

**Marvipol S.A.**

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

## Spis treści

### Strona

Sprawozdanie z całkowitych dochodów	3-4
Bilans	5-6
Rachunek przepływów pieniężnych	7-8
Zestawienie zmian w kapitale własnym	9
Informacje objaśniające	10

## Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 1 stycznia 2009 r. do 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	134 875	134 376
Pozostałe przychody operacyjne	7	60 792	70 297
		<b>195 667</b>	<b>204 673</b>
Amortyzacja		(1 327)	(1 479)
Zużycie materiałów i energii		(2 296)	(2 210)
Usługi obce		(107 049)	(103 995)
Koszty świadczeń pracowniczych	9	(10 051)	(9 890)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		(24)	(28)
Pozostałe koszty operacyjne	8	(62 083)	(65 168)
Zyski z inwestycji	10	(16)	7 075
		<b>12 821</b>	<b>28 978</b>
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>			
Koszty finansowe	11	(3 046)	(13 543)
<b>Koszty finansowe netto</b>		<b>(3 046)</b>	<b>(13 543)</b>
		<b>9 775</b>	<b>15 435</b>
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>			
Podatek dochodowy	12	(2 051)	(4 106)
<b>Zysk netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>7 724</b>	<b>11 329</b>
<b>Działalność zaniechana</b>			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>7 724</b>	<b>11 329</b>

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio  
/Wiceprezes Zarządu/

Sławomir Horbaczewski  
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

## Sprawozdanie z całkowitych dochodów cd.

**Za okres od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r.**

w tysiącach złotych

	<b>01-sty-09 31-gru-09</b>	<b>01-sty-08 31-gru-08</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>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>7 724</b>	<b>11 329</b>
<b>Zysk netto przypadający:</b>		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	-	-
Udziałowcom mniejszościowym	-	-
<b>Całkowity dochód ogółem przypadający:</b>		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	-	-
Udziałowcom mniejszościowym	-	-
	<b>7 724</b>	<b>11 329</b>
<b>Zysk przypadający na 1 akcję z działalności kontynuowanej</b>		
Podstawowy (zł)	22 0,21	0,32
Rozwodniony (zł)	22 0,21	0,32

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio  
/Wiceprezes Zarządu/

Sławomir Horbaczewski  
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

## 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	12 976	13 697
Wartości niematerialne	14	61	7
Przedpłata z tytułu wieczystego użytkowania		-	-
Nieruchomości inwestycyjne	15	10 040	11 358
Należności długoterminowe	16	73	95
Pozostałe inwestycje długoterminowe	16	58 126	33 319
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>81 276</b>	<b>58 476</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	18	131 704	229 246
Inwestycje krótkoterminowe		-	9
Należności z tytułu podatku dochodowego		3 713	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	19	1 711	17 299
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	2 204	2 602
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>139 332</b>	<b>249 156</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>220 608</b>	<b>307 632</b>

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio  
/Wiceprezes Zarządu/

Sławomir Horbaczewski  
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

## 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		6 290	-
Zyski zatrzymane		86 189	78 465
<b>Kapitał własny</b>		<b>99 785</b>	<b>85 648</b>
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>99 785</b>	<b>85 648</b>
<b>Zobowiązania</b>			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	23	24 733	55 595
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	23	-	48
Pozostałe zobowiązania	26	1 722	1 795
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	17	4 790	4 295
Rezerwy	25	-	-
Pożyczki otrzymane		3 200	-
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>34 445</b>	<b>61 733</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	23	38 686	46 491
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	23	57	248
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	135
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	26	33 622	36 215
Przychody przyszłych okresów	24	11 767	76 909
Rezerwy	25	2 246	253
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>86 378</b>	<b>160 251</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>120 823</b>	<b>221 984</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>		<b>220 608</b>	<b>307 632</b>

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio  
/Wiceprezes Zarządu/

Sławomir Horbaczewski  
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

## Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r.

w tysiącach złotych

### Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej

#### Zysk netto za okres

##### Korekty

	31-gru-09	31-gru-08
<b>Zysk netto za okres</b>	<b>7 724</b>	<b>11 329</b>
Korekty		
Amortyzacja	1 327	1 479
Przychody z tytułu odsetek	(102)	(576)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	118	(4 100)
Koszty finansowe	2 514	13 543
Zysk ze sprzedaży środków trwałych	(17)	79
Likwidacja środków trwałych	74	-
Podatek dochodowy	2 051	4 106
Zmiana stanu zapasów	100 973	(9 655)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	15 610	(1 506)
Wniesienie aportu	(22 844)	-
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	1 993	2 912
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych	(2 666)	14 026
z wyłączeniem kredytów i leasingu		
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	(65 142)	(8 736)
Podatek zapłacony	(5 404)	(362)
Cofnięcie dywidendy	-	(6 715)
Wycena obligacji	-	(133)
Inne korekty	-	(42)
<b>Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej</b>	<b>36 209</b>	<b>15 649</b>

### Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej

Odsetki otrzymane	102	552
Dywidendy otrzymane	-	4 344
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	20	862
Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	1 200	-
Wniesienie wkładów pieniężnych do utworzonych spółek zależnych	-	(113)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków	(737)	(871)
Nabycie aktywów finansowych	(1 963)	(3 120)
Pożyczki udzielone	-	(6)
Spłata udzielonych pożyczek	9	10
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(1 369)</b>	<b>1 658</b>

## Rachunek Przepływów Pieniężnych cd.

Za okres od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r.

w tysiącach złotych

	31-gru-09	31-gru-08
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wpływy netto z emisji akcji	6 413	-
Zaciągnięcie kredytów	6 648	46 882
Wydatki na spłatę kredytów	(42 115)	(64 791)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(239)	(717)
Odsetki zapłacone	(5 945)	(11 754)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(35 238)</b>	<b>(30 380)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto, razem</b>	<b>(398)</b>	<b>(13 073)</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	2 602	15 675
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>2 204</b>	<b>2 602</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania</b>	<b>506</b>	<b>560</b>

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio  
/Wiceprezes Zarządu/

Sławomir Horbaczewski  
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska  
/podpis osoby, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/



## Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 r.

Nota

<i>w tysiącach złotych</i>		Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2008 r.</b>	<i>21</i>	<b>7 183</b>	<b>1 482</b>	<b>66 542</b>	<b>75 207</b>
Nabycie / sprzedaż akcji własnych		-	-	-	-
Wycena obligacji		-	267	-	267
Przebieganie reklamy z 2007 roku		-	-	594	594
Suma ujętych przychodów i kosztów		-	-	11 329	11 329
Zmniejszenia, z tytułu rozliczenia obligacji		-	(1 749)	-	(1 749)
<b>Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2008 r.</b>		<b>7 183</b>	<b>-</b>	<b>78 465</b>	<b>85 648</b>
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2009 r.</b>		<b>7 183</b>	<b>-</b>	<b>78 465</b>	<b>85 648</b>
Subskrypcja akcji		123	6 290	-	6 413
Suma ujętych przychodów i kosztów		-	-	7 724	7 724
<b>Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2009 r.</b>		<b>7 306</b>	<b>6 290</b>	<b>86 189</b>	<b>99 785</b>

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio  
/Wiceprezes Zarządu/

Sławomir Horbaczewski  
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

## Informacje objaśniające

### 1. Dane Spółki

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

Spółka Marvipol S.A. została zarejestrowana w KRS w dniu 15 lutego 2006 roku pod numerem 0000250733 po przekształceniu ze Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Marvipol Sp. z o.o., która rozpoczęła działalność gospodarczą w 1996 roku i była wpisana do KRS pod numerem 0000098833. Spółka Marvipol S.A. została utworzona na czas nieoznaczony.

Przedmiotem działalności Spółki są:

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

Sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 31 grudnia 2009 roku.

### 2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

Sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej Spółki 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.

## 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 jednostki.

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

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Spółka 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).

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

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

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów, zmian do standardów i interpretacji, które według stanu na dzień 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 jednostki, w/w standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez jednostkę na dzień bilansowy.

