

**Grupa Kapitałowa Marvipol S.A.**

**Skonsolidowane śródroczne sprawozdanie finansowe  
za okres 01.01.2012-30.06.2012**

## Spis treści

### Strona

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

## Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2012 r.

w tysiącach złotych

	Nota	01-sty-12 30-cze-12	01-sty-11 30-cze-11
<b>Działalność kontynuowana</b>			
Przychody ze sprzedaży	6	161 069	140 035
Pozostałe przychody operacyjne	7	5 438	53 231
		<b>166 507</b>	<b>193 266</b>
Amortyzacja		(1 570)	(1 432)
Zużycie materiałów i energii		(2 855)	(1 971)
Usługi obce	9	(27 271)	(24 176)
Koszty świadczeń pracowniczych	11	(8 814)	(8 369)
Wartość sprzedanych towarów i usług	8	(108 371)	(96 158)
Pozostałe koszty operacyjne	10	(7 680)	(13 532)
Zyski z inwestycji	12	369	3 175
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>		<b>10 315</b>	<b>50 803</b>
Koszty finansowe	13	(6 825)	(11 238)
Udział w zyskach jednostek współzależnych i stowarzyszonych		-	-
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>3 490</b>	<b>39 565</b>
Podatek dochodowy	14	(1 984)	(5 252)
<b>Zysk netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy</b>		<b>1 506</b>	<b>34 313</b>
<b>w tym przypadający na:</b>			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		1 506	34 313
Akcjonariuszy mniejszościowych		-	-
<b>Zysk netto za rok obrotowy</b>		<b>1 506</b>	<b>34 313</b>
<b>Działalność zaniechana</b>			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>1 506</b>	<b>34 313</b>
<b>Inne całkowite dochody (netto)</b>		-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>1 506</b>	<b>34 313</b>
<b>Zysk przypadający na 1 akcję</b>			
Podstawowy (zł)	24	0,04	<b>0,93</b>
Rozwodniony (zł)	24	0,02	<b>0,88</b>

Sławomir Horbaczewski  
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Tomasz Wajngerber  
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

## Skonsolidowany Bilans

Na dzień 30 czerwca 2012 r.

w tysiącach złotych

	Nota	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11
<b>Aktywa</b>				
<b>Aktywa trwałe</b>				
Rzeczowe aktywa trwałe	15	46 868	36 738	36 324
Wartości niematerialne	16	1 153	825	862
Przedpłata z tytułu wieczystego użytkowania		3 393	3 432	3 469
Nieruchomości inwestycyjne	17	95 892	113 270	101 660
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	29	2 979	2 517	2 637
Pozostałe należności długoterminowe	18	241	235	235
Pozostałe inwestycje długoterminowe	18a	14 719	225	300
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	9 755	7 785	6 197
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>175 000</b>	<b>165 027</b>	<b>151 684</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Zapasy	20	568 394	460 767	432 997
Inwestycje krótkoterminowe	21	-	-	1 788
Należności z tytułu podatku dochodowego		1 131	1 328	625
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	21	42 868	35 488	50 161
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	29	5 842	3 235	5 254
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22	7 439	15 080	13 781
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>625 674</b>	<b>515 898</b>	<b>504 606</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>800 674</b>	<b>680 925</b>	<b>656 290</b>

Sławomir Horbaczewski  
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Tomasz Wajngerber  
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

## Skonsolidowany Bilans

Na dzień 30 czerwca 2012 r.

w tysiącach złotych

	Nota	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>				
<b>Kapitał własny</b>				
Kapitał zakładowy	23	7 385	7 385	7 385
Kapitał zapasowy		11 734	10 292	10 292
Kapitał rezerwowy		35 911	23 117	20 307
Akcje własne		(240)	(8 740)	(3 632)
Zyski zatrzymane		146 917	158 205	143 453
<b>Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej</b>		<b>201 707</b>	<b>190 259</b>	<b>177 805</b>
<b>Udziały mniejszości</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>201 707</b>	<b>190 259</b>	<b>177 805</b>
<b>Zobowiązania</b>				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	169 799	137 664	104 706
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	27	1 255	1 484	1 843
Pozostałe zobowiązania	30	1 742	1 839	1 722
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	19	23 731	22 140	14 317
Rezerwy	29	2 979	2 517	2 718
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	138 504	174 390	147 547
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>338 010</b>	<b>340 034</b>	<b>272 853</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	17 355	13 161	34 421
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	27	1 171	1 626	1 367
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		198	449	585
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	30	93 903	75 508	85 898
Przychody przyszłych okresów	28	100 615	53 438	58 164
Rezerwy	29	7 001	4 516	6 489
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	40 714	1 934	18 708
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>260 957</b>	<b>150 632</b>	<b>205 632</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>598 967</b>	<b>490 666</b>	<b>478 485</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>		<b>800 674</b>	<b>680 925</b>	<b>656 290</b>

Sławomir Horbaczewski  
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Tomasz Wajskerber  
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

## Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2012 r.

w tysiącach złotych

### Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej

#### Zysk netto za okres

#### Korekty

	01-sty-12 30-cze-12	01-sty-11 30-cze-11
Zysk netto za okres	1 506	34 313
Korekty		
Amortyzacja	1 570	1 432
Amortyzacja przedpłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania	39	37
Przychody z tytułu odsetek	(121)	(407)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(2 339)	(22 858)
Przeniesienie na nieruchomość inwestycyjną	-	-
Przeniesienie środków trwałych	-	324
Koszty finansowe	4 594	9 729
Zysk ze sprzedaży środków trwałych	-	(21)
Likwidacja środków trwałych	5	-
Podatek dochodowy	1 984	5 252
Zmiana stanu zapasów	(85 300)	(169 551)
Zmiana stanu inwestycji krótkoterminowych	-	-
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(7 386)	(284)
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	(122)	(41)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów	18 298	(8 326)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	47 177	5 551
Koszty emisji obligacji	1 560	1 180
Podatek zwrócony	1 328	1 053
Podatek zapłacony	(3 745)	(2 506)
Inne korekty	-	(54)
<b>Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej</b>	<b>(20 952)</b>	<b>(145 177)</b>

Sławomir Horbaczewski  
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Tomasz Wajsgerber  
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

## Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych - cd.

