

Marvipol S.A.

**Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2010-30.06.2010 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 2010 r. do 30 czerwca 2010 r.

w tysiącach złotych

	Nota	01-sty-10 30-cze-10	01-sty-09 30-cze-09
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	6	16 657	108 138
Pozostałe przychody operacyjne	7	13 526	32 345
		30 183	140 483
Amortyzacja		(669)	(672)
Zużycie materiałów i energii		(1 086)	(1 198)
Usługi obce		(8 295)	(87 464)
Koszty świadczeń pracowniczych	9	(4 378)	(5 265)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		(11)	(13)
Pozostałe koszty operacyjne	8	(14 429)	(32 028)
Zyski z inwestycji	10	23 894	83
		25 209	13 926
Zysk na działalności operacyjnej			
Koszty finansowe	11	(2 022)	(1 928)
Koszty finansowe netto		(2 022)	(1 928)
		23 187	11 998
Zysk przed opodatkowaniem			
Podatek dochodowy	12	12	(2 355)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		23 199	9 643
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		23 199	9 643

Andrzej Nizio
/Prezes Zarządu/

Sławomir Horbaczewski
/Członek Zarządu/

Tomasz Wajngerber
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r.

w tysiącach złotych

	01-sty-10 30-cze-10	01-sty-09 30-cze-09
Inne całkowite dochody		
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	-	-
Inne całkowite dochody (netto)	-	-
Całkowite dochody ogółem	23 199	9 643
Zysk netto przypadający:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	-	-
Udziałowcom mniejszościowym	-	-
Całkowity dochód ogółem przypadający:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	-	-
Udziałowcom mniejszościowym	-	-
	23 199	9 643
Zysk przypadający na 1 akcję z działalności kontynuowanej		
Podstawowy (zł)	22 0,63	0,27
Rozwodniony (zł)	22 0,63	0,27

Andrzej Nizio
/Prezes Zarządu/

Sławomir Horbaczewski
/Członek Zarządu/

Tomasz Wajngerber
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Bilans

Na dzień 30 czerwca 2010 r.

w tysiącach złotych

	Nota	30-cze-10	31-gru-09	30-cze-09
Aktywa				
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	13	12 431	12 976	13 398
Wartości niematerialne	14	41	61	75
Przedpłata z tytułu wieczystego użytkowania		-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	15	10 040	10 040	10 158
Należności długoterminowe	16	74	73	95
Pozostałe inwestycje długoterminowe	16	60 224	58 126	39 332
Aktywa trwałe razem		82 810	81 276	63 058
Aktywa obrotowe				
Zapasy	18	133 823	131 704	153 423
Inwestycje krótkoterminowe		-	-	4
Należności z tytułu podatku dochodowego		1 561	3 713	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	19	17 623	1 711	10 619
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	19 448	2 204	875
Aktywa obrotowe razem		172 455	139 332	164 921
Aktywa razem		255 265	220 608	227 979

Andrzej Nizio
/Prezes Zarządu/

Sławomir Horbaczewski
/Członek Zarządu/

Tomasz Wajssgerber
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Bilans

Na dzień 30 czerwca 2010 r.

w tysiącach złotych

	Nota	30-cze-10	31-gru-09	30-cze-09
Kapitał własny i zobowiązania				
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	21	7 385	7 306	7 183
Kapitał zapasowy		10 682	6 290	-
Kapitał rezerwowy		3 248	-	-
Zyski zatrzymane		109 388	86 189	88 108
Kapitał własny		130 703	99 785	95 291
Kapitał własny razem		130 703	99 785	95 291
Zobowiązania				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	23	12 760	24 733	36 359
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	23	213	-	31
Pozostałe zobowiązania	26	1 722	1 722	1 795
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	17	4 819	4 790	2 541
Rezerwy	25	-	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	23	36 152	-	-
Pożyczki otrzymane		-	3 200	-
Zobowiązania długoterminowe razem		55 666	34 445	40 726
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	23	24 108	38 686	42 121
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	23	159	57	142
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	-	1 081
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	26	14 308	33 622	28 640
Przychody przyszłych okresów	24	28 992	11 767	19 725
Rezerwy	25	1 329	2 246	253
Zobowiązania krótkoterminowe razem		68 896	86 378	91 962
Zobowiązania razem		124 562	120 823	132 688
Kapitał własny i zobowiązania razem		255 265	220 608	227 979

Andrzej Nizio
/Prezes Zarządu/

Sławomir Horbaczewski
/Członek Zarządu/

Tomasz Wajssgerber
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r.

w tysiącach złotych

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej

Zysk netto za okres

Korekty

	30-cze-10	30-cze-09
Zysk netto za okres	23 199	9 643
Korekty		
Amortyzacja	669	672
Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy)	(23 900)	(168)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Koszty finansowe	672	1 928
Zysk ze sprzedaży środków trwałych	(180)	(20)
Likwidacja środków trwałych	161	-
Podatek dochodowy	(12)	2 355
Zmiana stanu zapasów	(728)	77 527
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(15 913)	6 680
Wniesienie aportu	-	-
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	(917)	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych		
z wyłączeniem kredytów i leasingu	(19 314)	(7 575)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	17 225	(57 184)
Podatek zwrócony	2 193	(3 163)
Wycena obligacji	-	-
Inne korekty	-	-
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	(16 845)	30 695

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej

Odsetki otrzymane	35	168
Dywidendy otrzymane	23 865	-
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	372	20
Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	1 200
Wniesienie wkładów pieniężnych do utworzonych spółek zależnych	-	(1 303)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków	(457)	(441)
Nabycie aktywów finansowych	(2 098)	(4 710)
Pożyczki udzielone	-	-
Splata udzielonych pożyczek	-	5
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	21 717	(5 061)

Rachunek Przepływów Pieniężnych cd.

Za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2010 r.

w tysiącach złotych

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	40 359	39 994
Wpływy netto z emisji akcji	4 471	-
Wpływy netto z emisji obligacji	39 400	-
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	23 177	1 734
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(52 928)	(25 340)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	315	(123)
Odsetki zapłacone	(2 063)	(3 632)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	12 372	(27 361)
Przepływy pieniężne netto, razem	17 244	(1 727)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	2 204	2 602
Środki pieniężne na koniec okresu	19 448	875
Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania	1	138

Andrzej Nizio
/Prezes Zarządu/

Sławomir Horbaczewski
/Członek Zarządu/

Tomasz Wajngerber
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym

Za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2010 r.