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

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

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

### **a) Podstawa wyceny**

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

Metody wyceny wartości godziwej zostały przedstawione w notcie 4.

### **b) Waluta funkcjonalna i prezentacyjna**

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

### **c) Dokonane osądy i oszacowania**

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

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

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

- Nota 15 - nieruchomości inwestycyjne,
- Nota 17 - podatek odroczone,
- Nota 18 - zapasy,
- Nota 25 - rezerwy,
- Nota 29 - 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 Spółki.

### **a) Waluty obce**

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

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

## **b) Instrumenty finansowe**

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

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

#### *Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy*

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

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

- taka klasyfikacja eliminuje lub znacząco redukuje niespójność wyceny lub ujęcia występującą w innych okolicznościach; 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 Spółki, w ramach której informacje o grupowaniu aktywów są przekazywane wewnętrznie; lub

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

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

#### *Inwestycje utrzymywane do wymagalności*

Inwestycje oraz inne aktywa finansowe, z wyłączeniem instrumentów pochodnych, o stałych lub negocjowalnych warunkach płatności oraz stałych terminach wymagalności, które Spółka 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 Spółki i znajdujące się w obrocie na aktywnym rynku, klasyfikuje się jako aktywa dostępne do sprzedaży i wykazuje w wartości godziwej. Zyski i straty wynikające ze zmian wartości godziwej 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 Spółkę 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 Spółki w procesie windykacji należności; wzrost liczby nieterminowych płatności przekraczających średnio 90 dni, a także obserwowalne zmiany w warunkach gospodarki krajowej czy lokalnej, które mają związek z przypadkami nieterminowych spłat należności. W przypadku aktywów finansowych wykazywanych po zamortyzowanym koszcie, kwota odpisu z tytułu utraty wartości stanowi różnicę pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów a bieżącą wartością szacunkowych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych w oparciu o pierwotną efektywną stopę procentową składnika aktywów finansowych.

Wartość bilansową składnika aktywów finansowych pomniejsza się o odpis z tytułu utraty wartości bezpośrednio dla wszystkich aktywów tego typu, z wyjątkiem należności z tytułu dostaw i usług, których wartość bilansową pomniejsza się stosując konto korygujące ich pierwotną wartość. W przypadku stwierdzenia nieściągalności danej należności z tytułu dostaw i usług, odpisuje się ją właśnie w ciężar konta odpisu aktualizującego. Natomiast jeśli uprzednio odpisane kwoty zostaną później odzyskane, dokonuje się odpowiedniego uznania konta odpisu aktualizującego. Zmiany wartości bilansowej konta odpisu aktualizującego ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych. Z wyjątkiem instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży, jeśli w kolejnym okresie obrachunkowym kwota odpisu z tytułu utraty wartości ulegnie zmniejszeniu, a zmniejszenie to można racjonalnie odnieść do zdarzenia mającego miejsce po ujęciu utraty wartości, uprzednio ujęty odpis z tytułu utraty wartości odwraca się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, jeżeli wartość bilansowa inwestycji w dniu odwrócenia utraty wartości nie przekracza kwoty zamortyzowanego kosztu, powstającego gdyby utrata wartości nie została ujęta. Odpisy z tytułu utraty wartości kapitałowych papierów wartościowych przeznaczonych do sprzedaży ujęte uprzednio przez wynik finansowy nie podlegają odwróceniu poprzez ten rachunek. Wszelkie zwiększenia wartości godziwej następujące po wystąpieniu utraty wartości ujmuje się bezpośrednio w kapitale własnym.

### *Reklasyfikacje aktywów finansowych*

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży mogą podlegać reklasyfikacji do:

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

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

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

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

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



### *Wyksięgowanie aktywów finansowych*

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

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

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

#### *Instrumenty kapitałowe*

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

- (a) ich posiadacz ma prawo do proporcjonalnego udziału w aktywach netto jednostki w przypadku jej likwidacji;
- (b) dany instrument należy do klasy instrumentów najbardziej podporządkowanych i wszystkie instrumenty w tej klasie mają identyczne cechy;
- (c) instrument nie posiada innych cech, które odpowiadałyby definicji zobowiązania finansowego; oraz
- (d) suma przewidywanych przepływów pieniężnych przypadających na ten instrument w okresie jego spłaty opiera się przede wszystkim o wynik finansowy, zmianę w ujętych aktywach netto lub zmianę wartości godziwej ujętych i nieujętych aktywów netto jednostki (z wyłączeniem oddziaływania samego instrumentu). Wynik finansowy lub zmianę ujętych aktywów netto wycenia się w tym celu zgodnie z odpowiednimi MSSF. Podmiot nie może posiadać innych instrumentów, które znacząco zawężyłyby lub wyznaczały stałą kwotę zwrotu dla posiadacza instrumentu finansowego z opcją sprzedaży.

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

#### *Złożone instrumenty finansowe*

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

#### *Zobowiązania wynikające z umów gwarancji finansowej*

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

### *Zobowiązania finansowe*

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

#### *Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy*

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

- zostało podjęte przede wszystkim w celu odkupu w krótkim terminie;
- stanowi część określonego portfela instrumentów finansowych, którymi Spółka zarządza łącznie zgodnie z bieżącym i faktycznym wzorcem generowania krótkoterminowych zysków; lub
- jest instrumentem pochodnym niesklasyfikowanym i niedziałającym jako zabezpieczenie.

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

- taka klasyfikacja eliminuje lub znacząco redukuje niespójność wyceny lub ujęcia, jaka wystąpiłaby w innych warunkach; 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 Spółki, w ramach której informacje o grupowaniu aktywów są przekazywane wewnętrznie; lub
- stanowi część kontraktu zawierającego jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, a MSR 39 dopuszcza klasyfikację całego kontraktu (składnika aktywów lub zobowiązań) do pozycji wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

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

#### *Pozostałe zobowiązania finansowe*

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

#### *Wyksięgowanie zobowiązań finansowych*

Spółka wyksięguje zobowiązania finansowe wyłącznie wówczas, gdy odpowiednie zobowiązania Spółki zostaną wykonane, unieważnione lub gdy wygasną.

### **(iii) Kapitał zakładowy**

#### *Akcje zwykłe*

Koszty bezpośrednio związane z emisją akcji zwykłych pomniejszają wartość kapitału.

### **c) Rzeczowe aktywa trwałe**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **(iv) Amortyzacja**

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

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

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

#### **d) Wartości niematerialne**

##### **(i) Wartości niematerialne**

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

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

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

### **(iii) Amortyzacja**

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

Szacunkowy okres użytkowania jest następujący:

- oprogramowanie 2 lata.

### **e) Nieruchomości inwestycyjne**

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.

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

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

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

Spółka 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.

### **g) Zapasy**

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

Koszty projektu obejmują głównie:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wartość odzyskiwalna aktywów lub ośrodków generujących środki pieniężne definiowana jest jako większa z ich wartości netto możliwej do uzyskania ze sprzedaży oraz ich wartości użytkowej. Przy szacowaniu wartości użytkowej przyszłe przepływy pieniężne dyskontowane są przy użyciu stopy procentowej przed opodatkowaniem, która odzwierciedla aktualną rynkową ocenę wartości pieniądza w czasie oraz czynniki ryzyka charakterystyczne dla danego składnika aktywów. W przypadku aktywów, które nie generują niezależnych przepływów pieniężnych wartość użytkowa szacowana jest dla najmniejszego identyfikowalnego ośrodka generującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów przynależy. W odniesieniu do aktywów innych niż wartość firmy, odpisy z tytułu utraty wartości rozpoznane w poprzednich okresach, są poddawane na każdy dzień bilansowy ocenie, czy zaszły przesłanki wskazujące na zmniejszenie utraty wartości lub jej całkowite odwrócenie. Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości jest odwracany, jeżeli zmieniły się szacunki zastosowane do szacowania wartości odzyskiwalnej. Odpis z tytułu utraty wartości odwracany jest tylko do wysokości wartości bilansowej składnika aktywów pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne, jaka byłaby wykazana w sytuacji, gdyby odpis z tytułu utraty wartości nie został ujęty.