Za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2012 r.

w tysiącach złotych

### Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej

	01-sty-12 30-cze-12	01-sty-11 30-cze-11
Odsetki otrzymane	103	407
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	-	96
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(1 886)	(4 513)
Nabycie aktywów finansowych	-	-
Pożyczki spłacone	84	-
Pożyczki udzielone	(14 560)	(300)
Skup akcji własnych	(2 743)	(3 632)
Sprzedaż akcji własnych	12 685	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(6 317)</b>	<b>(7 942)</b>

### Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej

Wpływy netto z emisji akcji	-	-
Wpływy netto z emisji obligacji	-	57 111
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	138 382	98 843
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(102 053)	(8 050)
Wykup obligacji	-	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(947)	(632)
Odsetki zapłacone	(15 754)	(7 992)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>19 628</b>	<b>139 280</b>

### Przepływy pieniężne netto, razem

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	15 080	27 620
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-	-
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>7 439</b>	<b>13 781</b>

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

	42	-
--	----	---

Sławomir Horbaczewski  
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Tomasz Wajngerber  
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

## Skonsolidowane Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym

**Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.**

w tysiącach złotych

	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2011 r.</b>	<b>7 385</b>	<b>-</b>	<b>10 292</b>	<b>3 248</b>	<b>126 199</b>	<b>147 124</b>	<b>147 124</b>
Suma ujętych przychodów i kosztów	-	-	-	-	34 313	34 313	34 313
Emisja obligacji zamiennych na akcje	-	-	-	-	-	-	-
Nabycie akcji własnych	-	(3 632)	-	-	-	(3 632)	(3 632)
Kapitał na nabycie akcji własnych	-	-	-	17 059	(17 059)	-	-
<b>Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2011 r.</b>	<b>7 385</b>	<b>(3 632)</b>	<b>10 292</b>	<b>20 307</b>	<b>143 453</b>	<b>177 805</b>	<b>177 805</b>
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2012 r.</b>	<b>7 385</b>	<b>(8 740)</b>	<b>10 292</b>	<b>23 117</b>	<b>158 205</b>	<b>190 259</b>	<b>190 259</b>
Suma ujętych przychodów i kosztów	-	-	-	-	1 506	1 506	1 506
Emisja obligacji zamiennych na akcje	-	-	-	-	-	-	-
Nabycie akcji własnych	-	(2 743)	-	-	-	(2 743)	(2 743)
Kapitał na nabycie akcji własnych	-	-	-	12 794	(12 794)	-	-
Wartość sprzedanych akcji własnych	-	11 243	-	-	-	11 243	11 243
Dodatnia różnica między ceną sprzedaży a kosztami nabycia akcji własnych	-	-	1 442	-	-	1 442	1 442
<b>Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2012 r.</b>	<b>7 385</b>	<b>(240)</b>	<b>11 734</b>	<b>35 911</b>	<b>146 917</b>	<b>201 707</b>	<b>201 707</b>

Sławomir Horbaczewski  
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Tomasz Wajssgerber  
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/



## 1. Dane Spółki Dominującej

Marvipol S.A. („Spółka Dominująca”, „Spółka”) jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce. Siedziba Spółki Dominującej mieści się w Warszawie 00-838, ul. Prosta 32. W miesiącu kwietniu 2012 roku Spółka zmieniła adres siedziby z ul. Stawki 3a w Warszawie na ul. Prosta 32.

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

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

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres obrotowy kończący się 30 czerwca 2012 roku obejmuje sprawozdania finansowe Spółki Dominującej oraz jednostek zależnych (zwanych łącznie „Grupą”).

Jednostką dominującą najwyższego szczebla jest Marvipol S.A.

## 2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

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

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

### **Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2012**

Zmiany do MSSF 7 *Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji - transakcje przeniesienia aktywów finansowych* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później.

Standardy, interpretacje i zmiany do standardów które zostały zastosowane po raz pierwszy w 2012 roku nie wywarły istotnego wpływu na politykę rachunkowości jednostki.

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

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie (nie zostały zatwierdzone przez UE):

Zmiany do MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych: Prezentacja pozycji pozostałych całkowitych dochodów* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2012 roku lub później,

Zmiany do MSR 12 *Podatek dochodowy: Realizacja podatkowa aktywów* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2012 roku lub później,

Zmiany do MSR 19 *Świadczenia pracownicze* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później,

Zmiany do MSR 32 *Instrumenty finansowe: prezentacja - Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później,

Zmiany do MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: znacząca hiperinflacja i usunięcie stałych dat dla stosujących MSSF po raz pierwszy* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później,

Zmiany do MSSF 7 *Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji - Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później,

MSSF 9 *Instrumenty Finansowe: Klasyfikacja i wycena* – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później.

MSSF 10 *Skonsolidowane sprawozdania finansowe* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później,

MSSF 11 *Wspólne przedsięwzięcia* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później,

MSSF 12 *Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później,

MSSF 13 *Wycena według wartości godziwej* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później.

KIMSF 20 *Koszty usuwania nadkładu w fazie produkcyjnej w kopalni odkrywkowej* – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później,

Zmiany wynikające z przeglądu MSSF (opublikowane w maju 2012 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku.

Zarząd Spółki jest w trakcie analizy wpływu zmian na sprawozdanie finansowe. Z wstępnych analiz wynika, że wprowadzone zmiany nie będą wywierały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe jednostki.

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

### **a) Podstawa wyceny**

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

Metody wyceny wartości godziwej zostały przedstawione w notce 4.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **a) Zasady konsolidacji**

Grupa przy sporządzaniu sprawozdania skonsolidowanego stosuje metodę pełną.

#### **(i) Jednostki zależne**

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

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

## **(ii) Korekty konsolidacyjne**

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

### **b) Waluty obce**

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

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

### **c) Instrumenty finansowe**

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

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

*Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy*

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

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

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

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

### *Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności*

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

### *Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży*

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

### *Pożyczki i należności*

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

### *Utrata wartości aktywów finansowych*

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

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

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

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

#### *Reklasyfikacje aktywów finansowych*

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży mogą podlegać reklasyfikacji do:

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

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

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

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

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

#### *Wyksięgowanie aktywów finansowych*

Grupa 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 Grupa nie przenosi ani nie zatrzymuje zasadniczo całego ryzyka i wszystkich korzyści związanych z posiadaniem składnika aktywów i utrzymuje nad nim kontrolę, ujmuje zatrzymany udział w takim składniku aktywów i związane z nim zobowiązania z tytułu potencjalnych płatności. Jeśli natomiast Grupa zatrzymuje zasadniczo całe ryzyko i korzyści związane z przeniesionym składnikiem aktywów, to nadal ujmuje stosowny składnik aktywów finansowych.

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

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

#### *Instrumenty kapitałowe*

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

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

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

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

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

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

#### *Złożone instrumenty finansowe*

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

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

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

#### *Zobowiązania finansowe*

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

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

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

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

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

- taka klasyfikacja eliminuje lub znacząco redukuje niespójność wyceny lub ujęcia, jaka wystąpiłaby w innych warunkach; lub
- składnik aktywów finansowych należy do grupy aktywów lub zobowiązań finansowych, lub do obu tych grup objętych zarządzaniem, a jego wyniki wyceniane są w wartości godziwej zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem lub inwestycjami Grupy, w ramach której informacje o grupowaniu aktywów są przekazywane wewnętrznie; lub

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

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

#### *Pozostałe zobowiązania finansowe*

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

#### *Wyksięgowanie zobowiązań finansowych*

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

### **(iii) Kapitały własne**

#### **- Kapitał zakładowy**

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

#### **- Kapitał zapasowy**

Zgodnie z przepisami kodeksu spółek handlowych, Spółka jest zobowiązana do utworzenia kapitału zapasowego na pokrycie straty, do którego przelewa się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału zakładowego. Do kapitału zapasowego należy również przelewać nadwyżki osiągnięte przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej pozostałe po pokryciu kosztów emisji.

