

**Grupa Kapitałowa Marvipol S.A.**

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za rok 2009 sporządzone zgodnie z  
Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej**

## Spis treści

### Strona

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe	
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	3-4
Skonsolidowany bilans	5-6
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	7-8
Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym	9
Informacje objaśniające	10

## Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

**Za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2009 r.**

w tysiącach złotych

	Nota	01-sty-09 31-gru-09	01-sty-08 31-gru-08
<b>Działalność kontynuowana</b>			
Przychody ze sprzedaży	6	406 770	301 833
Pozostałe przychody operacyjne	7	8 208	4 799
		<b>414 978</b>	<b>306 632</b>
Amortyzacja		(2 530)	(2 347)
Zużycie materiałów i energii		(4 013)	(3 889)
Usługi obce		(202 898)	(113 328)
Koszty świadczeń pracowniczych	9	(17 454)	(17 299)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		(118 799)	(139 781)
Pozostałe koszty operacyjne	8	(16 405)	(14 451)
Zyski z inwestycji	10	189	4 696
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>		<b>53 068</b>	<b>20 233</b>
Koszty finansowe	11	(5 876)	(9 858)
Udział w zyskach jednostek współzależnych i stowarzyszonych			
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>47 192</b>	<b>10 375</b>
Podatek dochodowy	12	(8 151)	(3 466)
<b>Zysk netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy</b>		<b>39 041</b>	<b>6 909</b>
<b>w tym przypadający na:</b>			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		39 041	6 909
Akcjonariuszy mniejszościowych		-	-
<b>Zysk netto za rok obrotowy</b>		<b>39 041</b>	<b>6 909</b>

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio  
/Wiceprezes Zarządu/

Sławomir Horbaczewski  
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska  
/osoba odpowiedzialna za sporządzenie  
sprawozdania finansowego/

## Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów cd.

**Za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2009 r.**

w tysiącach złotych

	Nota	01-sty-09 31-gru-09	01-sty-08 31-gru-08
<b>Działalność zaniechana</b>			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>39 041</b>	<b>6 909</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>			
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		-	-
Skutki wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		-	-
Rachunkowość zabezpieczeń		-	-
Skutki aktualizacji majątku trwałego		-	-
Zyski i straty aktuarialne		-	-
Udział w innych całkowitych dochodach jednostek stowarzyszonych		-	-
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów		-	-
<b>Inne całkowite dochody (netto)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>39 041</b>	<b>6 909</b>
<b>Zysk netto przypadający:</b>			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		-	-
Udziałowcom mniejszościowym		-	-
<b>Całkowity dochód ogółem przypadający:</b>			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		-	-
Udziałowcom mniejszościowym		-	-
<b>Zysk przypadający na 1 akcję</b>			
Podstawowy (zł)	22	1,09	0,19
Rozwodniony (zł)	22	1,09	0,19

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio  
/Wiceprezes Zarządu/

Sławomir Horbaczewski  
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska  
/osoba odpowiedzialna za sporządzenie  
sprawozdania finansowego/

## Skonsolidowany Bilans

Na dzień 31 grudnia 2009 r.

w tysiącach złotych

	Nota	31-gru-09	31-gru-08
<b>Aktywa</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	13	34 262	35 340
Wartości niematerialne	14	876	822
Przedpłata z tytułu wieczystego użytkowania		2 741	2 777
Nieruchomości inwestycyjne	15	10 040	11 358
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	25	1 749	2 221
Pozostałe należności długoterminowe	16	147	292
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	2 387	1 446
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>52 202</b>	<b>54 256</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	18	269 640	372 103
Inwestycje krótkoterminowe	19	2 493	2 319
Należności z tytułu podatku dochodowego		831	1 190
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	19	27 733	41 219
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	25	2 624	2 886
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	17 187	10 526
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>320 508</b>	<b>430 243</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>372 710</b>	<b>484 499</b>

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio  
/Wiceprezes Zarządu/

Sławomir Horbaczewski  
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska  
/osoba odpowiedzialna za sporządzenie  
sprawozdania finansowego/

## Skonsolidowany Bilans

Na dzień 31 grudnia 2009 r.

w tysiącach złotych

	Nota	31-gru-09	31-gru-08
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy	21	7 306	7 183
Kapitał zapasowy		5 900	-
Zyski zatrzymane		111 201	72 160
<b>Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej</b>		<b>124 407</b>	<b>79 343</b>
<b>Udziały mniejszości</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>124 407</b>	<b>79 343</b>
<b>Zobowiązania</b>			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	23	30 191	88 597
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	23	-	90
Pozostałe zobowiązania	26	1 958	3 440
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	17	8 249	8 887
Rezerwy	25	1 749	2 221
Zobowiązania z tytułu obligacji	23	-	-
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>42 147</b>	<b>103 235</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	23	57 764	65 518
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	23	308	1 609
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		3 775	139
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	26	109 637	106 333
Przychody przyszłych okresów	24	29 540	124 967
Rezerwy	25	5 132	3 355
Kontrakty terminowe		-	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>206 156</b>	<b>301 921</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>248 303</b>	<b>405 156</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>		<b>372 710</b>	<b>484 499</b>

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio  
/Wiceprezes Zarządu/

Sławomir Horbaczewski  
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska  
/osoba odpowiedzialna za sporządzenie  
sprawozdania finansowego/

## Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2009 r.

w tysiącach złotych

### Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej

#### Zysk netto za okres

#### Korekty

	01-sty-09 31-gru-09	01-sty-08 31-gru-08
<b>Zysk netto za okres</b>	<b>39 041</b>	<b>6 909</b>
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	2 530	2 347
Amortyzacja przedpłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania	36	-
Przychody z tytułu odsetek	(307)	(631)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	118	(4 100)
Koszty finansowe	4 520	9 858
Zysk ze sprzedaży środków trwałych	(17)	(97)
Podatek dochodowy	8 151	3 466
Zmiana stanu zapasów	106 949	(79 077)
Zmiana stanu inwestycji krótkoterminowych	(183)	642
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	13 631	(16 137)
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	2 039	2 352
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wylęceniem kredytów	1 822	39 786
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	(95 427)	26 588
Podatek zapłacony	(5 735)	(1 502)
Przeniesienie środków trwałych na inne aktywa	1 736	-
Zmiana stanu pozostałych kapitałów	(390)	-
Wycena obligacji	-	(133)
Kontrakty forward	-	1 167
Inne korekty	-	62
<b>Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej</b>	<b>78 514</b>	<b>(8 500)</b>

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio  
/Wiceprezes Zarządu/

Sławomir Horbaczewski  
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska  
/osoba odpowiedzialna za sporządzenie  
sprawozdania finansowego/

## Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych - cd.

Za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2009 r.

w tysiącach złotych

### Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej

	01-sty-09 31-gru-09	01-sty-08 31-gru-08
Odsetki otrzymane	307	640
Dywidendy otrzymane	-	-
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych	20	916
Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	1 200	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(3 245)	(9 727)
Nabycie aktywów finansowych	-	-
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Pożyczki spłacone	9	17
Pożyczki udzielone	-	(6)
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(1 709)</b>	<b>(8 160)</b>

### Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej

Wpływy netto z emisji akcji	6 413	-
Zaciągnięcie kredytów	25 792	90 378
Wydatki na spłatę kredytów	(91 952)	(65 753)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(1 391)	(1 387)
Odsetki zapłacone	(9 006)	(21 364)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(70 144)</b>	<b>1 874</b>

### Przepływy pieniężne netto, razem

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	10 526	25 312
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-	-

### Środki pieniężne na koniec okresu

	<b>17 187</b>	<b>10 526</b>
--	---------------	---------------

### Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania

	<b>506</b>	<b>560</b>
--	------------	------------

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio  
/Wiceprezes Zarządu/

Sławomir Horbaczewski  
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska  
/osoba odpowiedzialna za sporządzenie  
sprawozdania finansowego/



## Skonsolidowane Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym

Za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2009 r.

<i>w tysiącach złotych</i>	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2008 r.</b>	<b>7 183</b>	<b>-</b>	<b>65 508</b>	<b>72 691</b>	<b>72 691</b>
Wycena obligacji	-	-	267	267	267
Przebieganie reklamy z 2007 r.	-	-	1 373	1 373	1 373
Odwroćenie korekty konsolidacyjnej z 2007 r.	-	-	(149)	(149)	(149)
Suma ujętych przychodów i kosztów	-	-	6 909	6 909	6 909
Zmniejszenia z tytułu rozliczenia obligacji	-	-	(1 748)	(1 748)	(1 748)
<b>Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2008 r.</b>	<b>7 183</b>	<b>-</b>	<b>72 160</b>	<b>79 343</b>	<b>79 343</b>
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2009 r.</b>	<b>7 183</b>	<b>-</b>	<b>72 160</b>	<b>79 343</b>	<b>79 343</b>
Suma ujętych przychodów i kosztów	-	-	39 041	39 041	39 041
Wykierowanie kapitału z aktualizacji wyceny	-	(360)	-	(360)	(360)
Inne	-	(30)	-	(30)	(30)
Subskrypcja akcji	123	6 290	-	6 413	6 413
<b>Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2009 r.</b>	<b>7 306</b>	<b>5 900</b>	<b>111 201</b>	<b>124 407</b>	<b>124 407</b>

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio  
/Wiceprezes Zarządu/

Sławomir Horbaczewski  
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska  
/osoba odpowiedzialna za sporządzenie  
sprawozdania finansowego/

## 1. Dane Spółki

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

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

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

- działalność deweloperska,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- wynajem powierzchni,
- prowadzenie myjni samochodowych,
- sprzedaż hurtowa i detaliczna pojazdów mechanicznych oraz części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych,
- obsługa i naprawa pojazdów mechanicznych,
- działalność rachunkowo - księgowa.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres obrotowy kończący się 31 grudnia 2009 roku obejmuje sprawozdania finansowe Spółki Dominującej oraz jednostek zależnych (zwanymi łącznie „Grupą”).

Jednostką dominującą najwyższego szczebla jest Marvipol S.A.

## 2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

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

### a) Zmiana polityki rachunkowości

Nowa ustawa o podatku akcyzowym zmieniła od dnia 1 marca 2009 roku sposób opodatkowania akcyzą samochodów osobowych z wielofazowego na jednofazowe. Akcyzę płaci podmiot dokonujący między innymi nabycia wewnątrzwspólnotowego (importer). Każdy kolejny nabywca (dealer) samochodu nowego nie płaci i nie rozlicza podatku akcyzowego.

## Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie

### Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2009

Następujące zmiany do istniejących standardów opublikowanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości oraz zatwierdzone przez UE wchodzi w życie w roku 2009:

- MSSF 8 „Segmenty operacyjne” – zatwierdzony w UE w dniu 21 listopada 2007 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” oraz do MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” - Koszt inwestycji w jednostce zależnej, jednostce współkontrolowanej lub stowarzyszonej, zatwierdzone w UE w dniu 23 stycznia 2009 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” – Podniesienie jakości ujawnianych informacji dotyczących instrumentów finansowych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie),
- MSSF (2008) „Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej”- dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do Standardów opublikowane w dniu 22 maja 2008 roku (MSR 1, MSSF 5, MSR 8, MSR 10, MSR 16, MSR 19, MSR 20, MSR 23, MSR 27, MSR 28, MSR 29, MSR 31, MSR 34, MSR 36, MSR 38, MSR 39, MSR 40, MSR 41) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa, zatwierdzone w UE w dniu 23 stycznia 2009 roku (większość zmian obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja” i MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”- Instrumenty finansowe z opcją sprzedaży oraz obowiązki związane z likwidacją, zatwierdzone w UE w dniu 21 stycznia 2009 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 39 „Instrumenty finansowe : ujmowanie i wycena ” oraz do MSSF 7 „Instrumenty finansowe : ujmowanie informacji ” - Przekwalifikowanie aktywów finansowych, data wejścia w życie i przepisy przejściowe, zatwierdzone w UE w dniu 9 września 2009 roku (wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2008 roku ),
- MSR 1 (znowelizowany) „Prezentacja sprawozdań finansowych”- Zrewidowana prezentacja, zatwierdzony w UE w dniu 17 grudnia 2008 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie),
- MSR 23 (znowelizowany) „Koszty finansowania zewnętrznego” - zatwierdzony w UE w dniu 10 grudnia 2008 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 2 „Płatności w formie akcji”- Warunki nabycia uprawnień oraz anulowania, zatwierdzone w UE w dniu 16 grudnia 2008 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do KIMSF 9 „Ponowna ocena wbudowanych instrumentów pochodnych” oraz do MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” - Wbudowane instrumenty pochodne, zatwierdzone w UE w dniu 30 listopada 2009 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie),
- Interpretacja KIMSF 11 „MSSF 2 – Wydanie akcji w ramach grupy i transakcje w nabytych akcjach własnych” zatwierdzona w UE w dniu 1 czerwca 2007 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 marca 2008 roku lub po tej dacie),

- Interpretacja KIMSF 13 „Programy lojalnościowe” - zatwierdzona w UE w dniu 16 grudnia 2008 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie),
- Interpretacja KIMSF 14 „MSR 19 – Limit wyceny aktywów z tytułu określonych świadczeń, minimalne wymogi finansowania oraz ich wzajemne zależności” - zatwierdzona w UE w dniu 16 grudnia 2008 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub po tej dacie).