## **i) Świadczenia pracownicze**

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

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

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

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

### **j) Rezerwy**

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

### **(i) Umowy rodzące obciążenia**

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

### **k) Przychody**

#### **(i) 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 przedwstępnymi, może nastąpić po dokonaniu odbioru 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 Spółka 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 Spółkę umów leasingu operacyjnego ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów liniowo przez okres trwania leasingu. Otrzymane specjalne oferty promocyjne ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów łącznie z kosztami z tytułu leasingu. Minimalne płatności leasingowe z tytułu leasingu finansowego są rozdzielane na część stanowiącą koszt finansowania oraz część zmniejszającą zobowiązanie. Część stanowiąca koszt finansowania jest przypisywana do poszczególnych okresów w czasie trwania umowy leasingu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Płatności warunkowe są ujmowane poprzez korektę wartości minimalnych opłat leasingowych w czasie pozostałego okresu leasingu, gdy korekta zostaje potwierdzona.

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

Zyski z inwestycji obejmują odsetki należne z tytułu zainwestowanych przez Spółkę środków pieniężnych oraz należne dywidendy a także obejmują przeszacowanie z tytułu wzrostu wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych. Przychody z tytułu odsetek wykazuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów według zasady memoriałowej, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Dochód z tytułu dywidend ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w momencie, kiedy Spółka nabywa prawa do jej otrzymania.

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

#### **n) Podatek dochodowy**

Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów obejmuje część bieżącą i część odroczoną. Podatek dochodowy ujmowany jest w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, za wyjątkiem kwot związanych z pozycjami rozliczonymi 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**

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

## **p) Raportowanie segmentów działalności**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5. Sprawozdawczość segmentów działalności**

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

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 Spółki (w tym siedziba Spółki) i związane z nimi koszty, nieruchomości inwestycyjne i związane z nimi przychody i koszty, a także aktywa i zobowiązania z tytułu podatku dochodowego. Wydatek inwestycyjny w ramach segmentu jest to całkowity koszt poniesiony na nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych, wyłączając wartość firmy.

### *Segmenty branżowe*

Spółka wyodrębnia poniższe główne segmenty branżowe:

- działalność deweloperska,
- działalność myjni samochodowych.

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



# 5. Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

## Segmenty zgodnie z MSSF 8

w tysiącach złotych	Działalność deweloperska		Myjnie		Razem	
	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						
Sprzedaż towarów/wyrobów gotowych - mieszkań	122 331	121 308	-	-	122 331	121 308
Sprzedaż usług myjniowych	-	-	10 626	11 319	10 626	11 319
Przychody z tytułu zarządzania budynkami	981	701	-	-	981	701
Przychody z tytułu najmu	338	385	-	-	338	385
Przychody ze sprzedaży pozostałej	33	115	-	-	33	115
Pozostałe przychody ze sprzedaży usług księgowych i kadrowych	566	548	-	-	566	548
Pozostałe przychody operacyjne	60 641	70 123	151	174	60 792	70 297
Przychody razem z działalności kontynuowanej	184 890	193 180	10 777	11 493	195 667	204 673
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	-	-	-	-	-	-
<b>Przychody z działalności operacyjnej</b>	<b>184 890</b>	<b>193 180</b>	<b>10 777</b>	<b>11 493</b>	<b>195 667</b>	<b>204 673</b>
Wynik segmentu	13 653	21 207	1 696	2 414	15 349	23 621
Pozostałe przychody operacyjne					-	-
Nieprzypisane koszty					(2 512)	(1 718)
Zyski z inwestycji					(16)	7 075
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>					<b>12 821</b>	<b>28 978</b>
Koszty finansowe netto					(3 046)	(13 543)
Podatek dochodowy					(2 051)	(4 106)
<b>Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej</b>					<b>7 724</b>	<b>11 329</b>
<b>Działalność zaniechana</b>					-	
Zysk (strata) netto z działalności						
<b>Zysk (strata) netto</b>					<b>7 724</b>	<b>11 329</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>					-	
Inne całkowite dochody (netto)					-	
<b>Całkowite dochody ogółem</b>					<b>7 724</b>	<b>11 329</b>
<b>Aktywa segmentów</b>						
Aktywa segmentu	135 870	247 488	10 075	10 558	145 945	258 046
Nieprzypisane aktywa	-		-		74 663	49 586
<b>Aktywa razem</b>					<b>220 608</b>	<b>307 632</b>
<b>Zobowiązania segmentów</b>						
Zobowiązania segmentu	108 319	213 248	3 093	3 495	111 412	216 743
Nieprzypisane zobowiązania	-		-		9 411	5 241
<b>Zobowiązania, razem</b>					<b>120 823</b>	<b>221 984</b>
Wydatki inwestycyjne	675	488	62	383	737	871
Amortyzacja	772	887	555	592	1 327	1 479

## 6. Przychody ze sprzedaży

w tysiącach złotych

	31-gru-09	31-gru-08
Przychody ze sprzedaży mieszkań	122 331	121 308
Przychody ze sprzedaży usług myjni	10 626	11 319
Przychody ze sprzedaży usług najmu powierzchni	338	385
Przychody z zarządzania budynkami	981	701
Przychody ze sprzedaży usług księgowych i kadrowych	566	548
Przychody ze sprzedaży pozostałej	33	115
	<b>134 875</b>	<b>134 376</b>

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

## 7. Pozostałe przychody

w tysiącach złotych

	31-gru-09	31-gru-08
Przychody z tytułu refakturowanych kosztów budowy Melody Park	57 683	66 764
Przychody z tytułu rekakturowanych kosztów pozostałych budów	1 634	1 096
Odszkodowania i kary umowne	998	1 640
Przychody z tytułu rozwiązanych odpisów	230	171
Przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	17	-
Przychody z tytułu odsetek	97	97
Pozostałe przychody operacyjne	133	529
	<b>60 792</b>	<b>70 297</b>

## 8. Pozostałe koszty operacyjne

w tysiącach złotych

	31-gru-09	31-gru-08
Koszty sprzedaży z tytułu refakturowanych kosztów budów	(1 673)	(1 051)
Koszty poniesione w związku z pełnieniem funkcji inwestora zastępczego Melody Park	(52 439)	(60 695)
Koszty odpisów należności i utworzenia rezerw	(2 128)	(16)
Koszty wynajmu powierzchni (leasing operacyjny)	(852)	(716)
Podatki i opłaty	(443)	(508)
Składki PFRON	(179)	(167)
Koszty reprezentacji i inne NKUP	(151)	(151)
Koszty opłat za użytkowanie wieczyste	(11)	(16)
Koszty poniesione po zakończeniu inwestycji	(198)	(5)
Ubezpieczenia	(78)	(132)
Koszty podróży służbowych	(23)	(109)
Reklama	(2 293)	(887)
Odpis aktualizujący wartość zapasów	(821)	(224)
Koszty prowizji	(542)	(252)
Inne	(252)	(239)
	<b>(62 083)</b>	<b>(65 168)</b>

## 9. Koszty świadczeń pracowniczych

w tysiącach złotych

	31-gru-09	31-gru-08
Wynagrodzenia	(8 702)	(8 552)
Ubezpieczenia społeczne	(1 349)	(1 338)
	<b>(10 051)</b>	<b>(9 890)</b>

## 10. Zyski z inwestycji

w tysiącach złotych

	31-gru-09	31-gru-08
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	-	178
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	102	301
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	(118)	4 100
Zadeklarowana dywidenda	-	2 496
Inne	-	-
	<b>(16)</b>	<b>7 075</b>

## 11. Koszty finansowe

w tysiącach złotych

	31-gru-09	31-gru-08
Koszty z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	(2 501)	(6 183)
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	(13)	(53)
Koszty z tytułu pozostałych odsetek	(6)	(11)
Prowizje od kredytów	(522)	(579)
Inne	(4)	(2)
Uchylenie dywidendy od JLR Polska	-	(6 715)
	<b>(3 046)</b>	<b>(13 543)</b>

