

Marvipol Development S.A.
(do dnia 28 czerwca 2016 r.
M Automotive Holding S.A.)

Opinia i Raport
Niezależnego Biegłego Rewidenta
Rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2016 r.

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Marvipol Development S.A.

Opinia na temat sprawozdania finansowego

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Spółki Marvipol Development S.A. (do dnia 28 czerwca 2016 r. M Automotive Holding S.A.) z siedzibą w Warszawie, ul. Szyszkowa 35/37 („Spółka”), na które składa się sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 r., sprawozdanie z całkowitych dochodów, zestawienie zmian w kapitale własnym i rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. oraz informacje objaśniające.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację tego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i innymi obowiązującymi przepisami prawa oraz sporządzenie sprawozdania z działalności. Zarząd Spółki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną aby sporządzane sprawozdania finansowe były wolne od istotnych nieprawidłowości powstałych wskutek celowego działania lub błędu.

Zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r., poz. 1047 z późniejszymi zmianami), zwaną dalej „ustawą o rachunkowości” Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w tej ustawie.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Naszym zadaniem jest wyrażenie opinii o tym sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego przez nas badania. Badanie przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości oraz Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej i Usług Atestacyjnych (IAASB) i przyjętych uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 roku. Regulacje te wymagają od nas postępowania zgodnie z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że sprawozdanie finansowe oraz księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia nie zawierają istotnego zniekształcenia.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania w zakresie kwot i ujawnień zawartych w sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym oceny ryzyka wystąpienia w sprawozdaniu finansowym istotnego zniekształcenia spowodowanego celowym działaniem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez Spółkę sprawozdania finansowego w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii o skuteczności działania kontroli wewnętrznej w Spółce. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności szacunków dokonanych przez Zarząd Spółki, jak również ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Uważamy, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia opinii.

Opinia

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

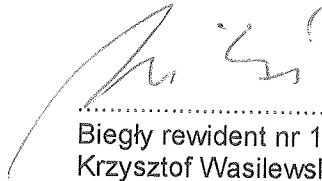
- a) przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2016 r., jak też jej wynik finansowy za rok obrotowy kończący się tego dnia, zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- b) zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, oraz
- c) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i postanowieniami jej statutu.

Szczegółne objaśnienia na temat innych wymogów prawa i regulacji

Sprawozdanie z działalności Spółki

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności.

Zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości potwierdzamy, że informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Spółki uwzględniają, we wszystkich istotnych aspektach, postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto informujemy, iż w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności.



.....
Biegły rewident nr 10077
Krzysztof Wasilewski
Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie w imieniu

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, 24 marca 2017 roku

MARVIPOL DEVELOPMENT S.A.
(DO DNIA 28 CZERWCA 2016 R. M AUTOMOTIVE HOLDING S.A.)

**Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2016 r.**

Spis treści

	Strona
Sprawozdanie z całkowitych dochodów	3
Sprawozdanie z sytuacji finansowej	4
Rachunek przepływów pieniężnych	5
Zestawienie zmian w kapitale własnym	6
Informacje objaśniające	7

Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

w tysiącach złotych

	Nota	01.sty.16 31.gru.16	01.sty.15 31.gru.15
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	5	-	449
		-	449
Zużycie materiałów i energii		-	(5)
Usługi obce		(53)	(15)
Koszty świadczeń pracowniczych		(5)	-
Pozostałe koszty operacyjne	6	(19)	(13)
Zysk / (strata) na działalności operacyjnej		(77)	416
Koszty finansowe		-	-
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem		(77)	416
Podatek dochodowy	7	16	(79)
Zysk / (strata) netto z działalności kontynuowanej		(61)	337
Działalność zaniechana			
Zysk / (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk / (strata) netto		(61)	337
Inne całkowite dochody		-	-
Całkowite dochody ogółem		(61)	337
Zysk przypadający na 1 akcję z działalności kontynuowanej i zaniechanej			
Podstawowy (zł)	12	-0,61	0,67
Rozwodniony (zł)	12	-0,61	0,67
Zysk przypadający na 1 akcję z działalności kontynuowanej			
Podstawowy (zł)	12	-0,61	0,67
Rozwodniony (zł)	12	-0,61	0,67

PREZAS
Mariusz Książek

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Polawski
Członek Zarządu

Mariusz Polawski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
Główna Księgowa

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono

prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, 15 marca 2017 r.

Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

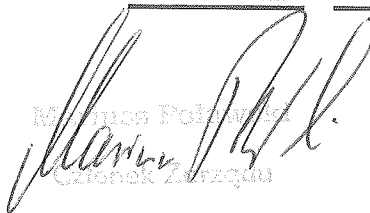
Na dzień 31 grudnia 2016 r.

w tysiącach złotych

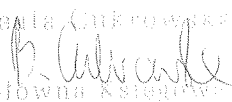
	Nota	31.gru.16	31.gru.15
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8	16	2
Aktywa trwałe razem		16	2
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	9	-	47
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	613	400
Aktywa obrotowe razem		613	447
Aktywa razem		629	449
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	11	101	100
Kapitał zapasowy		547	-
Zyski zatrzymane		(61)	333
Kapitał własny razem		587	433
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe razem		-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	14	42	13
Rezerwy	13	-	3
Zobowiązania krótkoterminowe razem		42	16
Zobowiązania razem		42	16
Kapitał własny i zobowiązania razem		629	449


PREZES
Mariusz Książek

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/


Mariusz Polawski
Członek Zarządu

Mariusz Polawski
/Członek Zarządu/


Beata Cukrowska
Główna Księgowa

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, 15 marca 2017 r.

Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

w tysiącach złotych

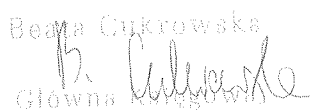
	01.sty.16 31.gru.16	01.sty.15 31.gru.15
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk netto za okres	(61)	337
Korekty		
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	47	(47)
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	(3)	(1)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów i leasingu	29	12
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	-	(1)
Podatek dochodowy	(14)	-
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	(2)	300
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy netto z emisji akcji	215	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	215	-
Przepływy pieniężne netto, razem	213	300
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	400	100
Środki pieniężne na koniec okresu	613	400
Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

 PREZES
Mariusz Książek

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

 Członek Zarządu

Mariusz Polawski
/Członek Zarządu/

 Beata Cukrowska
Główna Księgowa

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, 15 marca 2017 r.

Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym

Za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

Nota

w tysiącach złotych

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2015 r.	100	-	-	-	(4)	96
Całkowite dochody ogółem	-	-	-	-	337	337
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2015 r.	100	-	-	-	333	433
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2016 r.	100	-	-	-	333	433
Podwyższenie kapitału zakładowego	1	214	-	-	-	215
Przeniesienie na kapitał zapasowy	-	333	-	-	(333)	-
Całkowite dochody ogółem	-	-	-	-	(61)	(61)
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2016 r.	101	547	-	-	(61)	587

PREZES ©
Mariusz Książek

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Polawski
Członek Zarządu

Mariusz Polawski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
Główna Księgowa

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, 15 marca 2017 r.

Informacje objaśniające

1. Dane Spółki

Marvipol Development S.A. ("Spółka") jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie 02-285, ul. Szyszkowa 35/37. Na mocy Uchwały Zarządu Spółki z dnia 30 maja 2016 r. adres Spółki został zmieniony z ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa na ul. Szyszkowa 35/37, 02-285 Warszawa.

Spółka została utworzona na podstawie statutu z dnia 25 listopada 2014 r. na czas nieoznaczony. Została ona zarejestrowana w dniu 16 grudnia 2014 r. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000534585. Na podstawie uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 31 maja 2016 roku nazwa Spółki została zmieniona na Marvipol Development S.A. Zmiana nazwy została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 29 czerwca 2016 roku. Spółka Marvipol Development S.A. została utworzona na czas nieoznaczony.

Przedmiotem działalności Spółki są:

- działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych,
- działalność holdingów finansowych,
- działalność agentów zajmujących się sprzedażą towarów różnego rodzaju,
- pozostałe pośrednictwo pieniężne,
- pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej nieklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych.
- działalność agentów i brokerów ubezpieczeniowych,
- wynajem i zarządzanie nieruchomości własnymi lub dzierżawionymi,
- stosunki międzyludzkie (public relations) i komunikacja,
- pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania,
- działalność związana z organizacją targów, wystaw i kongresów.

Sprawozdanie finansowe sporządzone jest za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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.

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę 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.

W okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia sprawozdania Spółka nie osiągała przychodów z działalności operacyjnej. Kluczowym z punktu widzenia Spółki i dla prowadzonej przez nią działalności jest proces podziału spółki Marvipol S.A. i związane z nim przeniesienie do Spółki działalności prowadzonej przez Marvipol S.A. Oddział w Warszawie (oraz wchodzących w skład majątku tego oddziału, spółek zależnych Marvipol S.A.), szczegółowo opisany w nocie 20 niniejszego sprawozdania. Po realizacji ww. procesu Spółka stanie się podmiotem dominującym grupy kapitałowej prowadzącej działalność deweloperską. W opinii Zarządu Spółki proces ten powinien zostać zakończony w br.

Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2016 roku

Zarząd Spółki podjął uchwałę o zmianie zasad rachunkowości z opartych na ustawie o rachunkowości na zgodne z MSSF. W związku z tym dokonano stosownego przekształcenia danych porównawczych. W efekcie zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu danych porównawczych za rok zakończony 31 grudnia 2015 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 2016 roku:

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

Zastosowanie powyższych zmian do standardów nie miało istotnego wpływu na dotychczas stosowaną politykę rachunkowości jednostki oraz na sprawozdanie finansowe za rok 2016.

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

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” oraz zmiany do MSSF 15 „Data wejścia w życie MSSF 15” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie).

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

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różni 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 31 grudnia 2016 r. nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- MSSF 16 „Leasing” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 2 „Płatności na bazie akcji” – Klasyfikacja oraz wycena płatności na bazie akcji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 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 (prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony),
- Zmiany do MSSF 4 Stosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” łącznie z MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później),
- Zmiany do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” – Inicjatywa w odniesieniu do ujawnień (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” – Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego od niezrealizowanych strat (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie),
- Wyjaśnienia do MSSF 15 „Przychody z tytułu umów z klientami” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 2 „Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później),
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2014-2016 (zmiany do MSSF 12 obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później, natomiast Zmiany do MSSF 1 oraz MSR 28 obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później),
- Interpretacja KIMSF 22 „Transakcje w walucie obcej i zaliczki” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później),
- Zmiany do MSR 40 - Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później).

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.

3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

Zarząd Spółki podjął uchwałę o zmianie zasad rachunkowości z opartych na ustawie o rachunkowości na zgodne z MSSF. W związku z tym dokonano stosownego przekształcenia danych porównawczych. W efekcie zasady polityki rachunkowości przedstawione poniżej stosowane były w odniesieniu do wszystkich okresów zaprezentowanych w sprawozdaniu Spółki.

a) 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 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.

b) 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 Spółka 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;
- 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 Spółki, 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 negocjowanych warunkach płatności oraz stałych terminach wymagalności, które Spółka chce i może utrzymywać do momentu osiągnięcia terminu wymagalności klasyfikuje się jako inwestycje utrzymywane do terminu 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 Spółki 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 ujmują 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 ujmują 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 ujmują się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów danego okresu.

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 ujmują się w kapitale własnym.

Dywidendy z instrumentów kapitałowych dostępnych do sprzedaży ujmują się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w chwili uzyskania przez Spółkę prawa do ich otrzymania.

Pożyczki i należności

Należności z tytułu dostaw i usług, pożyczki i pozostałe należności o stałych lub negocjowalnych 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 ujmują się przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej z wyjątkiem należności krótkoterminowych, gdzie ujęcie odsetek byłoby nieistotne.

Utrata wartości aktywów finansowych

Aktywa finansowe, oprócz tych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, ocenia się pod względem utraty wartości na każdy dzień bilansowy.

Aktywa finansowe tracą wartość, gdy istnieją obiektywne przesłanki, że zdarzenia, które wystąpiły po początkowym ujęciu danego składnika aktywów wpłynęły niekorzystnie na związane z nim szacunkowe przyszłe przepływy pieniężne. W przypadku akcji nienotowanych na giełdzie, sklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży, znaczny lub długotrwały spadek wartości godziwej papierów wartościowych poniżej ich kosztu uznaje się za obiektywny dowód utraty wartości. W przypadku niektórych kategorii aktywów finansowych, np. należności z tytułu dostaw i usług, poszczególne aktywa ocenione jako te, które nie utraciły ważności, bada się pod kątem utraty wartości łącznie.

Obiektywne dowody utraty wartości dla portfela należności obejmują doświadczenie Spółki 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 ujmują się w 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 sprawozdaniu z całkowitych dochodów, jeżeli wartość bilansowa inwestycji w dniu odwrócenia utraty wartości nie przekracza kwoty zamortyzowanego kosztu, powstającego gdyby utrata wartości nie została ujęta.

Odpisy z tytułu utraty wartości kapitałowych papierów wartościowych przeznaczonych do sprzedaży ujęte uprzednio przez wynik finansowy nie podlegają odwróceniu poprzez ten rachunek. Wszelkie zwiększenia wartości godziwej następujące po wystąpieniu utraty wartości ujmują się bezpośrednio w kapitale własnym.

Reklasyfikacje aktywów finansowych

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży mogą podlegać reklasyfikacji do:

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

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

- Przeniesione do aktywów dostępnych do sprzedaży, jeżeli (a) instrument nie jest już przeznaczony do sprzedaży lub odkupu w krótkim terminie, (b) na dzień przekwalifikowania aktywa te spełniałyby definicję pożyczek udzielonych i należności własnych oraz (c) jednostka ma zamiar i możliwość utrzymania aktywu w przyszłości lub do terminu

- 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

Spółka wyksięguje składnik aktywów finansowych wyłącznie wtedy, gdy wygasną prawa umowne do przepływów pieniężnych generowanych przez taki składnik aktywów, albo gdy składnik aktywów finansowych wraz z zasadniczo całym ryzykiem i wszystkimi korzyściami związanymi z jego posiadaniem zostają przeniesione na inny podmiot.

Jeżeli Spółka 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 Spółka 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 Spółkę

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 Spółkę 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 zawężyłyby 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 Spółkę 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 po uwzględnieniu podatku dochodowego i nie podlega ona późniejszemu przeszacowaniu.

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 Spółka 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;
- 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 Spółki, 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

Spółka wyksięguje zobowiązania finansowe wyłącznie wówczas, gdy odpowiednie zobowiązania Spółki 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

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.

c) Rzeczowe aktywa trwałe

(i) Własne składniki rzeczowych aktywów trwałych

Składniki rzeczowych aktywów trwałych ujmuje się w księgach według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości. Cena nabycia obejmuje cenę zakupu składnika majątku oraz koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania, łącznie z kosztami transportu, jak też załadunku, wyładunku i składowania. Rabaty, opusty oraz inne podobne zmniejszenia i odzyski zmniejszają cenę nabycia składnika aktywów.

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

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 Spółka 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. Spółka 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 Spółkę corocznie weryfikowana.

d) Wartości niematerialne

(i) Wartości niematerialne

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

(ii) Nakłady poniesione w terminie późniejszym

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

(iii) Amortyzacja

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

Szacunkowy okres użytkowania jest następujący:

- oprogramowanie 2 lata.

e) 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 trwale 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 ujemuje 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 Ujęcie przeniesienia z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, traktuje się analogicznie do sprzedaży zapasów.

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

f) Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu

Umowy leasingowe, w ramach których Spółka 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. Aktywa użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego nie są rozpoznawane w bilansie Spółki. Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego są wykazywane w bilansie według wartości godziwej.

g) Zapasy

Składniki zapasów wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia nie wyższej od możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Cena nabycia obejmuje cenę zakupu powiększoną o koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika aktywów do stanu zdatnego do używania lub wprowadzenia do obrotu.

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.

h) Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów

(i) Aktywa finansowe

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

Utrata wartości w odniesieniu do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu szacowana jest jako różnica między ich wartością bilansową, a wartością bieżącą przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy użyciu pierwotnej efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansowa poszczególnych aktywów finansowych o jednostkowo istotnej wartości poddawana jest ocenie na każdy dzień bilansowy w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Pozostałe aktywa finansowe są oceniane pod kątem utraty wartości zbiorczo, pogrupowane według podobnego poziomu ryzyka kredytowego.

Odpisy z tytułu utraty wartości ujmowane są w 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 Spółka dokonuje szacunku wartości odzyskiwalnej poszczególnych aktywów. Wartość odzyskiwalna wartości firmy oraz wartości niematerialnych, które nie są jeszcze zdadne do użytkowania jest szacowana na każdy dzień bilansowy.

