrzeżeniem postanowień Statutu o kapitale docelowym, podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego Spółki;
- połączenie Spółki z inną spółką;
- przekształcenie Spółki;
- rozwiązanie i likwidacja Spółki;
- umorzenie akcji;
- wyrażenie zgody na nabycie własnych akcji w przypadku określonym w art. 362 §1 pkt 2 Kodeksu spółek handlowych;
- emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa;
- zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części, ustanowienie na nim ograniczonego prawa rzeczowego;
- wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody spowodowanej w związku z utworzeniem Spółki lub sprawowaniem zarządu lub nadzoru nad Spółką;
- zawarcie umowy o zarządzanie ze spółką dominującą, o której mowa w art. 7 Kodeksu spółek handlowych;
- z zastrzeżeniem uprawnień osobistych przyznanych spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
- inne sprawy wnioskowane przez Zarząd, Radę Nadzorczą lub poszczególnych akcjonariuszy.

Nabycie lub zbycie prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości, a także obciążanie nieruchomości, w tym ustanawianie praw rzeczowych ograniczonych na nieruchomościach oraz składanie innych oświadczeń woli ze skutkiem dla uprawnień Spółki w stosunku do nieruchomości nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia. Emisja obligacji i innych papierów wartościowych, w tym w drodze oferty publicznej, a także podejmowanie wszelkich działań mających na celu dematerializację, rejestrację w Krajowym Depozycie (w rozumieniu Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi) oraz dopuszczenie obligacji i innych papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym, z zastrzeżeniem § 26 ust. 1 pkt k) Statutu i bezwzględnie obowiązujących przepisów Kodeksu spółek handlowych, nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów, jeżeli przepisy Kodeksu spółek handlowych lub Statutu Spółki nie stanowią inaczej.

Głosowanie jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach oraz nad wnioskami o odwołanie członków organów lub likwidatorów Spółki, bądź o pociągnięcie ich do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobowych. Uchwały w sprawie istotnej zmiany przedmiotu działalności Spółki zapadają zawsze w jawnym głosowaniu imiennym, przy czym każdej akcji przysługuje jeden głos bez przywilejów lub ograniczeń. Zmiana przedmiotu działalności Spółki może nastąpić bez obowiązku wykupu akcji jeżeli uchwała w sprawie zmiany przedmiotu działalności Spółki podjęta zostanie większością 2/3 głosów w obecności osób reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego.
Zwyczajne Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez niego wskazana, a w razie braku wskazania jakikolwiek inny członek Rady Nadzorczej lub członek Zarządu, po czym spośród osób uprawnionych do głosowania wybiera się przewodniczącego. Uchwały formułowane są w taki sposób, by każdy uprawniony miał możliwość ich zaskarżenia; dotyczy to w szczególności zaniechania podjęcia uchwały w określonej sprawie ujętej w porządku obrad.

k) skład osobowy i zmiany, które w nim zaszły w ciągu ostatniego roku obrotowego oraz opis działania organów zarządzających, nadzorujących lub administrujących emitenta oraz ich komitetów

Zarząd:

Funkcja w Zarządzie	*Skład osobowy na dzień 31 grudnia 2014 r.*
Prezes Zarządu	Mariusz Wojciech Książek
Członek Zarządu	Marcin Dąbrowski
Członek Zarządu	Mariusz Poławski

W roku obrotowym 2014 w Zarządzie Spółki zaszły następujące zmiany:
- w dniu 26 sierpnia 2014 r. Wiceprezes Zarządu Paweł Szymański złożył rezygnację z dniem 26 sierpnia 2014 r. z udziału w Zarządzie Spółki.

Zarząd Spółki działa na podstawie Statutu, Regulaminu Zarządu (obydwa dokumenty dostępne na stronie internetowej Spółki) i przepisów prawa, w tym Kodeksu spółek handlowych.
Zarząd pod przewodnictwem Prezesa zarządza majątkiem i sprawami Spółki, a także reprezentuje ją na zewnątrz. Zarząd kierując się interesem Spółki określa strategię i główne cele działania Spółki i przedkłada je Radzie Nadzorczej, po czym jest odpowiedzialny za ich wdrożenie i realizację. Zarząd dba o efektywność i przejrzystość systemu zarządzania Spółką oraz prowadzenie jej spraw zgodnie z przepisami prawa. Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. Zarząd może podejmować uchwały również w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumienia się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Zarządu zostali powiadomieni o treści projektu uchwały. Do kompetencji Prezesa Zarządu należy bieżące kierowanie i koordynowanie prac Zarządu, ogólny nadzór na terminowością prowadzenia spraw przez Zarząd, bieżący przydział zadań do realizacji dla innych członków Zarządu, rozstrzyganie ewentualnych sporów kompetencyjnych pomiędzy innymi członkami