W/w standardy, interpretacje i zmiany do standardów zostały zastosowane i nie miały istotnego wpływu na politykę rachunkowości Grupy.

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

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Grupa nie zastosowała następujących standardów, zmian standardów i interpretacji, które zostały opublikowane i zatwierdzone do stosowania w UE, ale które nie weszły jeszcze w życie:

- MSSF 1 ( znowelizowany) "Zastosowanie MSSF po raz pierwszy " zatwierdzony w UE w dniu 25 listopada 2009 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych począwszy od 1 stycznia 2010 roku lub po tej dacie ),
- MSSF 3 (znowelizowany) „Połączenia jednostek gospodarczych” zatwierdzony w UE w dniu 3 czerwca 2009 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” zatwierdzone w UE w dniu 3 czerwca 2009 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja” – Klasyfikacja emisji praw poboru, zatwierdzone w UE w dniu 23 grudnia 2009 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” - Spełniające kryteria pozycje zabezpieczone, zatwierdzone w UE w dniu 15 września 2009 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 roku lub po tej dacie),
- Interpretacja KIMSF 12 „Umowy na usługi koncesjonowane" zatwierdzona w UE w dniu 25 marca 2009 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 30 marca 2009 roku lub po tej dacie),
- Interpretacja KIMSF 15 „Umowy o budowę nieruchomości” (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2010 roku lub po tej dacie),
- Interpretacja KIMSF 16 „Zabezpieczenie inwestycji netto w jednostce zagranicznej”- zatwierdzona w UE w dniu 4 czerwca 2009 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 30 czerwca 2009 roku lub po tej dacie).
- Interpretacja KIMSF 17 „Przekazanie aktywów niegotówkowych właścicielom” zatwierdzona w UE w dniu 26 listopada 2009 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 listopada 2009 roku lub po tej dacie),
- Interpretacja KIMSF 18 „Przekazanie aktywów przez klientów” zatwierdzona w UE w dniu 27 listopada 2009 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 listopada 2009 roku lub po tej dacie).

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

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

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

- MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” - ograniczone zwolnienie dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy w zakresie ujawnień danych porównawczych wymaganych przez MSSF 7 (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku lub po tej dacie),
- MSSF 9 „Instrumenty finansowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie),
- MSSF (2009) „Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej”- dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do Standardów opublikowane w dniu 16 kwietnia 2009 roku (MSSF 2, MSSF 5, MSSF 8, MSR 1, MSR 7, MSR 17, MSR 18, MSR 36, MSR 38, MSR 39, KIMSF 9, KIMSF 16) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (większość zmian obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2010 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 24 „Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych” – Uproszczenie wymogów dotyczących ujawnień przez jednostki powiązane z państwem oraz doprecyzowanie definicji jednostek powiązanych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych począwszy od 1 stycznia 2011 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy”- dodatkowe zwolnienia dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych począwszy od 1 stycznia 2010 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 2 „Płatności w formie akcji”- Grupowe transakcje płatności w formie akcji rozliczane w środkach pieniężnych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych począwszy od 1 stycznia 2010 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do KIMSF 14 „MSR 19 – Limit wyceny aktywów z tytułu określonych świadczeń, minimalne wymogi finansowania oraz ich wzajemne zależności” - przedpłaty związane z minimalnymi wymogami finansowania (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku lub po tej dacie),
- Interpretacja KIMSF 19 „Rozliczenie zobowiązań instrumentami kapitałowymi” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku lub po tej dacie).

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

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

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

## **2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego (ciąg dalszy)**

### **b) Podstawa wyceny**

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

Metody wyceny wartości godziwej zostały przedstawione w notce 4.

### **c) Waluta funkcjonalna i prezentacyjna**

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

### **d) Dokonane osądy i oszacowania**

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

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

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

- Nota 15 - nieruchomości inwestycyjne,
- Nota 17 - podatek odroczone,
- Nota 18 - zapasy,
- Nota 25 - rezerwy na sprawy sporne,
- Nota 25 - aktywa i rezerwy na naprawy gwarancyjne,
- Nota 30 - zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe.

## **3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości**

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

### **a) Zasady konsolidacji**

Grupa przy sporządzaniu sprawozdania skonsolidowanego stosuje metodę pełną.

#### **(i) Jednostki zależne**

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

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

## **(ii) Korekty konsolidacyjne**

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

## **b) Waluty obce**

### **(i) Transakcje w walucie obcej**

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

## **c) Instrumenty finansowe**

### **(i) Aktywa finansowe**

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

*Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy*

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

Składnik aktywów finansowych inny niż przeznaczony do zbycia może zostać sklasyfikowany jako wyceniany w wartości godziwej przez wynik finansowy przy ujęciu początkowym, jeżeli:

- taka klasyfikacja eliminuje lub znacząco redukuje niespójność wyceny lub ujęcia występującą w innych okolicznościach; lub

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

- składnik aktywów stanowi część kontraktu zawierającego jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, a MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” dopuszcza klasyfikację całego kontraktu (składnika aktywów lub zobowiązań) jako wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy.

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

### *Inwestycje utrzymywane do wymagalności*

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

### *Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży*

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

### *Pożyczki i należności*

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

### *Utrata wartości aktywów finansowych*

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

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



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

#### *Reklasyfikacje aktywów finansowych*

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży mogą podlegać reklasyfikacji do:

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

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

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

- Jeżeli instrument nie spełnia definicji pożyczek udzielonych i należności własnych, reklasyfikacja do aktywów dostępnych do sprzedaży lub aktywów utrzymywanych do terminu wymagalności, jest możliwa w rzadkich okolicznościach, przez które rozumie się udokumentowaną przez jednostkę incydentalną sytuację, w stosunku do której nie należy oczekiwać, że pojawi się w przyszłości lub regularnie.

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

#### *Wyścigowanie aktywów finansowych*

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

#### **(ii) Zobowiązania finansowe oraz instrumenty kapitałowe wyemitowane przez Grupę**

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

#### *Instrumenty kapitałowe*

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

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

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

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

(d) suma przewidywanych przepływów pieniężnych przypadających na ten instrument w okresie jego spłaty opiera się przede wszystkim o wynik finansowy, zmianę w ujętych aktywach netto lub zmianę wartości godziwej ujętych i nieujętych aktywów netto jednostki (z wyłączeniem oddziaływania samego instrumentu). Wynik finansowy lub zmianę ujętych aktywów netto wycenia się w tym celu zgodnie z odpowiednimi MSSF. Podmiot nie może posiadać innych instrumentów, które znacząco 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 Grupę klasyfikuje się oddzielnie jako zobowiązania finansowe i kapitał własny, zgodnie z treścią zawartej umowy. Wartość godziwą składników stanowiących zobowiązania na dzień emisji szacuje się przy użyciu dominującej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych, niezamiennych instrumentów. Kwotę tę ujmuje się jako zobowiązanie po zamortyzowanym koszcie przy użyciu efektywnej stopy procentowej do momentu wygaśnięcia tej kwoty związanego z zamianą lub do dnia wymagalności instrumentu. Komponent kapitałowy określa się odejmując wartość zobowiązania od ogólnej wartości godziwej złożonego instrumentu kapitałowego. Wartość tę ujmuje się w kapitale własnym 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 Grupa zarządza łącznie zgodnie z bieżącym i faktycznym wzorcem generowania krótkoterminowych zysków; lub
- jest instrumentem pochodnym niesklasyfikowanym i nie działającym jako zabezpieczenie.

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

- taka klasyfikacja eliminuje lub znacząco redukuje niespójność wyceny lub ujęcia, jaka wystąpiłaby w innych warunkach; lub
- składnik aktywów finansowych należy do grupy aktywów lub zobowiązań finansowych, lub do obu tych grup objętych zarządzaniem, a jego wyniki wyceniane są w wartości godziwej zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem lub inwestycjami Grupy, w ramach której informacje o grupowaniu aktywów są przekazywane wewnętrznie; lub
- stanowi część kontraktu zawierającego jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, a MSR 39 dopuszcza klasyfikację całego kontraktu (składnika aktywów lub zobowiązań) do pozycji wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

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

#### *Pozostałe zobowiązania finansowe*

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

#### *Wyksięgowanie zobowiązań finansowych*

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

### **(iii) Kapitał zakładowy**

#### *Akcje zwykłe*

Koszty bezpośrednio związane z emisją akcji zwykłych pomniejszają wartość kapitału.

### **d) Rzeczowe aktywa trwałe**

#### **(i) Własne składniki rzeczowych aktywów trwałych**

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

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

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

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

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

## **(ii) Przeklasyfikowanie do nieruchomości inwestycyjnych**

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

## **(iii) Nakłady ponoszone w terminie późniejszym**

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

## **(iv) Amortyzacja**

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

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

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

## **e) Wartości niematerialne**

### **(i) Wartości niematerialne**

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

### **(ii) Nakłady poniesione w terminie późniejszym**

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

### **(iii) Amortyzacja**

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

- oprogramowanie 2 lata.

### **f) Nieruchomości inwestycyjne**

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

### **g) Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu**

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

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

Grupa ujmuje prawa wieczystego użytkowania gruntów jako umowy leasingu operacyjnego. W związku z tym, wszystkie płatności dokonane w celu nabycia wieczystego użytkowania gruntów ujmowane są jako przedpłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów. Przedpłaty te odpisuje się do sprawozdania z całkowitych dochodów w okresie użytkowania gruntów za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnej.

- przedpłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów 20 lat.

### **h) Zapasy**

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

Koszty projektu obejmują głównie:

- prawo wieczystej dzierżawy gruntów lub grunty, koszty budowy dotyczące prac wykonywanych przez podwykonawców w związku z budową lokali mieszkalnych,
- skapitalizowane koszty zawierające koszty finansowe, koszty planowania i projektu, narzuty kosztów ogólnoadministracyjnych oraz pozostałe koszty bezpośrednie dotyczące projektów.

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

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

## **i) Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów**

### **(i) Aktywa finansowe**

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

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

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

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

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

### **(ii) Aktywa niefinansowe**

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

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

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

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

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

## **j) Świadczenia pracownicze**

### **(i) Program określonych składek**

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

### **(ii) Krótkoterminowe świadczenia pracownicze**

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

## **k) Rezerwy**

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

### **(i) Umowy rodzące obciążenia**

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

## **l) Przychody**

### **(i) Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i rozpoznanie kosztów**

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

Wydanie kluczy do lokali zgodnie z podpisywanymi umowami przedwstępными, może nastąpić po dokonanych odbiorze technicznym lokalu oraz uiszczeniu 100% wartości lokalu przez kupującego.

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

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

### **(ii) Sprzedaż towarów**

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

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

### **(iii) Świadczenie usług**

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

### **(iv) Przychody z tytułu najmu**

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

### **l) Płatności z tytułu leasingu**

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

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

### **m) Zyski z inwestycji i koszty finansowe**

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

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

### **n) Podatek dochodowy**

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

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



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

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

#### **o) Zysk na akcję**

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

#### **p) Raportowanie segmentów działalności**

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

### **4. Ustalenie wartości godziwej**

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

#### **(i) Nieruchomości inwestycyjne**

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

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

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

#### **(iii) Zobowiązania finansowe niebędące instrumentami pochodnymi**

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

## 5. Sprawozdawczość segmentów działalności

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

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

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

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

Segmenty branżowe

Grupa wyodrębnia poniższe główne segmenty branżowe:

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

W roku 2009 Grupa przypisała pozostałe przychody operacyjne do poszczególnych segmentów branżowych.