O użyciu kapitału zapasowego decyduje Walne Zgromadzenie, jednakże część kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym.

Kapitał zapasowy w Spółce tworzony jest:

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

#### **- Kapitał rezerwowy**

Pozostałe kapitały rezerwowe są tworzone zgodnie ze statutem. O użyciu kapitału rezerwowego rozstrzyga Walne Zgromadzenie.

Spółka do kapitałów rezerwowych zalicza między innymi kapitał utworzony decyzją Walnego Zgromadzenia na nabycie akcji własnych.

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



**- Nabyte akcje własne**

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

**- Całkowite dochody**

Całkowite dochody ogółem to zmiana w kapitale własnym, która nastąpiła w ciągu okresu sprawozdawczego na skutek transakcji innych niż transakcje zawierane z właścicielami występującymi w charakterze udziałowców. Obejmują wszystkie składniki zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów.

Inne całkowite dochody obejmują pozycje przychodów i kosztów (w tym korekty wynikające z przeklasyfikowania), które nie zostały ujęte jako zyski lub straty zgodnie z tym, jak tego wymagają lub na co zezwalają inne MSSF.

**d) Rzeczowe aktywa trwałe**

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

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

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

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

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

**(ii) Przeklasyfikowanie do nieruchomości inwestycyjnych**

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

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

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

### **(iv) Amortyzacja**

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

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

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

## **e) Wartości niematerialne**

### **(i) Wartości niematerialne**

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

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

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

### **(iii) Amortyzacja**

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

- oprogramowanie 2 lata.

## **f) Nieruchomości inwestycyjne**

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

Po początkowym ujęciu, nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym powstały.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej z bilansu są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **h) Zapasy**

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

Koszty projektu obejmują głównie:

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

Zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości Grupa rozpoznaje przychody z działalności deweloperskiej w chwili wydania kluczy nabywcom lokali mieszkalnych i w odpowiedniej proporcji obliczonej wskaźnikiem powierzchni sprzedanej do całkowitej powierzchni inwestycji, zalicza do sprawozdania z całkowitych dochodów koszty realizacji inwestycji. Metoda ta zapewnia zachowanie współmierności przychodów i kosztów z działalności deweloperskiej.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wartość odzyskiwalna aktywów lub ośrodków generujących środki pieniężne definiowana jest jako większa z ich wartości netto możliwej do uzyskania ze sprzedaży oraz ich wartości użytkowej. Przy szacowaniu wartości użytkowej przyszłe przepływy pieniężne dyskontowane są przy użyciu stopy procentowej przed opodatkowaniem, która odzwierciedla aktualną rynkową ocenę wartości pieniądza w czasie oraz czynniki ryzyka charakterystyczne dla danego składnika aktywów. W przypadku aktywów, które nie generują niezależnych przepływów pieniężnych wartość użytkowa szacowana jest dla najmniejszego identyfikowalnego ośrodka generującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów przynależy. W odniesieniu do aktywów innych niż wartość firmy, odpisy z tytułu utraty wartości rozpoznane w poprzednich okresach, są poddawane na każdy dzień bilansowy ocenie, czy zaszły przesłanki wskazujące na zmniejszenie utraty wartości lub jej całkowite odwrócenie.

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

## **j) Świadczenia pracownicze**

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

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

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

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

## **k) Rezerwy**

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

### **(i) Umowy rodzące obciążenia**

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

## **l) Przychody**

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

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

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

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

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

### **(ii) Sprzedaż towarów**

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

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

### **(iii) Świadczenie usług**

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

### **(iv) Przychody z tytułu najmu**

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

### **f) Płatności z tytułu leasingu**

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

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

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

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

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

### **n) Podatek dochodowy**

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

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

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

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

#### **o) Zysk na akcję**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5. Sprawozdawczość segmentów działalności

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

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

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

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

Segmenty branżowe

Grupa wyodrębnia poniższe główne segmenty branżowe:

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



## 5. Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

### Segmenty zgodnie z MSSF 8

<i>w tysiącach złotych</i>	Działalność deweloperska			Myjnie	Sprzedaż samochodów		* Najem	Eliminacje		Skonsolidowane		
	30-cze-12	30-cze-11	30-cze-12	30-cze-11	30-cze-12	30-cze-11	30-cze-12	30-cze-11	30-cze-12	30-cze-11	30-cze-12	30-cze-11
Działalność kontynuowana												
Przychody od odbiorców zewnętrznych	18 523	20 809	4 959	5 451	133 727	113 775	3 861	-	-	-	161 069	140 035
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	500	534	86	14	89	89	499	-	(1 174)	(637)	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	1 182	51 190	40	41	3 560	2 000	656	-	-	-	5 438	53 231
Przychody od odbiorców razem	20 205	72 533	5 085	5 506	137 376	115 864		-	(1 174)	(637)	166 507	193 266
Wynik segmentu	(3 956)	42 748	566	845	12 846	4 035	490	-	-	-	9 946	47 628
Nieprzypisane koszty											-	-
Zyski z inwestycji											369	3 175
Zysk na działalności operacyjnej											10 315	50 803
Koszty finansowe											(6 825)	(11 238)
Podatek dochodowy											(1 984)	(5 252)
Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej											1 506	34 313
Działalność zaniechana											-	-
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej											-	-
Zysk (strata) netto											1 506	34 313
Inne całkowite dochody											-	-
Inne całkowite dochody (netto)											-	-
Całkowite dochody ogółem											1 506	34 313

Segmenty zgodnie z MSSF 8

w tysiącach złotych	Działalność deweloperska			Myjnie			Sprzedaż samochodów			* Najem			Eliminacje			Skonsolidowane		
	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11
Aktywa segmentu	533 282	432 418	410 588	8 857	8 385	8 739	143 244	118 185	125 189	119 324	-	-	(12 843)	(7 975)	(4 527)	791 864	551 013	539 989
Nieprzypisane aktywa																8 810	129 912	116 301
<b>Aktywa razem</b>																<b>800 674</b>	<b>680 925</b>	<b>656 290</b>
Zobowiązania segmentu	293 788	259 033	100 558	3 252	3 020	3 189	65 313	63 174	58 981	34 577	-	-	(8 843)	(7 975)	(4 527)	388 087	317 252	158 201
Nieprzypisane zobowiązania																210 880	173 414	320 284
<b>Zobowiązania razem</b>																<b>598 967</b>	<b>490 666</b>	<b>478 485</b>
Wydatki inwestycyjne	1 057	5 221	66	451	138	130	357	478	4 317	21	-	-	-	-	-	<b>1 886</b>	<b>5 837</b>	<b>4 513</b>
Amortyzacja	383	737	363	360	741	375	780	1 446	694	47	-	-	-	-	-	<b>1 570</b>	<b>2 924</b>	<b>1 432</b>

\* Segment najmu został wyodrębniony po raz pierwszy w niniejszym sprawozdaniu finansowym z uwagi na zwiększenie przychodów z tytułu najmu wynikające głównie z oddania do użytkowania biurowca Prosta Tower.