## 12. Podatek dochodowy

w tysiącach złotych

	31-gru-09	31-gru-08
<b>Podatek dochodowy bieżący</b>	1 556	795
Podatek dochodowy za rok bieżący	<b>1 556</b>	<b>795</b>
<b>Podatek odroczony</b>	495	3 311
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych		
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>2 051</b>	<b>4 106</b>

## Efektywna stopa podatkowa

w tysiącach złotych

	31-gru-09	31-gru-08
Zysk netto za rok obrotowy	7 724	11 329
Podatek dochodowy	2 051	4 106
Zysk przed opodatkowaniem	<b>9 775</b>	<b>15 435</b>
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	1 857	2 933
Efekt podatkowy przychodów nie będących przychodami wg przepisów podatkowych	-	(457)
Efekt podatkowy kosztów nie stanowiących kosztów wg przepisów podatkowych	194	1 630
Efekt podatkowy strat podatkowych odliczonych w czasie	-	-
Efekt podatkowy strat podatkowych poniesionych w czasie	-	-
	<b>2 051</b>	<b>4 106</b>

### 13. Rzeczowe aktywa trwałe

w tysiącach złotych										
	Grunty	Budynki i budowle	Obiekty inż. wodnej i lądowej	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Niskocenne środki trwałe	Nakłady w obcych środkach trwałych	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych</b>										
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2008 r.	1 458	10 490	-	2 541	3 572	1 020	956	-	83	20 120
Nabycie	-	-	-	61	101	151	131	-	324	768
Przeniesienie ze środków trwałych w budowie	-	83	276	-	-	-	-	-	(359)	-
Przeniesienia inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zbycie	-	-	-	(54)	(1 349)	(125)	-	-	-	(1 528)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2008 r.	1 458	10 573	276	2 548	2 324	1 046	1 087	-	48	19 360
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2009 r.	1 458	10 573	276	2 548	2 324	1 046	1 087	-	48	19 360
Nabycie	-	-	-	12	83	423	-	82	60	660
Przesunięcia ze środków trwałych w budowie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zbycie	(3)	-	-	-	(56)	-	-	-	-	(59)
Likwidacja	-	-	-	(19)	-	(71)	(544)	(82)	-	(716)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2009 r.	1 455	10 573	276	2 541	2 351	1 398	543	-	108	19 245
	Grunty	Budynki i budowle	Obiekty inż. wodnej i lądowej	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Niskocenne środki trwałe	Nakłady w obcych środkach trwałych	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości</b>										
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2008 r.	-	(1 717)	(1)	(1 042)	(745)	(571)	(542)	-	-	(4 618)
Amortyzacja za okres	-	(415)	-	(202)	(596)	(88)	(159)	-	-	(1 460)
Zbycie	-	-	-	54	334	27	-	-	-	415
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2008 r.	-	(2 132)	(1)	(1 190)	(1 007)	(632)	(701)	-	-	(5 663)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2009 r.	-	(2 132)	(1)	(1 190)	(1 007)	(632)	(701)	-	-	(5 663)
Amortyzacja za okres	-	(417)	(17)	(185)	(446)	(93)	(138)	(8)	-	(1 304)
Przesunięcia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zbycie	-	-	-	-	56	-	-	-	-	56
Likwidacja	-	-	-	19	-	71	544	8	-	642
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2009 r.	-	(2 549)	(18)	(1 356)	(1 397)	(654)	(295)	-	-	(6 269)
<b>Wartość netto</b>										
Na dzień 1 stycznia 2008 r.	1 458	8 773	(1)	1 499	2 827	449	415	-	83	15 503
Na dzień 31 grudnia 2008 r.	1 458	8 441	275	1 358	1 317	414	386	-	48	13 697
Na dzień 1 stycznia 2009 r.	1 458	8 441	275	1 358	1 317	414	386	-	48	13 697
Na dzień 31 grudnia 2009 r.	1 455	8 024	258	1 185	954	744	248	-	108	12 976

### **Środki trwałe w leasingu**

Spółka użytkuje środki trwałe w ramach leasingu finansowego. W przypadku każdego ze środków Spółka ma możliwość jego zakupu po zakończeniu okresu leasingu po obniżonej cenie. Na koniec okresu sprawozdawczego wartość bilansowa netto leasingowanych środków trwałych wyniosła 76 tys. zł (31 grudnia 2008 r.: 442 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 6 948 tys. zł (31 grudnia 2008 r.: 7 139 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 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).

#### 14. Wartości niematerialne

w tysiącach złotych

	Oprogramowanie
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2008 r.</b>	56
Nabycie	3
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2008 r.</b>	<b>59</b>
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2009 r.</b>	59
Nabycie	77
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2009 r.</b>	<b>136</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>	(36)
Amortyzacja za okres	(16)
<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2008 r.</b>	<b>(52)</b>
<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2009 r., w tym:</b>	(52)
Amortyzacja za okres	(23)
<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2009 r.</b>	<b>(75)</b>

w tysiącach złotych

	Oprogramowanie
<b>Wartość netto</b>	
Na dzień 1 stycznia 2008 r.	20
Na dzień 31 grudnia 2008 r.	7
Na dzień 1 stycznia 2009 r.	7
Na dzień 31 grudnia 2009 r.	<b>61</b>

#### Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

## 15. Nieruchomości inwestycyjne

w tysiącach złotych

### Wartość netto na początek okresu

Zbycie

Zmiana wartości godziwej

### Wartość netto na koniec okresu

31-gru-09	31-gru-08
11 358	7 258
(1 200)	-
(118)	4 100
<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 Spółka nie ma sprecyzowanych planów. W chwili obecnej Spółka 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 Spółki o wartości bilansowej 10 040 tys. zł (31 grudnia 2008 r.: 11 358 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych.

## 16. Pozostałe inwestycje długoterminowe

w tysiącach złotych

Należności długoterminowe

Udziały w jednostkach powiązanych

31-gru-09	31-gru-08
73	95
58 126	33 319
<b>58 199</b>	<b>33 414</b>

Spółka posiada 100% udziałów w następujących spółkach zależnych:

### Wartość udziałów w spółkach zależnych

w tysiącach złotych

JLR Polska Sp. z o.o.

JLR Centrum Sp. z o.o.

Mokotów Park Sp. z o.o.

Marvipol Development Sp. z o.o.

Melody Park Sp. z o.o.

JLR Gdańsk Sp. z o.o.

Prosta 32 Sp. z o.o.

JLR Łódź Sp. z o.o.

Caterham Polska Sp. z o.o.

AML Polska Sp. z o.o.

Marvipol TM Sp. z o.o.

31-gru-09	31-gru-08
3 722	3 722
2 168	2 168
270	110
150	50
23 942	23 942
3 222	3 222
23 136	52
1 003	53
403	-
103	-
7	-
<b>58 126</b>	<b>33 319</b>

Wszystkie powyżej wymienione spółki objęte są konsolidacją na poziomie Grupy Marvipol S.A. (konsolidacja metodą pełną).