## 5. Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

### Segmenty zgodnie z MSSF 8

<i>w tysiącach złotych</i>	Działalność deweloperska		Myjnie		Sprzedaż samochodów		Eliminacje		Skonsolidowane	
	31-gru-09	31-gru-08	31-gru-09	31-gru-08	31-gru-09	31-gru-08	31-gru-09	31-gru-08	31-gru-09	31-gru-08
<b>Działalność kontynuowana</b>										
Przychody od odbiorców zewnętrznych	252 324	122 480	10 609	11 293	143 837	168 060	-	-	406 770	301 833
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	525	496	17	27	229	179	(771)	(702)	(771)	-
Pozostałe przychody operacyjne	6 768	-	151	-	1 289	-	-	-	8 208	-
<b>Przychody od odbiorców razem</b>	<b>259 617</b>	<b>122 976</b>	<b>10 777</b>	<b>11 320</b>	<b>145 355</b>	<b>168 239</b>	<b>(771)</b>	<b>(702)</b>	<b>414 978</b>	<b>301 833</b>
Pozostałe przychody operacyjne	-	3 768	-	173	-	858	-	-	-	4 799
Wynik segmentu	45 170	13 183	1 679	2 414	6 030	(60)	-	-	52 879	15 537
Nieprzypisane koszty									-	-
Zyski z inwestycji									189	4 696
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>									<b>53 068</b>	<b>20 233</b>
Koszty finansowe netto									(5 876)	(9 858)
Podatek dochodowy									(8 151)	(3 466)
<b>Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej</b>									<b>39 041</b>	<b>6 909</b>
<b>Działalność zaniechana</b>									-	-
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej									-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>									<b>39 041</b>	<b>6 909</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>									-	-
Inne całkowite dochody (netto)									-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>									<b>39 041</b>	<b>6 909</b>

Segmenty zgodnie z MSSF 8

<i>w tysiącach złotych</i>	Działalność deweloperska		Myjnie		Sprzedaż samochodów		Eliminacje		Skonsolidowane	
	31-gru-09	31-gru-08	31-gru-09	31-gru-08	31-gru-09	31-gru-08	31-gru-09	31-gru-08	31-gru-09	31-gru-08
Aktywa segmentu	226 754	341 752	10 075	10 558	108 011	108 877	(335)	(54)	344 505	461 133
Nieprzypisane aktywa									28 205	23 366
<b>Aktywa razem</b>									<b>372 710</b>	<b>484 499</b>
Zobowiązania segmentu	66 822	169 225	3 093	3 495	78 744	69 350	(335)	(54)	148 324	242 016
Nieprzypisane zobowiązania									99 979	163 140
<b>Zobowiązania razem</b>									<b>248 303</b>	<b>405 156</b>
Wydatki inwestycyjne	683	488	62	383	2 500	8 856	-	-	<b>3 245</b>	<b>9 727</b>
Amortyzacja	772	887	555	592	1 203	871	-	(3)	<b>2 530</b>	<b>2 347</b>

## 6. Przychody ze sprzedaży

w tysiącach złotych

	31-gru-09	31-gru-08
Przychody ze sprzedaży mieszkań	250 738	121 308
Przychody ze sprzedaży samochodów i części zamiennych	135 370	161 686
Przychody ze świadczenia usług	20 662	18 839
	<b>406 770</b>	<b>301 833</b>

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

## 7. Pozostałe przychody

w tysiącach złotych

	31-gru-09	31-gru-08
Przychody z tytułu odszkodowań i kar umownych	4 938	1 707
Zysk ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	17	97
Różnice kursowe z działalności operacyjnej	213	13
Przychody z tytułu zmniejszeń odpisów na zapasy	213	336
Przychody z tytułu rozwiązania odpisów aktualizujących należności	264	245
Przychody z tytułu sprzedaży niestatutowej (refaktur)	1 469	1 414
Odsetki	374	97
Inne	720	890
	<b>8 208</b>	<b>4 799</b>

## 8. Pozostałe koszty operacyjne

w tysiącach złotych

	31-gru-09	31-gru-08
Koszty rezerw oraz odpisów aktualizujących należności	(2 280)	(52)
Koszty z tytułu zawiązania odpisów aktualizujących zapasy	(3 873)	(128)
Koszty z tytułu poniesionych szkód	(98)	(18)
Różnice kursowe z działalności operacyjnej	(482)	(7 132)
Koszty z tytułu opłat leasingowych w leasingu operacyjnym	(2 517)	(1 750)
Podatki i opłaty	(630)	(701)
Koszty reprezentacji	(208)	(309)
Koszty sprzedaży niestatutowej	(1 547)	(1 372)
Ubezpieczenia	(796)	-
Opłaty za wieczyste użytkowanie	(167)	(15)
Reklama	(2 293)	(1 139)
Koszty prowizji	(542)	-
Inne	(972)	(1 835)
	<b>(16 405)</b>	<b>(14 451)</b>

## 9. Koszty świadczeń pracowniczych

w tysiącach złotych

	31-gru-09	31-gru-08
Wynagrodzenia	(15 205)	(15 124)
Ubezpieczenia społeczne	(2 249)	(2 175)
	<b>(17 454)</b>	<b>(17 299)</b>

## 10. Zyski z inwestycji

w tysiącach złotych

	31-gru-09	31-gru-08
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	159	198
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	148	343
Przeszacowanie inwestycji wycenianych w wartości godziwej (aktywów niefinansowych)	(118)	4 100
Inne	-	55
	<b>189</b>	<b>4 696</b>

## 11. Koszty finansowe

w tysiącach złotych

	31-gru-09	31-gru-08
Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu	(4 520)	(7 534)
Kontrakty terminowe Forward	-	(1 167)
Prowizje	(572)	-
Prowizje od umów factoringu	(694)	-
Inne	(90)	(1 157)
	<b>(5 876)</b>	<b>(9 858)</b>

## 12. Podatek dochodowy

### Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

w tysiącach złotych

Nota	31-gru-09	31-gru-08
<b>Podatek dochodowy bieżący</b>		
Podatek dochodowy za rok bieżący	9 730	722
	<b>9 730</b>	<b>722</b>
<b>Podatek odroczony</b>		
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	(1 579)	2 744
Zmiana stawek podatkowych	-	-
	-	-
Ujęcie podatku odroczonego w odniesieniu do pozycji nie ujętych w latach poprzednich	-	-
	<b>(1 579)</b>	<b>2 744</b>
Podatek dochodowy bez podatku od sprzedaży działalności zaniechanej oraz udziału w podatku jednostek stowarzyszonych i współzależnych	-	-
	<b>(1 579)</b>	<b>2 744</b>
Podatek dochodowy z działalności kontynuowanej	-	-
Podatek dochodowy z działalności zaniechanej (bez podatku od zysku ze sprzedaży)	-	-
	<b>(1 579)</b>	<b>2 744</b>
Podatek dochodowy od zysku ze sprzedaży działalności zaniechanej	-	-
Udział w podatku jednostek stowarzyszonych i współzależnych	-	-
	<b>8 151</b>	<b>3 466</b>

### Efektywna stopa podatkowa

w tysiącach złotych

	31-gru-09	31-gru-08
Zysk netto za rok obrotowy	39 041	6 909
Podatek dochodowy	8 151	3 466
Zysk przed opodatkowaniem	<b>47 192</b>	<b>10 375</b>
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	8 966	1 971
Effekt podatkowy przychodów nie będących przychodami wg przepisów podatkowych	(16)	1 495
Effekt podatkowy kosztów nie stanowiących kosztów wg przepisów podatkowych	(966)	-
Effekt podatkowy strat podatkowych odliczonych w czasie	171	-
Effekt podatkowy strat podatkowych poniesionych w czasie	(4)	-
	<b>8 151</b>	<b>3 466</b>

### 13. Rzeczowe aktywa trwałe

w tysiącach złotych

#### Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych

Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2008 r.

Nabycie

Przeniesienia inne

Zbycie

Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2008 r.

Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2009 r.

Nabycie

Przeniesienie ze środków trwałych w budowie

Przeniesienie do innych aktywów

Przeniesienie inne

Zbycie

Likwidacja

Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2009 r.

Grunty	Budynki i budowie	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Meble i wypożyczenie	Środki trwałe w budowie	Razem
1 458	13 199	3 564	3 389	2 275	7 283	31 168
-	141	1 453	1 811	1 243	2 201	6 849
800	13 741	-	-	364	(9 235)	5 670
-	(86)	(54)	(1 387)	(174)	(121)	(1 822)
2 258	26 995	4 963	3 813	3 708	128	41 865
2 258	26 995	4 963	3 813	3 708	128	41 865
-	-	434	83	1 432	1 196	3 145
-	101	362	-	(144)	(319)	-
-	-	-	(1 640)	-	-	(1 640)
-	122	8	-	320	(141)	309
(3)	-	-	(56)	-	-	(59)
-	(173)	(19)	-	(873)	-	(1 065)
2 255	27 045	5 748	2 200	4 443	864	42 555

w tysiącach złotych

#### Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości

Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2008 r.

Amortyzacja za okres

Przeniesienie inne

Zbycie

Utrata wartości

Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2008 r.

Grunty	Budynki i budowie	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Meble i wypożyczenie	Środki trwałe w budowie	Razem
-	(1 975)	(1 428)	(564)	(725)	-	(4 692)
-	(604)	(523)	(672)	(501)	-	(2 300)
-	-	-	-	-	-	-
-	-	54	374	39	-	467
-	-	-	-	-	-	-
-	(2 579)	(1 897)	(862)	(1 187)	-	(6 525)
-	(2 579)	(1 897)	(862)	(1 187)	-	(6 525)
-	(779)	(567)	(444)	(694)	-	(2 484)
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	56	-	-	56
-	18	19	-	623	-	660
-	(3 340)	(2 445)	(1 250)	(1 258)	-	(8 293)

#### Wartość netto

Na dzień 1 stycznia 2008 r.

Na dzień 31 grudnia 2008 r.

Na dzień 1 stycznia 2009 r.

Na dzień 31 grudnia 2009 r.

1 458	11 224	2 136	2 825	1 550	7 283	26 476
2 258	24 416	3 066	2 951	2 521	128	35 340
2 258	24 416	3 066	2 951	2 521	128	35 340
2 255	23 705	3 303	950	3 185	864	34 262



### **Środki trwałe w leasingu**

Grupa użytkuje środki trwałe w ramach leasingu finansowego. W przypadku każdego ze środków Grupa ma możliwość jego zakupu po zakończeniu okresu leasingu po obniżonej cenie. Na koniec okresu sprawozdawczego wartość bilansowa netto leasingowanych środków trwałych wyniosła na dzień 31 grudnia 2009 roku 308 tys. zł (31 grudnia 2008 r.: 2 333 tys. zł). Środki te stanowią jednocześnie zabezpieczenie zobowiązań z tytułu leasingu.

### **Zabezpieczenia**

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości należące do rzeczowych aktywów trwałych o wartości bilansowej 13 439 tys. zł (31 grudnia 2008 r.: 24 040 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych (patrz nota 23). Zabezpieczeniem zaciągniętych kredytów są także maszyny i urządzenia myjni o wartości bilansowej 261 tys. zł (31 grudnia 2008 r.: 276 tys. zł) (patrz nota 15 i 23).

### **Środki trwałe w budowie**

Środki trwałe w budowie dotyczą rozbudowy i modernizacji myjni samochodowej w Warszawie przy ulicy Słomińskiego (54 tys. zł) i Czarnomorskiej (22 tys. zł) oraz projektów nowej myjni przy ul. Grochowskiej (32 tys. zł). Ponadto, Grupa rozbudowuje salon sprzedaży przy ul. Witosa (143 tys. zł) oraz przy ul. Waszyngtona (557 tys. zł), a także magazyn części (56 tys. zł).