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

Wartość odzyskiwalna aktywów lub ośrodków generujących środki pieniężne definiowana jest jako większa z ich wartości netto możliwej do uzyskania ze sprzedaży oraz ich wartości użytkowej. Przy szacowaniu wartości użytkowej przyszłe przepływy pieniężne dyskontowane są przy użyciu stopy procentowej przed opodatkowaniem, która odzwierciedla aktualną rynkową ocenę wartości pieniądza w czasie oraz czynniki ryzyka charakterystyczne dla danego składnika aktywów.

W przypadku aktywów, które nie generują niezależnych przepływów pieniężnych wartość użytkowa szacowana jest dla najmniejszego identyfikowalnego ośrodka generującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów przynależy. W odniesieniu do aktywów innych niż wartość firmy, odpisy z tytułu utraty wartości rozpoznane w poprzednich okresach, są poddawane na każdy dzień bilansowy ocenie, czy zaszły przesłanki wskazujące na zmniejszenie utraty wartości lub jej całkowite odwrócenie. Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości jest odwracany, jeżeli zmieniły się szacunki zastosowane do szacowania wartości odzyskiwalnej. Odpis z tytułu utraty wartości odwracany jest tylko do wysokości wartości bilansowej składnika aktywów pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne, jaka byłaby wykazana w sytuacji, gdyby odpis z tytułu utraty wartości nie został ujęty.

i) Świadczenia pracownicze

(i) Program określonych składek

Spółka 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 Spółki za każdy okres jest szacowane na podstawie kwot składek do wniesienia za dany rok.

(ii) Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

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

j) Rezerwy

Rezerwa zostaje ujęta w przypadku, gdy na Spółce 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 Spółkę 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, Spółka rozpoznaje ewentualną utratę wartości aktywów związanych z daną umową.

k) Przychody

(i) Świadczenie usług

Przychody ze świadczenia usług są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w proporcji do stopnia realizacji transakcji na dzień bilansowy.

(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 Spółka pozostaje trwale zaangażowana w zarządzanie sprzedanymi towarami.

l) Płatności z tytułu leasingu

Płatności z tytułu zawartych przez Spółkę 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 Spółkę środków pieniężnych oraz należne dywidendy, a także obejmują przeszacowanie z tytułu wzrostu wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych. 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 Spółka 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

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

Spółka 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 Spółki, 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 Spółki bazuje na segmentach branżowych.

r) Ustalenie wartości godziwej

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

(i) Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

(iii) Zobowiązania finansowe niebędące instrumentami pochodnymi

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

4. Sprawozdawczość segmentów działalności

Sprawozdawczość segmentów działalności prezentowana jest w odniesieniu do segmentów branżowych. Spółka prowadzi działalność głównie w rejonie Warszawy. Podstawowy wzór sprawozdawczy stanowi podział na segmenty branżowe i wynika ze struktury zarządzania oraz raportowania wewnętrznego Spółki. Wynik segmentu, jego aktywa oraz zobowiązania zawierają pozycje, które go dotyczą w sposób bezpośredni jak również odpowiednie pozycje użytkowane wspólnie, które w oparciu o racjonalne przesłanki można przypisać do poszczególnych segmentów. Nieprzypisane do segmentu pozycje obejmują głównie: udzielone pożyczki i środki pieniężne, zaciągnięte kredyty i pożyczki wraz z powiązanymi z nim kosztami, pozycje majątku wspólnego Spółki (w tym siedziba Spółki) i związane z nimi koszty, nieruchomości inwestycyjne i związane z nimi przychody i koszty, a także aktywa i zobowiązania z tytułu podatku dochodowego. Wydatek inwestycyjny w ramach segmentu jest to całkowity koszt poniesiony na nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych, wyłączając wartość firmy.

Z uwagi na niewielką skalę działalności oraz fakt, iż przychody spółki do dnia bilansowego pochodziły zasadniczo z jednego rodzaju działalności (pośrednictwo ubezpieczeniowe), zaniechano analiz przychodów, kosztów i wyników Spółki w podziale na segmenty działalności.

5. Przychody ze sprzedaży

w tysiącach złotych

	31.gru.16	31.gru.15
Przychody z tytułu pośrednictwa ubezpieczeniowego	-	449
	<u>-</u>	<u>449</u>

6. Pozostałe koszty operacyjne

w tysiącach złotych

	31.gru.16	31.gru.15
Podatki i opłaty	13	2
Opłaty leasingu operacyjnego -czynsze	6	11
	<u>19</u>	<u>13</u>

7. Podatek dochodowy

w tysiącach złotych

	31.gru.16	31.gru.15
Podatek dochodowy bieżący		
Podatek dochodowy za rok bieżący	-	(80)
Podatek odroczony		
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	16	1
Podatek dochodowy	<u>16</u>	<u>(79)</u>

Efektywna stopa podatkowa

w tysiącach złotych

	31.gru.16	31.gru.15
Zysk netto za rok obrotowy	(61)	337
Podatek dochodowy	16	(79)
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem	<u>(77)</u>	<u>416</u>
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	15	(79)
Różnice trwale pomiędzy kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi	2	-
	<u>17</u>	<u>(79)</u>

8. Podatek odroczony

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

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

w tysiącach złotych	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2015
Rezerwy na koszty okresu	-	2	-	-	-	2
Strata podatkowa	16	-	-	-	16	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16	2	-	-	16	2
Kompensata	-	-	-	-	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	16	2	-	-	16	2

Zmiana różnic przejściowych w okresie

w tysiącach złotych	Stan na 31-12-2015	Zmiana różnic przejściow. ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 31-12-2016
Rezerwy na koszty okresu	2	(2)	-
Strata podatkowa	-	16	16
	2	14	16

9. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych	31.gru.16	31.gru.15
Należności z tytułu dostaw i usług	-	47
Pozostałe należności	-	-
Rozliczenie międzyokresowe	-	-
	-	47

10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

w tysiącach złotych	31.gru.16	31.gru.15
Środki pieniężne na rachunkach bankowych i środki w drodze	613	400
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w bilansie i w rachunku przepływów pieniężnych	613	400

11. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Akcje	
	31.gru.16	31.gru.15
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	500 000	500 000
Liczba akcji przed scaleniem	500 000	500 000
Scalenie	1:5	
Liczba akcji po scaleniu	100 000	500 000
Podwyższenie kapitału	1 000	
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	1,00	0,20
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	101 000	500 000
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	1,00	0,20

Struktura kapitału zakładowego na 31 grudnia 2016 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.	100 900	100 900	100 900,00	99,90%	99,90%
Mariusz Książek	100	100	100,00	0,10%	0,10%
	101 000	101 000	101 000	100,00%	100,00%

W trakcie roku obrotowego miały miejsce następujące zmiany w strukturze i wysokości kapitału zakładowego Spółki:

- w dniu 31 sierpnia 2016 r. Marvipol S.A., na podstawie umowy sprzedaży akcji z dnia 31 sierpnia 2016 r., sprzedała 500 akcji zwykłych na okaziciela serii A Spółki, o wartości nominalnej 0,20 zł każda akcja spółce Książek Holding Sp. z o.o.
- w dniu 1 września 2016 r. zarejestrowane zostało scalenie akcji Spółki - podwyższona została wartość nominalna akcji Spółki serii A z dotychczasowej kwoty 0,20 zł do kwoty 1,00 zł poprzez scalenie (połączenie) akcji w ten sposób, że każde 5 akcji Spółki o wartości nominalnej 0,20 zł połączyło się w 1 akcję o wartości nominalnej 1,00 zł oraz podwyższenie kapitału zakładowego Spółki z dotychczasowej kwoty 100.000,00 zł do kwoty 101.000,00 zł, to jest o kwotę 1.000,00 zł w drodze emisji 1.000 nowych akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Wszystkie akcje w podwyższony kapitał zakładowy zostały objęte przez spółkę Książek Holding sp. z o.o.
- w dniu 27 września 2016 r. Książek Holding Sp. z o.o., na podstawie umowy sprzedaży akcji z dnia 27 września 2016 r. sprzedała 100 akcji zwykłych na okaziciela serii A Spółki, o wartości nominalnej 1,00 zł każda akcja panu Mariuszowi Wojciechowi Książek.

12. Zysk przypadający na jedną akcję

Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej

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

	31.gru.16	31.gru.15
podstawowy zysk / (strata)	(61)	337

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

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	31.gru.16	31.gru.15
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	500 000	500 000
Liczba akcji przed scaleniem	500 000	-
Scalenie 1:5	100 000	-
Podwyższenie kapitału	1 000	-
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)*	101 000	500 000
Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu	100 373	500 000
Podstawowy zysk / (strata) na jedną akcję	-0,61	0,67
Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję	-0,61	0,67

Na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 roku nie występowały czynniki rozważniające akcje.