Nota						
w tysiącach złotych		Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2009 r.	21	7 183	-	-	78 465	85 648
Nabycie / sprzedaż akcji własnych		-	-	-	-	-
Wycena obligacji		-	-	-	-	-
Przejęcie reklam z 2007 roku		-	-	-	-	-
Suma ujętych przychodów i kosztów		-	-	-	9 643	9 643
Zmniejszenia, z tytułu rozliczenia obligacji		-	-	-	-	-
Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2009 r.		7 183	-	-	88 108	95 291
Kapitał własny na dzień 1 lipca 2009 r.		7 183	-	-	88 108	95 291
Emisja akcji		123	6 290	-	-	6 413
Suma ujętych przychodów i kosztów		-	-	-	(1 919)	(1 919)
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2009 r.		7 306	6 290	-	86 189	99 785
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2010 r.		7 306	6 290	-	86 189	99 785
Emisja akcji		79	4 392	-	-	4 471
Emisja obligacji zamiennych na akcje		-	-	3 248	-	3 248
Suma ujętych przychodów i kosztów		-	-	-	23 199	23 199
Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2010 r.		7 385	10 682	3 248	109 388	130 703

Andrzej Nizio
/Prezes Zarządu/

Sławomir Horbaczewski
/Członek Zarządu/

Tomasz Wajngerber
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Informacje objaśniające

1. Dane Spółki

Marvipol SA. ("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 30 czerwca 2010 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 porównawczego.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 "Śródroczna sprawozdawczość finansowa".

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 2010

Standardy, interpretacje i zmiany do standardów które zostały zastosowane po raz pierwszy w 2010 roku 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:

- Zmiany do MSSF 1 - Ograniczone zwolnienia dotyczące ujawnień zgodnych z MSSF 7 dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy. Zmiana dotyczy zwolnień z ujawniania za okres porównawczy informacji wymaganych przez zmieniony MSSF 7 dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy. Zwolnienie to dotyczy sytuacji, gdy pierwsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za okres rozpoczynający się wcześniej niż 1 stycznia 2010 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych począwszy od 1 lipca 2010 roku lub po tej dacie).
- Zmiany do MSR 24 - Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych. Znowelizowany standard upraszcza definicję podmiotu powiązanego, precyzuje znaczenie oraz eliminuje nieścisłości z definicji (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych począwszy od 1 stycznia 2010 roku).
- Zmiany do MSR 32 - Klasyfikacja emisji praw poboru. Standard określa ujmowanie praw poboru (obowiązujący dla okresów rocznych rozpoczynający się 1 lutego 2010 roku lub później).
- Interpretacja KIMSF 14 - Przedpłaty w ramach minimalnych wymogów finansowania. Zmiany mają zastosowanie w ograniczonym zakresie: kiedy jednostka podlega minimalnym wymogom finansowania i dokonuje wcześniejszej wpłaty składek w celu pokrycia tych wymogów. Zmiany pozwalają takiej jednostce ujęcie wcześniejszej wpłaty jako składnik aktywów (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 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

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego następujące standardy i interpretacje zostały przyjęte przez RMSR, ale jeszcze nie zatwierdzone przez UE:

- Zmiany do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej 2010 - wynikające z projektu corocznych poprawek obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku lub później .
- MSSF 9 „Instrumenty finansowe” - Nowy standard zastępuje wytyczne zawarte w MSR 39 na temat klasyfikacji oraz wyceny aktywów finansowych (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie).
- Interpretacja KIMSF 19 - Rozliczenie zobowiązań instrumentami kapitałowymi - Interpretacja określa, że instrumenty kapitałowe wyemitowane dla wierzyciela w celu pokrycia całości lub części zobowiązania finansowego w formie „zamiany długu na kapitał” stanowią zapłatę w myśl MSR 39.41 (obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku lub po tej dacie).

Zarząd nie oszacował jeszcze wpływu powyższych standardów i interpretacji na sprawozdanie finansowe jednostki.

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 nie działającym jako zabezpieczenie.

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

- taka klasyfikacja eliminuje lub znacząco redukuje niespójność wyceny lub ujęcia, jaka wystąpiłaby w innych warunkach; lub
- składnik aktywów finansowych należy do grupy aktywów lub zobowiązań finansowych, lub do obu tych grup objętych zarządzaniem, a jego wyniki wyceniane są w wartości godziwej zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem lub inwestycjami 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 rozliczanymi bezpośrednio z kapitałem własnym. Wówczas ujmuje się go w kapitale własnym.

Podatek bieżący stanowi zobowiązanie podatkowe z tytułu dochodu do opodatkowania za dany rok, ustalone przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących na dzień bilansowy oraz korekty podatku dotyczącego lat ubiegłych.

Podatek odroczony wyliczany jest przy zastosowaniu metody zobowiązania bilansowego, w oparciu o różnice przejściowe pomiędzy wartością aktywów i zobowiązań ustalaną dla celów księgowych, a ich wartością ustalaną dla celów podatkowych. Rezerwy nie tworzy się na następujące różnice przejściowe: początkowe ujęcie aktywów lub pasywów, za wyjątkiem jeśli dotyczą połączenia jednostek, które nie wpływają ani na zysk księgowy ani na dochód do opodatkowania, różnice związane z inwestycjami w jednostkach zależnych w zakresie, w którym nie jest prawdopodobne, że zostaną one zrealizowane w dającej się przewidzieć przyszłości. Wartość firmy nie jest tytułem do różnicy przejściowej niezależnie od skutków podatkowych. Ujęta kwota podatku odroczonego opiera się na oczekiwaniach, co do sposobu realizacji wartości bilansowej aktywów i pasywów, przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących lub uchwalonych na dzień bilansowy. Aktywa z tytułu podatku odroczonego są ujmowane do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na realizację różnic przejściowych. Aktywa z tytułu podatku odroczonego obniża się w zakresie, w jakim nie jest prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania różnic przejściowych. Takie obniżki koryguje się w górę, w zakresie, w jakim uzyskanie wystarczającego dochodu do opodatkowania staje się prawdopodobne.

o) Zysk na akcję

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.

5. Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)**Segmenty zgodnie z MSSF 8**

<i>w tysiącach złotych</i>		Działalność deweloperska		Myjnie		Razem	
Działalność kontynuowana	30-cze-10	30-cze-09	30-cze-10	30-cze-09	30-cze-10	30-cze-09	
Przychody od odbiorców zewnętrznych							
Sprzedaż towarów/wyrobów gotowych - mieszkań	6 556	101 192	-	-	6 556	101 192	
Sprzedaż usług myjniowych	-	-	5 146	5 935	5 146	5 935	
Przychody z tytułu zarządzania budynkami	470	541	-	-	470	541	
Przychody z tytułu najmu	171	170	-	-	171	170	
Przychody ze sprzedaży pozostałej	4 015	20	-	-	4 015	20	
Pozostałe przychody ze sprzedaży usług księgowych i kadrowych	299	280	-	-	299	280	
Pozostałe przychody operacyjne	13 455	32 270	71	75	13 526	32 345	
Przychody razem z działalności kontynuowanej	24 966	134 473	5 217	6 010	30 183	140 483	
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	-	-	-	-	-	-	
Przychody z działalności operacyjnej	24 966	134 473	5 217	6 010	30 183	140 483	
Wynik segmentu	1 302	14 032	514	1 331	1 816	15 363	
Pozostałe przychody operacyjne					-	-	
Nieprzypisane koszty					(501)	(1 520)	
Zyski z inwestycji					23 894	83	
Zysk na działalności operacyjnej					25 209	13 926	
Koszty finansowe netto					(2 022)	(1 928)	
Podatek dochodowy					12	(2 355)	
Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej					23 199	9 643	
Działalność zaniechana					-	-	
Zysk (strata) netto z działalności							
Zysk (strata) netto					23 199	9 643	
Inne całkowite dochody					-	-	
Inne całkowite dochody (netto)					-	-	
Całkowite dochody ogółem					23 199	9 643	
Aktywa segmentów							
Aktywa segmentu	153 526	165 859	9 642	10 271	163 168	176 130	
Nieprzypisane aktywa	-	-	-	-	92 097	51 849	
Aktywa razem					255 265	227 979	
Zobowiązania segmentów							
Zobowiązania segmentu	80 233	126 583	2 731	3 220	82 964	129 803	
Nieprzypisane zobowiązania	-	-	-	-	41 598	2 885	
Zobowiązania, razem					124 562	132 688	
Wydatki inwestycyjne	420	432	37	9	457	441	
Amortyzacja	391	395	278	277	669	672	