#### 14. Wartości niematerialne

w tysiącach złotych

	Wartość firmy jednostek zależnych	Oprogramowanie	Wartości niematerialne razem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2008 r.</b>	764	143	907
Nabycie	3	70	73
Przeniesienie	-	-	-
Zbycie	-	-	-
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2008 r.</b>	<b>767</b>	<b>213</b>	<b>980</b>
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2009 r.</b>	767	213	980
Nabycie	8	92	100
Przeniesienie	-	-	-
Zbycie	-	-	-
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2009 r.</b>	<b>775</b>	<b>305</b>	<b>1 080</b>

#### Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości

<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2008 r., w tym:</b>	-	(107)	(107)
Amortyzacja za okres	-	(51)	(51)
Zbycie	-	-	-
<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2008 r.</b>	<b>-</b>	<b>(158)</b>	<b>(158)</b>
<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2009 r., w tym:</b>	-	(158)	(158)
Amortyzacja za okres	-	(46)	(46)
Zbycie	-	-	-
<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2009 r.</b>	<b>-</b>	<b>(204)</b>	<b>(204)</b>

w tysiącach złotych

	Wartość firmy jednostek zależnych	Oprogramowanie	Wartości niematerialne razem
<b>Wartość netto</b>			
Na dzień 1 stycznia 2008 r.	764	36	800
Na dzień 31 grudnia 2008 r.	767	55	822
Na dzień 1 stycznia 2009 r.	767	55	822
Na dzień 31 grudnia 2009 r.	775	101	876

#### Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

### **Weryfikacja utraty wartości firmy jednostek zależnych**

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

Zarząd, po zweryfikowaniu na dzień 31 grudnia 2009 roku, stwierdził, iż nie nastąpiła trwała utrata wartości firmy JLR Polska Sp. z o.o.. Na dzień 31 grudnia 2009 roku aktywa netto JLR Polska Sp. z o.o. przewyższają wartość udziałów będących własnością Marvipol S.A. Ponadto, biorąc pod uwagę, że przychody ze sprzedaży JLR Polska Sp. z o.o. są nie mniejsze od jej aktywów netto powiększonych o wartość firmy, nie ma potrzeby dokonywania odpisów aktualizacyjnych wartości firmy.

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

- wystąpienie większej utraty wartości rynkowej składnika aktywów, aniżeli można by się tego spodziewać w wyniku upływu czasu i zwykłego użytkowania tego składnika,
- wystąpienie w ciągu danego okresu, bądź możliwość wystąpienia w niedalekiej przyszłości znaczących i niekorzystnych dla podmiotu zmian o charakterze technologicznym, rynkowym, gospodarczym lub prawnym w otoczeniu, w którym jednostka prowadzi działalność lub na rynkach, na które dany składnik aktywów jest przeznaczony,
- wystąpienie wzrostu rynkowych stóp procentowych lub innych rynkowych stóp zwrotu z inwestycji i prawdopodobieństwo, że wzrost ten wpłynie na stopę dyskontową stosowaną do wyliczenia wartości użytkowej danego składnika aktywów i istotnie obniży jego wartość odzyskiwalną.

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

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

## 15. Nieruchomości inwestycyjne

w tysiącach złotych

	31-gru-09	31-gru-08
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>11 358</b>	<b>7 258</b>
Zbycie	(1 200)	-
Zmiana wartości godziwej	(118)	4 100
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>10 040</b>	<b>11 358</b>

Nieruchomości inwestycyjne obejmują nieruchomość w Warszawie wynajmowaną stronie trzeciej. Umowa najmu zawarta jest na okres pięcioletni.

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

Wycena nieruchomości inwestycyjnych została dokonana w szczególności przy zastosowaniu podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej lub metodą porównania parami. Wyceny bazują na operatach szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych (ostatnie operaty zostały sporządzone wg stanu na dzień 31 grudnia 2009 roku) oraz oszacowaniach Zarządu.

Operaty szacunkowe wykonane wg stanu na dzień 31 grudnia 2009 roku przez biegłych rzeczoznawców dla nieruchomości inwestycyjnych potwierdziły na dzień 31 grudnia 2009 roku wartość rynkową przedmiotowych nieruchomości określoną także w operatach szacunkowych sporządzonych przez biegłych rzeczoznawców wg stanu na dzień 31 grudnia 2008 roku.

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

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości inwestycyjne należące do Grupy o wartości bilansowej 10 040 tys. zł (31 grudnia 2008 r.: 11 358 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych.

## 16. Pozostałe należności długoterminowe

w tysiącach złotych

	31-gru-09	31-gru-08
Należności długoterminowe - kaucje zapłacone	147	292
	<b>147</b>	<b>292</b>

Na dzień 31 grudnia 2009 roku (31 grudnia 2008 roku: 292 tys. zł). Grupa wykazywała należności długoterminowe z tytułu kaucji za wynajem powierzchni biurowej w kwocie 147 tys. zł.

Na powyższą kwotę składają się zapłacone kaucje za wynajem powierzchni biurowej przy ul. Stawki 2 w Warszawie, wynajem powierzchni biurowej i magazynowej przy ul. Szyszkowej w Warszawie oraz za wynajem nieruchomości przy ul. Abrahama w Gdańsku.

## 17. Podatek odroczony

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

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

<i>w tysiącach złotych</i>	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	31-gru-09	31-gru-08	31-gru-09	31-gru-08	31-gru-09	31-gru-08
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	(728)	(601)	(728)	(601)
Nieruchomości inwestycyjne	61	-	(1 431)	(1 784)	(1 370)	(1 784)
Zapasy	226	-	(4 693)	(4 158)	(4 467)	(4 158)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	50	122	-	-	50	122
Pożyczki udzielone i otrzymane	2	-	(49)	-	(47)	-
Świadczenia pracownicze	106	131	(247)	-	(141)	131
Rezerwy i powiązane z nimi aktywa	2 386	2 076	(1 926)	(1 909)	460	167
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	7 491	11 824	(8 153)	(14 473)	(662)	(2 649)
Różnice wynikające z kosztów reklamy w/w	184	151	-	-	184	151
Różnice wynikające z kosztów prowizji w/w	2	37	-	-	2	37
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	911	1 050	-	-	911	1 050
Pozostałe	84	95	(138)	(2)	(54)	93
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 503	15 486	(17 365)	(22 927)	(5 862)	(7 441)
Kompensata	(9 116)	(14 040)	9 116	14 040	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	<b>2 387</b>	<b>1 446</b>	<b>(8 249)</b>	<b>(8 887)</b>	<b>(5 862)</b>	<b>(7 441)</b>

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

**Zmiana różnic przejściowych w okresie**

w tysiącach złotych

	Stan na 31-gru-2008	Zmiana różnic przejściowych ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 31-gru-2009
Rzeczowe aktywa trwałe	(601)	(127)	(728)
Nieruchomości inwestycyjne	(1 784)	414	(1 370)
Zapasy	(4 158)	(309)	(4 467)
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(2 649)	1 987	(662)
Różnice wynikające z kosztów reklamy w/w	151	33	184
Różnice wynikające z kosztów prowizji w/w	37	(35)	2
Pożyczki udzielone i otrzymane	-	(47)	(47)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	122	(72)	50
Świadczenia pracownicze	131	(272)	(141)
Rezerwy i powiązane z nimi aktywa	167	293	460
Wysokość pomniejszenia podatku dochodowego z tytułu strat podatkowych podlegających odliczeniu w przyszłych okresach	1 050	(139)	911
Pozostałe	93	(147)	(54)
	<b>(7 441)</b>	<b>1 579</b>	<b>(5 862)</b>

w tysiącach złotych

	Stan na 31-gru-2007	Zmiana różnic przejściowych ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 31-gru-2008
Rzeczowe aktywa trwałe	(347)	(254)	(601)
Nieruchomości inwestycyjne	(854)	(930)	(1 784)
Zapasy	(4 447)	289	(4 158)
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	39	(2 688)	(2 649)
Różnice wynikające z kosztów reklamy w/w	-	151	151
Różnice wynikające z kosztów prowizji w/w	-	37	37
Walutowe kontrakty terminowe forward	566	(566)	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	206	(84)	122
Pożyczki udzielone i otrzymane	(85)	85	-
Świadczenie pracownicze	-	131	131
Rezerwy i powiązane z nimi aktywa	262	(95)	167
Wycena obligacji	25	(25)	-
Wysokość pomniejszenia podatku dochodowego z tytułu strat podatkowych podlegających odliczeniu w przyszłych okresach	108	942	1 050
Pozostałe	(170)	263	93
	<b>(4 697)</b>	<b>(2 744)</b>	<b>(7 441)</b>

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie rozpoznano aktywów ani rezerwy z tytułu podatku odroczonego od tytułów eliminowanych w konsolidacji, ze względu na fakt, że jednostka dominująca posiada 100% udziałów wszystkich jednostek zależnych.

## 18. Zapasy

w tysiącach złotych	31-gru-09	31-gru-08
Produkty w toku	141 809	260 741
Wyroby gotowe	54 496	47 702
Towary	73 335	63 660
	<b>269 640</b>	<b>372 103</b>
w tym:		
koszty finansowania zewnętrznego	11 012	8 047

Na dzień 31 grudnia 2009 roku na zapasach Grupy skapitalizowano koszty odsetek i prowizji od kredytów w kwocie 11 012 tys. zł (31 grudnia 2008 r.: 8 047 tys. zł).

### Podział zapasów na dzień 31 grudnia 2009 roku

	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary
Inwestycja Osiedle Platany	-	-	-
Inwestycja Mokotów Residence	-	-	-
Inwestycja Villa Avanti	-	12 292	-
Inwestycja Wiatraczna Residence	-	268	-
Inwestycja Villa Cavaletti	5 166	-	-
Inwestycja Prosta Tower	28 946	-	-
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	60 987	-	-
Inwestycja New Hill Park	46 710	-	-
Inwestycja Melody Park	-	41 936	-
Samochody i części	-	-	73 162
Inne	-	-	173
	<b>141 809</b>	<b>54 496</b>	<b>73 335</b>

Zarząd zweryfikował wartość na dzień 31 grudnia 2009 roku gruntów posiadanych przez Grupę stwierdzając, iż nie nastąpiła trwała utrata ich wartości ponieważ :

- 1) wartość gruntów ujawniona w sprawozdaniu jest niższa od ich bieżącej wartości rynkowej,
- 2) inwestycje realizowane na tych gruntach pozwolą na uzyskanie poziomu rentowności wyższego od średnich rentowności uzyskiwanych na rynku.

Zarząd zweryfikował wartość produkcji w toku na dzień 31 grudnia 2009 roku dla inwestycji Villa Cavaletti stwierdzając, iż nie nastąpiła trwała utrata ich wartości ponieważ :

- 1) nakłady netto poniesione na inwestycję Villa Cavaletti wg stanu na 31 grudnia 2009 roku są niższe od wartości netto mieszkań, garaży i komórek lokatorskich sprzedanych na ten dzień,
- 2) poniesione nakłady netto i szacowane nakłady do poniesienia odpowiednio na 1 m2 mieszkań są niższe zarówno od wartości netto 1m2 mieszkań już sprzedanych, jak i od wartości netto 1m2 mieszkań do sprzedaży.
- 3) operat szacunkowy wykonany wg stanu na dzień 31 grudnia 2009 roku przez biegłego rzeczoznawcę dla inwestycji Prosta Tower potwierdził, że wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości jest wyższa od wartości bilansowej zapasu na dzień 31 grudnia 2009 roku.

Zarząd zweryfikował wartość wyrobów gotowych na dzień 31 grudnia 2009 roku dla inwestycji Villa Avanti i Wiatraczna Residence, stwierdzając, iż nie nastąpiła trwała utrata ich wartości, ponieważ inwestycje zostały w znacznej części sprzedane a koszt wytworzenia 1 m2 mieszkań jest niższy od średniej ceny 1 m2 mieszkań sprzedanych.

W roku 2009 roku przebiegano z zapasów w koszty działalności operacyjnej koszty dotyczące inwestycji deweloperskich w kwocie 196 637 tys. zł.

Zarząd zweryfikował na dzień 31 grudnia 2009 roku wartość samochodów i części, stwierdzając, iż nie nastąpiła trwała utrata wartości. Zarówno części, jak i samochody są na bieżąco sprzedawane, a w odniesieniu do pojedynczych sztuk nabytych powyżej 365 dni temu decyzja o ich sprzedaży nie została jeszcze podjęta z uwagi na ich docelowe przeznaczenie jako samochody demonstracyjne, zastępcze lub służbowe.

Szczegółowe informacje dotyczące zabezpieczeń na zapasach przedstawiono w opisie kredytów w notce 23.