13. Rezerwy

	Rezerwa na badanie Sprawozdania Finansowego	Inne	Suma
<i>w tysiącach złotych</i>			
Wartość na dzień 1 stycznia 2016 r.	3	-	3
Zwiększenia/Utworzenie	-	-	-
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(3)	-	(3)
Wartość na dzień 31 grudnia 2016 r.	-	-	-
Część krótkoterminowa	-	-	-
Część długoterminowa	-	-	-
Wartość na dzień 31 grudnia 2015 r.	3	-	3
Część krótkoterminowa	3	-	3
Część długoterminowa	-	-	-
	3	-	3

14. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych	31.gru.16	31.gru.15
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	40	5
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	2	8
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	42	13
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	42	13

Pozostałe zobowiązania obejmują między innymi zobowiązania Spółki z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń

15. Informacja o stosowanych przez jednostkę instrumentach finansowych w zakresie ryzyk

Ryzyko zmiany ceny

W okresie sprawozdawczym Spółka nie osiągała przychodów z działalności operacyjnej, a do zakończenia procesu podziału Marvipol S.A., szczegółowo opisanego w nocie 20 niniejszego sprawozdania, ewentualne prowadzenie działalności operacyjnej przez Spółkę odbywać się będzie jedynie w ograniczonym zakresie. W związku z powyższym, wobec niewielkiego wpływu ryzyka zmiany cen na sytuację Spółki, Zarząd w okresie sprawozdawczym nie stosował oraz w okresie do zakończenia procesu podziału Marvipol S.A. nie przewiduje stosowania instrumentów finansowych w zakresie ryzyka zmiany cen.

Ryzyko kredytowe

Zarząd stosuje politykę kredytową, zgodnie z którą ekspozycja na ryzyko kredytowe jest monitorowana na bieżąco. Ocena wiarygodności kredytowej jest przeprowadzana w stosunku do wszystkich klientów wymagających kredytowania. Na dzień bilansowy występowała znaczna koncentracja ryzyka kredytowego.

Na dzień 31 grudnia 2016 r. oraz 31 grudnia 2015 r. analiza przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług przedstawiała się następująco:

w tysiącach złotych	Wartość brutto	31.gru.15 Odpis aktualizujący	Wartość netto
Nieprzeterminowane	47	-	47
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	-	-	-
180-360 dni	-	-	-
powyżej 360 dni	-	-	-
	47	-	47

w tysiącach złotych	Wartość brutto	31.gru.16 Odpis aktualizujący	Wartość netto
Nieprzeterminowane	-	-	-
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	-	-	-
180-360 dni	-	-	-
powyżej 360 dni	-	-	-
	-	-	-

Zmiany w odpisach aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe w ciągu roku 2016 i 2015 przedstawiono poniżej:

	31.gru.16	31.gru.15
Stan na początek okresu	-	-
Zmiana odpisu aktualizującego	-	-
Stan na koniec okresu	-	-

Marvipol Development S.A. (do dnia 28 czerwca 2016 r. M Automotive Holding S.A.) - Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r.

a) Instrumenty finansowe - Aktywa

Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

w tysiącach złotych

	31.gru.16	31.gru.15
Pożyczki udzielone i należności własne - pozostałe	-	47
<i>Pożyczka</i>	-	-
<i>Należności z tytułu dostaw i usług</i>	-	47
Środki pieniężne	613	400
<i>Srodki pieniężne</i>	613	400
	613	447

b) Zobowiązania finansowe według tytułów

w tysiącach złotych

	31.gru.16	31.gru.15
Pozostałe zobowiązania finansowe	40	5
<i>zobowiązania z tytułu dostaw i usług</i>	40	5
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej ujemnej	-	-
	40	5

Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko, że wartość godziwa instrumentu finansowego lub przyszłe przepływy środków pieniężnych z nim związane będą ulegać wahaniom ze względu na zmiany rynkowych stóp procentowych w Spółce nie występuje.

Ryzyko utraty płynności finansowej

Płynność finansowa jest monitorowana w Spółce na bieżąco. Z uwagi na zapewnione źródła finansowania działalności Spółki, w krótkim okresie ryzyko utraty płynności jest niskie.

Ryzyko kursowe

Większość transakcji zawierana jest w złotych polskich. Spółka nie posiada należności ani zobowiązań denominowanych w walutach obcych. Spółka nie posiada także środków pieniężnych w walutach obcych. Zgodnie z powyższym ryzyko kursowe w Spółce nie występuje.

16. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wynagrodzenia Zarządu

Spółka wypłaciła wynagrodzenie członkom Zarządu w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2016 r.:

	01.sty.16 31.gru.16	01.sty.15 31.gru.15
<i>w tysiącach złotych</i>		
Mariusz Książek - Prezes Zarządu	3	-
Mariusz Polawski - Członek Zarządu	2	-
	5	-

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

w tysiącach złotych

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01.sty.16 31.gru.16	01.sty.15 31.gru.15	31.gru.16	31.gru.15
Zakup produktów i usług				
Jednostki powiązane w tym:	12	9	1	-
Marvipol S.A.	8	9	1	-
British Automotive Polska S.A.	4	-	-	-
	12	9	1	-

17. 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. Spółka stoi na stanowisku, że nie zachodzi potrzeba utworzenia rezerw w tym zakresie.

18. Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

W dniu 30 września 2016 r. Rada Nadzorcza Marvipol Development S.A., działając na podstawie § 34 Statutu Spółki, dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki sporządzonych zgodnie z MSSF. 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. Kopemika 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 4 października 2016 roku. Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego sprawozdania finansowego Marvipol Development S.A. za 2016 rok wynosi 4 tys. zł. Ponadto w trakcie 2016 roku CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa świadczyła dla Spółki inne usługi poświadczające i z ich tytułu otrzymała wynagrodzenie w łącznej kwocie 32 tys. zł.

19. Wybrane dane finansowe dotyczące sprawozdania

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 31 grudnia 2016 roku: 4,424 PLN/EUR (na 31 grudnia 2015 r.: 4,2615 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 2016 roku 4,3757 PLN/EUR; (w 2015 r.: 4,1848 PLN/EUR).

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów

Pozycja bilansu

w tysiącach złotych

	31.12.2016		31.12.2015	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	629	143	449	105
Aktywa trwałe	16	4	2	-
Aktywa obrotowe	613	139	447	105
Pasywa razem	629	143	449	105
Kapitał własny	587	133	433	102
Zobowiązania długoterminowe	-	-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	42	10	16	3

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów

Pozycja w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	01-01-2016 - 31-12-2016		01-01-2015 - 31-12-2015	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>				
Przychody netto ze sprzedaży i pozostałe	-	-	449	107
Koszty sprzedaży	(77)	(18)	(33)	(8)
Zysk/(strata) na działalności operacyjnej	(77)	(18)	416	99
Koszty finansowe	-	-	-	-
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	(77)	(18)	416	99
Podatek dochodowy	16	4	(79)	(19)
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	(61)	(14)	337	81
Zysk/(strata) netto na działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk/(strata) netto za rok obrotowy	(61)	(14)	337	81

20. Istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. oraz znaczące zdarzenia po dniu 31 grudnia 2016 roku.

W dniu 17 sierpnia 2016 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę nr 6 w sprawie scalenia akcji Spółki, podwyższenia kapitału zakładowego w drodze nowej emisji akcji z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz w sprawie zmiany statutu Spółki, na podstawie której to uchwały: (1) podwyższona została wartość nominalna akcji Spółki serii A z dotychczasowej kwoty 0,20 zł (słownie: dwadzieścia groszy) do kwoty 1,00 zł (słownie: jeden złoty) poprzez scalenie (połączenie) akcji w ten sposób, że każde 5 (słownie: pięć) akcji Spółki o wartości nominalnej 0,20 zł (słownie: dwadzieścia groszy) łączą się w 1 (słownie: jedną) akcję o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) – połączenie akcji Spółki nastąpiło bez zmiany wysokości kapitału zakładowego Spółki, (2) kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z dotychczasowej kwoty 100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych) do kwoty 101.000,00 zł (słownie: sto jeden tysięcy złotych), to jest o kwotę 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) w drodze emisji 1.000 (słownie: jeden tysiąc) nowych akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1,00 złotych (słownie: jeden złoty) każda. Scalenie akcji oraz podwyższenie kapitału zakładowego dokonane na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 17 sierpnia 2016 roku zostało wpisane do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 1 września 2016 roku.