6. Przychody ze sprzedaży

w tysiącach złotych

	30-cze-10	30-cze-09
Przychody ze sprzedaży mieszkań	6 556	101 192
Przychody ze sprzedaży usług myjni	5 146	5 935
Przychody ze sprzedaży usług najmu powierzchni	171	170
Przychody z zarządzania budynkami	470	541
Przychody ze sprzedaży usług księgowych i kadrowych	299	280
Przychody ze sprzedaży pozostałej	4 015	20
	16 657	108 138

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

	30-cze-10	30-cze-09
Przychody z tytułu refakturowanych kosztów budowy Melody Park	-	30 551
Przychody z tytułu refakturowanych kosztów pozostałych budów	12 685	1 061
Odszkodowania i kary umowne	80	386
Przychody z tytułu rozwiązanych odpisów	117	195
Przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	180	20
Przychody z tytułu odsetek	6	85
Pozostałe przychody operacyjne	458	47
	13 526	32 345

8. Pozostałe koszty operacyjne

w tysiącach złotych

	30-cze-10	30-cze-09
Koszty sprzedaży z tytułu refakturowanych kosztów budów	(11 826)	(1 091)
Koszty poniesione w związku z pełnieniem funkcji inwestora zastępczego Melody Park	-	(27 774)
Koszty odpisów należności i utworzenia rezerw	(675)	-
Koszty wynajmu powierzchni (leasing operacyjny)	(405)	(400)
Podatki i opłaty	(437)	(205)
Składki PFRON	(85)	(92)
Koszty reprezentacji i inne NKUP	(50)	(63)
Koszty opłat za użytkowanie wieczyste	(11)	(7)
Koszty poniesione po zakończeniu inwestycji	(2)	(50)
Ubezpieczenia	(35)	(30)
Koszty podróży służbowych	(3)	(13)
Reklama	(698)	(1 668)
Odpis aktualizujący wartość zapasów	-	-
Koszty prowizji	(8)	(506)
Inne	(194)	(129)
	(14 429)	(32 028)

9. Koszty świadczeń pracowniczych

w tysiącach złotych

	30-cze-10	30-cze-09
Wynagrodzenia	(3 682)	(4 548)
Ubezpieczenia społeczne	(696)	(717)
	(4 378)	(5 265)

10. Zyski z inwestycji

w tysiącach złotych

	30-cze-10	30-cze-09
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	-	-
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	29	83
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Dywidenda	23 865	-
Inne	-	-
	23 894	83

11. Koszty finansowe

w tysiącach złotych

	30-cze-10	30-cze-09
Koszty z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	(523)	(1 644)
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	(10)	(8)
Koszty z tytułu pozostałych odsetek	-	(3)
Prowizje od kredytów	(136)	(270)
Koszt obsługi obligacji	(1 350)	-
Inne	(3)	(3)
	(2 022)	(1 928)

12. Podatek dochodowy

w tysiącach złotych

	30-cze-10	30-cze-09
Podatek dochodowy bieżący	(41)	4 109
Podatek dochodowy za rok bieżący	(41)	4 109
Podatek odroczony	29	(1 754)
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych		
Podatek dochodowy	(12)	2 355

Efektywna stopa podatkowa

w tysiącach złotych

	30-cze-10	30-cze-09
Zysk netto za rok obrotowy	23 199	9 643
Podatek dochodowy	(12)	2 355
Zysk przed opodatkowaniem	23 187	11 998
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	4 406	2 280
Efekt podatkowy otrzymanej dywidendy	(4 534)	-
Efekt podatkowy kosztów nie stanowiących kosztów wg przepisów podatkowych	116	75
Efekt podatkowy strat podatkowych odliczonych w czasie	-	-
Efekt podatkowy strat podatkowych poniesionych w czasie	-	-
	(12)	2 355

13. Rzeczowe aktywa trwałe

								Nakłady w obcych środkach		
								Środki trwałe		
								w budowie		
								Razem		

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 411 tys. zł (31 grudnia 2009 r.: 76 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 6 853 tys. zł (31 grudnia 2009 r.: 6 948 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych (patrz nota 23). Zabezpieczeniem zaciągniętych kredytów są także maszyny i urządzenia myjni o wartości bilansowej 231 tys. zł (31 grudnia 2009 r.: 261 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 (26 tys. zł) oraz projektów nowej myjni przy ul. Grochowskiej (65 tys. zł).

14. Wartości niematerialne

w tysiącach złotych

	Oprogramowanie
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2009 r.	59
Nabycie	72
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2009 r.	131
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2010 r.	136
Nabycie	-
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2010 r.	136

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2009 r., w tym:	(52)
Amortyzacja za okres	(4)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2009 r.	(56)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2010 r., w tym:	(75)
Amortyzacja za okres	(20)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2010 r.	(95)

w tysiącach złotych

	Oprogramowanie
Wartość netto	
Na dzień 1 stycznia 2009 r.	7
Na dzień 30 czerwca 2009 r.	75
Na dzień 1 stycznia 2010 r.	61
Na dzień 30 czerwca 2010 r.	41

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

15. Nieruchomości inwestycyjne

w tysiącach złotych

	30-cze-10	31-gru-09	30-cze-09
Wartość netto na początek okresu	10 040	11 358	11 358
Zbycie	-	(1 200)	(1 200)
Zmiana wartości godziwej	-	(118)	-
Wartość netto na koniec okresu	10 040	10 040	10 158

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.

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości inwestycyjne należące do Spółki o wartości bilansowej 10 040 tys. zł (31 grudnia 2009 r.: 10 040 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych.