### Zmiana prezentacji z tytułu przeniesienia samochodów demonstracyjnych

#### Zatwierdzone sprawozdanie finansowe na 31 grudnia 2008 r.

	31-gru-08	
	aktywa	pasywa
Rzeczowe aktywa trwałe	35 340	-
Zapasy	372 103	-
<b>Razem</b>	<b>407 443</b>	<b>-</b>

#### Korekta z tytułu przeniesienia środków trwałych w leasingu z rzeczowych aktywów trwałych na zapasy:

	31-gru-08	
	aktywa	pasywa
Rzeczowe aktywa trwałe	(1 639)	-
Zapasy	1 639	-
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Wpływ powyższej korekty na sprawozdanie finansowe w przypadku przeniesienia samochodów z rzeczowych aktywów trwałych:

	31-gru-08	
	aktywa	pasywa
Rzeczowe aktywa trwałe	33 701	-
Zapasy	373 742	-
<b>Razem</b>	<b>407 443</b>	<b>-</b>

W 2009 roku Grupa przeniosła ze środków trwałych samochody demonstracyjne zakupione w leasingu na zapasy o wartości 1 639 tys. zł. Powyższa korekta nie ma wpływu na wynik finansowy Grupy za 2008 rok.



## 19. Inwestycje krótkoterminowe oraz należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych

	31-gru-09	31-gru-08
Pożyczki dla kadry zarządzającej	2 493	2 310
Pozostałe	-	9
	<b>2 493</b>	<b>2 319</b>

w tysiącach złotych

	31-gru-09	31-gru-08
Należności z tytułu dostaw i usług	22 468	26 483
Pozostałe należności	397	564
Należności z tytułu podatków	2 662	10 944
Rozliczenia międzyokresowe	784	1 738
Naprawy gwarancyjne	1 422	1 490
	<b>27 733</b>	<b>41 219</b>

Należności denominowane w walutach innych niż waluta funkcjonalna składają się z należności euro na kwotę 1 541 tys., co odpowiada 6 332 tys. zł (31 grudnia 2008 r.: 1 818 tys. zł) oraz należności w funtach brytyjskich na kwotę 359 tys., co odpowiada 1 653 tys. zł (31 grudnia 2008r.: 1 620 tys. zł).

## 20. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

w tysiącach złotych

	31-gru-09	31-gru-08
Środki pieniężne w kasie	630	800
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	16 557	9 726
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w bilansie i w rachunku przepływów pieniężnych	<b>17 187</b>	<b>10 526</b>

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

Kwota środków o ograniczonej możliwości dysponowania dostępna za zgodą banku w ramach zawartej umowy kredytowej na dzień 31 grudnia 2009 roku wynosi 506 tys. zł.

## 21. Kapitał własny

### Kapitał zakładowy

	Akcje	
	31-gru-09	31-gru-08
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	35 914 200	35 914 200
Subskrypcja akcji	614 000	
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	0,20
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	36 528 200	35 914 200
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	0,20

### Struktura kapitału zakładowego na 31 grudnia 2009 roku

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZA	wartość akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZA
Mariusz Wojciech Książek	29 625 000	29 625 000	5 925 000	81,10%	81,10%
Cosinda Holdings Limited*	4 329 413	4 329 413	865 883	11,85%	11,85%
Andrzej Nizio	1 559 200	1 559 200	311 840	4,27%	4,27%
Inne podmioty	1 014 587	1 014 587	202 917	2,78%	2,78%
	<b>36 528 200</b>	<b>36 528 200</b>	<b>7 305 640</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

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

W dniu 8 października 2009 roku na podstawie uchwały Zarządu, Spółka dokonała podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, poprzez emisję akcji zwykłych na okaziciela oznaczonych jako seria D. W drodze subskrypcji prywatnej objętych zostało 614 000 akcji serii D, o wartości nominalnej 0,20 zł każda akcja, zatem kapitał zakładowy został podwyższony o kwotę 123 tys. zł, tj. do kwoty 7 306 tys. zł. Postanowienie Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy o zarejestrowaniu podwyższenia kapitału zakładowego miało miejsce w dniu 4 grudnia 2009 roku.

## 22. Zysk przypadający na jedną akcję

### Podstawowy zysk przypadający na akcję

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 31 grudnia 2009 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający dla akcjonariuszy zwykłych Spółki Dominującej w kwotach:

31-gru-09	31-gru-08
39 041	6 909

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

### Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	31-gru-09	31-gru-08
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	35 914 200	35 914 200
Subskrypcja akcji	614 000	-
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	36 528 200	35 914 200

Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu	35 961 301	35 914 200
---	------------	------------

### Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Kalkulacja rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję na dzień 31 grudnia 2009 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy Spółki Dominującej w kwotach:

31-gru-09	31-gru-08
39 041	6 909

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

### Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)

	31-gru-09	31-gru-08
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	35 914 200	35 914 200
Subskrypcja akcji	614 000	-
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	36 528 200	35 914 200
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu	35 961 301	35 914 200

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

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

w tysiącach złotych

### Zobowiązania długoterminowe

Kredyty bankowe zabezpieczone na majątku Grupy  
Zobowiązania z tytułu leasingu

31-gru-09	31-gru-08
30 191	88 597
-	90
30 191	88 687

### Zobowiązania krótkoterminowe

Krótkoterminowa część kredytów bankowych zabezpieczonych na majątku Grupy	57 764	65 518
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu	308	1 609
	<b>58 072</b>	<b>67 127</b>

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

w tysiącach złotych

	Nominalna stopa %	Rok wygaśnięcia	31-gru-09		31-gru-08	
			Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Wartość nominalna	Wartość bilansowa
Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy	WIBOR 1M od + 1,95% do +3% i WIBOR 3M do + 3%	2008 - 2016	88 602	87 955	155 279	154 115
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	od WIBOR 1M + 3,2% do WIBOR 1M + 3,8%	2009 - 2010	308	308	1 699	1 699
<b>Razem</b>			<b>88 910</b>	<b>88 263</b>	<b>156 978</b>	<b>155 814</b>

Kredyty bankowe są zabezpieczone:

- hipotekami na nieruchomościach Grupy, należących zarówno do rzeczowych aktywów trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych o wartości bilansowej 23 479 tys. zł (31 grudnia 2008 r.: 35 222 tys. zł) (patrz nota 13 oraz 15).;
- przewłaszczeniem maszyn i urządzeń myjni 261 tys. zł (31 grudnia 2008 r.: 276 tys. zł) (patrz nota 13).
- akcjami Spółki w liczbie 3 591 tys. (31 grudnia 2008 r.: 5 191 tys.).
- zastaw rejestrowy na zapasach Grupy 38 747 tys. zł (31 grudnia 2008 r.: 41 086 tys. zł).

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

### Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca (nazwa banku)	Numer umowy kredytowej	data zawarcia umowy kredytowej	przyznana kwota kredytu ( w tys zł)	Stan na dzień	
				31-gru-09	31-gru-08
<b>1. DnB Nord Polska S.A.</b>	1015063965	05.10.2006	1 935	1 442	1 654

Zabezpieczenia:

Hipoteka na nieruchomościach Grupy: 1 935 tys. zł, hipoteka łączna zwykła i 1 000 tys. zł hipoteka łączna kaucyjna.

Inne zabezpieczenia: weksel in blanco, cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości, maszyn i urządzeń, pełnomocnictwo do rachunku; poręczenie BGK w kwocie 100 tys. EUR, przewłaszczenie maszyn i urządzeń myjni o łącznej wartości min. 400 tys. zł, deklaracja wekslowa do weksla in blanco wystawionego na zabezpieczenie prawne poręczenia BGK w wysokości kwoty poręczenia, oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez poręczyciela do kwoty 500 tys. zł.

<b>2. DnB Nord Polska S.A.</b>	1015063967	05.10.2006	1 160	865	991
--------------------------------	------------	------------	-------	-----	-----

Zabezpieczenia:

Hipoteka na nieruchomościach Grupy: 1 160 tys. zł hipoteka zwykła i 700 tys. zł hipoteka kaucyjna.

Inne zabezpieczenia: weksel in blanco, cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości, pełnomocnictwo do rachunku; poręczenie BGK w kwocie 100 tys. EUR, oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty 2 320 tys. zł, deklaracja wekslowa do weksla in blanco wystawionego na zabezpieczenie prawne poręczenia BGK w wysokości kwoty poręczenia, oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez poręczyciela do kwoty 500 tys. zł.

<b>3. BRE Bank S.A.</b>	02/289/06/Z/OB	17.09.2006	80 000	44 534	44 368
-------------------------	----------------	------------	--------	--------	--------

Zabezpieczenia:

Hipoteka na nieruchomościach Grupy: 70 677 tys. zł hipoteka zwykła i 6 800 tys. zł hipoteka kaucyjna.

Inne zabezpieczenia: cesja wierzytelności należnych od nabywców lokali w inwestycjach Mokotów Residence (Pory), Wiatraczna Residence (Wiatraczna), Osiedle Platany (ul. Ryżowa) i Villa Avanti (ul. Grenadierów), poręczenie jednostki zależnej do kwoty 60 000 tys. zł

<b>4. BRE Bank S.A.</b>	02/316/06/Z/VV	17.07.2006	2 000	4 590	1 593
<b>aneks</b>		04.07.2007	3 000		

Zabezpieczenia:

Hipoteka na nieruchomościach Grupy: 5 500 tys. zł, hipoteka kaucyjna.

<b>5. ING Bank Śląski</b>		17.09.2007	18 000	3 938	15 257
---------------------------	--	------------	--------	-------	--------

Zabezpieczenia:

Kredyt zabezpieczono mającym najwyższe pierwszeństwo zastawem rejestrowym na 3 591 420 akcjach Grupy.

<b>6. DnB Nord Polska S.A.</b>	1015063966	05.10.2006	3 500	3 073	4 920
<b>aneks</b>		07.02.2008	1 500		

Zabezpieczenia:

Hipoteka na nieruchomościach Grupy: 7 500 tys. zł, hipoteka łączna kaucyjna.

Inne zabezpieczenia: weksel in blanco, cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości, pełnomocnictwo do rachunku.

<b>7. Kredyt Bank S.A.</b>	1496403WA28090700	28.09.2007	8 000	0	6 603
----------------------------	-------------------	------------	-------	---	-------

Zabezpieczenia:

Hipoteka na nieruchomości Spółki: 9 600 tys. zł hipoteka kaucyjna, weksel in blanco oraz sądowy zastaw rejestrowy na 1 600 000 akcji serii A Spółki Marvipol S.A. W dniu 20 maja 2009 roku kredyt został spłacony.

<b>8. BRE Bank S.A.</b>	02/336/0/Z/OB	24.12.2008	30 000	4 977	26 700
-------------------------	---------------	------------	--------	-------	--------

Zabezpieczenia:

Hipoteka na nieruchomościach Grupy: 35 000 tys. zł hipoteka kaucyjna.

Inne zabezpieczenia: cesja wierzytelności należnych od nabywców mieszkań w inwestycji Mokotów Residence (Pory), Wiatraczna Residence (Wiatraczna), Osiedle Platany (Ryżowa), Villa Avanti (Grenadierów), pełnomocnictwo do rachunku, poręczenie jednostki zależnej na 30 000 tys. zł.

<b>9. BRE Bank S.A.</b>	02/391/06/Z/VU	04.10.2007	16 000	0	17 743
<b>aneks</b>		25.02.2008	3 000		

Zabezpieczenia:

Weksel in blanco, zastaw rejestrowy na zapasach (samochodach Jaguar i Land Rover) oraz niepotwierdzona cesja praw do całości odszkodowań z Generalnej Umowy Logistycznej z dnia 24 czerwca 2004 roku zawartej z Mostva Sp. z o.o. W dniu 5 stycznia 2009 roku kredyt został spłacony zgodnie z ustaleniami.

<b>10. DnB NORD Polska S.A.</b>	1015074238	20.04.2007	4 800	3 866	4 400
---------------------------------	------------	------------	-------	-------	-------

Zabezpieczenia:

Hipoteka na nieruchomościach Grupy: 4 800 tys. zł hipoteką zwykłą oraz 2 000 tys. zł hipoteka kaucyjna.