W dniu 11 sierpnia 2016 r. do Zarządu Spółki w drodze wykonania uprawnienia osobistego przysługującego spółce pod firmą Książek Holding sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie powołani zostali: pan Mariusz Wojciech Książek - na funkcję Prezesa Zarządu oraz pan Mariusz Poławski - na funkcję Członka Zarządu. Kadencja Prezesa i Członka Zarządu zakończy się w dniu 11 sierpnia 2018 r.

W dniu 17 sierpnia 2016 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki powołani zostali: pan Aleksander Chłopecki – Przewodniczący Rady Nadzorczej, pan Wiesław Tadeusz Łatała – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej, pan Andrzej Malinowski – Członek Rady Nadzorczej (powołanie w drodze wykonania uprawnienia osobistego przysługującego spółce pod firmą Książek Holding sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie) oraz pan Wiesław Mariusz Różacki - Członek Rady Nadzorczej i pan Krzysztof Brejda - Członek Rady Nadzorczej (powołanie na podstawie uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 17 sierpnia 2016 r. w sprawie powołania członków Rady Nadzorczej). Kadencja Przewodniczącego, Wiceprzewodniczącego i Członków Rady Nadzorczej zakończy się w dniu 17 sierpnia 2019 r.

W dniu 31 sierpnia 2016 roku Zarząd Spółki (Spółka Przejmująca) oraz Zarząd spółki Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie (Spółka Dzielona) działając na podstawie art. 533 § 1 Kodeksu Sądowego, uzgodniły oraz podpisały Plan Podziału Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie, sporządzony zgodnie z art. 534 KSH.

W ramach podziału Spółki Dzielonej, część działalności Spółki Dzielonej stanowiąca zorganizowaną część przedsiębiorstwa funkcjonująca jako Marvipol Spółka Akcyjna Oddział w Warszawie (dalej: „Oddział Marvipol”) prowadząca działalność deweloperską, zostanie przeniesiona na Spółkę Przejmującą, podczas gdy pozostała część działalności Spółki Dzielonej, stanowiąca zorganizowaną część przedsiębiorstwa prowadzącą działalność zarządzania spółkami zależnymi z branży motoryzacyjnej, pozostanie w majątku Spółki Dzielonej. Podział Spółki Dzielonej nastąpi w trybie określonym w art. 529 § 1 pkt 4 KSH, tj. poprzez przeniesienie na Spółkę Przejmującą części majątku Spółki Dzielonej. Akcjonariusze Spółki Dzielonej w zamian za przeniesienie na rzecz Spółki Przejmującej części majątku Spółki Dzielonej w postaci Oddziału Marvipol, obejmą 41.551.852 akcje zwykłe na okaziciela Spółki Przejmującej serii C, o wartości nominalnej 1 zł każda akcja i o łącznej wartości nominalnej 41.551.852 zł wyemitowane w związku z podziałem Spółki Dzielonej, przy zachowaniu stosunku wymiany: 1:1, gdzie na każdą jedną akcję Spółki Dzielonej przypada 1 akcja Spółki Przejmującej. Oznacza to, że z tytułu posiadania każdej jednej akcji Spółki Dzielonej, akcjonariusz Spółki Dzielonej otrzyma jedną akcję serii C Spółki Przejmującej, zachowując dotychczas posiadane akcje Spółki Dzielonej oraz łącznie za 41.551.852 akcje Spółki Dzielonej, akcjonariusze Spółki Dzielonej otrzymają 41.551.852 akcje Spółki Przejmującej. Szczegóły związane z procedurą podziału zostały opisane w planie podziału oraz załącznikach do niego.

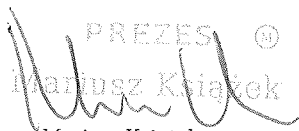
Podział Spółki Dzielonej ma na celu zreorganizowanie działalności Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. w taki sposób, że Spółka Dzielona nadal prowadzić będzie działalność motoryzacyjną (polegającą przede wszystkim na sprawowaniu nadzoru właścicielskiego nad spółkami motoryzacyjnymi funkcjonującymi w ramach Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.), natomiast działalność deweloperska, jako odrębna struktura, zostanie ze Spółki Dzielonej wydzielona do Spółki Przejmującej. Celem podziału jest wyodrębnienie ze Spółki Dzielonej działalności deweloperskiej i w rezultacie:

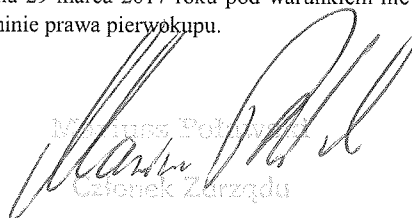
1. uzyskanie wiarygodnych rynkowych wycen zarówno działalności deweloperskiej, jak również działalności motoryzacyjnej,
2. umożliwienie potencjalnym inwestorom wyboru profilu działalności gospodarczej w ramach aktywności Spółki Dzielonej lub Spółki Przejmującej,
3. zwiększenie przejrzystości Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. dla akcjonariuszy i potencjalnych inwestorów.

Zarząd Spółki Przejmującej podejmie działania w celu dopuszczenia i wprowadzenia wszystkich akcji wyemitowanych przez Spółkę Przejmującą do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. W tym celu Spółka Przejmująca złoży do Komisji Nadzoru Finansowego wnioski o zatwierdzenie odpowiednich dokumentów ofertowych zgodnie z ustawą o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 r.

Przyjęty plan podziału obejmuje również zobowiązania Spółki Dzielonej z tytułu kredytów bankowych oraz emisji obligacji. Ustalone warunki tych zobowiązań, w niektórych sytuacjach przewidują konieczność uzyskania przez Spółkę Dzieloną zgody na podział pod rygorem postawienia tych zobowiązań w stan natychmiastowej wymagalności. Spółka Dzielona oraz właściwe spółki zależne podjęły działania mające na celu zawarcie porozumień z poszczególnymi wierzycielami, w których wierzyciele wyrażą zgodę na podział Marvipol S.A. – o ile potrzeba zawarcia takich porozumień wynika z warunków danych zobowiązań. Uzyskanie stosownych zgód wierzycieli spowoduje możliwość realizacji podziału Spółki Dzielonej bez postawienia tych zobowiązań w stan natychmiastowej wymagalności.

Do czasu podziału spółki Marvipol S.A. Spółka posiada wystarczające środki pieniężne do pokrywania bieżących kosztów. Ponadto źródłem przychodów w perspektywie najbliższych kilku miesięcy może być zawarta przez Spółkę, w dniu 3 października 2016 roku ze spółką Projekt 09 sp. z o.o., umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, na podstawie której to Spółka przedstawiła spółce Projekt 09 sp. z o.o. nieruchomość do nabycia. Do dnia sprawozdania Projekt 09 sp. z o.o. zawarła z właścicielem wskazanej nieruchomości umowę przedwstępną oraz umowę warunkową jej zakupu, a termin zawarcia umowy rozporządzającej został ustalony najpóźniej do dnia 29 marca 2017 roku pod warunkiem niewykonania przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy przysługującego gminie prawa pierwokupu.


PREZES
Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/


Mariusz Poławski
Członek Zarządu
Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/


Beata Cukrowska
Główna Księgowa
Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, 15 marca 2017 r.

Marvipol Development S.A.
(do dnia 28 czerwca 2016 r.
M Automotive Holding S.A.)

Raport z badania sprawozdania
finansowego
Rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2016 r.

Spis treści

I.	CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU	3
1.	Dane identyfikujące i podstawowe informacje o Spółce	3
1.1.	Nazwa, forma prawna i siedziba Spółki	3
1.2.	Podstawa prawna działalności Spółki	3
1.3.	Rejestracja Spółki dla celów rozliczeń skarbowych i celów statystycznych	3
1.4.	Kapitał zakładowy Spółki	3
1.5.	Zarząd Spółki	3
2.	Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający	4
3.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony i kluczowego biegłego rewidenta	5
3.1.	Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	5
3.2.	Kluczowy biegły rewident	5
3.3.	Informacje o umowie na usługę poświadczającą, terminach przeprowadzonego badania i niezależności	5
II.	CZĘŚĆ ANALITYCZNA RAPORTU	6
1.	Dane finansowe Spółki	6
1.1.	Sprawozdanie z sytuacji finansowej	6
1.2.	Sprawozdanie z całkowitych dochodów	7
2.	Analiza danych finansowych Spółki	8
III.	CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU	9
1.	Zakres badania	9
2.	System rachunkowości Spółki	9

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące i podstawowe informacje o Spółce

1.1. Nazwa, forma prawna i siedziba Spółki

Marvipol Development S.A.
ul. Szyszkowa 35/37
02-285 Warszawa

Na mocy Uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 31 maja 2016 r. nazwa Spółki została zmieniona z M Automotive Holding S.A. na Marvipol Development S.A. Zmiana nazwy została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 29 czerwca 2016 roku.