## 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:

w tysiącach złotych	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	31-12-2009	31-12-2008	31-12-2009	31-12-2008	31-12-2009	31-12-2008
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	(304)	(391)	(304)	(391)
Pozostałe inwestycje długoterminowe	-	-	(3 446)	-	(3 446)	-
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(1 431)	(1 633)	(1 431)	(1 633)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	11	105	-	-	11	105
Pożyczki udzielone i otrzymane	2	-	-	-	2	-
Świadczenia pracownicze	44	85	-	-	44	85
Rezerwy	443	-	-	-	443	-
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	1 843	11 824	(2 292)	(14 473)	(449)	(2 649)
Różnice wynikające z kosztów reklamy w/w	184	151	-	-	184	151
Różnice wynikające z kosztów prowizji w/w	2	37	-	-	2	37
Odpisy z tyt. utraty wartości aktywów	154	-	-	-	154	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 683	12 202	(7 473)	(16 497)	(4 790)	(4 295)
Kompensata	(2 683)	(12 202)	2 683	12 202	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	-	-	(4 790)	(4 295)	(4 790)	(4 295)

### Zmiana różnic przejściowych w okresie

w tysiącach złotych	Stan na 31-12-2008	Zmiana różnic przejściow. ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 31-12-2009
Rzeczowe aktywa trwałe	(391)	87	(304)
Pozostałe inwestycje długoterminowe	-	(3 446)	(3 446)
Nieruchomości inwestycyjne	(1 633)	202	(1 431)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	105	(94)	11
Pożyczki udzielone i otrzymane	-	2	2
Świadczenia pracownicze	85	(41)	44
Rezerwy	-	443	443
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(2 649)	2 200	(449)
Różnice wynikające z kosztów reklamy w/w	151	33	184
Różnice wynikające z kosztów prowizji w/w	37	(35)	2
Odpisy z tyt. utraty wartości aktywów	-	154	154
	(4 295)	(495)	(4 790)



w tysiącach złotych	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	31-12-2008	31-12-2007	31-12-2008	31-12-2007	31-12-2008	31-12-2007
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	(391)	(260)	(391)	(260)
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(1 633)	(854)	(1 633)	(854)
Pozostałe zobowiązania	-	130	-	-	-	130
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	105	17	-	-	105	17
Pożyczki udzielone i otrzymane	-	-	-	(85)	-	(85)
Świadczenia pracownicze	85	-	-	-	85	-
Rezerwy i powiązane z nimi aktywa	-	124	-	-	-	124
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	11 824	206	(14 473)	(231)	(2 649)	(25)
Różnice wynikające z kosztów reklamy w/w	151	-	-	-	151	-
Różnice wynikające z kosztów prowizji w/w	37	-	-	-	37	-
Wycena obligacji	-	25	-	-	-	25
Strata podatkowa	-	-	-	-	-	-
Pozostałe	-	41	-	(97)	-	(56)
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 202	543	(16 497)	(1 527)	(4 295)	(984)
Kompensata	(12 202)	(543)	12 202	543	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	-	-	(4 295)	(984)	(4 295)	(984)

# Zmiana różnic przejściowych w okresie

w tysiącach złotych

	Stan na 31-12-2007	Zmiana różnic przejściow. ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 31-12-2008
Rzeczowe aktywa trwałe	(260)	(131)	(391)
Nieruchomości inwestycyjne	(854)	(779)	(1 633)
Pozostałe zobowiązania	130	(130)	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	17	88	105
Pożyczki udzielone i otrzymane	(85)	85	-
Świadczenia pracownicze	-	85	85
Rezerwy i powiązane z nimi aktywa	124	(124)	-
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(25)	(2 624)	(2 649)
Różnice wynikające z kosztów reklamy w/w	-	151	151
Różnice wynikające z kosztów prowizji w/w	-	37	37
Wycena obligacji	25	(25)	-
Strata podatkowa	-	-	-
Pozostałe	(56)	56	-
	(984)	(3 311)	(4 295)

## 18. Zapasy

w tysiącach złotych

	31-gru-09	31-gru-08
Produkty w toku	118 965	181 386
Wyroby gotowe	12 560	47 702
Towary	179	158
	<b>131 704</b>	<b>229 246</b>

### 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	6 102	-	-
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	60 987	-	-
Inwestycja New Hill Park	46 710	-	-
Inne	-	-	179
	<b>118 965</b>	<b>12 560</b>	<b>179</b>

Na zapasach skapitalizowano koszty odsetek i prowizji od kredytów bankowych w kwocie 10 223 tys. zł (na dzień 31.12.2008 r.: 6 792 tys. zł).

W roku obrotowym 2009 przebiegowało z zapasów w koszty działalności operacyjnej koszty dotyczące inwestycji deweloperskich w kwocie 103 515 tys. zł.

Zarząd zweryfikował wartość na dzień 31 grudnia 2009 roku gruntów posiadanych przez Spółkę 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, lokali usługowych, garaży i komórek lokatorskich sprzedanych na ten dzień.
- 2) poniesione nakłady netto i szacowane nakłady do poniesienia odpowiednio na 1 m<sup>2</sup> mieszkań są niższe zarówno od wartości netto 1m<sup>2</sup> mieszkań już sprzedanych, jak i od wartości netto 1m<sup>2</sup> mieszkań do sprzedaży.

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 m<sup>2</sup> mieszkań jest niższy od średniej ceny 1 m<sup>2</sup> mieszkań sprzedanych.

W dniu 21 stycznia 2009 roku Marvipol S.A. zawarła umowę z jednostką zależną Prosta 32 Sp. z o.o. na mocy której objęła 9 420 utworzonych w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego udziałów, o wartości nominalnej 500 zł każdy, o łącznej wartości 4 710 tys. zł, w 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.

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

## 19. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych	31-gru-09	31-gru-08
Należności z tytułu dostaw i usług	764	14 839
Pozostałe należności	814	2 267
Rozliczenie międzyokresowe	133	193
	<b>1 711</b>	<b>17 299</b>

## 20. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

w tysiącach złotych	31-gru-09	31-gru-08
Środki pieniężne w kasie	532	585
Środki pieniężne na rachunkach bankowych i środki w drodze	1 672	2 017
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w bilansie i w rachunku przepływów pieniężnych	<b>2 204</b>	<b>2 602</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 na akcjonariuszy zwykłych Spółki w kwotach:

31-gru-09	31-gru-08
7 724	11 329

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)	<b>36 528 200</b>	<b>35 914 200</b>
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu</b>	<b>35 961 301</b>	<b>35 914 200</b>

### 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 w kwotach:

31-gru-09	31-gru-08
7 724	11 329

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)	<b>36 528 200</b>	<b>35 914 200</b>
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu</b>	<b>35 961 301</b>	<b>35 914 200</b>

## 23. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i leasingu finansowego

Nota prezentuje dane o zobowiązaniach Spółki z tytułu kredytów bankowych i leasingu finansowego.

### Zobowiązania długoterminowe

w tysiącach złotych

	31-gru-09	31-gru-08
Kredyty bankowe zabezpieczone na majątku Spółki	24 733	55 595
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	48
	<b>24 733</b>	<b>55 643</b>

## Zobowiązania krótkoterminowe

w tysiącach złotych

	31-gru-09	31-gru-08
Krótkoterminowa część kredytów bankowych zabezpieczonych na majątku Spółki	38 686	46 491
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	57	248
	<b>38 743</b>	<b>46 739</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 Spółki	WIBOR 1M od + 1,95% do +3%	2009 - 2016	63 966	63 419	103 250	102 086
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	od WIBOR 1M + 3,2% do WIBOR 1M + 3,8%	2009 - 2010	57	57	296	296
Razem			<b>64 023</b>	<b>63 476</b>	<b>103 546</b>	<b>102 382</b>

Kredyty bankowe są zabezpieczone:

- hipotekami na nieruchomościach Spółki, należących zarówno do rzeczowych aktywów trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych o wartości bilansowej 16 988 tys. zł (31 grudnia 2008 r.: 18 497 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.).

W Spółce 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	
				31-12-2009	31-12-2008
<b>1. DnB Nord Polska S.A.</b>	1015063965	05.10.2006	1 935	1 442	1 654

Zabezpieczenia :

Hipoteka na nieruchomości Spółki: 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 nieruchomości Spółki: 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, 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 Spółki: 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 (Ryżowa) i Villa Avanti (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 nieruchomości Spółki: 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 Spółki.

<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 nieruchomości Spółki: 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	-	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 kaucyjna do kwoty 35 000 tys. zł na nieruchomościach Spółki oraz cesja wierzytelności należnych od nabywców mieszkań inwestycji Mokotów Residence (Pory), Wiatraczna Residence (Wiatraczna), i Osiedle Platany (Ryżowa), Villa Avanti (Grenadierów), pełnomocnictwo do rachunku, poręczenie jednostki zależnej na 30 000 tys. zł.