Inne zabezpieczenia: weksel własny in blanco, umowa cesji praw z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej w/w nieruchomości; pełnomocnictwo do rachunku; poręczenie kredytu przez BGK wg trybu portfelowego do wysokości stanowiącej w złotych równowartość 100 tys. euro.

<b>11. BRE Bank S.A.</b>	02/047/08/Z/IN	03.03.2008	3 750	2 775	3 625
--------------------------	----------------	------------	-------	-------	-------

Zabezpieczenia:

Hipoteka na nieruchomości Grupy: 3 750 tys. złotych hipoteka zwykła oraz 300 tys. złotych hipoteka kaucyjna.

Inne zabezpieczenia: weksel in blanco.

<b>12. Millenium Bank S.A.</b>	19.03.2008	20 000	0	26 261
<b>aneks</b>	15.05.2008	7 000		

Zabezpieczenia:

Hipoteka na nieruchomościach Grupy: 40 500 tys. zł, hipoteka kaucyjna łączna.

Inne zabezpieczenia: cesja z polis ubezpieczeniowych dotyczących inwestycji, przelew wierzytelności z umów zawieranych z nabywcami lokali, umowa zastawu na udziałach Melody Park, umowa cesji praw z kontraktu z generalnym wykonawcą, umowa przewłaszczenia wszelkich praw do dokumentacji budowy (architektoniczno-budowlanej) oraz wszelkich związanych z nią wykazów, zezwoleń i upoważnień, pełnomocnictwo do rachunku. Kredyt został spłacony 15 grudnia 2009 r.

<b>13. Bank BPH S.A.</b>	30.12.2008	24 000	17 895	-
--------------------------	------------	--------	--------	---

Zabezpieczenia:

Hipoteka na nieruchomościach Grupy: 35 760 tys. zł hipoteka kaucyjna.

Inne zabezpieczenia: zastawy rejestrowe na rzeczach ruchomych - zapasach, weksel in blanco.

## 24. Przychody przyszłych okresów

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

w tysiącach złotych

	31-gru-09	31-gru-08
Inwestycja Mokotów Residence	50	638
Inwestycja Wiatraczna Residence	-	51 732
Inwestycja Osiedle Platany	-	17 663
Inwestycja Villa Avanti	3 522	6 378
Inwestycja Villa Cavaletti	7 609	-
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	558	-
Inwestycja Melody Park	17 510	48 057
Odszkodowania i kary umowne	219	-
Naliczone odsetki od nieterminowych wpłat	63	38
Pozostałe	9	461
	<b>29 540</b>	<b>124 967</b>

## 25. Rezerwy

w tysiącach złotych

	Naprawy gwarancyjne	Prawne	Inne	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2009 r.	5 107	253	216	5 576
Zwiększenia/Utworzenie	4 373	2 076	262	6 711
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(5 107)	(83)	(216)	(5 406)
Wartość na dzień 31 grudnia 2009 r.	<b>4 373</b>	<b>2 246</b>	<b>262</b>	<b>6 881</b>
Część długoterminowa	1 749	-	-	1 749
Część krótkoterminowa	2 624	2 246	262	5 132
	<b>4 373</b>	<b>2 246</b>	<b>262</b>	<b>6 881</b>
Wartość na dzień 31 grudnia 2008 r.	<b>5 107</b>	<b>253</b>	<b>216</b>	<b>5 576</b>
Część długoterminowa	2 221	-	-	2 221
Część krótkoterminowa	2 886	253	216	3 355

## Prawne

Grupa jest w sporze z nabywcą mieszkania, któremu Spółka Dominująca wypowiedziała umowę przedwstępną z uwagi na opóźnienia w płatnościach. Na dzień 31 grudnia 2007 roku całkowita kwota roszczenia wynosiła 213 tys. zł i na 31 grudnia 2009 kwota nie uległa zmianie. Zdaniem Zarządu powyższa sprawa zostanie zakończona ugodą i nie istnieje potrzeba tworzenia dodatkowych rezerw na ewentualne straty z nią związane. W dniu 1 października 2009 roku Spółka zapłaciła część kwoty w wysokości 47 tys. zł. Wartość pozostałej rezerwy to 165 tys. zł.

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

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

Grupa jest w sporze z mieszkańcem inwestycji Osiedle Platany o zapłatę z tytułu prowadzonych czynności naprawczych w lokalu. Wartość sporu to 1 tys. zł. Na powyższą kwotę Grupa utworzyła rezerwę.

Grupa została pozwana przez 2 klientów inwestycji Wiatraczna Residence o odszkodowanie z tytułu spóźnienia w budowie inwestycji. Suma przedmiotu sporu to 106 tys. zł. Na powyższą kwotę Grupa utworzyła rezerwę.

Grupa została pozwana przez wykonawcę inwestycji Wiatraczna Residence o zapłatę z tytułu wykonanych prac zleconych przez Generalnego Wykonawcę. Suma przedmiotu sporu to 98 tys. zł. Na powyższą kwotę Grupa utworzyła rezerwę.

Grupa utworzyła rezerwę na karę umowną wynikającą z porozumienia zawartego z nabywcami lokali przy ul. Prostej w Warszawie, dotyczącego rozwiązania zawartych umów. Kwota utworzonej rezerwy to 1 496 tys. zł.

Grupa wniosła sprzeciw od decyzji Prezydenta M. St. Warszawy w sprawie aktualizacji opłaty z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości przy ul. Bernardyńskiej. Na powyższą sprawę Grupa utworzyła rezerwę w wysokości 338 tys. zł.

#### **Aktywa i rezerwy na naprawy gwarancyjne**

Rezerwa na naprawy gwarancyjne jest związana ze sprzedażą samochodów w ostatnich 3 latach obrotowych kończących się 31 grudnia 2007, 2008 i 2009 (gwarancja udzielana jest na okres trzech lat). Rezerwa ta jest szacowana na podstawie danych historycznych dotyczących kosztów napraw gwarancyjnych poniesionych w latach poprzednich w proporcji do odnotowanej sprzedaży. Oczekuje się, iż zobowiązanie z tego tytułu powstanie w ciągu trzech najbliższych lat.

Kwota utworzonej przez Grupę rezerwy na naprawy gwarancyjne to: 4 373 tys. zł.

Ponadto, Grupa na koniec 2009 roku utworzyła rezerwę na marżę utraconą ze sprzedaży części zamiennych wydanych do napraw gwarancyjnych w wysokości 262 tys. zł.



## 26. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych	31-gru-09	31-gru-08
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	90 571	96 947
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	1 722	1 796
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	3 485	246
Pożyczka	-	-
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	15 817	10 784
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem</b>	<b>111 595</b>	<b>109 773</b>
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 958	3 440
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe</b>	<b>109 637</b>	<b>106 333</b>

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

## 27. Ryzyko kursowe

### Ryzyko kursowe

Grupa ponosi ryzyko kursowe związane głównie z zakupami samochodów oraz części samochodowych. Waluty używane w tych transakcjach to głównie euro i funty brytyjskie. Grupa na bieżąco monitoruje swoją pozycję walutową.

W 2009 roku Grupa nie posiadała opcji walutowych.

W przypadku przeliczenia należności oraz zobowiązań denominowanych w walucie obcej na dzień 31 grudnia 2009 i 2008 roku, zmiana wartości waluty obcej w odniesieniu do złotego o 5% spowodowałaby następującą zmianę zysku przed opodatkowaniem:

	31-gru-09		31-gru-08	
	wzrost 5%	spadek 5%	wzrost 5%	spadek 5%
Należn. i zobow. denominowane w EUR	(1 620)	1 620	(2 281)	2 281
Należn. i zobow. denominowane w GBP	27	(27)	(98)	98
Zobowiązania denominowane w JPY	(7)	7	(11)	11
	<b>(1 600)</b>	<b>1 600</b>	<b>(2 390)</b>	<b>2 379</b>

## 28. Instrumenty finansowe

### Przyjęte przez Grupę cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym

Grupa zarządza wszystkimi opisanymi poniżej elementami ryzyka finansowego, które może mieć znaczący wpływ na jej funkcjonowanie w przyszłości, kładąc w tym procesie największy nacisk na zarządzanie ryzykiem rynkowym, w tym ryzykiem stopy procentowej oraz ryzykiem kredytowym i ryzykiem utraty płynności. Celem zarządzania ryzykiem kredytowym jest ograniczenie strat Grupy mogących wynikać z niewypłacalności klientów. Cel ten jest realizowany poprzez bieżące monitorowanie wiarygodności kredytowej klientów wymagających kredytowania powyżej określonej kwoty. Celem zarządzania płynnością finansową jest zabezpieczenie Grupy przed jej niewypłacalnością. Cel ten jest realizowany poprzez systematyczne dokonywanie projekcji zadłużenia w horyzoncie do 5 lat, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania. Ekspozycja na ryzyko kredytowe, ryzyko stopy procentowej powstaje w trakcie normalnej działalności Grupy. Grupa nie stosuje zabezpieczeń przed ryzykiem wahań kursów wymiany walut.

### Ryzyko kredytowe

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

Na dzień 31 grudnia 2009 roku oraz 31 grudnia 2008 roku analiza przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług przedstawiała się następująco:

		31-gru-09	
		Wartość brutto	Odpis aktualizujący
<i>w tysiącach złotych</i>			
Nieprzeterminowane		21 997	803
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni		1 251	41
180-360 dni		102	87
powyżej 360 dni		320	271
		<b>23 670</b>	<b>1 202</b>

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

Zmiany w odpisach aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe w ciągu roku 2009 oraz 2008 przedstawiono poniżej:

	31-gru-09	31-gru-08
Stan na początek okresu	220	226
Zmiana odpisu aktualizującego	982	(6)
Stan na koniec okresu	<b>1 202</b>	<b>220</b>

#### Ryzyko stopy procentowej

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

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

## Instrumenty finansowe (ciąg dalszy)

### a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-09	31-gru-08
Aktywa przeznaczone do obrotu	-	-
Pożyczki udzielone i należności własne - powiązane	<b>2 493</b>	<b>2 310</b>
Pożyczka	2 493	2 310
Pożyczki udzielone i należności własne - pozostałe	<b>22 865</b>	<b>39 745</b>
Pożyczka	-	9
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	22 865	39 736
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	-	-
Aktywa dostępne do sprzedaży	-	-
Wartość udziałów w spółkach powiązanych	-	-
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej dodatniej	-	-
Środki pieniężne	<b>17 187</b>	<b>10 526</b>
Środki pieniężne	17 187	10 526
	<b>42 545</b>	<b>52 581</b>

### b) Zobowiązania finansowe według tytułów

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-09	31-gru-08
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym: zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu</b>	-	-
kontrakty terminowe	-	-
<b>Pozostałe zobowiązania finansowe</b>	<b>184 041</b>	<b>247 311</b>
kredyty bankowe	87 955	154 625
zobowiązania z tytułu dostaw i usług	90 571	88 300
kaucje	5 207	2 042
leasing	308	1 744
pożyczki	-	600
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej ujemnej	-	-
	<b>184 041</b>	<b>247 311</b>

### Kredyty bankowe wyceniane wg. zamortyzowanego kosztu

	2009	2008
Kwota bazowa kredytów bankowych	227 645	214 445
Naliczone odsetki od kredytów	7 231	11 276
Koszty pozyskania finansowania	210	967

c) Wycena aktywów zaliczonych do instrumentów finansowych

Rodzaj instrumentu finansowego	sposób wyceny na dzień 31.12.2009 r.	wartość w cenie nabycia	wartość według wyceny bilansowej	różnica pomiędzy wartością w cenie nabycia a wyceną bilansową na 31.12.2009 r.	zmiana wyceny w trakcie 2009 roku odniesiona na sprawozdanie z całkowitych dochodów	różnica pomiędzy wartością godziwą a wartością w cenie nabycia odniesiona łącznie na kapitał z aktualizacji wyceny	kwota odniesiona w bieżącym roku na kapitał z aktualizacji wyceny
<i>w tysiącach złotych</i>							
<b>Aktywa przeznaczone do obrotu</b>		-	-	-	-	-	-
<b>Pożyczki udzielone i należności własne - powiązane</b>		<b>2 493</b>	<b>2 493</b>	-	-	-	-
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym		2 493	2 493				
<b>Pożyczki udzielone i należności własne - pozostałe</b>		<b>22 865</b>	<b>22 865</b>				
Pożyczki udzielone pozostałe		-	-				
Należności z tytułu dostaw i usług		22 865	22 865				
<b>Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności</b>		-	-	-	-	-	-
<b>Aktywa dostępne do sprzedaży</b>		-	-	-	-	-	-
Wartość udziałów w spółkach powiązanych		-	-				
<b>Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej dodatniej</b>		-	-	-	-	-	-
<b>Środki pieniężne</b>		<b>17 187</b>	<b>17 187</b>	-			
Środki pieniężne		17 187	17 187				
		<b>42 545</b>	<b>42 545</b>	-	-	-	-