16. Pozostałe inwestycje długoterminowe

w tysiącach złotych

	30-cze-10	31-gru-09	30-cze-09
Należności długoterminowe	74	73	95
Udziały w jednostkach powiązanych	60 224	58 126	39 332
	60 298	58 199	39 427

Spółka posiada 100% udziałów w następujących spółkach zależnych:

Wartość udziałów w spółkach zależnych

w tysiącach złotych

	30-cze-10	31-gru-09	30-cze-09
JLR Polska Sp. z o.o.	3 722	3 722	3 722
JLR Centrum Sp. z o.o.	2 168	2 168	2 168
Mokotów Park Sp. z o.o.	270	270	220
Marvipol Development Sp. z o.o.	150	150	100
Melody Park Sp. z o.o.	23 942	23 942	23 942
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	3 222	3 222	3 222
Prosta 32 Sp. z o.o.	23 536	23 136	4 852
JLR Łódź Sp. z o.o.	1 003	1 003	1 003
Caterham Polska Sp. z o.o.	403	403	103
AML Polska Sp. z o.o.	1 653	103	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	52	7	-
M Automotive Sp. z o.o.	103	-	-
	60 224	58 126	39 332

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

w tysiącach złotych	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	30-06-2010	31-12-2009	30-06-2010	31-12-2009	30-06-2010	31-12-2009
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	(249)	(304)	(249)	(304)
Pozostałe inwestycje długoterminowe	-	-	-	(3 446)	-	(3 446)
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(1 431)	(1 431)	(1 431)	(1 431)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	10	11	-	-	10	11
Pożyczki udzielone i otrzymane	-	2	-	-	-	2
Świadczenia pracownicze	(17)	44	-	-	(17)	44
Rezerwy	264	443	-	-	264	443
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	388	1 843	(462)	(2 292)	(74)	(449)
Różnice wynikające z kosztów reklamy w/w	71	184	-	-	71	184
Różnice wynikające z kosztów prowizji w/w	2	2	-	-	2	2
Odpisy z tyt. utraty wartości aktywów	-	154	-	-	-	154
Odpisy zapasów	48	-	-	-	48	-
Koszt nabycia udziałów Prosta	-	-	(3 445)	-	(3 445)	-
Pozostałe	2	-	-	-	2	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	768	2 683	(5 587)	(7 473)	(4 819)	(4 790)
Kompensata	(768)	(2 683)	768	2 683	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	-	-	(4 819)	(4 790)	(4 819)	(4 790)

Zmiana różnic przejściowych w okresie

w tysiącach złotych	Stan na 31-12-2009	Zmiana różnic przejściow. ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 30-06-2010
Rzeczowe aktywa trwałe	(304)	55	(249)
Pozostałe inwestycje długoterminowe	(3 446)	3 446	-
Nieruchomości inwestycyjne	(1 431)	-	(1 431)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	11	(1)	10
Pożyczki udzielone i otrzymane	2	(2)	-
Świadczenia pracownicze	44	(61)	(17)
Rezerwy	443	(179)	264
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(449)	375	(74)
Różnice wynikające z kosztów reklamy w/w	184	(113)	71
Różnice wynikające z kosztów prowizji w/w	2	-	2
Odpisy z tyt. utraty wartości aktywów	154	(154)	-
Odpisy zapasów	-	48	48
Koszt nabycia udziałów Prosta	-	(3 445)	(3 445)
Pozostałe	-	2	2
	(4 790)	(29)	(4 819)

w tysiącach złotych	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	30-06-2009	31-12-2008	30-06-2009	31-12-2008	30-06-2009	31-12-2008
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	(379)	(391)	(379)	(391)
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(1 453)	(1 633)	(1 453)	(1 633)
Pozostałe zobowiązania	-	-	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	100	105	-	-	100	105
Pożyczki udzielone i otrzymane	-	-	-	-	-	-
Świadczenia pracownicze	16	85	-	-	16	85
Rezerwy i powiązane z nimi aktywa	-	-	-	-	-	-
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	3 529	11 824	(4 464)	(14 473)	(935)	(2 649)
Różnice wynikające z kosztów reklamy w/w	110	151	-	-	110	151
Różnice wynikające z kosztów prowizji w/w	-	37	-	-	-	37
Wycena obligacji	-	-	-	-	-	-
Strata podatkowa	-	-	-	-	-	-
Pozostałe	-	-	-	-	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 755	12 202	(6 296)	(16 497)	(2 541)	(4 295)
Kompensata	(3 755)	(12 202)	3 755	12 202	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	-	-	(2 541)	(4 295)	(2 541)	(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 30-06-2009
Rzeczowe aktywa trwałe	(391)	12	(379)
Nieruchomości inwestycyjne	(1 633)	180	(1 453)
Pozostałe zobowiązania	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	105	(5)	100
Pożyczki udzielone i otrzymane	-	-	-
Świadczenia pracownicze	85	(69)	16
Rezerwy i powiązane z nimi aktywa	-	-	-
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(2 649)	1 714	(935)
Różnice wynikające z kosztów reklamy w/w	151	(41)	110
Różnice wynikające z kosztów prowizji w/w	37	(37)	-
Wycena obligacji	-	-	-
Strata podatkowa	-	-	-
Pozostałe	-	-	-
	(4 295)	1 754	(2 541)

18. Zapasy

w tysiącach złotych

	30-cze-10	31-gru-09	30-cze-09
Produkty w toku	126 538	118 965	144 544
Wyroby gotowe	7 108	12 560	8 708
Towary	177	179	171
	133 823	131 704	153 423

Podział zapasów na dzień 30 czerwca 2010 roku

	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary
Inwestycja Villa Avanti	-	6 870	-
Inwestycja Wiatraczna Residence	-	238	-
Inwestycja Villa Cavaletti	8 187	-	-
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	70 664	-	-
Inwestycja New Hill Park	47 687	-	-
Inne	-	-	177
	126 538	7 108	177

Na zapasach skapitalizowano koszty odsetek i prowizji od kredytów bankowych w kwocie 12 050 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2009 r.: 10 223 tys. zł).

W pierwszym półroczu 2010 przeksięgowano z zapasów w koszty działalności operacyjnej koszty dotyczące inwestycji deweloperskich w kwocie 5 999 tys. zł.

Zarząd zweryfikował wartość na dzień 30 czerwca 2010 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 30 czerwca 2010 roku dla inwestycji Villa Cavaletti stwierdzając, iż nie nastąpiła trwała utrata ich wartości ponieważ,

- 1) nakłady netto poniesione na inwestycję wg stanu na 30 czerwca 2010 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 m² mieszkań są niższe zarówno od wartości netto 1m² mieszkań już sprzedanych, jak i od wartości netto 1m² mieszkań do sprzedaży.

Zarząd zweryfikował wartość produkcji w toku na dzień 30 czerwca 2010 roku dla inwestycji Apartamenty Mokotów Park - I etap stwierdzając, że nie nastąpiła trwała utrata ich wartości ponieważ,

- 1) nakłady netto poniesione na inwestycję wg stanu na 30 czerwca 2010 roku są niższe od wartości netto mieszkań, lokali usługowych, garaży i komórek lokatorskich sprzedanych na ten dzień,
- 2) ponad połowa lokali mieszkalnych została sprzedana.

Zarząd zweryfikował wartość wyrobów gotowych na dzień 30 czerwca 2010 roku dla inwestycji Villa Avanti i

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

	30-cze-10	31-gru-09	30-cze-09
Należności z tytułu dostaw i usług	16 693	764	8 994
Pozostałe należności	767	814	1 418
Rozliczenie międzyokresowe	163	133	207
	17 623	1 711	10 619

20. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

w tysiącach złotych

	30-cze-10	31-gru-09	30-cze-09
Środki pieniężne w kasie	476	532	609
Środki pieniężne na rachunkach bankowych i środki w drodze	18 972	1 672	266
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w bilansie i w rachunku przepływów pieniężnych	19 448	2 204	875

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 30 czerwca 2010 roku wynosi : 1 tys. zł.

21. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Akcje		
	30-cze-10	31-gru-09	30-cze-09
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacony)	36 528 200	35 914 200	35 914 200
Emisja akcji	395 200	614 000	
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	0,20	0,20
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	36 923 400	36 528 200	35 914 200
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	0,20	0,20

Struktura kapitału zakładowego na 30 czerwca 2010 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	80,23%	80,23%
Cosinda Holdings Limited*	4 091 049	4 091 049	818 210	11,08%	11,08%
Andrzej Nizio	1 559 200	1 559 200	311 840	4,22%	4,22%
Inne podmioty	1 648 151	1 648 151	329 630	4,46%	4,46%
	36 923 400	36 923 400	7 384 680	100,00%	100,00%

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

W dniu 12 kwietnia 2010 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy KRS postanowił o wpisie w rejestrze przedsiębiorców podwyższonego do kwoty 7 385 tys. zł, w drodze emisji akcji serii E, kapitału zakładowego Marvipol S.A.

W dniu 23 czerwca 2010 roku podjęta została uchwała w sprawie emisji obligacji serii B zamiennych na akcje serii F o wartości nominalnej 0,2 PLN każda. Cena nominalna jednej obligacji równa cenie emisyjnej wynosi 1 tys. zł. Liczba akcji przysługująca w zamian za jedną obligację jest liczbą stałą, obliczoną jako stosunek wartości nominalnej obligacji do ceny konwersji, która została ustalona na poziomie 12,80 PLN. Prawo konwersji przysługuje w datach przypadających 6, 12, 18, 24 i 30 miesięcy od daty emisji oraz w dacie wykupu obligacji. Termin wykupu obligacji ustalono na 3 lata od daty emisji tj. na dzień 29 czerwca 2013 roku. W przypadku, gdy nie zostanie wykonane prawo konwersji obligacji na akcje Obligatariusze otrzymają w dacie wykupu tzw. dodatkową kwotę odsetek, której wysokość wynosić będzie 6% wartości nominalnej.

22. Zysk przypadający na jedną akcję

Podstawowy zysk przypadający na akcję

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 30 czerwca 2010 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy zwykłych Spółki w kwotach:

30-cze-10	30-cze-09
23 199	9 643

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

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	30-cze-10	30-cze-09
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	36 528 200	35 914 200
Emisja akcji	395 200	-
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	36 923 400	35 914 200
Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu	36 700 691	35 914 200

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Kalkulacja rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję na dzień 30 czerwca 2010 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy Spółki w kwotach:

30-cze-10	30-cze-09
23 199	9 643

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

Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)

	30-cze-10	30-cze-09
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	36 528 200	35 914 200
Emisja akcji	395 200	-
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	36 923 400	35 914 200
 Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu	 36 700 691	 35 914 200
Średnia ważona liczba akcji zwykłych z konwersji obligacji zamiennych	17 006	
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu	36 717 697	35 914 200

Średnia ważona rozwodniona liczba akcji została ustalona jako liczba akcji Spółki powiększona o liczbę akcji wynikającą z opcji zamiany obligacji zamiennych na akcje w stosunku 78,125 akcji za 1 obligację (informacje w nocie 21).

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

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

Zobowiązania długoterminowe

w tysiącach złotych

	30-cze-10	31-gru-09	30-cze-09
Kredyty bankowe zabezpieczone na majątku Spółki	12 760	24 733	36 359
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	213	-	31
Zobowiązania z tytułu obligacji	36 152	-	-
	49 125	24 733	36 390

Zobowiązania krótkoterminowe

w tysiącach złotych

	30-cze-10	31-gru-09	30-cze-09
Krótkoterminowa część kredytów bankowych zabezpieczonych na majątku	24 108	38 686	42 121
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	159	57	142
	24 267	38 743	42 263

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

w tysiącach złotych

	Nominalna stopa %	Rok wygaśnięcia	30-cze-10		31-gru-09	
			Wartość nominalna (kwota do spłaty)	Wartość bilansowa	Wartość nominalna	Wartość bilansowa
Kredyty zabezpieczone na majątku Spółki	WIBOR 1M od + 2,3% do +3%	2009 - 2016	37 139	36 868	63 966	63 419
Obligacje zamienne na akcje*	WIBOR 3M + 3%	2010 - 2013	39 400	36 152	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	od WIBOR 1M + 3,62% do WIBOR 1M + 6,25%	2009 - 2010	372	372	57	57
Razem			76 911	73 392	64 023	63 476

Kredyty bankowe są zabezpieczone:

- hipotekami na nieruchomościach Spółki, należących zarówno do rzeczowych aktywów trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych o wartości bilansowej 16 893 tys. zł (31 grudnia 2009 r.: 16 988 tys. zł) (patrz nota 13 oraz 15).;
- przewłaszczeniem maszyn i urządzeń myjni 231 tys. zł (31 grudnia 2009 r.: 261 tys. zł) (patrz nota 13).

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

*Na wartość nominalną obligacji składa się część kapitałowa o wartości 3 248 tys. zł zaprezentowana na kapitale rezerwowym, oraz część zobowiązaniowa w kwocie 36 152 tys. zł.

Informacje na temat warunków przyszłych płatności z tytułu wyemitowanych obligacji zamiennych na akcje opisane zostały w nodzie 21.

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

	Kredytodawca (nazwa banku)	Numer umowy kredytowej	data zawarcia umowy	przyznana kwota kredytu	Stan na dzień	
					30-06-2010	31-12-2009
1.	DnB Nord Polska S.A.	1015063965	05.10.2006	1 935	1 337	1 442

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.

2.	DnB Nord Polska S.A.	1015063967	05.10.2006	1 160	802	865
----	-----------------------------	------------	------------	-------	-----	-----

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.

3.	BRE Bank S.A.	02/289/06/Z/OB	17.09.2006	80 000	34 729	44 534
----	----------------------	----------------	------------	--------	--------	--------

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.

4.	BRE Bank S.A.	02/316/06/Z/VV	17.07.2006	2 000	-	4 590
	aneks		04.07.2007	3 000		

Zabezpieczenia:

Hipoteka na nieruchomości Spółki: 5 500 tys. zł, hipoteka kaucyjna.

5.	ING Bank Śląski		17.09.2007	18 000	-	3 938
----	------------------------	--	------------	--------	---	-------

Kredyt spłacony w 2010 roku.

6.	DnB Nord Polska S.A.	1015063966	05.10.2006	3 500	-	3 073
	aneks		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.

7.	BRE Bank S.A.	02/336/0/Z/OB	24.12.2008	30 000	-	4 977
----	----------------------	---------------	------------	--------	---	-------

Kredyt spłacony w 2010 roku.