Na mocy Uchwały Zarządu Spółki z dnia 30 maja 2016 r. adres Spółki został zmieniony z ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa na ul. Szyszkowa 35/37, 02-285 Warszawa.

1.2. Podstawa prawna działalności Spółki

Spółka została utworzona na podstawie statutu z dnia 25 listopada 2014 r. na czas nieoznaczony. Została ona zarejestrowana w dniu 16 grudnia 2014 r. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000534585.

1.3. Rejestracja Spółki dla celów rozliczeń skarbowych i celów statystycznych

NIP: 5272726050
REGON: 360331494

1.4. Kapitał zakładowy Spółki

Zarejestrowany kapitał zakładowy Spółki na dzień 31 grudnia 2016 r. wynosił 101.000 złotych i dzielił się na 101.000 akcji o wartości nominalnej 1 złoty każda.

1.5. Zarząd Spółki

Funkcję kierownika jednostki sprawuje Zarząd Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2016 r. w skład Zarządu Spółki wchodził:

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

W ciągu roku obrotowego oraz po jego zakończeniu do dnia sporządzenia niniejszego raportu miały miejsce następujące zmiany w zarządzie Spółki:

- W dniu 10 sierpnia 2016 r. Pan Mariusz Książek złożył rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki,
- W dniu 11 sierpnia 2016 r. powołano Pana Mariusza Poławskiego do pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki,
- W dniu 11 sierpnia 2016 r. powołano Pana Mariusza Książek do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki.

2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający

Sprawozdanie finansowe Spółki za poprzedni rok obrotowy, tj. za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r., zostało zbadane przez CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., a opinia niezależnego biegłego rewidenta z dnia 29 lutego 2016 r. nie zawierała zastrzeżeń ani uzupełniających objaśnień.

Zgromadzenie Wspólników Spółki w dniu 29 czerwca 2016 r. zatwierdziło sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy i postanowiło, że zysk netto za poprzedni rok obrotowy w kwocie 337.552,08 złotych zostanie podzielony w następujący sposób:

- kwota 4.484,10 złotych zostaje przeznaczona na pokrycie w całości straty za rok obrotowy 2014,
- kwota 333.067,98 złotych zostaje przeznaczona na zasilenie kapitału zapasowego Spółki.

Sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 30 czerwca 2016 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 sprawozdania finansowego jest umowa z dnia 4 października 2016 r. Decyzja o wyborze biegłego rewidenta została podjęta uchwałą Wspólników z dnia 30 września 2016 r.

Terminy badania sprawozdania finansowego w siedzibie Spółki były następujące:

- od 28 listopada do 2 grudnia 2016 r. – badanie wstępne,
- od 30 stycznia do 24 marca 2017 r. – badanie końcowe.

CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., kluczowy biegły rewident oraz osoby uczestniczące w badaniu sprawozdania finansowego Spółki spełniają wymóg niezależności w stosunku do badanej Spółki w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. z 2016 r., poz. 1000) oraz zgodnie z postanowieniami Kodeksu etyki zawodowych księgowych wydanego przez Międzynarodową Federację Księgowych i przyjętego uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 13 czerwca 2011 roku.

II. CZĘŚĆ ANALITYCZNA RAPORTU

1. Dane finansowe Spółki

1.1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	31.12.2016	udział %	31.12.2015	udział %
	w tys. zł	w sumie bilansowej	w tys. zł	w sumie bilansowej
Aktywa trwałe				
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16	3	2	-
	16	3	2	-
Aktywa obrotowe				
Należności krótkoterminowe	-	-	47	11
Inwestycje krótkoterminowe	613	97	400	89
	613	97	447	100
SUMA AKTYWÓW	629	100	449	100
PASYWA				
	31.12.2016	udział %	31.12.2015	udział %
	w tys. zł	w sumie bilansowej	w tys. zł	w sumie bilansowej
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	101	16	100	22
Kapitał zapasowy	547	87	-	-
Zyski zatrzymane	(61)	(10)	333	74
	587	93	433	96
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	42	7	13	3
Rezerwy	-	-	3	1
	42	7	16	4
SUMA PASYWÓW	629	100	449	100

1.2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	1.01.2016 - 31.12.2016 w tys. zł	udział % w przychodach ze sprzedaży	1.01.2015 - 31.12.2015 w tys. zł	udział % w przychodach ze sprzedaży
Przychody ze sprzedaży	-	-	449	100
	-	-	449	100
Zużycie materiałów i energii	-	-	(5)	(1)
Usługi obce	(53)	-	(15)	(3)
Koszty świadczeń pracowniczych	(5)	-	-	-
Pozostałe koszty rodzajowe	(19)	-	(13)	(3)
Zysk / (strata) na działalności operacyjnej	(77)	-	416	93
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem	(77)	-	416	93
Podatek dochodowy	16	-	(79)	(18)
Zysk/(Strata) netto	(61)	-	337	75
Inne całkowite dochody	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem	(61)	-	337	75

2. Analiza danych finansowych Spółki

	2016	2015	2014
1. Rentowność sprzedaży netto			
$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{przychody netto}}$	Nie analizowano	75,1%	Wartość ujemna
2. Rentowność kapitału własnego			
$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{kapitał własny} - \text{zysk netto}}$	Wartość ujemna	351,0%	Wartość ujemna
3. Rentowność aktywów ogółem			
$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{suma aktywów}}$	Wartość ujemna	75,1%	Wartość ujemna
4. Stopa zadłużenia			
$\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania} \times 100\%}{\text{suma pasywów}}$	6,7%	3,6%	5,0%
5. Wskaźnik płynności			
$\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	14,6	34,4	100,0

W badanym roku Spółka nie prowadziła działalności operacyjnej. Brak przychodów operacyjnych i poniesione koszty działalności przełożyły się na stratę netto i ujemne wskaźniki rentowności kapitału własnego i aktywów ogółem. Aktualnie trwa proces podziału spółki Marvipol S.A. i związane z nim przeniesienie do Spółki działalności prowadzonej przez Marvipol S.A. Oddział w Warszawie (oraz wchodzących w skład majątku tego oddziału, spółek zależnych Marvipol S.A.), szczegółowo opisany w nocy 20 sprawozdania finansowego. Po realizacji ww. procesu Spółka stanie się podmiotem dominującym grupy kapitałowej prowadzącej działalność deweloperską.

Wzrost stopy zadłużenia i pogorszenie wskaźnika płynności są przede wszystkim wynikiem wyższego salda zobowiązań w porównaniu z rokiem ubiegłym. W trakcie badanego roku nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego i wpływ środków pieniężnych z tego tytułu łącznie ze związanym z nim aggio.

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Zakres badania

Badanie zostało przeprowadzone dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Spółki Marvipol Development S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Szyszkowa 35/37.

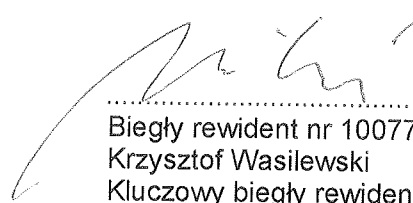
Na sprawozdanie finansowe składa się sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 r., sprawozdanie z całkowitych dochodów, zestawienie zmian w kapitale własnym i rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. oraz informacje objaśniające.

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

2. System rachunkowości Spółki

Spółka posiada dokumentację opisującą stosowane przez nią zasady rachunkowości, wymaganą przepisami art. 10 ustawy o rachunkowości.

Celem naszego badania nie było wyrażenie kompleksowej opinii na temat systemu rachunkowości, niemniej na podstawie wykonanych procedur nie stwierdziliśmy znaczących nieprawidłowości dotyczących tego systemu, które nie zostały usunięte, a mogłyby mieć istotny wpływ na badane sprawozdanie finansowe jako całość.