## 6. Przychody ze sprzedaży

w tysiącach złotych

	30-cze-12	30-cze-11
Przychody ze sprzedaży mieszkań	17 995	20 315
Przychody ze sprzedaży samochodów i części zamiennych	127 775	108 416
Przychody z najmu	3 861	725
Przychody z usług myjni samochodowych	4 994	5 465
Przychody ze świadczenia pozostałych usług	6 444	5 114
	<b>161 069</b>	<b>140 035</b>

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

## 7. Pozostałe przychody

w tysiącach złotych

	30-cze-12	30-cze-11
Przychody z tytułu odszkodowań i kar umownych	251	675
Zysk ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	-	21
Różnice kursowe z działalności operacyjnej	1 955	1
Przychody z tytułu zmniejszeń odpisów na zapasy	108	572
Przychody z tytułu rozwiązania odpisów aktualizujących należności	507	191
Przychody z tytułu sprzedaży niestatutowej (refaktur)	1 089	616
Odsetki	22	32
Zysk na okazjonalnym nabyciu	-	49 959
Przychody z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnej	-	-
Inne	1 506	1 164
	<b>5 438</b>	<b>53 231</b>

## 8. Wartość sprzedanych towarów i usług oraz pozostałe koszty operacyjne

### Wartość sprzedanych towarów i usług

w tysiącach złotych

	30-cze-12	30-cze-11
Wartość sprzedanych samochodów i części zamiennych	(105 231)	(92 523)
Wartość sprzedanych usług	(3 140)	(3 635)
	<b>(108 371)</b>	<b>(96 158)</b>

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

## 9. Usługi obce

w tysiącach złotych

	30-cze-12	30-cze-11
Koszt budowy mieszkań	(13 556)	(12 619)
Inne	(13 715)	(11 557)
	<b>(27 271)</b>	<b>(24 176)</b>

## 10. Pozostałe koszty operacyjne

w tysiącach złotych

	30-cze-12	30-cze-11
Koszty rezerw oraz odpisów aktualizujących należności	(464)	(524)
Koszty z tytułu zawiązania odpisów aktualizujących zapasy	-	(23)
Rezerwy na sprawy sądowe	(2)	-
Koszty z tytułu poniesionych szkód	(55)	(76)
Różnice kursowe z działalności operacyjnej	(9)	(312)
Koszty z tytułu opłat leasingowych w leasingu operacyjnym	(1 256)	(1 114)
Podatki i opłaty	(814)	(291)
Koszty reprezentacji	(216)	(177)
Koszty sprzedaży niestatutowej	(740)	(727)
Ubezpieczenia	(550)	(490)
Opłaty za wieczyste użytkowanie	(1 014)	(183)
Reklama	(1 492)	(1 384)
Nabycie udziałów w P.Z. - Bud Sp z o.o.	-	(7 134)
Inne	(1 068)	(1 097)
	<b>(7 680)</b>	<b>(13 532)</b>

## 11. Koszty świadczeń pracowniczych

w tysiącach złotych

	30-cze-12	30-cze-11
Wynagrodzenia	(7 209)	(6 911)
Ubezpieczenia społeczne	(1 605)	(1 458)
	<b>(8 814)</b>	<b>(8 369)</b>

## 12. Zyski z inwestycji

w tysiącach złotych

	30-cze-12	30-cze-11
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	28	55
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	93	352
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnej	143	2 712
Inne	105	56
	<b>369</b>	<b>3 175</b>

## 13. Koszty finansowe

w tysiącach złotych

	30-cze-12	30-cze-11
Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu	(4 497)	(9 631)
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	(90)	(98)
Koszty z tytułu pozostałych odsetek	-	(7)
Prowizje	-	(150)
Kontrakty terminowe forward	-	-
Koszty obsługi obligacji	(1 590)	(1 231)
Odsetki od pożyczek	(7)	-
Inne	(641)	(121)
	<b>(6 825)</b>	<b>(11 238)</b>

#### 14. Podatek dochodowy

##### Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

w tysiącach złotych

##### Podatek dochodowy bieżący

Podatek dochodowy za rok bieżący

##### Podatek odroczony

Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych

Zmiana stawek podatkowych

Ujęcie podatku odroczonego w odniesieniu do pozycji nie ujętych w latach poprzednich

Podatek dochodowy bez podatku od sprzedaży działalności zaniechanej oraz udziału w podatku jednostek stowarzyszonych i współzależnych

Podatek dochodowy z działalności kontynuowanej

Podatek dochodowy z działalności zaniechanej (bez podatku od zysku ze sprzedaży)

Podatek dochodowy od zysku ze sprzedaży działalności zaniechanej

Udział w podatku jednostek stowarzyszonych i współzależnych

##### Podatek dochodowy

	30-cze-12	30-cze-11
	2 363	2 618
	<b>2 363</b>	<b>2 618</b>
	(379)	2 634
	-	-
	-	-
	-	-
	<b>(379)</b>	<b>2 634</b>
	-	-
	(379)	2 634
	-	-
	-	-
	(379)	2 634
	-	-
	-	-
	<b>1 984</b>	<b>5 252</b>

##### Efektywna stopa podatkowa

w tysiącach złotych

Zysk netto za rok obrotowy

Podatek dochodowy

Zysk przed opodatkowaniem

Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową

Różnice między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi

	30-cze-12	30-cze-11
	1 506	34 313
	1 984	5 252
	<b>3 490</b>	<b>39 565</b>
	663	7 517
	1 321	(2 265)
	<b>1 984</b>	<b>5 252</b>

## 15. Rzeczowe aktywa trwałe

w tysiącach złotych

### Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Meble i wyposażenie	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2011 r.	1 455	27 333	6 309	2 443	4 482	1 258	43 280
Nabycie	-	10	190	225	145	4 230	4 800
Przeniesienie ze środków trwałych w budowie	-	491	-	-	17	(508)	-
Przeniesienie do innych aktywów	-	(324)	-	-	-	-	(324)
Przeniesienie inne	-	-	47	-	(47)	-	-
Zbycie	-	-	-	(261)	-	-	(261)
Likwidacja	-	-	-	-	-	-	-
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2011 r.	1 455	27 510	6 546	2 407	4 597	4 980	47 495

Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2012 r.	1 455	28 423	6 856	2 546	5 176	4 742	49 198
Nabycie	-	-	505	-	323	676	1 504
Przeniesienie ze środków trwałych w budowie	-	-	-	-	-	-	-
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	-	10 147	-	-	130	(130)	10 147
Przeniesienie inne	-	-	-	-	-	-	-
Zbycie	-	-	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	-	-	(10)	-	(10)
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2012 r.	1 455	38 570	7 361	2 546	5 619	5 288	60 839

w tysiącach złotych

### Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości

Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2011 r.	-	(4 230)	(2 732)	(1 232)	(1 778)	-	(9 972)
Amortyzacja za okres	-	(356)	(419)	(230)	(380)	-	(1 385)
Przeniesienia inne	-	-	(22)	-	22	-	-
Zbycie	-	-	-	186	-	-	186
Likwidacja	-	-	-	-	-	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2011 r.	-	(4 586)	(3 173)	(1 276)	(2 136)	-	(11 171)

Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2012 r.	-	(4 983)	(3 609)	(1 325)	(2 543)	-	(12 460)
Amortyzacja za okres	-	(470)	(451)	(203)	(402)	-	(1 526)
Przeniesienie do innych aktywów	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	8	-	8
Likwidacja	-	-	-	-	7	-	7
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2012 r.	-	(5 453)	(4 060)	(1 528)	(2 930)	-	(13 971)

### Wartość netto

Na dzień 1 stycznia 2011 r.	1 455	23 103	3 577	1 211	2 704	1 258	33 308
Na dzień 30 czerwca 2011 r.	1 455	22 924	3 373	1 131	2 461	4 980	36 324
Na dzień 1 stycznia 2012 r.	1 455	23 440	3 247	1 221	2 633	4 742	36 738
Na dzień 30 czerwca 2012 r.	1 455	33 117	3 301	1 018	2 689	5 288	46 868

### **Środki trwałe w leasingu**

Grupa użytkuje środki trwałe w ramach leasingu finansowego. W przypadku każdego ze środków Grupa ma możliwość jego zakupu po zakończeniu okresu leasingu po cenie niższej od wartości rynkowej z dnia podpisania umowy. Wartość bilansowa netto leasingowanych środków trwałych na dzień 30 czerwca 2012 roku wyniosła 1 929 tys. zł (31 grudnia 2011 r.: 2 219 tys. zł). Środki te stanowią jednocześnie zabezpieczenie zobowiązań z tytułu leasingu.

### **Zabezpieczenia**

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości należące do rzeczowych aktywów trwałych o wartości bilansowej netto 37 306 tys. zł (31 grudnia 2011 r.: 27 294 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych (patrz nota 25). Zabezpieczeniem zaciągniętych kredytów są także maszyny i urządzenia myjni o wartości bilansowej 187 tys. zł (31 grudnia 2011 r.: 194 tys. zł) (patrz nota 25).

### **Środki trwałe w budowie**

Środki trwałe w budowie dotyczą budowy salonu samochodowego (5 007 tys. zł), rozbudowy i modernizacji myjni samochodowej w Warszawie przy ulicy Słomińskiego (69 tys. zł), projektów nowej myjni przy ul. Grochowskiej (73 tys. zł) oraz prac związanych z wyposażeniem biura (139 tys. zł).

### **Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych**

Na dzień 30 czerwca 2012 roku przeanalizowano ewentualną utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych w odniesieniu do ośrodków generujących przepływy pieniężne. Według analiz na dzień bilansowy nie wystąpiła trwała utrata wartości.

## 16. Wartości niematerialne

w tysiącach złotych

### Wartość brutto

#### Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2011 r.

	Wartość firmy jednostek zależnych	Oprogramowanie	Wartości niematerialne razem
Nabycie	778	380	1 158
Przeniesienie	8	20	28
Zbycie	-	-	-
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2011r.	-	-	-
	786	400	1 186

#### Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2012 r.

	Wartość firmy jednostek zależnych	Oprogramowanie	Wartości niematerialne razem
Nabycie	778	400	1 178
Przeniesienie	-	382	382
Likwidacja	-	-	-
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2012 r.	-	(84)	(84)
	778	698	1 476

### Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości

#### Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2011 r., w tym:

	Wartość firmy jednostek zależnych	Oprogramowanie	Wartości niematerialne razem
Amortyzacja za okres	-	(277)	(277)
Zbycie	-	(47)	(47)
	-	-	-

#### Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2011 r.

	Wartość firmy jednostek zależnych	Oprogramowanie	Wartości niematerialne razem
	-	(324)	(324)

#### Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2012 r., w tym:

	Wartość firmy jednostek zależnych	Oprogramowanie	Wartości niematerialne razem
Amortyzacja za okres	-	(353)	(353)
Likwidacja	-	(44)	(44)
	-	74	74

#### Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2012 r.

	Wartość firmy jednostek zależnych	Oprogramowanie	Wartości niematerialne razem
	-	(323)	(323)

w tysiącach złotych

### Wartość netto

	Wartość firmy jednostek zależnych	Oprogramowanie	Wartości niematerialne razem
Na dzień 1 stycznia 2011 r.	778	103	881
Na dzień 30 czerwca 2011 r.	786	76	862
Na dzień 1 stycznia 2012 r.	778	47	825
Na dzień 30 czerwca 2012 r.	778	375	1 153

### Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.



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

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

Zarząd, po zweryfikowaniu na dzień 30 czerwca 2012 roku, stwierdził, iż nie nastąpiła trwała utrata wartości firmy JLR Polska Sp. z o.o. Na dzień 30 czerwca 2012 roku aktywa netto JLR Polska Sp. z o.o. przewyższają wartość udziałów będących własnością Marvipol S.A. Ponadto, biorąc pod uwagę, że przychody ze sprzedaży JLR Polska Sp. z o.o. są nie mniejsze od jej aktywów netto powiększonych o wartość firmy, nie ma potrzeby dokonywania odpisów aktualizujących wartości firmy.

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

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

## 17. Nieruchomości inwestycyjne

w tysiącach złotych

	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11
Wartość netto na początek okresu	113 270	78 802	78 802
Poniesione nakłady	2 123	23 886	-
Przeniesienie do zapasów	(9 570)	-	-
Przeniesienie na środki trwałe	(10 148)	-	-
Zmiana wartości godziwej	217	10 582	22 858
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>95 892</b>	<b>113 270</b>	<b>101 660</b>

w tysiącach złotych

	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11
<b>Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów kwoty</b>			
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	1 233	323	107
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów	844	365	25
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i kosztami utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie nie przyniosły przychodów z czynszów	2 229	23 886	21 339

Nieruchomości inwestycyjne obejmują:

- nieruchomość w Warszawie wynajmowaną stronie trzeciej. Umowa najmu zawarta jest na okres pięcioletni kończący się 31 grudnia 2012 roku.

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

Spółka dokonała przekwalifikowania działki o numerze 432/8 w Mikołajkach z nieruchomości inwestycyjnych na zapasy w związku z podjęciem decyzji zarządu co do rozpoczęcia procesu przystosowania działki do przyszłej sprzedaży poprzez realizację inwestycji deweloperskiej.