Zobowiązania z tytułu obligacji zamiennych na akcje

w tysiącach złotych

	30-cze-10	31-gru-09	30-cze-09
Przychody z emisji obligacji zamiennych na akcje	39 400	-	-
Przychody z emisji obligacji zamiennych na akcje netto	39 400	-	-
Część ujęta w kapitałach własnych	(3 248)	-	-
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych	-	-	-
Razem	36 152	-	-

W dniu 25 czerwca 2010 roku Zarząd Marvipol S.A. podjął uchwałę o przydziale 39 400 obligacji zamiennych serii B, których wartość emisyjna, równa wartości nominalnej wynosi: 39 400 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 projektów:

w tysiącach złotych

	30-cze-10	31-gru-09	30-cze-09
Inwestycja Mokotów Residence	33	50	161
Inwestycja Wiatraczna Residence	-	-	7 937
Inwestycja Osiedle Platany	-	-	1 074
Inwestycja Villa Avanti	521	3 522	10 463
Inwestycja Villa Cavaletti	17 747	7 609	44
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	10 691	558	-
Naliczone odsetki od nieterminowych wpłat	-	19	14
Pozostałe	-	9	32
	28 992	11 767	19 725

25. Rezerwy

w tysiącach złotych

	Prawne	Inne	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2010 r.	2 246	-	2 246
Zwiększenia/Utworzenie	675	-	675
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(1 592)	-	(1 592)
Wartość na dzień 30 czerwca 2010 r.	1 329	-	1 329
Część krótkoterminowa	1 329	-	1 329
Część długoterminowa	-	-	-
	1 329	-	1 329

Prawne

Spółka jest w sporze z nabywcą mieszkania, któremu wypowiedziała umowę przedwstępną z uwagi na opóźnienia w płatnościach. Sprawa została prawomocnie rozstrzygnięta. W miesiącu lipcu Spółka zapłaciła pozostałą część roszczenia w wysokości 130 tys. zł. Wartość utworzonej rezerwy wynosiła 165 tys. zł.

Spółka została pozwana przez klientkę o zapłatę odszkodowania w związku z uszkodzeniem samochodu na myjni. 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 klientów inwestycji Wiatraczna Residence o odszkodowanie z tytułu opóźnienia w budowie inwestycji. Suma przedmiotu sporu to 683 tys. zł. Na powyższą kwotę Spółka utworzyła rezerwę.

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.

Spółka została pozwana przez nabywcę mieszkania z inwestycji Osiedle Platany, któremu rozwiązała umowę przedwstępną z uwagi na opóźnienia w płatnościach. Na dzień 30 czerwca 2010 roku całkowita kwota roszczenia wynosi 74 tys. zł. Na powyższą kwotę Spółka utworzyła rezerwę.

Spółka została pozwana przez byłego pracownika o odszkodowanie z tytułu rozwiązania umowy o pracę. Na powyższą sprawę Spółka utworzyła rezerwę w wysokości 13 tys. zł.

Ponadto, Spółka została pozwana przez klienta z inwestycji Mokotów Residence o świadczenie wzajemne w wysokości 12 tys. zł.

26. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych	30-cze-10	31-gru-09	30-cze-09
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	13 112	28 407	27 651
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	1 722	1 722	1 795
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	257	3 457	309
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe	939	1 758	680
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	16 030	35 344	30 435
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 722	1 722	1 795
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	14 308	33 622	28 640

Wszystkie zobowiązania zarówno na koniec czerwca 2010 oraz 2009 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 30 czerwca 2010 roku, 31 grudnia 2009 oraz 30 czerwca 2009 roku analiza przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług przedstawiała się następująco:

	30-cze-09	
	Wartość brutto	Odpis aktualizujący
Nieprzeterminowane	8 418	-
Przeterminowane o następujące okresy:		
0-180 dni	440	-
180-360 dni	78	-
powyżej 360 dni	190	132
	9 126	132

	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
	943	179

	30-cze-10	
	Wartość brutto	Odpis aktualizujący
Nieprzeterminowane	16 443	-
Przeterminowane o następujące okresy:		
0-180 dni	199	-
180-360 dni	40	-
powyżej 360 dni	188	177
	16 870	177

Zmiany w odpisach aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe w ciągu roku 2010 i 2009 przedstawiono poniżej:

	30-cze-10	31-gru-09	30-cze-09
Stan na początek okresu	179	134	134
Zmiana odpisu aktualizującego	(2)	45	(2)
Stan na koniec okresu	177	179	132

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

	30-cze-10	31-gru-09	30-cze-09
Aktywa przeznaczone do obrotu	-	-	-
Pożyczki udzielone i należności własne - powiązane	-	-	-
<i>Pożyczka</i>	-	-	-
Pożyczki udzielone i należności własne - pozostałe	16 693	764	8 998
<i>Pożyczka</i>	-	-	4
<i>Należności z tytułu dostaw i usług</i>	16 693	764	8 994
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	-	-	-
Aktywa dostępne do sprzedaży	60 224	58 126	39 332
<i>Wartość udziałów w spółkach powiązanych</i>	60 224	58 126	39 332
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej dodatniej	-	-	-
Środki pieniężne	19 448	2 204	875
<i>Środki pieniężne</i>	19 448	2 204	875
	96 365	61 094	49 205

b) Zobowiązania finansowe według tytułów

w tysiącach złotych

	30-cze-10	31-gru-09	30-cze-09
Zobowiązania finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym: zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu			
kontrakty terminowe	-	-	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	88 483	97 062	108 408
<i>kredyty bankowe wyceniane wg. zamortyzowanego kosztu</i>	36 868	63 419	78 480
<i>zobowiązania z tytułu dostaw i usług</i>	13 112	28 407	27 651
<i>obligacje</i>	36 152	-	-
<i>kaucje</i>	1 979	5 179	2 104
<i>leasing</i>	372	57	173
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej ujemnej	-	-	-
	88 483	97 062	108 408
Kredyty bankowe wyceniane wg. zamortyzowanego kosztu	30-cze-10	31-gru-09	30-cze-09
Kwota bazowa kredytów bankowych	93 095	149 095	149 095
Naliczone odsetki od kredytów	1 913	5 932	3 566
Koszty pozyskania finansowania	155	160	412

c) Wycena aktywów zaliczonych do instrumentów finansowych

Rodzaj instrumentu finansowego	sposób wyceny na dzień 30.06.2010 r.	wartość w cenie nabycia	wartość według wyceny bilansowej	różnica pomiędzy wartością w cenie nabycia a wyceną bilansową na 30.06.2010 r.	zmiana wyceny w trakcie 2010 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>							
Aktywa przeznaczone do obrotu		-	-	-	-	-	-
Pożyczki udzielone i należności własne - powiązane		-	-	-	-	-	-
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym		-	-	-	-	-	-
Pożyczki udzielone i należności własne - pozostałe		16 693	16 693	-	-	-	-
Pożyczki udzielone pozostałe		-	-	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług		16 693	16 693	-	-	-	-
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności		-	-	-	-	-	-
			-				
Aktywa dostępne do sprzedaży		60 224	60 224	-	-	-	-
Wartość udziałów w spółkach powiązanych		60 224	60 224				
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej dodatniej		-	-	-	-	-	-
				-			
Środki pieniężne		19 448	19 448	-	-	-	-
Środki pieniężne		19 448	19 448	-	-	-	-
		96 365	96 365	-	-	-	-