.....
Biegły rewident nr 10077
Krzysztof Wasilewski
Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie w imieniu

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, 24 marca 2017 roku

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU MARVIPOL DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA Z DZIAŁALNOŚCI ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2016 ROKU

SPIS TREŚCI:

I. INFORMACJE O JEDNOSTCE	2
a) Charakterystyka Jednostki.....	2
b) Kapitał Zakładowy	2
c) Organy Spółki	3
II. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM 2016	4
III. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU ROKU OBROTOWEGO 2016, DO DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	5
IV. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTKI	5
V. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU	5
VI. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA JEDNOSTKI.....	6
VII. INFORMACJA O NABYCIU PRZEZ JEDNOSTKĘ AKCJI WŁASNYCH.....	6
VIII. INFORMACJA O POSIADANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ ODDZIAŁACH	6
IX. INFORMACJA O STOSOWANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ INSTRUMENTACH FINANSOWYCH W ZAKRESIE RYZYK.....	6
X. INFORMACJA O PRZYJĘTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ CELACH I METODACH ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM	7

I. INFORMACJE O JEDNOSTCE

a) Charakterystyka Jednostki

Marvipol Development (poprzednia firma spółki: M Automotive Holding) Spółka Akcyjna (dalej: „Spółka”) została zawiązana w dniu 25 listopada 2014 r. i wpisana w dniu 16 grudnia 2014 r. do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy za numerem KRS 0000534585. Siedzibą Spółki jest Warszawa, natomiast adresem Spółki jest ul. Szyszkowa 35/37, 02-285 Warszawa.

Spółka identyfikowana jest za pomocą numerów REGON: 360331494 oraz NIP: 5272726050.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Podstawowy przedmiot działalności jednostki, wg Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD 2007), stanowi działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych.

Spółka sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

b) Kapitał Zakładowy

Kapitał zakładowy na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosi 101.000,00 (sto jeden tysięcy) złotych i dzieli się na 101.000 (sto jeden tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 1,00 (jeden) złoty każda akcja.

Akcje w kapitale zakładowym Spółki posiadają:

- 100.900 (sto tysięcy dziewięćset) akcji jest w posiadaniu akcjonariusza Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- 100 (sto) akcji jest w posiadaniu akcjonariusza Mariusza Wojciecha Książek.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, uległy następującym zmianom:

- w dniu 31 sierpnia 2016 r. dotychczasowy akcjonariusz Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie zawarł umowę, na mocy której zbył wszystkie znajdujące się w jego posiadaniu akcje Spółki w liczbie 500 (pięćset) i wartości nominalnej 0,20 zł (dwadzieścia groszy) każda akcja, na rzecz większościowego akcjonariusza Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

- w dniu 17 sierpnia 2016 r., na mocy Uchwały nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia:

(i) wartość nominalna akcji serii A z dotychczasowej kwoty 0,20 zł została podwyższona do kwoty 1,00 zł, w drodze scalenia każdych 5 akcji o wartości nominalnej 0,20 zł w jedną akcję o wartości nominalnej 1,00 zł, wskutek czego dotychczasowa ilość wszystkich akcji serii A uległa zmniejszeniu z liczby 500.000 do liczby 100.000;

(ii) kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z dotychczasowej kwoty 100.000,00 zł do kwoty 101.000,00 zł, tj. o kwotę 1.000,00 zł, w drodze emisji 1.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1,00 zł, które zostały w całości objęte przez dotychczasowego akcjonariusza Książek Holding S.A. Ww. scalenie akcji oraz podwyższenie kapitału zakładowego zostało wpisane w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego Spółki w dniu 1 września 2016 r.

- w dniu 27 września 2016 r. ówczesny jedyny akcjonariusz Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zawarł umowę, na mocy której zbył 100 (sto) akcji Spółki serii A na rzecz Mariusza Wojciecha Książek.

c) Organy Spółki

1. Zarząd

Skład Zarządu Spółki jest następujący:

- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Mariusz Poławski – Członek Zarządu.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania w składzie Zarządu zaszły następujące zmiany:

- w dniu 10 sierpnia 2016 r. pełniący funkcję Prezesa Zarządu Mariusz Wojciech Książek złożył rezygnację z uczestnictwa w Zarządzie Spółki,
- w dniu 11 sierpnia 2016 r. akcjonariusz Książek Holding Sp. z o.o., działając na mocy zawartych w Statucie Spółki uprawnień osobistych, złożył oświadczenie o powołaniu do Zarządu Spółki (1) Mariusza Wojciecha Książek i powierzeniu mu pełnienia funkcji Prezesa Zarządu oraz (2) Mariusza Poławskiego w charakterze Członka Zarządu.

2. Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej Spółki jest następujący:

- Aleksander Chłopecki - Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Wiesław Tadeusz Łatała - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Krzysztof Brejda – Członek Rady Nadzorczej,
- Andrzej Malinowski – Członek Rady Nadzorczej,
- Wiesław Mariusz Różacki – Członek Rady Nadzorczej.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania w składzie Rady Nadzorczej zaszły następujące zmiany:

- w dniu 15 lipca 2016 r. Przewodniczący Rady Nadzorczej Wiesław Tadeusz Łatała oraz członkowie Rady Nadzorczej Cezary Dariusz Kozanecki i Andrzej Malinowski złożyli oświadczenia o rezygnacji z dniem 15 lipca 2016 r. z członkostwa w Radzie Nadzorczej Marvipol Development S.A.
- w dniu 17 sierpnia 2016 r. akcjonariusz Książek Holding Sp. z o.o., działając na mocy zawartych w Statucie Spółki uprawnień osobistych, złożył oświadczenie o powołaniu w skład Rady Nadzorczej Spółki (1) Aleksandra Chłopeckiego i powierzeniu mu pełnienia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej, (2) Wiesława Tadeusza Łatały i powierzeniu mu pełnienia funkcji Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej oraz (3) Andrzeja Malinowskiego w charakterze Członka Rady Nadzorczej Spółki.
- w dniu 17 sierpnia 2016 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwały, mocą których liczba członków Rady Nadzorczej została ustalona na 5 osób, a do składu Rady Nadzorczej Spółki zostali powołani w charakterze Członków Rady Nadzorczej Krzysztof Brejda i Wiesław Mariusz Różacki.

3. Walne Zgromadzenie

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania miały miejsce cztery posiedzenia Walnego Zgromadzenia Spółki:

3.1. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 31 maja 2016 r., które w toku obrad podjęło uchwały w sprawie:

- zmiany Statutu Spółki,
- przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Spółki.

3.2. Zwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 29 czerwca 2016 r., które w toku obrad podjęło uchwały w sprawie:

- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2015,
- zatwierdzenia sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2015,
- podziału zysku za rok obrotowy 2015,
- zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2015 rok,

- udzielenia poszczególnym członkom Zarządu Spółki absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2015,
- udzielenia poszczególnym członkom Rady Nadzorczej Spółki absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2015.

3.3. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 17 sierpnia 2016 r., które w toku obrad podjęło uchwały w sprawie:

- uchwalenia Regulaminu Walnego Zgromadzenia,
- ustalenia liczby członków Rady Nadzorczej Spółki nowej kadencji,
- powołania członków Rady Nadzorczej,
- scalenia akcji Spółki, podwyższenia kapitału zakładowego w drodze nowej emisji akcji z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz w sprawie zmiany Statutu Spółki,
- przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Spółki.

3.4. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 29 września 2016 r., które w toku obrad podjęło uchwały w sprawie:

- ustanowienia Komitetu Audytu i Komitetu Wynagrodzeń,
- wyrażenia zgody na sporządzanie sprawozdań finansowych Spółki według zasad określonych przez Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej (MSSF).

II. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM 2016

W dniu 31 sierpnia 2016 roku Zarząd Spółki (Spółka Przejmująca) oraz Zarząd spółki Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie (Spółka Dzielona) działając na podstawie art. 533 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych, uzgodniły oraz podpisały Plan Podziału Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie, sporządzony zgodnie z art. 534 KSH.