- część budynku biurowego "Prosta Tower" z garażem podziemnym na nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Prostej 32. Wycena nieruchomości została dokonana przy zastosowaniu podejścia dochodowego, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej netto. Pozostała część budynku, która jest użytkowana przez Spółkę została zaprezentowana jako środek trwały. Podziału w/w budynku na środek trwały i nieruchomość inwestycyjną dokonano wykorzystując stosunek powierzchni wynajmowanej przez Marvipol S.A. do powierzchni użytkowej budynku.

- nieruchomość w Warszawie przy ulicy Kłobuckiej, zabudowaną pawilonami handlowymi i magazynami, wynajmowaną stronom trzecim.

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

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości inwestycyjne należące do Grupy o wartości bilansowej 95 892 tys. zł (31 grudnia 2011 r.: 113 270 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych.

## 18. Pozostałe należności długoterminowe

w tysiącach złotych

	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11
Należności długoterminowe - kaucje zapłacone	241	235	235
	<b>241</b>	<b>235</b>	<b>235</b>

Na dzień 30 czerwca 2012 roku Grupa wykazywała należności długoterminowe z tytułu kaucji za wynajem powierzchni biurowej w kwocie 241 tys. zł. (31 grudnia 2011 roku: 235 tys. zł).

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

## 18 a. Pozostałe inwestycje długoterminowe

Pozostałe inwestycje długoterminowe zawierają saldo pożyczki udzielonej spółce Cosinda Holdings Limited w kwocie 14 560 tys. zł wraz z naliczonymi odsetkami w kwocie 19 tys. złotych. Pożyczka została udzielona na podstawie umowy z dnia 18 czerwca 2012 roku. Jej oprocentowanie jest stałe, maksymalny limit wynosi 20 000 tys. złotych, a termin ostatecznej spłaty został ustalony na 31 grudnia 2018 roku.

# 19. Podatek odroczony

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

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

	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-12	31-gru-11
<i>w tysiącach złotych</i>						
Rzeczowe aktywa trwałe	32	26	(1 087)	(974)	(1 055)	(948)
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(2 198)	(2 197)	(2 198)	(2 197)
Znak towarowy	207	207	-	-	207	207
Czynsz	-	-	(30)	(16)	(30)	(16)
Amortyzacja	5	4	(3 772)	(2 582)	(3 767)	(2 578)
Audyt	-	6	-	-	-	6
Wycena nieruchomości	-	-	(1 144)	(907)	(1 144)	(907)
Walutowe kontrakty terminowe forward	-	-	-	-	-	-
Zapasy	2 826	2 779	(12 221)	(10 900)	(9 395)	(8 121)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	510	542	-	-	510	542
Pożyczki udzielone	6	3	(335)	(124)	(329)	(121)
Świadczenie pracownicze	153	127	-	-	153	127
Zobowiązania, rezerwy i powiązane z nimi aktywa	2 265	2 088	(2 093)	(1 783)	172	305
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	356	5 357	(507)	(7 198)	(151)	(1 841)
Różnice wynikające z kosztów reklamy w/w	12	12	-	-	12	12
Koszt nabycia udziałów Prosta	-	-	(3 445)	(3 445)	(3 445)	(3 445)
Odsetki od pożyczki	309	115	-	-	309	115
Odsetki od obligacji	1 145	891	(2 282)	(1 482)	(1 137)	(591)
Odpis z tytułu utraty wartości nieruchomości	152	152	-	-	152	152
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	7 623	5 137	(154)	(152)	7 469	4 985
Odpisy na zapasy	23	23	-	-	23	23
Pozostałe	727	587	(1 059)	(651)	(332)	(64)
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 351	18 056	(30 327)	(32 411)	(13 976)	(14 355)
Kompensata	(6 596)	(10 271)	6 596	10 271	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	<b>9 755</b>	<b>7 785</b>	<b>(23 731)</b>	<b>(22 140)</b>	<b>(13 976)</b>	<b>(14 355)</b>

	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	30-cze-11	31-gru-10	30-cze-11	31-gru-10	30-cze-11	31-gru-10
<i>w tysiącach złotych</i>						
Rzeczowe aktywa trwałe	20	51	(872)	(786)	(852)	(735)
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(2 244)	(1 646)	(2 244)	(1 646)
Wycena nieruchomości	605	663	-	-	605	663
Walutowe kontrakty terminowe forward	-	-	-	(11)	-	(11)
Zapasy	1 059	854	(8 741)	(1 251)	(7 682)	(397)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	140	73	-	-	140	73
Pożyczki udzielone i otrzymane	34	31	(112)	(101)	(78)	(70)
Świadczenie pracownicze	133	120	-	-	133	120
Zobowiązania, rezerwy i powiązane z nimi aktywa	2 803	2 322	(2 402)	(2 041)	401	281
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	228	1 105	(339)	(1 899)	(111)	(794)
Różnice wynikające z kosztów reklamy w/w	21	2	-	-	21	2
Różnice wynikające z kosztów prowizji w/w	-	-	-	-	-	-
Koszt nabycia udziałów Prosta	-	-	(3 445)	(3 445)	(3 445)	(3 445)
Odsetki od obligacji	616	135	-	-	616	135
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	5 934	737	-	-	5 934	737
Odpisy na zapasy	24	25	-	-	24	25
Pozostałe	289	34	(1 871)	(458)	(1 582)	(424)
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 906	6 152	(20 026)	(11 638)	(8 120)	(5 486)
Kompensata	(5 709)	(4 156)	5 709	4 156	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	<b>6 197</b>	<b>1 996</b>	<b>(14 317)</b>	<b>(7 482)</b>	<b>(8 120)</b>	<b>(5 486)</b>

# **Zmiana różnic przejściowych w okresie**

w tysiącach złotych

	Stan na 31-gru-2011	Zmiana różnic przejściowych ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 30-cze-2012
Rzeczowe aktywa trwałe	(948)	(107)	(1 055)
Nieruchomości inwestycyjne	(2 197)	(1)	(2 198)
Znak towarowy	207	-	207
Czynsz	(16)	(14)	(30)
Amortyzacja	(2 578)	(1 189)	(3 767)
Audyt	6	(6)	-
Wycena nieruchomości	(907)	(237)	(1 144)
Walutowe kontrakty terminowe forward	-	-	-
Zapasy	(8 121)	(1 274)	(9 395)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	542	(32)	510
Pożyczki udzielone	(121)	(208)	(329)
Świadczenie pracownicze	127	26	153
Zobowiązania, rezerwy i powiązane z nimi aktywa	305	(133)	172
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(1 841)	1 690	(151)
Różnice wynikające z kosztów reklamy w/w	12	-	12
Koszt nabycia udziałów Prosta	(3 445)	-	(3 445)
Odsetki od pożyczki	115	194	309
Odsetki od obligacji	(591)	(546)	(1 137)
Odpis z tytułu utraty wartości	152	-	152
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	4 985	2 484	7 469
Odpisy na zapasy	23	-	23
Pozostałe	(64)	(268)	(332)
	<b>(14 355)</b>	<b>379</b>	<b>(13 976)</b>