Zarządu. Oprócz prowadzenia spraw wynikających z podziału obowiązków w Zarządzie, Prezes Zarządu ma prawo każdoczasowej kontroli każdej sprawy znajdującej się w kompetencjach Zarządu. Prezes Zarządu zatwierdza plan pracy Zarządu, zwołuje i ustala porządek obrad posiedzeń, kierując się w szczególności wnioskami członków Zarządu, przewodniczy posiedzeniom Zarządu.
Do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony jest Prezes Zarządu samodzielnie albo Wiceprezes Zarządu łącznie z Wiceprezesem Zarządu lub członkiem Zarządu lub prokurentem, albo dwóch członków Zarządu łącznie albo jeden członek Zarządu łącznie z prokurentem.

Rada Nadzorcza:

Funkcja w Radzie Nadzorczej	*Skład osobowy na dzień 31 grudnia 2014 r.*
Przewodniczący Rady Nadzorczej	Aleksander Chłopecki (członek niezależny)
Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	Wiesław Mariusz Różacki (członek niezależny)
Członek Rady Nadzorczej	Konstanty Grzegorz Malejczyk (członek niezależny)
Członek Rady Nadzorczej	Cezary Dariusz Kozanecki
Członek Rady Nadzorczej	Jacek Wojciech Jonak

W roku obrotowym 2014 nie doszło do żadnych zmian w Radzie Nadzorczej Spółki.
Rada Nadzorcza Spółki działa na podstawie Statutu, Regulaminu Rady Nadzorczej (obydwa dokumenty dostępne na stronie internetowej Spółki) i przepisów prawa, w tym Kodeksu spółek handlowych.
Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenia Rady i przewodniczy na nich. Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia co najmniej raz na 4 miesiące, nie mniej niż 3 razy w roku. Przewodniczący Rady Nadzorczej ma obowiązek zwołać w terminie dwóch tygodni, posiedzenie Rady Nadzorczej na pisemny wniosek Zarządu. Posiedzenie powinno odbyć się w ciągu 1 miesiąca od chwili złożenia wniosku. W razie nieobecności Przewodniczącego zastępuje go Wiceprzewodniczący. Porządek obrad Rady Nadzorczej nie powinien być zmieniany lub uzupełniany w trakcie posiedzenia, chyba, że obecni są i wyrażają zgodę na taką zmianę lub uzupełnienie wszyscy członkowie Rady Nadzorczej, lub jest to konieczne dla uchronienia Spółki przed szkodą lub dotyczy oceny konfliktu interesów pomiędzy członkiem Rady Nadzorczej a Spółką.
Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej członków, a wszyscy jej członkowie zostali zaproszeni. Zaproszenie uznaje się za skutecznie wykonane, jeżeli zostało ono doręczone członkowi Rady Nadzorczej osobiście lub gdy zostało nadane kurierem lub pocztą poleconą a także lub za pomocą poczty elektronicznej na adres wskazany na piśmie przez członka Rady Nadzorczej jako adres do korespondencji, co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów oddanych, za wyjątkiem uchwał Rady Nadzorczej w sprawie zawieszania, z ważnych powodów, w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu oraz delegowania członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, dla podjęcia których konieczne jest oddanie głosów za uchwałą przez wszystkich

Członków Rady Nadzorczej. Uchwały w sprawie wyboru biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki, wymagają dla swojej ważności oddania głosu za podjęciem takiej uchwały przez co najmniej jednego niezależnego członka Rady Nadzorczej, o ile którykolwiek z członków niezależnych jest obecny na danym posiedzeniu Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Z zastrzeżeniem przepisów prawa, dopuszczalne jest podejmowanie uchwał przez Radę Nadzorczą w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały w prawidłowy sposób.
Biegłego rewidenta wybiera Rada Nadzorcza po przedstawieniu rekomendacji Zarządu.

W ramach Rady Nadzorczej Marvipol S.A. działają powołane w 2008 roku Komitety Audytu i Wynagrodzeń. Zarówno Komitet Audytu jak i Komitet Wynagrodzeń zbierają się stosownie do potrzeb, nie rzadziej jednak niż jeden raz w roku kalendarzowym.

Warszawa, dn. 20 marca 2014 roku

PREZES
Mariusz Książek
.....
Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu

Marcin Dąbrowski
Członek Zarządu
.....
Marcin Dąbrowski - Członek Zarządu

Członek Zarządu
.....
Mariusz Poławski - Członek Zarządu