## Efektywne stopy procentowe i analizy kategorii wiekowych

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

31-gru-09								31-gru-08						
w tysiącach złotych	Efektywna stopa procentowa	Razem	< 6 miesięcy	6 -12 miesięcy	1-2 lata	2-5 lat	> 5 lat	Efektywna stopa procentowa	Razem	< 6 miesięcy	6 -12 miesięcy	1-2 lata	2-5 lat	> 5 lat
<b>Instrumenty finansowe ze stałą stopą procentową</b>														
Pożyczki udzielone pozostałe		-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-
<b>Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową</b>														
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	0,30%	16 557	16 557	-	-	-	-	0,30%	9 726	9 726	-	-	-	-
Kredyty bankowe zabezpieczone na majątku Spółki		(87 955)	(18 655)	(39 109)	(26 005)	(3 238)	(948)		(154 115)	(21 553)	(39 264)	(87 491)	(3 988)	(1 819)
- oprocentowanie zmienne (PLN)	6,06%	(3 073)	-	(3 073)	-	-	-	7,60%	(4 920)	-	-	(4 920)	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	5,96%	(2 775)	(325)	(325)	(1 500)	(625)	-	8,30%	(3 625)	(375)	(375)	(1 500)	(1 375)	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	6,62%	(4 590)	-	(4 590)	-	-	-	9,20%	(1 593)	-	(1 593)	-	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	6,22%	-	-	-	-	-	-	8,80%	(6 603)	-	(6 603)	-	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	6,16%	(10 112)	(435)	(4 374)	(1 742)	(2 613)	(948,0)	8,00%	(22 302)	(435)	(9 693)	(7 742)	(2 613)	(1 819,0)
- oprocentowanie zmienne (PLN)	6,76%	(44 533)	-	(21 770)	(22 763)	-	-	8,40%	(44 368)	-	-	(44 368)	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	5,42%	-	-	-	-	-	-	8,00%	(17 743)	(17 743)	-	-	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	6,05%	-	-	-	-	-	-	7,30%	(26 260)	-	-	(26 260)	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	6,76%	(4 977)	-	(4 977)	-	-	-	8,60%	(26 701)	(3 000)	(21 000)	(2 701)	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	6,56%	(17 895)	(17 895)	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-
leasing finansowy	od 5% do 6,46%	(308)	(273)	(35)	-	-	-	od 6% do 11%	(1 699)	(1 473)	(136)	(90)	-	-
		(71 706)	(2 371)	(39 144)	(26 005)	(3 238)	(948)		(146 088)	(13 300)	(39 400)	(87 581)	(3 988)	(1 819)

## Analiza wrażliwości Grupy na zmiany stóp procentowych

Zmiana stóp procentowych o 1 punkt procentowy spowodowałaby zmianę zysku przed opodatkowaniem o kwoty przedstawione poniżej. Poniższa analiza opiera się na założeniu, że inne zmienne, w szczególności kursy walut obcych pozostaną niezmienione.

	31-gru-09		31-gru-08	
	wzrost	spadek	wzrost	spadek
	1%	1%	1%	1%
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	(705)	705	(919)	919

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

## Ryzyko kursowe

Ryzyko kursowe zostało omówione w nocie 27.

## Ryzyko płynności

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

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

w tysiącach złotych	31.12.2009							31.12.2008						
	Wartość bilansowa	Umowne przepływy pieniężne	< 6 miesięcy	6 -12 miesięcy	1-2 lata	2-5 lat	> 5 lat	Wartość bilansowa	Umowne przepływy pieniężne	< 6 miesięcy	6 -12 miesięcy	1-2 lata	2-5 lat	> 5 lat
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane wg wartości godziwej przez wynik finansowy</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kontrakty terminowe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Pozostałe zobowiązania</b>	<b>199 858</b>	<b>199 858</b>	<b>128 565</b>	<b>39 144</b>	<b>27 963</b>	<b>3 238</b>	<b>948</b>	<b>265 588</b>	<b>265 588</b>	<b>129 113</b>	<b>44 347</b>	<b>86 321</b>	<b>3 988</b>	<b>1 819</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	87 955	87 955	18 655	39 109	26 005	3 238	948	154 115	154 115	21 553	43 965	82 790	3 988	1 819
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	308	308	273	35	-	-	-	1 699	1 699	1 473	136	90	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe krótkoterminowe i pozostałe zobowiązania długoterminowe	106 388	106 388	106 152	-	236	-	-	107 732	107 732	106 087	-	1 645	-	-
Zobowiązania z tytułu kaucji	5 207	5 207	3 485	-	1 722	-	-	2 042	2 042	-	246	1 796	-	-

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

Wartości godziwe aktywów i zobowiązań finansowych są zbliżone do ich wartości bilansowych na dzień 31 grudnia 2009 roku i 31 grudnia 2008 roku.

Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami.

#### Zarządzanie kapitałem

Grupa definiuje kapitał jako wartość bilansową kapitałów własnych. Najważniejszym wskaźnikiem używanym przez Grupę do monitorowania kapitałów własnych jest wskaźnik Kapitał własny/Aktywa razem. Wskaźnik ten wynosi na dzień 31 grudnia 2009 roku 33,38 % (31.12.2008 r.: 16,38%). Grupa zarządza kapitałem by zagwarantować, że należące do niej jednostki będą zdolne kontynuować działalność przy jednoczesnej maksymalizacji rentowności dla akcjonariuszy dzięki optymalizacji relacji zadłużenia do kapitału własnego. Ogólna strategia działania Grupy nie zmieniła się od 2008 roku.

Struktura kapitałowa Grupy obejmuje zadłużenie, na które składają się kredyty ujawnione w nocie nr 23, środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej, w tym wyemitowane akcje, kapitały rezerwowe i zysk zatrzymany.

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



## 29. Leasing operacyjny

### Umowy leasingu operacyjnego, w których Grupa jest leasingobiorcą

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

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-09	31-gru-08
do roku	1 257	1 412
1 do 5 lat	2 862	2 792
powyżej 5 lat	8 701	17 754
	<b>12 820</b>	<b>21 958</b>

Grupa jest stroną umów najmu, dzierżawy oraz ponosi opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów zakwalifikowanych jako leasing operacyjny. Umowy najmu są zawarte na różne okresy, zazwyczaj z możliwością przedłużenia umowy. Opłaty z tytułu najmu są najczęściej zwiększane co roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony w Monitorze Polskim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

Całkowita kwota przyszłych płatności z tytułu umów leasingu operacyjnego na dzień 31 grudnia 2009 roku obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 4 203 tys. zł (31 grudnia 2008r.: 13 196 tys. zł).

W okresie kończącym się 31 grudnia 2009 roku zaksięgowano 2 549 tys. zł jako koszty z tytułu opłat w leasingu operacyjnym w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów (na 31 grudnia 2008r.: 1 750 tys. zł).

### Umowy leasingu operacyjnego, w których Grupa jest leasingodawcą

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

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-09	31-gru-08
do roku	16	25
1 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
	<b>16</b>	<b>25</b>

Do dnia 31 grudnia 2009 roku uzyskano przychody z tytułu leasingu operacyjnego w wysokości 182 tys. zł (31 grudnia 2008 r.: 242 tys. zł).

## 30. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

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

Całkowita kwota przyszłych zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 31 grudnia 2009 roku wynosi: 94 910 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2008 r.: 75 842 tys. zł).

### 31. Zobowiązania warunkowe

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

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

W 2007 roku Grupa zakupiła teren przy ul. Pasymskiej w Warszawie. Nabycie nastąpiło w oparciu o księgę wieczystą nie zawierającą wzmianek wpisów i ostrzeżeń, z notarialnym zapewnieniem zbywców, iż nie toczą się postępowania sądowe, a więc nabycie było chronione rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Badanie księgi przed transakcją nie wykazało zagrożeń. Po nabyciu ujawniło się postępowanie sądowe (wzmianka o ostrzeżeniu z daty po nabyciu) w odniesieniu do części nieruchomości, w którym osoby z rodziny jednego ze zbywców dochodzą ustalenia, iż nabyły tę nieruchomość w trybie ustawy o nabyciu własności gospodarstw rolnych. Osoby te wygrały sprawę w I instancji, zarówno zbywca jak i Marvipol złożyli apelację. Apelacja wygrana przez Spółkę.

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

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

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

W kwietniu 2009 roku Grupa złożyła odwołanie do Sądu Okręgowego - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie od zawiadomienia prezesa Urzędu Regulacji Energetyki w sprawie stanowiska SPEC S.A. wobec zespołu budynku przy al. Wyścigowej. Wartość przedmiotu sporu 200 tys. zł.

Grupa wniosła pozew przeciwko klientowi który wypożyczył w styczniu 2009 roku samochód. Nie istnieje ryzyko poniesienia straty z tego tytułu gdyż samochód został wypożyczony na podstawie umowy najmu, a klient wpłacił 20 tys. zł. zadatku na zakup samochodu o wartości 415 tys. zł. Sąd wydał nakaz zapłaty na podstawie weksla w lipcu 2009 roku. Komornik zabezpieczy roszczenie zajmując majątek dłużnika.

Obecnie toczy się 9 spraw sądowych przeciwko klientom którzy nie zapłacili za zakup części zamiennych do samochodów i za wykonane usługi serwisowe. Grupa utworzyła odpisy aktualizujące wartość należności z tego tytułu w wysokości 79 tys. zł.

Grupa wniosła pozew przeciwko klientowi który rozbił wypożyczony w maju 2008 roku samochód. Grupa poniosła koszty naprawy samochodu. Żądanie od klienta w wysokości 201 tys. zł.

Grupa została pozwana przez klienta, który złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy kupna pojazdu, nie uznane przez Grupę. Sprawa znajduje się w I instancji. Klient zwrócił samochód i żąda zwrotu pieniędzy w wysokości 180 tys. zł. Samochód został wystawiony na sprzedaż.

Grupa wniosła pozew przeciwko klientowi o zapłatę kosztów w wysokości 125 tys. zł. za najem samochodu. W lipcu 2009 roku został złożony wniosek o zawezwanie do próby ugodowej. Grupa nie poniosła kosztów najmu.

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

### 32. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Ogólnym celem podejmowania transakcji z podmiotami powiązanymi, dysponującymi fundamentalną wiedzą w obszarze funkcjonowania Grupy, jest jak najlepsze służeń działalności Grupy i optymalizowanie kreowanej przez Grupę wartości dodanej.

#### Transakcje z kadrą kierowniczą

##### Pożyczki dla kierownictwa

Na 31 grudnia 2009 roku saldo z tytułu pożyczki udzielonej członkowi Zarządu wynosi 2 493 tys. zł (na 31 grudnia 2008: 2 310 tys. zł) wraz z należnymi odsetkami.

#### Wynagrodzenie dodatkowe kadry kierowniczej

Grupa, oprócz wynagrodzenia zasadniczego oraz płatności na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych (składki na świadczenia emerytalne), wypłaca kadrze kierowniczej wynagrodzenia na podstawie umowy o świadczenie usług.