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:

30.06.2010								31.12.2009						
w tysiącach złotych	Efektywna stopa procentowa	Razem	< 6 miesięcy	6 -12 miesięcy	1-2 lata	2-5 lat	> 5 lat	Efektywna stopa procentowa	Razem	< 6 miesięcy	6 -12 miesięcy	1-2 lata	2-5 lat	> 5 lat
Instrumenty finansowe ze stałą stopą procentową														
Pożyczki udzielone pozostałe		-	-						-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-
Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową														
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	0,30%	18 972	18 972	-	-	-	-	0,30%	1 672	1 672	-	-	-	-
Kredyty bankowe zabezpieczone na majątku Spółki		(36 868)	(12 054)	(12 054)	(11 634)	(1 013)	(113)		(63 419)	(169)	(38 517)	(23 439)	(1 013)	(281)
- oprocentowanie zmienne (PLN)		-	-	-	-	-	-	6,06%	(3 073)	-	(3 073)	-	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)		-	-	-	-	-	-	6,62%	(4 590)	-	(4 590)	-	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)		-	-	-	-	-	-	6,22%	-	-	-	-	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	6,04%	(2 139)	(169)	(169)	(675)	(1 013)	(113)	6,16%	(6 245)	(169)	(4 107)	(675)	(1 013)	(281)
- oprocentowanie zmienne (PLN)	6,64%	(34 729)	(11 885)	(11 885)	(10 959)	-	-	6,76%	(44 534)	-	(21 770)	(22 764)	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)		-	-	-	-	-	-	6,76%	(4 977)	-	(4 977)	-	-	-
Obligacje	6,85%*	(36 152)	-	-	-	(36 152)	-		-	-	-	-	-	-
leasing finansowy	3,62%-6,25%	(372)	(93)	(66)	(213)	-	-	6,25%	(57)	(22)	(35)	-	-	-
		(54 420)	6 825	(12 120)	(11 847)	(37 165)	(113)		(61 804)	1 481	(38 552)	(23 439)	(1 013)	(281)

* nie obejmuje 6% premii która może być wypłacona w przypadku nie wykonania konwersji (Informacje na temat warunków przyszłych płatności z tytułu wyemitowanych obligacji zamiennych na akcje w nocie 21)

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.

	30-cze-10		30-cze-09	
	wzrost 1%	spadek 1%	wzrost 1%	spadek 1%
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	(82)	82	(196)	196

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	30.06.2010							31.12.2009						
	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	89 422	89 422	26 198	12 377	13 569	37 165	113	98 820	98 820	30 356	42 009	25 161	1 013	281
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	36 868	36 868	12 054	12 054	11 634	1 013	113	63 419	63 419	169	38 517	23 439	1 013	281
Obligacje zamienne na akcje	36 152	36 152	-	-	-	36 152	-	-	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	372	372	93	66	213	-	-	57	57	22	35	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe krótkoterminowe i pozostałe zobowiązania długoterminowe	14 051	14 051	14 051	-	-	-	-	30 165	30 165	30 165	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu kaucji	1 979	1 979	-	257	1 722	-	-	5 179	5 179	-	3 457	1 722	-	-
Razem	89 422	89 422	26 198	12 377	13 569	37 165	113	98 820	98 820	30 356	42 009	25 161	1 013	281

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 30 czerwca 2010 roku i 31 grudnia 2009 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 30 czerwca 2010 roku 51,2 % (31 grudnia 2009 r.: - 45,2%). 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

	30-cze-10	30-cze-09
do roku	723	541
1 do 5 lat	1 659	1 495
powyżej 5 lat	4 792	4 339
	7 174	6 375

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 30 czerwca 2010 roku obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 1 558 tys. zł (30 czerwca 2009: 662 tys. zł).

W okresie kończącym się 30 czerwca 2010 roku, zaksięgowano 405 tys. zł jako koszty z tytułu opłat w leasingu operacyjnym w sprawozdaniu z całkowitych dochodów (30 czerwca 2009: 400 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 30 czerwca 2010 roku oraz 101 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 7 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

	30-cze-10	30-cze-09
do roku	16	16
1 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
	16	16

Do dnia 30 czerwca 2010 roku uzyskano przychody z tytułu leasingu operacyjnego w wysokości 94 tys. zł (30 czerwca 2009: 103 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 30 czerwca 2010 roku wynosi 28 170 tys. zł (na dzień 30 czerwca 2009 r.: 71 468 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. Toczy się także postępowanie przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Mokotowa z powództwa Mokotów Park Sp. z o.o. o ustalenie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez ustalenie iż osoba, która wniosła powództwo przeciwko Marvipol S.A. nie ma tytułu do nieruchomości. Rozstrzygnięcie tego postępowania ma bezpośrednie znaczenie dla postępowania przeciwko Marvipol S.A.

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 S.A. złożyli apelację. Apelacja wygrana przez Spółkę, sprawa w ponownym rozpoznaniu.

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.

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 służeń 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.

Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych w przedsiębiorstwie Emitenta :

w tysiącach złotych

Andrzej Nizio - Prezes Zarządu
Sławomir Horbaczewski - Członek Zarządu
Tomasz Wajskerber - Członek Zarządu

01-sty-10 30-cze-10	01-sty-09 30-cze-09
24	1 467
6	-
180	-
210	1 467

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

w tysiącach złotych

Aleksander Chłopecki
Piotr Nadolski

01-sty-10 30-cze-10	01-sty-09 30-cze-09
10	10
8	8
18	18

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

w tysiącach złotych

Sprzedaż produktów i usług

Jednostki zależne w tym:

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-10 30-cze-10	01-sty-09 30-cze-09	30-cze-10	30-cze-09
Jednostki zależne w tym:	16 424	30 854	16 014	1 393
JLR Centrum Sp. z o.o.	91	116	23	24
JLR Polska Sp. z o.o.	120	121	23	25
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	27	12	4	4
JLR Łódź Sp. z o.o.	27	12	4	5
Melody Park Sp. z o.o.	4 455	30 564	1 689	1 332
Marvipol Development Sp. z o.o.	9	9	4	1
Mokotów Park Sp. z o.o.	9	10	4	1
Prosta 32 Sp. z o.o.	11 654	10	14 211	1
Marvipol TM Sp. z o.o.	5	-	3	-
Caterham Polska Sp. z o.o.	11	-	25	-
AML Polska Sp. z o.o.	14	-	22	-
M Automotive Sp. z o.o.	2	-	2	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu	54	56	42	89
	16 478	30 910	16 056	1 482

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-10 30-cze-10	01-sty-09 30-cze-09	30-cze-10	30-cze-09
Zakup produktów i usług				
Jednostki zależne w tym:	402	667	16	17
JLR Centrum Sp. z o.o.	117	119	12	11
JLR Polska Sp. z o.o.	1	30	1	-
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	-	-	-	-
JLR Łódź Sp. z o.o.	-	-	-	-
Melody Park Sp. z o.o.	156	518	-	6
Marvipol Development Sp. z o.o.	-	-	-	-
Mokotów Park Sp. z o.o.	-	-	-	-
Prosta 32 Sp. z o.o.	126	-	-	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	-	-	-	-
Caterham Polska Sp. z o.o.	-	-	-	-
AML Polska Sp. z o.o.	-	-	-	-
M Automotive Sp. z o.o.	2	-	3	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu	6	83	-	-
	408	750	16	17

w tysiącach złotych

Otrzymane pożyczki

Melody Park Sp. z o.o.