## 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:

<i>w tysiącach złotych</i>	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	-
Naliczone odsetki od nieterminowych wpłat	19	38
Pozostałe	9	460
	<b>11 767</b>	<b>76 909</b>

## 25. Rezerwy

<i>w tysiącach złotych</i>	Prawne	Inne	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2009 r.	253	-	253
Zwiększenia/Utworzenie	2 076	-	2 076
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(83)	-	(83)
Wartość na dzień 31 grudnia 2009 r.	<b>2 246</b>	-	<b>2 246</b>
Część krótkoterminowa	2 246	-	2 246
	<b>2 246</b>	-	<b>2 246</b>

### Prawne

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

Spółka 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 utworzyła rezerwę. Sprawa jest w toku.

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

Spółka 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 Spółka utworzyła rezerwę.

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

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

Spółka 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.

Ponadto, Spółka wniosła sprzeciw od decyzji Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie aktualizacji opłaty z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości przy ul. Bernardyńskiej. Na powyższą sprawę Spółka utworzyła rezerwę w wysokości 338 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	28 407	35 285
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	1 722	1 795
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	3 457	195
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 758	735
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem</b>	<b>35 344</b>	<b>38 010</b>
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 722	1 795
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe</b>	<b>33 622</b>	<b>36 215</b>

Wszystkie zobowiązania zarówno na koniec grudnia 2009 oraz 2008 roku denominowane są w złotych polskich.

Pozostałe zobowiązania obejmują między innymi zobowiązania Spółki z tytułu kaucji zatrzymanych, w przeważającej mierze od generalnych wykonawców poszczególnych projektów inwestycyjnych. Kaucje tego rodzaju zatrzymywane są przez Spółkę, 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. Instrumenty finansowe

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

Spółka 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 Spółki 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 Spółki 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 Spółki. Spółka nie stosuje zabezpieczeń przed ryzykiem wahań kursów wymiany walut.

Wartość bilansowa inwestycji długoterminowych oraz należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych odzwierciedla maksymalne ryzyko kredytowe.

### Ryzyko kredytowe

Zarząd stosuje politykę kredytową, zgodnie z którą ekspozycja na ryzyko kredytowe jest monitorowana na bieżąco. Ocena wiarygodności kredytowej jest przeprowadzana w stosunku do wszystkich klientów wymagających kredytowania powyżej określonej kwoty. Spółka nie wymaga zabezpieczenia majątkowego w stosunku do aktywów finansowych. Na dzień bilansowy Spółka nie posiada znaczących należności które można by uznać za zaangażowanie kredytowe.

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

	31-gru-08	
	Wartość brutto	Odpis aktualizujący
Nieprzeterminowane	14 500	-
Przeterminowane o następujące okresy:		
0-180 dni	193	8
180-360 dni	79	5
powyżej 360 dni	201	121
	<b>14 973</b>	<b>134</b>

	31-gru-09	
	Wartość brutto	Odpis aktualizujący
Nieprzeterminowane	504	-
Przeterminowane o następujące okresy:		
0-180 dni	196	-
180-360 dni	48	33
powyżej 360 dni	195	146
	<b>943</b>	<b>179</b>

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

	31-gru-09	31-gru-08
Stan na początek okresu	134	91
Zmiana odpisu aktualizującego	45	43
Stan na koniec okresu	<b>179</b>	<b>134</b>

### Ryzyko stopy procentowej

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

**a) Instrumenty finansowe - Aktywa**

**Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych**

w tysiącach złotych

	31-gru-09	31-gru-08
Aktywa przeznaczone do obrotu	-	-
Pożyczki udzielone i należności własne - powiązane	-	-
Pożyczka	-	-
Pożyczki udzielone i należności własne - pozostałe	764	14 848
Pożyczka	-	9
Należności z tytułu dostaw i usług	764	14 839
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	-	-
Aktywa dostępne do sprzedaży	58 126	33 319
Wartość udziałów w spółkach powiązanych	58 126	33 319
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej dodatniej	-	-
Środki pieniężne	2 204	2 602
Środki pieniężne	2 204	2 602
	<b>61 094</b>	<b>50 769</b>

**b) Zobowiązania finansowe według tytułów**

w tysiącach złotych

	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>97 062</b>	<b>139 657</b>
kredyty bankowe wyceniane wg. zamortyzowanego kosztu	63 419	102 086
zobowiązania z tytułu dostaw i usług	28 407	35 285
obligacje	-	-
kaucje	5 179	1 990
leasing	57	296
<b>Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej ujemnej</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>97 062</b>	<b>139 657</b>
<b>Kredyty bankowe wyceniane wg. zamortyzowanego kosztu</b>	<b>31-gru-09</b>	<b>31-gru-08</b>
Kwota bazowa kredytów bankowych	149 095	159 895
Naliczone odsetki od kredytów	5 932	8 380
Koszty pozyskania finansowania	160	890

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>		-	-	-	-	-	-
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym		-	-	-	-	-	-
<b>Pożyczki udzielone i należności własne - pozostałe</b>		764	764	-	-	-	-
Pożyczki udzielone pozostałe		-	-	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług		764	764	-	-	-	-
<b>Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności</b>		-	-	-	-	-	-
			-				
<b>Aktywa dostępne do sprzedaży</b>		58 126	58 126	-	-	-	-
Wartość udziałów w spółkach powiązanych		58 126	58 126				
<b>Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej dodatniej</b>		-	-	-	-	-	-
				-			
<b>Środki pieniężne</b>		2 204	2 204	-	-	-	-
Środki pieniężne		2 204	2 204	-	-	-	-
		61 094	61 094	-	-	-	-

**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:

31.12.2009								31.12.2008						
<i>w tysiącach złotych</i>	Efektywna stopa procentowa	Razem	< 6 miesięcy	6 -12 miesięcy	1-2 lata	2-5 lat	> 5 lat	Efektywna stopa procentowa	Razem	< 6 miesięcy	6 -12 miesięcy	1-2 lata	2-5 lat	> 5 lat
<b>Instrumenty finansowe ze stałą stopą procentową</b>														
Pożyczki udzielone pozostałe		-	-					6,9%	9	9	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-		9	9	-	-	-	-
<b>Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową</b>														
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	0,30%	1 672	1 672	-	-	-	-	0,3%	1 889	1 889	-	-	-	-
Kredyty bankowe zabezpieczone na majątku Spółki		(63 419)	(169)	(38 517)	(23 439)	(1 013)	(281)		(102 086)	(3 169)	(38 622)	(58 663)	(1 013)	(619)
- oprocentowanie zmienne (PLN)	6,06%	(3 073)	-	(3 073)	-	-	-	7,6%	(4 920)	-	-	(4 920)	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	6,62%	(4 590)	-	(4 590)	-	-	-	8,7%	(1 593)	-	(1 593)	-	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	6,22%	-	-	-	-	-	-	8,8%	(6 603)	-	(6 603)	-	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	6,16%	(6 245)	(169)	(4 107)	(675)	(1 013)	(281,0)	8,0%	(17 902)	(169)	(9 426)	(6 675)	(1 013)	(619,0)
- oprocentowanie zmienne (PLN)	6,76%	(44 534)	-	(21 770)	(22 764)	-	-	8,1%	(44 367)	-	-	(44 367)	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	6,76%	(4 977)	-	(4 977)	-	-	-	8,1%	(26 701)	(3 000)	(21 000)	(2 701)		
leasing finansowy	6,25%	(57)	(22)	(35)	-	-	-	od 9,8% do 11,5%	(296)	(121)	(127)	(48)	-	-
		(61 804)	1 481	(38 552)	(23 439)	(1 013)	(281)		(100 493)	(1 401)	(38 749)	(58 711)	(1 013)	(619)

### Analiza wrażliwości Spółki 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 1%	spadek 1%	wzrost 1%	spadek 1%
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	(338)	338	(756)	756

Powyższa tabela dotyczy wpływu na koszty finansowe ujęte w 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

Spółka nie ponosi ryzyka kursowego. Wszystkie transakcje zawierane są w złotych polskich. Udzielone pożyczki i przyznane kredyty także denominowane są w złotych polskich. Spółka nie posiada należności ani zobowiązań denominowanych w walutach obcych. Spółka nie posiada także środków pieniężnych w walutach obcych.