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

w tysiącach złotych

Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

01-sty-09 31-gru-09	01-sty-08 31-gru-08
1 892	1 658
<b>1 892</b>	<b>1 658</b>

#### Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

w tysiącach złotych

Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

01-sty-09 31-gru-09	01-sty-08 31-gru-08
36	9
<b>36</b>	<b>9</b>

#### Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

Podmioty powiązane obejmują podmioty kontrolowane przez członków zarządu.

w tysiącach złotych

#### Sprzedaż produktów i usług

Spółki kontrolowane przez członka zarządu

Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
01-sty-09 31-gru-09	01-sty-08 31-gru-08	31-gru-09	31-gru-08
<b>9 114</b>	<b>6 116</b>	<b>3 313</b>	<b>2 722</b>
<b>5 896</b>	<b>9 202</b>	<b>201</b>	<b>2 849</b>

#### Zakup produktów i usług

Spółki kontrolowane przez członka zarządu

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

### 33. Podmioty Grupy

#### Jednostka dominująca

Marvipol S.A.	Udział %		
Jednostki zależne	31-gru-09	31-gru-08	30-cze-08
JLR Polska Sp. z o.o.	100%	100%	100%
JLR Centrum Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Mokotów Park Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Melody Park Sp. z o.o.	100%	100%	100%
JLR Gdańk Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Prosta 32 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
JLR Łódź Sp. z o.o.	100%	100%	-
Caterham Polska Sp. z o.o.	100%	-	-
AML Polska Sp. z o.o.	100%	-	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	100%	-	-

#### Jednostki zależne na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego

**Melody Park Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie (poprzednio działająca pod firmą Przedsiębiorstwo Handlowo Usługowe „Mokotów” Sp. z o.o.) została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 24 września 2001 roku pod numerem KRS 0000044715. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 1 456 tys. zł i dzieli się na 14 566 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

Jednostka Melody Park Sp. z o.o. jest spółką celową i poza realizacją projektu „Melody Park” nie prowadzi obecnie żadnej innej działalności. Melody Park Sp. z o.o. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Puławskiej 257.

**Marvipol Development Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 grudnia 2006 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 3 stycznia 2007 roku pod numerem KRS 0000270681. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 150 tys. zł i dzieli się na 300 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

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

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

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

**Prosta 32 Sp. z o.o.** (uprzednio: Trinity Development Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 października 2007 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 17 grudnia 2007 pod numerem KRS 0000295118. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.400 tys. zł i dzieli się na 10.800 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

Jednostka Prosta 32 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw.

**Marvipol TM Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 25 września 2009 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 13 października 2009 roku pod numerem KRS 0000338809. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5 tys. zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy.

Przedmiotem działalności Marvipol TM Sp. z o.o. jest działalność profesjonalna, naukowa i technologiczna. Na dzień sporządzenia sprawozdania jednostka nie rozpoczęła działalności operacyjnej.

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

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

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

**JLR Łódź Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 15 października 2008 roku pod numerem KRS 0000315517. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 1 000 tys. zł i składa się z 500 udziałów po 2 tys. zł każdy. JLR Łódź Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów Jaguar oraz Land Rover.

**Caterham Polska Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 25 maja 2009 roku pod numerem KRS 0000330282. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 400 tys. zł i dzieli się na 800 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Caterham Polska Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów marki Caterham.

**AML Polska Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 29 września 2009 roku pod numerem KRS 0000338109. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100 % udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 600 tys. zł i dzieli się na 1 200 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. AML Polska Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów marki Aston Martin.

### 34. Wybrane dane finansowe dotyczące sprawozdania finansowego

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 31 grudzień 2009 roku.: 4,1082 PLN/EUR (na 31 grudnia 2008 r.: 4,1724 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 2009 roku: 4,3406 PLN/EUR; (w 2008 r.: 3,5321 PLN/EUR).

#### Poszczególne pozycje aktywów i pasywów

Pozycja bilansu	31-12-2009		31-12-2008	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>				
<b>Aktywa razem</b>	<b>372 710</b>	<b>90 724</b>	<b>484 499</b>	<b>116 120</b>
Aktywa trwałe	52 202	12 707	54 256	13 004
Aktywa obrotowe	320 508	78 017	430 243	103 116
<b>Pasywa razem</b>	<b>372 710</b>	<b>90 724</b>	<b>484 499</b>	<b>116 120</b>
Kapitał własny	124 407	30 283	79 343	19 016
Zobowiązania długoterminowe	42 147	10 259	103 235	24 742
Zobowiązania krótkoterminowe	206 156	50 182	301 921	72 361

#### Poszczególne pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

Pozycja skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów	01-01-2009 31-12-2009		01-01-2008 31-12-2008	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>				
Przychody netto ze sprzedaży i pozostałe	414 978	95 604	306 632	86 813
Koszty sprzedaży	(362 099)	(83 421)	(291 095)	(82 414)
Zyski z inwestycji	189	44	4 696	1 330
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>	<b>53 068</b>	<b>12 227</b>	<b>20 233</b>	<b>5 728</b>
Koszty finansowe netto	(5 876)	(1 354)	(9 858)	(2 791)
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>47 192</b>	<b>10 873</b>	<b>10 375</b>	<b>2 937</b>
Podatek dochodowy	(8 151)	(1 878)	(3 466)	(981)
<b>Zysk netto za rok obrotowy</b>	<b>39 041</b>	<b>8 995</b>	<b>6 909</b>	<b>1 956</b>

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

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

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

### **36. Inne najważniejsze zdarzenia w okresie 1 stycznia 2009 - 31 grudnia 2009 roku oraz znaczące zdarzenia po dniu 31 grudnia 2009 roku.**

W dniu 21 stycznia 2009 roku Spółka Dominująca zawarła umowę z jednostką zależną Prosta 32 Sp. z o.o. na podstawie której objęła 9420 utworzonych w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego udziałów, o wartości nominalnej 500 zł każdy, o łącznej wartości 4 710 tys. zł, w Prosta 32 Sp. z o.o. oraz przeniosła na rzecz Prosta 32 Sp. z o.o. jako wkład niepieniężny na pokrycie objętych 9 420 nowoutworzonych udziałów w Prosta 32 Sp. z o.o., aktywo o znacznej wartości w postaci prawa użytkowania wieczystego działek gruntu na terenie Warszawy o wartości ewidencyjnej 4 710 tys. zł.

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

W dniu 23 marca 2009 roku Spółka Dominująca zawarła z jednostką powiązaną w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 43) Ustawy o rachunkowości (Dz. U. 1994 Nr 121 poz. 591 z późn. zm.) umowę pożyczki z odnawialnym limitem zadłużenia do kwoty 3 000 tys. zł przeznaczoną na bieżącą działalność Spółki.

W dniu 4 maja 2009 roku powołana została spółka Caterham Polska Sp. z o.o., w której 100% udziałów posiada Spółka Dominująca. Siedzibą spółki jest miasto Warszawa. Przedmiotem działalności Caterham Polska Sp. z o.o. jest dystrybucja produktów Caterham Cars Limited, jakimi są samochody brytyjskiej marki Caterham.

W dniu 23 czerwca 2009 roku Spółka Dominująca zawarła z Unibep S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim Umowę o wykonanie robót budowlanych polegającą na realizacji w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym (Villa Cavaletti), usytuowanego na działce będącej własnością Spółki, w Warszawie przy Al. Wyścigowej. Wartość przedmiotu Umowy została określona na kwotę netto 8 900 tys. zł. Termin realizacji Umowy ustalono na okres od 15 lipca 2009 roku do 30 września 2010 roku.

W dniu 30 czerwca 2009 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki Dominującej powołało Sławomira Horbaczewskiego do pełnienia funkcji Członka Zarządu.



W dniu 3 sierpnia 2009 roku Spółka Dominująca zawarła z Warbud S.A. z siedzibą w Warszawie Umowę o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa konstrukcji nadziemnej części budynku Prosta Tower. Wartość przedmiotu Umowy została określona na kwotę netto 7 050 tys. zł. Termin realizacji Umowy ustalono na okres od 15 sierpnia 2009 roku do 15 sierpnia 2010 roku.

W dniu 25 sierpnia 2009 roku została zawiązana spółka AML Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której 100% udziałów posiada Spółka Dominująca. Przedmiotem działalności AML Polska Sp. z o.o. jest sprzedaż, obsługa i naprawa samochodów marki Aston Martin.

W dniu 09 września 2009 roku Spółka Dominująca zawarła z Warbud S.A. Umowę o wykonanie robót budowlanych w systemie Generalnego Wykonawstwa nadziemnej części, z wyłączeniem konstrukcji, budynku Prosta Tower. Wartość przedmiotu Umowy została określona na kwotę netto 32 940 tys. zł. Termin realizacji Umowy ustalono na okres od 15 stycznia 2010 roku do 30 kwietnia 2011 roku.

W dniu 24 września 2009 roku została zawiązana spółka Marvipol TM Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której 100% udziałów posiada Spółka Dominująca. Przedmiotem działalności Marvipol TM Sp. z o.o. jest działalność profesjonalna, naukowa i technologiczna. Na dzień sporządzenia sprawozdania jednostka nie rozpoczęła działalności operacyjnej.

W dniu 8 października 2009 roku na mocy Uchwały Nr 1 Zarządu kapitał zakładowy Spółki Dominującej został podwyższony z kwoty 7 183 tys. zł do kwoty 7 306 tys. zł, w drodze emisji 614 000 akcji serii D w ramach kapitału docelowego. Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego w KRS miała miejsce w dniu 4 grudnia 2009 roku. W dniu 5 stycznia 2010 roku, na mocy uchwały Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., przedmiotowe akcje zostały wprowadzone do obrotu giełdowego.

W dniu 21 października 2009 roku Spółka Dominująca otrzymała prawomocną Decyzję w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego usytuowanego w Warszawie, w rejonie ul. Bernardyńskiej, na będącej w użytkowaniu wieczystym Spółki działce gruntu.

W dniu 27 października 2009 roku zostało wydane przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy pozwolenie na użytkowanie dla inwestycji „Melody Park”.

W dniu 28 października 2009 roku Spółka Dominująca zawarła z Eiffage Budownictwo Mitex S.A. Umowę o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, usytuowanego na będącej w użytkowaniu wieczystym Spółki, na działce gruntu w Warszawie, w rejonie ul. Bernardyńskiej. Wartość przedmiotu umowy została określona na kwotę netto 32 356 tys. zł. Termin realizacji umowy ustalono na okres od 1 grudnia 2009 roku do 15 lipca 2011 roku.

W dniu 17 listopada 2009 roku decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy udzielone zostało pozwolenie na użytkowanie dla inwestycji „Villa Avanti”.

W dniu 29 stycznia 2010 roku, w związku z całkowitą spłatą kwoty kredytu udzielonego przez BRE Bank S.A. zgodnie z Umową Kredytową nr 02/336/08/Z/OB, Spółka złożyła wnioski do Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie o wykreślenie hipotek umownych kaucyjnych ustanowionych tytułem zabezpieczenia ww. kredytu na dwóch nieruchomościach Spółki do kwoty 35.000 tys. zł.

W dniu 29 stycznia 2010 roku został podpisany aneks do umowy kredytowej z DnB NORD Polska S.A. nr 1015063966 z dnia 05 października 2006 roku. Na mocy aneksu uległ przedłużeniu okres kredytowania i ostateczny termin spłaty kredytu został ustalony na dzień 31 stycznia 2011 roku.

W dniu 29 stycznia 2010 roku został podpisany aneks do umowy kredytowej z BRE BANK S.A. nr 02/316/06/Z/VV z dnia 17 lipca 2006 roku. Na mocy aneksu uległ przedłużeniu okres kredytowania i ostateczny termin spłaty kredytu został ustalony na dzień 31 grudnia 2010 roku.

W dniu 10 lutego 2010 roku została zawiązana spółka M Automotive Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której 100% udziałów posiada Spółka Dominująca. Przedmiotem działalności M Automotive Sp. z o.o. jest działalność usługowo-handlowa. W dniu 16 lutego 2010 roku został złożony wniosek w Krajowym Rejestrze Sądowym o rejestrację M Automotive Sp. z o.o.

W dniu 19 lutego 2010 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Marvipol SA postanowiło wyrazić zgodę na zbycie w drodze wniesienia wkładu niepieniężnego do spółki celowej, w której Spółka Dominująca jest jedynym wspólnikiem zorganizowanej części przedsiębiorstwa związanej z realizacją projektu inwestycyjnego "Villa Cavaletti".

### **37. Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych**

Wynagrodzenia netto dla biegłych rewidentów przeprowadzających badanie sprawozdań finansowych za rok 2009 w Grupie Kapitałowej Marvipol S.A wyniosły 250 tys. zł.

*Mariusz Książek*  
/Prezes Zarządu/

*Andrzej Nizio*  
/Wiceprezes Zarządu/

*Sławomir Horbaczewski*  
/Członek Zarządu/

*Beata Cukrowska*  
/osoba odpowiedzialna za sporządzenie  
sprawozdania finansowego/

*Warszawa, 16 marca 2010 roku*