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-10 30-cze-10	01-sty-09 30-cze-09	30-cze-10	30-cze-09
Melody Park Sp. z o.o.	22 900	-	-	-
	22 900	-	-	-

W dniu 16 grudnia 2009 roku Spółka Marvipol S.A. (Pożyczkobiorca) podpisała ze Spółką 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. Na mocy aneksu z dnia 15 lutego 2010 roku limit pożyczki został zwiększony do kwoty 21 915 tys. zł. Limit pożyczki jest odnawialny. W I półroczu 2010 łączna suma ciągnień z tytułu pożyczki (przy uwzględnieniu dokonywanych spłat w ramach limitu) wyniosła 22 900 tys. zł. Wykorzystanie pożyczki na dzień 30 czerwca 2010 roku wynosi: 0 tys. zł.

w tysiącach złotych

Otrzymane dywidendy

Melody Park Sp. z o.o.

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-10 30-cze-10	01-sty-09 30-cze-09	30-cze-10	30-cze-09
Melody Park Sp. z o.o.	23 865	-	-	-
	23 865	-	-	-

32. Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

W dniu 28 maja 2010 roku Rada Nadzorcza Marvipol S.A., działając na podstawie § 34 Statutu Spółki, dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych została wybrana spółka VGD Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (02-954), przy ul. Królowej Marysieńki 50A, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod nr 3466.

Umowa ze spółką VGD Audyt Sp. z o.o. o dokonanie badania została zawarta w dniu 01 czerwca 2010 roku. Wynagrodzenie z tytułu przeglądu śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Marvipol S.A. za 2010 rok wynosi 22 tys. zł.

33. Podmioty zależne

Podmioty należące do Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

Udział %

	30-06-2010	31-12-2009	30-06-2009
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.	100%	100%	100%
JLR Łódź Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Caterham Polska Sp. z o.o.	100%	100%	100%
AML Polska Sp. z o.o.	100%	100%	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	100%	100%	-
M Automotive Sp. z o.o.	100%	-	-

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 30 czerwca 2010 roku: 4,1458 PLN/EUR (na 31 grudnia 2009 r.: 4,1082 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 2010 roku: 4,0042 PLN/EUR; (w 2009 r.: 4,3406 PLN/EUR).

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów

Pozycja bilansu	30-06-2010		31-12-2009		30-06-2009	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>						
Aktywa razem	255 265	61 572	220 608	53 699	227 979	51 007
Aktywa trwałe	82 810	19 974	81 276	19 784	63 058	14 108
Aktywa obrotowe	172 455	41 598	139 332	33 916	164 921	36 898
Pasywa razem	255 265	61 572	220 608	53 699	227 979	51 007
Kapitał własny	130 703	31 527	99 785	24 289	95 291	21 320
Zobowiązania długoterminowe	55 666	13 427	34 445	8 384	40 726	9 112
Zobowiązania krótkoterminowe	68 896	16 618	86 378	21 026	91 962	20 575

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów

Pozycja w sprawozdaniu z całkowitych dochodów emitenta	01-01-2010 30-06-2010		01-01-2009 31-12-2009		01-01-2009 30-06-2009	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>						
Przychody netto ze sprzedaży i pozostałe	30 183	7 538	195 667	45 078	140 483	31 091
Koszty sprzedaży	(28 868)	(7 209)	(182 830)	(42 121)	(126 640)	(28 028)
Zyski z inwestycji	23 894	5 967	(16)	(4)	83	18
Zysk na działalności	25 209	6 296	12 821	2 953	13 926	3 082
Koszty finansowe netto	(2 022)	(505)	(3 046)	(702)	(1 928)	(427)
Zysk przed opodatkowaniem	23 187	5 791	9 775	2 251	11 998	2 655
Podatek dochodowy	12	3	(2 051)	(473)	(2 355)	(521)
Zysk netto za rok obrotowy	23 199	5 794	7 724	1 778	9 643	2 134

35. Inne najważniejsze zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2010 do 30 czerwca 2010 roku, oraz znaczące zdarzenia po dniu 30 czerwca 2010 roku.

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 S.A. postanowiło wyrazić zgodę na zbycie w drodze wniesienia wkładu niepieniężnego do spółki celowej, w której Marvipol S.A. 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. W dniu 12 kwietnia 2010 roku podwyższenie kapitału zakładowego zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

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.

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.

W dniu 6 kwietnia 2010 roku Spółka otrzymała złożone w wykonaniu uprawnień osobistych Założycieli Spółki Oświadczenie Mariusza Wojciecha Książek i Andrzeja Nizio o powierzeniu Andrzejowi Nizio pełnienia od dnia 10 kwietnia 2010 roku funkcji Prezesa Zarządu Marvipol S.A.

W dniu 9 kwietnia 2010 roku powołano w skład Rady Nadzorczej Mariusza Wojciech Książek, który od dnia 28 maja 2010 roku pełni funkcję przewodniczącego Rady Nadzorczej.

W dniu 9 kwietnia 2010 roku powołano w skład Zarządu Spółki Tomasza Wajngerber.

W dniu 25 czerwca 2010 roku, na mocy uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Marvipol S.A. z 28 maja 2010 roku w sprawie emisji obligacji zamiennych na akcje oraz uchwały Zarządu Marvipol S.A. z 25 czerwca 2010 roku w sprawie przydziału obligacji zamiennych serii B, dokonany został przydział obligacji zamiennych serii B obejmujący łącznie 39 400 obligacji o łącznej wartości emisyjnej, równej wartości nominalnej, w kwocie 39 400 tys. zł.

W dniu 9 lipca 2010 roku Spółka podpisała z Ciech S.A. List Intencyjny. W oparciu o postanowienia zawarte w treści Listu Marvipol S.A. prowadzi z Ciech S.A., na zasadzie wyłączności w okresie obowiązywania Listu, negocjacje mające na celu w szczególności określenie warunków nabycia przez Marvipol S.A. od Ciech S.A. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej usytuowaną w Warszawie działkę gruntu. Ostateczny termin ważności Listu, przed upływem którego powinna zostać zawarta umowa kupna – sprzedaży nieruchomości, został ustalony na dzień 21 sierpnia 2010 roku.

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

Andrzej Nizio
/Prezes Zarządu/

Sławomir Horbaczewski
/Członek Zarządu/

Tomasz Wajngerber
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, dnia 10 sierpnia 2010 roku