### Ryzyko płynności

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

Poniższa tabela zawiera analizę zobowiązań finansowych Spółki na podstawie pozostałego okresu do upływu umownego terminu zapadalności na dzień bilansowy. Kwoty przedstawione w tabeli stanowią umowne niezdyktowane 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
Zobowiązania finansowe wyceniane wg wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	98 820	98 820	30 356	42 009	25 161	1 013	281	140 392	140 408	39 318	38 755	60 703	1 013	619
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	63 419	63 419	169	38 517	23 439	1 013	281	102 086	102 086	3 169	38 622	58 663	1 013	619
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	57	57	22	35	-	-	-	296	312	129	133	50	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe krótkoterminowe i pozostałe zobowiązania długoterminowe	30 165	30 165	30 165	-	-	-	-	36 020	36 020	36 020	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu kaucji	5 179	5 179	-	3 457	1 722	-	-	1 990	1 990	-	-	1 990	-	-
<b>Razem</b>	<b>98 820</b>	<b>98 820</b>	<b>30 356</b>	<b>42 009</b>	<b>25 161</b>	<b>1 013</b>	<b>281</b>	<b>140 392</b>	<b>140 408</b>	<b>39 318</b>	<b>38 755</b>	<b>60 703</b>	<b>1 013</b>	<b>619</b>

#### 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

Spółka definiuje kapitał jako wartość bilansową kapitałów własnych. Najważniejszym wskaźnikiem używanym przez Spółkę do monitorowania kapitałów własnych jest wskaźnik Kapitał własny/Aktywa razem.

Wskaźnik ten wynosi na dzień 31 grudnia 2009 roku 45,2 % (31 grudnia 2008 r.: - 27,8%). Spółka 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 Spółki nie zmieniła się od 2008 roku.

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

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

## 28. Leasing operacyjny

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

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

w tysiącach złotych

	31-gru-09	31-gru-08
do roku	505	622
1 do 5 lat	1 217	1 295
powyżej 5 lat	4 340	4 500
	<b>6 062</b>	<b>6 417</b>

Spółka 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 662 tys. zł (31 grudnia 2008: 670 tys. zł).

W okresie kończącym się 31 grudnia 2009 roku, zaksięgowano 852 tys. zł jako koszty z tytułu opłat w leasingu operacyjnym w sprawozdaniu z całkowitych dochodów (31 grudnia 2008: 716 tys. zł).

Kwota płatności z tytułu umów leasingu operacyjnego obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 11 tys. zł w sprawozdaniu z całkowitych dochodów na dzień 31 grudnia 2009 roku oraz 245 tys. zł wykazanych w bilansie jako zapas. W analogicznym okresie roku ubiegłego koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntów zostały wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w kwocie 16 tys. zł, na zapasie w kwocie 245 tys. zł.

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

Spółka wynajęła nieruchomość inwestycyjną w drodze leasingu operacyjnego (patrz nota 15). Płatności z tytułu nieodwołalnych umów leasingu kształtują się w sposób przedstawiony poniżej:

w tysiącach złotych

	31-gru-09	31-gru-08
do roku	16	25
	<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: 242 tys. zł).

## 29. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

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

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



### 30. Zobowiązania warunkowe

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

W styczniu 2008 roku do Spółki 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 Spółkę z powodem i nabycie przez Spółkę udziału we współwłasności przedmiotowej nieruchomości. Wartość przedmiotu sporu wynosi 4 318 tys. zł. Zgodnie z umową przedwstępną zawartą w formie aktu notarialnego umowa sprzedaży udziału we współwłasności nieruchomości miała zostać zawarta w terminie do dnia 15 czerwca 2007 roku, jednak w ustalonym terminie strony nie przystąpiły do aktu. W dniu 25 stycznia 2008 roku Spółka złożyła odpowiedź na pozew wskazując, iż w związku z dokonaniem przez Spółkę w dniu 14 września 2007 roku przeniesieniem praw i roszczeń z umów przedwstępnych na Mokotów Park Sp. z o.o., Spółka nie powinna być stroną tego postępowania. Postępowanie toczy się przed Sądem Okręgowym w Warszawie, I Wydział Cywilny.

W 2007 roku Spółka zakupiła teren przy ul. Pasymskiej w Warszawie. Nabycie nastąpiło w oparciu o księgę wieczystą nie zawierającą wzmianek wpisów i ostrzeżeń, z notarialnym zapewnieniem zbywców, iż nie toczą się postępowania sądowe, a więc nabycie było chronione rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Badanie księgi przed transakcją nie wykazało zagrożeń. Po nabyciu 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 Spółka Marvipol S.A. 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.

Spółka Marvipol S.A. 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 Spółka Marvipol S.A. 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 Spółka Marvipol S.A. 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.

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

### 31. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

#### Wynagrodzenia dodatkowe kadry kierowniczej

Spółka, 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 Spółki kształtowało się w sposób następujący:

	01-sty-09 31-gru-09	01-sty-08 31-gru-08
<i>w tysiącach złotych</i>		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 615	971
	<b>1 615</b>	<b>971</b>

#### Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

	01-sty-09 31-gru-09	01-sty-08 31-gru-08
<i>w tysiącach złotych</i>		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	36	9
	<b>36</b>	<b>9</b>

#### Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

	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>Sprzedaż produktów i usług</b>				
Jednostki zależne w tym:	<b>58 520</b>	<b>68 216</b>	<b>78</b>	<b>6 473</b>
<i>JLR Centrum Sp. z o.o.</i>	211	1 086	21	24
<i>JLR Polska Sp. z o.o.</i>	245	251	23	24
<i>JLR Gdańsk Sp. z o.o.</i>	37	24	4	1
<i>JLR Łódź Sp. z o.o.</i>	37	8	4	6
<i>Melody Park Sp. z o.o.</i>	57 915	66 792	-	6 373
<i>Marvipol Development Sp. z o.o.</i>	19	18	2	4
<i>Mokotów Park Sp. z o.o.</i>	19	19	2	40
<i>Prosta 32 Sp. z o.o.</i>	20	18	2	1
<i>Marvipol TM Sp. z o.o.</i>	3	-	3	-
<i>Caterham Polska Sp. z o.o.</i>	10	-	12	-
<i>AML Polska Sp. z o.o.</i>	4	-	5	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu	<b>119</b>	<b>151</b>	<b>66</b>	<b>117</b>
	<b>58 639</b>	<b>68 367</b>	<b>144</b>	<b>6 590</b>

	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>Zakup produktów i usług</b>				
Jednostki zależne w tym:	<b>813</b>	<b>430</b>	<b>444</b>	<b>96</b>
JLR Centrum Sp. z o.o.	217	168	14	-
JLR Polska Sp. z o.o.	30	17	-	-
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	-	-	-	-
JLR Łódź Sp. z o.o.	-	-	-	-
Melody Park Sp. z o.o.	521	245	276	96
Marvipol Development Sp. z o.o.	-	-	-	-
Mokotów Park Sp. z o.o.	40	-	-	-
Prosta 32 Sp. z o.o.	-	-	154	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	5	-	-	-
Caterham Polska Sp. z o.o.	-	-	-	-
AML Polska Sp. z o.o.	-	-	-	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu	<b>326</b>	<b>1 704</b>	<b>9</b>	<b>22</b>
	<b>1 139</b>	<b>2 134</b>	<b>453</b>	<b>118</b>
<b>Przychody z inwestycji</b>				
Jedn. pow. - dywidenda zadeklarowana od JLR Centrum Sp. z o.o.	-	791	-	-
Jedn. pow. - dywidenda zadeklarowana od JLR Polska Sp. z o.o.	-	1 705	-	-
	<b>-</b>	<b>2 496</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

w tysiącach złotych

	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>Otrzymane pożyczki</b>				
Melody Park Sp. z o.o.	3 200	-	3 200	-

W dniu 16 grudnia 2009 roku Marvipol S.A (Pożyczkobiorca) podpisała z Melody Park Sp. z o.o. (Pożyczkodawca) umowę pożyczki z limitem do wykorzystania w kwocie 8 000 tys. zł z przeznaczeniem na potrzeby związane z prowadzeniem bieżącej działalności gospodarczej, przy czym Pożyczkobiorca nie jest zobowiązany do wykorzystania całego limitu pożyczki. Oprocentowanie pożyczki wynosi 8% w stosunku rocznym a odsetki naliczane będą na koniec każdego miesiąca tylko od wykorzystanej kwoty pożyczki. Termin spłaty pożyczki ustalono na dzień 31 marca 2012 roku. Wykorzystanie pożyczki na dzień 31 grudnia 2009 roku wynosi 3 200 tys. zł. Na mocy aneksu z dnia 15 lutego 2010 roku limit pożyczki został zwiększony do kwoty 21 915 tys. zł.