w tysiącach złotych

	Stan na 31-gru-2010	Zmiana różnic przejściowych ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 30-cze-2011
Rzeczowe aktywa trwałe	(735)	(117)	(852)
Nieruchomości inwestycyjne	(1 646)	(598)	(2 244)
Wycena nieruchomości	663	(58)	605
Walutowe kontrakty terminowe forward	(11)	11	-
Zapasy	(397)	(7 285)	(7 682)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	73	67	140
Pożyczki udzielone i otrzymane	(70)	(8)	(78)
Świadczenie pracownicze	120	13	133
Zobowiązania, rezerwy i powiązane z nimi aktywa	281	120	401
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(794)	683	(111)
Różnice wynikające z kosztów reklamy w/w	2	19	21
Różnice wynikające z kosztów prowizji w/w	-	-	-
Koszt nabycia udziałów Prosta	(3 445)	-	(3 445)
Odsetki od obligacji	135	481	616
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	737	5 197	5 934
Odpisy na zapasy	25	(1)	24
Pozostałe	(424)	(1 158)	(1 582)
	<b>(5 486)</b>	<b>(2 634)</b>	<b>(8 120)</b>

## 20. Zapasy

w tysiącach złotych

	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11
Produkty w toku	481 055	381 116	378 995
Wyroby gotowe	8 861	22 103	2 990
Towary	78 478	57 548	51 012
	<b>568 394</b>	<b>460 767</b>	<b>432 997</b>
w tym:			
koszty finansowania zewnętrznego	39 416	29 048	13 957

Na dzień 30 czerwca 2012 roku na zapasach Grupy skapitalizowano koszty odsetek i prowizji od kredytów bankowych w kwocie 20 308 tys. zł (31 grudnia 2011 r.: 16 518 tys. zł) oraz odsetki od obligacji w wysokości 24 119 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2011 r.: 15 079 zł).

### Podział zapasów na dzień 30 czerwca 2012 roku

	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary
Inwestycja Villa Avanti	-	1 478	-
Inwestycja Wiatraczna Residence	-	122	-
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	74 221	7 261	-
Inwestycja Hill Park	60 387	-	-
Inwestycja Powązkowska	39 240	-	-
Inwestycja Bielany Residence	49 570	-	-
Inwestycja Mikołajki	9 570	-	-
Inwestycja Zielona Italia	100 634	-	-
Inwestycja Kłobucka	147 433	-	-
Samochody i części	-	-	78 303
Inne	-	-	175
	<b>481 055</b>	<b>8 861</b>	<b>78 478</b>

Zarząd zweryfikował wartość na dzień 30 czerwca 2012 roku gruntów posiadanych przez Grupę stwierdzając, iż nie nastąpiła trwała utrata ich wartości ponieważ:

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

Zarząd zweryfikował wartość produkcji w toku na dzień 30 czerwca 2012 roku stwierdzając, że nie nastąpiła trwała utrata ich wartości ponieważ:

- 1) wszystkie inwestycje są w trakcie przygotowań / realizacji zgodnie z przyjętymi założeniami;
- 2) przychody z inwestycji przewyższą poniesione koszty.

Zarząd zweryfikował wartość wyrobów gotowych na dzień 30 czerwca 2012 roku stwierdzając, iż nie nastąpiła trwała utrata ich wartości, ponieważ inwestycje zostały co do zasady sprzedane a koszt wytworzenia 1 m2 lokali mieszkalnych i usługowych jest niższy od średniej ceny 1 m2 lokali mieszkalnych i usługowych sprzedanych.

W 2012 roku przeksięgowano z zapasów w koszty działalności operacyjnej koszty dotyczące inwestycji deweloperskich w kwocie 13 556 tys. zł (31 grudnia 2011 roku: 54 939 tys. zł).

Odpis aktualizujący wartość zapasów w segmencie sprzedaży samochodów wyniósł na dzień 30 czerwca 2012 r.: 434 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2011 r.: 441 tys. zł).

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

Grupa posiada samochody o łącznej wartości 3 175 tys. zł, których zakup został sfinansowany poprzez leasing finansowy. Samochody służą głównie do jazd testowych. Jednocześnie samochody te traktowane są jako towary, gdyż Grupa planuje je sprzedać w ciągu 12 miesięcy od daty bilansowej.

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

w tysiącach złotych

	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11
Pożyczki dla członków Rady Nadzorczej	-	-	1 788
Pozostałe	-	-	-
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 788</b>

w tysiącach złotych

	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11
Należności z tytułu dostaw i usług	29 168	26 022	34 976
Pozostałe należności	1 766	2 057	712
Należności z tytułu podatków	9 464	5 987	10 988
Rozliczenia międzyokresowe	2 160	1 354	1 176
Wykup akcji własnych	310	68	-
Naprawy gwarancyjne	-	-	2 309
	<b>42 868</b>	<b>35 488</b>	<b>50 161</b>

Należności denominowane w walutach innych niż waluta funkcjonalna składają się z należności euro z tytułu sprzedaży samochodów na kwotę 132 tys. EUR, co odpowiada 554 tys. zł (31 grudnia 2011 r.: 3 582 tys. zł), należności w funtach brytyjskich z tytułu napraw gwarancyjnych na kwotę 180 tys. GBP, co odpowiada 948 tys. zł (31 grudnia 2011 r.: 1 433 tys. zł) oraz należności w funtach brytyjskich z tytułu sprzedaży części zamiennych na kwotę 304 tys. GBP, co odpowiada 1 627 tys. zł (31 grudnia 2011 r.: 0 zł).

## 22. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

w tysiącach złotych

	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11
Środki pieniężne w kasie	678	775	472
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	6 761	14 305	13 309
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w bilansie i w rachunku przepływów pieniężnych	<b>7 439</b>	<b>15 080</b>	<b>13 781</b>

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

Na rachunkach bankowych w walutach obcych Grupa posiada środki pieniężne w wysokości 950 tys. zł.

Kwota środków o ograniczonej możliwości dysponowania dostępna za zgodą banku w ramach zawartej umowy kredytowej na dzień 30 czerwca 2012 roku wynosi 42 tys. zł.