W ramach podziału Spółki Dzielonej, część działalności Spółki Dzielonej stanowiąca zorganizowaną część przedsiębiorstwa funkcjonująca jako Marvipol Spółka Akcyjna Oddział w Warszawie (dalej: „Oddział Marvipol”) prowadząca działalność deweloperską, zostanie przeniesiona na Spółkę Przejmującą, podczas gdy pozostała część działalności Spółki Dzielonej, stanowiąca zorganizowaną część przedsiębiorstwa prowadzącą działalność zarządzania spółkami zależnymi z branży motoryzacyjnej, pozostanie w majątku Spółki Dzielonej. Podział Spółki Dzielonej nastąpi w trybie określonym w art. 529 § 1 pkt 4 KSH, tj. poprzez przeniesienie na Spółkę Przejmującą części majątku Spółki Dzielonej. Akcjonariusze Spółki Dzielonej w zamian za przeniesienie na rzecz Spółki Przejmującej części majątku Spółki Dzielonej w postaci Oddziału Marvipol, obejmą 41.551.852 akcje zwykłe na okaziciela Spółki Przejmującej serii C, o wartości nominalnej 1 zł każda akcja i o łącznej wartości nominalnej 41.551.852 zł wyemitowane w związku z podziałem Spółki Dzielonej, przy zachowaniu stosunku wymiany: 1:1, gdzie na każdą jedną akcję Spółki Dzielonej przypada 1 akcja Spółki Przejmującej. Oznacza to, że z tytułu posiadania każdej jednej akcji Spółki Dzielonej, akcjonariusz Spółki Dzielonej otrzyma jedną akcję serii C Spółki Przejmującej, zachowując dotychczas posiadane akcje Spółki Dzielonej oraz łącznie za 41.551.852 akcje Spółki Dzielonej, akcjonariusze Spółki Dzielonej otrzymają 41.551.852 akcje Spółki Przejmującej. Szczegóły związane z procedurą podziału zostały opisane w planie podziału oraz załącznikach do niego.

W dniu 21 września 2016 r. Zarząd Spółki sporządził Sprawozdanie Zarządu, w związku z art. 536 KSH, uzasadniające podział spółki Marvipol S.A.

III. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU ROKU OBROTOWEGO 2016, DO DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Po zakończeniu roku obrotowego 2016, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego, nie wystąpiły istotne zdarzenia wpływające na działalność Spółki.

IV. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTKI

Zarząd Spółki uczestniczy w procesie przygotowania podziału spółki Marvipol Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Spółka Dzielona), w którym zgodnie z przyjętym przez Spółkę Dzieloną Planem Podziału Marvipol Development S.A. wystąpi w charakterze Spółki Przejmującej.

Proces podziału Spółki Dzielonej i związane z nim przeniesienie do Spółki działalności prowadzonej przez Marvipol S.A. Oddział w Warszawie (oraz wchodzących w skład majątku tego oddziału, spółek zależnych Marvipol S.A.), jest kluczowy z punktu widzenia Spółki i prowadzonej przez nią działalności. Po realizacji ww. procesu Spółka stanie się podmiotem dominującym grupy kapitałowej prowadzącej działalność deweloperską.

Podział będzie dokonany w trybie określonym w art. 529 § 1 pkt. 4 KSH, poprzez przeniesienie części majątku Spółki Dzielonej, tj. Oddziału Marvipol S.A. na Spółkę Przejmującą, w zamian za Akcje Emisji Podziałowej wyemitowane przez Spółkę Przejmującą (podział przez wydzielenie).

Podział Spółki Dzielonej zostanie przeprowadzony bez obniżenia kapitału zakładowego Spółki Dzielonej. Wydzielenie zostanie dokonane z kapitałów własnych Spółki Dzielonej, innych niż kapitał zakładowy. Jednocześnie, przeprowadzone zostanie podwyższenie kapitału zakładowego Spółki Przejmującej o kwotę 41.551.852 zł (słownie: czterdzieści jeden milionów pięćset pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset pięćdziesiąt dwa złote), poprzez emisję Akcji Emisji Podziałowej, które zostaną wyemitowane w trybie publicznej emisji, na podstawie przepisów KSH oraz Ustawy o Ofercie Publicznej.

Spółka Przejmująca podejmie stosowne działania w celu wprowadzenia dotychczas wyemitowanych akcji Spółki Przejmującej oraz Akcji Emisji Podziałowej do obrotu na GPW, w szczególności złoży do KNF wnioski o zatwierdzenie prospektu emisyjnego oraz wnioski o zatwierdzenie memorandum informacyjnego zgodnie z wymogami Ustawy o Ofercie Publicznej, a także złoży wniosek o zawarcie umowy w sprawie rejestracji akcji Spółki Przejmującej w KDPW oraz wnioski do GPW o dopuszczenie i wprowadzenie akcji Spółki Przejmującej do obrotu na rynku regulowanym. W związku z powyższym planowane jest, że Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki Przejmującej przy uchwale w sprawie Podziału, realizowanej w trybie podziału Spółki Dzielonej przez przeniesienie części majątku Spółki Dzielonej w postaci Oddziału Marvipol do Spółki Przejmującej, udzieli Zarządowi Spółki Przejmującej upoważnienia do zawarcia umowy w sprawie rejestracji akcji Spółki Przejmującej w KDPW oraz dokonania wszelkich czynności w celu wprowadzenia akcji Spółki Przejmującej do obrotu na rynku regulowanym.

Nadwyżka osiągnięta przy emisji Akcji Emisji Podziałowej powyżej ich wartości nominalnej, zostanie przeznaczona na kapitał zapasowy Spółki Przejmującej.

V. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

Spółka nie prowadzi prac badawczo – rozwojowych.

VI. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA JEDNOSTKI

W 2016 roku Spółka nie osiągnęła przychodów. Spółka poniosła koszty działalności operacyjnej w wysokości 74 tys. zł. Kapitały własne pozostają dodatnie. Kluczowym z punktu widzenia Spółki i prowadzonej przez nią działalności będzie realizacja procesu podziału Marvipol S.A. i związane z nim przeniesienie do Spółki działalności prowadzonej przez Marvipol S.A. Oddział w Warszawie (oraz wchodzących w skład majątku tego oddziału, spółek zależnych Marvipol S.A.), szczegółowo opisany w punkcie IV niniejszego sprawozdania. W przyszłych okresach przewidywane jest osiągnięcie przez Spółkę dodatnich wyników finansowych.

VII. INFORMACJA O NABYCIU PRZEZ JEDNOSTKĘ AKCJI WŁASNYCH

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem Spółka nie nabyła akcji własnych.

VIII. INFORMACJA O POSIADANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ ODDZIAŁACH

Spółka nie posiada oddziałów.

IX. INFORMACJA O STOSOWANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ INSTRUMENTACH FINANSOWYCH W ZAKRESIE RYZYK

a) Ryzyko zmiany cen

W okresie sprawozdawczym Spółka nie osiągała przychodów ze sprzedaży, a do zakończenia procesu podziału Marvipol S.A., szczegółowo opisanego w pkt IV niniejszego sprawozdania, ewentualne prowadzenie działalności operacyjnej przez Spółkę odbywać się będzie jedynie w ograniczonym zakresie. W związku z powyższym, wobec niewielkiego wpływu ryzyka zmiany cen na sytuację Spółki, Zarząd w okresie sprawozdawczym nie stosował oraz w okresie do zakończenia procesu podziału Marvipol S.A. nie przewiduje stosowania instrumentów finansowych w zakresie ryzyka zmiany cen.

b) Ryzyko kredytowe

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem Spółka nie korzystała z finansowania kredytowego. Wobec braku zadłużenia z tytułu kredytów, ryzyko kredytowe nie występuje.

c) Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych

Spółka ma zapewnione wystarczające środki pieniężne pozwalające na bezpieczne kontynuowanie bieżącej działalności w przyszłych okresach. Nie występuje ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych.

d) Ryzyko utraty płynności finansowej

Płynność finansowa jest w Spółce monitorowana na bieżąco. Z uwagi na zapewnione źródła finansowania działalności Spółki, w krótkim okresie ryzyko utraty płynności jest niskie.

X. INFORMACJA O PRZYJĘTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ CELACH I METODACH ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Spółka zarządza wszystkimi opisanymi w punkcie IX powyżej elementami ryzyka finansowego, które może mieć istotny wpływ na prowadzenie działalności, w zakresie adekwatnym do skali tej działalności. Organizacja systemu zarządzania ryzykiem finansowym ma na celu zmniejszenie kosztów działalności operacyjnej i finansowej, w których w rzeczywistości ryzyko finansowe się zawiera.

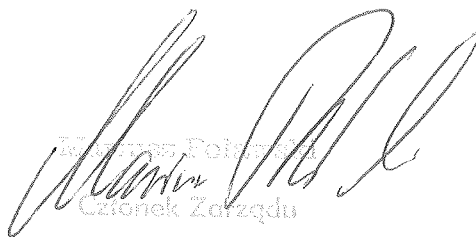
Warszawa, dn. 15 marca 2017 roku

PREZES ®
Mariusz Książek



Mariusz Wojciech Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Członek Zarządu



Mariusz Poławski
Członek Zarządu