### 32. Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Rada Nadzorcza Marvipol S.A. w dniu 29 sierpnia 2008 roku podjęła uchwałę w sprawie wyznaczenia spółki Deloitte Audyt Sp. z o.o. do dokonania przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego MSSF UE Marvipol S.A. na dzień 30 czerwca 2008 roku i na dzień 30 czerwca 2009 oraz badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego MSSF UE Marvipol S.A. na dzień 31 grudnia 2008 roku oraz na dzień 31 grudnia 2009 roku.

Umowa ze spółką Deloitte Audyt Sp. z o.o. o dokonanie badania została zawarta w dniu 01 września 2008 roku. Wynagrodzenie za 2009 rok wynosi 120 tys. zł.

### 33. Podmioty zależne

#### Podmioty należące do Grupy Marvipol S.A.

#### Udział %

	31-12-2009	31-12-2008	30-06-2008
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 Gdańsk Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Prosta 32 Sp. z o.o. (uprzednio: Trinity Development 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%	-	-

### 34. Wybrane dane finansowe dotyczące sprawozdania

*Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:*

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 31 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

w tysiącach złotych

	31-12-2009		31-12-2008	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Aktywa razem</b>	<b>220 608</b>	<b>53 699</b>	<b>307 632</b>	<b>73 730</b>
Aktywa trwałe	81 276	19 784	58 476	14 015
Aktywa obrotowe	139 332	33 916	249 156	59 715
<b>Pasywa razem</b>	<b>220 608</b>	<b>53 699</b>	<b>307 632</b>	<b>73 730</b>
Kapitał własny	99 785	24 289	85 648	20 527
Zobowiązania długoterminowe	34 445	8 384	61 733	14 796
Zobowiązania krótkoterminowe	86 378	21 026	160 251	38 407

## Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów

### Pozycja w sprawozdaniu z całkowitych dochodów emitenta

w tysiącach złotych

	01-01-2009 31-12-2009		01-01-2008 31-12-2008	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży i pozostałe	195 667	45 078	204 673	57 947
Koszty sprzedaży	(182 830)	(42 121)	(182 770)	(51 745)
Zyski z inwestycji	(16)	(4)	7 075	2 003
<b>Zysk na działalności</b>	<b>12 821</b>	<b>2 953</b>	<b>28 978</b>	<b>8 204</b>
Koszty finansowe netto	(3 046)	(702)	(13 543)	(3 834)
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>9 775</b>	<b>2 251</b>	<b>15 435</b>	<b>4 370</b>
Podatek dochodowy	(2 051)	(473)	(4 106)	(1 162)
<b>Zysk netto za rok obrotowy</b>	<b>7 724</b>	<b>1 778</b>	<b>11 329</b>	<b>3 207</b>

### 35. 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 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 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 Marvipol S.A. 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 Marvipol S.A. 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. Włocławskiej. 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 Marvipol S.A. powołało Sławomira Horbaczewskiego do pełnienia funkcji Członka Zarządu.

W dniu 3 sierpnia 2009 roku Marvipol S.A. 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 Marvipol S.A. Przedmiotem działalności AML Polska Sp. z o.o. jest sprzedaż, obsługa i naprawa samochodów marki Aston Martin.

W dniu 9 września 2009 roku Marvipol S.A. 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 Marvipol S.A. 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 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 Marvipol S.A. 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 28 października 2009 roku Marvipol S.A. 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 Marvipol S.A. 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 5 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 Marvipol S.A. Przedmiotem działalności M Automotive Sp. z o.o. jest działalność usługowo-handlowa. W dniu 19 marca 2010 roku nastąpiła rejestracja M Automotive Sp. z o.o. w Krajowym Rejestrze Sądowym.

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 Marvipol SA jest jedynym współnikiem zorganizowanej części przedsiębiorstwa związanej z realizacją projektu inwestycyjnego "Villa Cavaletti".

W dniu 19 marca 2010 roku Marvipol S.A. zawarła z BRE Bank S.A. aneks do umowy kredytowej nr 02/316/06/Z/VV o kredyt w rachunku bieżącym. Na mocy aneksu, w związku z realizacją przez Marvipol S.A. inwestycji „Apartamenty Mokotów Park”, BRE Bank S.A. wyraził zgodę na wyodrębnienie 5 807 m2 działki spod zabezpieczenia spłaty kredytu, w tym na urządzenie dla wyodrębnionej nieruchomości Księgi Wieczystej bez obciążenia hipotecznego na rzecz Banku.

W dniu 22 marca 2010 roku Marvipol S.A. zawarła z BRE Bank S.A. aneks do umowy kredytowej nr 02/289/06/Z/OB o kredyt obrotowy złotowy. Na mocy aneksu, w związku z realizacją przez Marvipol S.A. inwestycji „Apartamenty Mokotów Park”, BRE Bank S.A. wyraził zgodę na wyodrębnienie 5 807 m2 działki spod zabezpieczenia spłaty kredytu, w tym na urządzenie dla wyodrębnionej nieruchomości Księgi Wieczystej bez obciążenia hipotecznego na rzecz Banku.

W dniu 28 marca 2010 roku, na mocy uchwały Zarządu, Marvipol S.A. dokonała podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, poprzez emisję akcji zwykłych na okaziciela oznaczonych jako seria E. W drodze subskrypcji prywatnej objętych zostało 395 200 akcji serii E, o wartości nominalnej 0,20 zł każda akcja, zatem kapitał zakładowy został podwyższony o kwotę 79 tys. zł, tj. do kwoty 7 385 tys. zł. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania proces rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w KRS jest w toku.

Po dniu 16 marca 2010 roku Spółka skorygowała zbadane sprawozdania za rok obrotowy 2009 i sporządziła go ponownie pod datą 6 kwietnia 2010 roku. Dokonana korekta dotyczy zmiany kalkulacji podatku dochodowego od osób prawnych oraz rozpoznania rezerwy z tytułu podatku odroczonego w związku z ujęciem przez Spółkę w sprawozdaniu finansowym skutków podatkowych aportu nakładów wniesionych do Spółki zależnej Prosta 32 Sp. z o.o.

W dniu 6 kwietnia 2010 roku Mariusz Wojciech Książek złożył w Marvipol S.A. oświadczenie o swojej rezygnacji ze skutkiem na dzień 9 kwietnia 2010 roku z udziału w Zarządzie Marvipol S.A. Rekomendację do powołania w skład Zarządu otrzymał Tomasz Wajssgerber, w dacie sporządzenia niniejszego sprawozdania pełniący w Marvipol S.A. funkcję Dyrektora Technicznego.

W dniu 6 kwietnia 2010 roku Ludwik Opiela złożył w Marvipol S.A. oświadczenie o swojej rezygnacji ze skutkiem na dzień 9 kwietnia 2010 roku z udziału w Radzie Nadzorczej Marvipol S.A. Rekomendację do powołania w skład Rady Nadzorczej otrzymał Mariusz Wojciech Książek, w dacie sporządzenia niniejszego sprawozdania pełniący w Marvipol S.A. funkcję Prezesa Zarządu.

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

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio  
/Wiceprezes Zarządu/

Sławomir Horbaczewski  
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, dnia 6 kwietnia 2010 roku