## 23. Kapitał własny

### Kapitał zakładowy

	Akcje		
	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	36 923 400	36 923 400	36 923 400
Subskrypcja akcji	-	-	-
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	0,20	0,20
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	36 923 400	36 923 400	36 923 400
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	0,20	0,20

### Struktura kapitału zakładowego na 30 czerwca 2012 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*	5 117 388	5 117 388	1 023 478	13,86%	13,86%
Andrzej Nizio	1 634 268	1 634 268	326 854	4,43%	4,43%
Marvipol S.A.	25 972	25 972	5 194	0,07%	0,07%
Inne podmioty	520 772	520 772	104 154	1,41%	1,41%
	<b>36 923 400</b>	<b>36 923 400</b>	<b>7 384 680</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

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

W dniu 25 czerwca 2010 roku podjęta została uchwała Zarządu w sprawie przydziału 39 400 sztuk obligacji na okaziciela serii B zamiennych na akcje na okaziciela serii F, o wartości nominalnej 0,2 zł każda akcja. 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 zł. 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.

W dniu 16 września 2011 roku podjęta została uchwała Zarządu w sprawie przydziału 30 791 sztuk obligacji na okaziciela serii D zamiennych na akcje na okaziciela serii G, o wartości nominalnej 0,2 zł każda akcja. Cena nominalna jednej obligacji równa cenie emisyjnej wynosi 1 tys. zł. Termin wykupu obligacji ustalono na 3 lata od daty emisji tj. na dzień 16 września 2014 roku. W warunkach emisji obligacji określonych jest sześć Terminów Zamiany obligacji na akcje, wobec czego liczba głosów na Walnym Zgromadzeniu, która przysługiwałaby z objętych akcji w przypadku, gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji, wynosiłaby odpowiednio:

- w I Terminie przypadającym na dzień następujący w 6 miesięcy po Dacie Emisji – 2.771.190, co stanowiłoby 6,98% ogólnej liczby głosów,
- w II Terminie przypadającym na dzień następujący w 12 miesięcy po Dacie Emisji - 2.771.190, co stanowiłoby 6,98% ogólnej liczby głosów,
- w III Terminie przypadającym na dzień następujący w 18 miesięcy po Dacie Emisji – 2.555.653, co stanowiłoby 6,47% ogólnej liczby głosów,
- w IV Terminie przypadającym na dzień następujący w 24 miesięcy po Dacie Emisji - 2.555.653, co stanowiłoby 6,47% ogólnej liczby głosów,
- w V Terminie przypadającym na dzień następujący w 30 miesięcy po Dacie Emisji – 2.340.116, co stanowiłoby 5,96% ogólnej liczby głosów,
- w VI Terminie przypadającym na dzień następujący w 36 miesięcy po Dacie Emisji - 2.340.116, co stanowiłoby 5,96% ogólnej liczby głosów.



W dniu 6 maja 2011 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Marvipol S.A. upoważniło Zarząd do nabycia w pełni pokrytych akcji własnych Spółki w ilości nie przekraczającej 1 476 936 sztuk w celu ich zaoferowania kluczowym pracownikom Spółki i/lub przeznaczenia do dalszej odsprzedaży innym podmiotom. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Marvipol S.A. podjęło uchwałę w sprawie utworzenia kapitału rezerwowego na sfinansowanie nabycia akcji własnych Spółki w kwocie 17 059 tys. zł. Całkowita łączna wysokość zapłaty za nabywane akcje własne (cena akcji i koszt ich nabycia) nie może przekroczyć kwoty kapitału rezerwowego utworzonego w spółce wyłącznie w celu nabycia akcji własnych. Program skupu realizowany był w okresie od 17 maja 2011 r. do 20 czerwca 2012 r. Liczba nabytych wyniosła łącznie 1 296 562 sztuk akcji. W dniu 26 czerwca 2012 r. nabyte przez Marvipol S.A. akcje zostały zbyte zaakceptowanemu przez Radę Nadzorczą podmiotowi. Kwota uzyskana ze sprzedaży akcji była wyższa o 1 442 tys. złotych od kosztu ich nabycia. Kwotę tę odniesiono na kapitał zapasowy.

W dniu 4 stycznia 2012 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Marvipol S.A. upoważniło Zarząd do nabycia w pełni pokrytych akcji własnych Spółki w ilości nie przekraczającej 1 107 702 w celu ich zaoferowania kluczowym pracownikom Spółki i/lub przeznaczenia do dalszej odsprzedaży innym podmiotom. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Marvipol S.A. podjęło uchwałę w sprawie utworzenia kapitału rezerwowego na sfinansowanie nabycia akcji własnych Spółki w kwocie 12 794 tys. zł. Całkowita łączna wysokość zapłaty za nabywane akcje własne (cena akcji i koszt ich nabycia) nie może przekroczyć kwoty kapitału rezerwowego utworzonego w spółce wyłącznie w celu nabycia akcji własnych. Liczba nabytych w związku z realizacją uchwały akcji własnych wyniosła na dzień 30 czerwca 2012 r. łącznie 25 972 szt. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania realizowany przez Marvipol S.A. program skupu akcji własnych nie został zamknięty.

Na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia i w granicach upoważnienia udzielonego przez Walne Zgromadzenie, Marvipol S.A. nabywała w 2012 r. akcje własne. Stosownie do treści art. 364 § 2 Kodeksu spółek handlowych, Marvipol S.A. nie wykonuje praw udziałowych z posiadanych akcji własnych, w tym prawa głosu.

W dniu 22 czerwca 2012 r. Akcjonariusz Cosinda Holdings Limited poinformował Marvipol S.A. o osiągnięciu 10% ogólnej liczby głosów poprzez zwiększenie dotychczas posiadanego udziału 9,95% w ogólnej liczbie głosów do poziomu 10,17%.

W dniu 27 czerwca 2012 r. Akcjonariusz Cosinda Holdings Limited poinformował Marvipol S.A. o zwiększeniu udziału ponad 10 % ogólnej liczby głosów o co najmniej 2%, z dotychczas posiadanego udziału 10,17% w ogólnej liczbie głosów do poziomu 13,85%.

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego Marvipol S.A. nie otrzymał zawiadomienia o przekroczeniu progu 5% udziału w kapitale zakładowym od innych akcjonariuszy.

## 24. Zysk przypadający na jedną akcję

### Podstawowy zysk przypadający na akcję

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 30 czerwca 2012 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający dla akcjonariuszy zwykłych Spółki Dominującej w kwotach:

	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11
podstawowy zysk	1 506	49 065	34 313

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

### Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	36 923 400	36 923 400	36 923 400
Emisja akcji	-	-	-
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	36 923 400	36 923 400	36 923 400
Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu	36 923 400	36 923 400	36 923 400
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,04	1,33	0,93

### Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Kalkulacja rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję na dzień 30 czerwca 2012 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy Spółki Dominującej, skorygowany o koszty odsetek od obligacji, pozostałą do rozliczenia część kosztów emisji obligacji oraz średnią ważoną rozwodnioną liczbę akcji na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego.

	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11
rozwodniony zysk	989	49 125	35 398

### Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)

	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	36 923 400	36 923 400	36 923 400
Emisja akcji	-	-	-
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	36 923 400	36 923 400	36 923 400
Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu	36 923 400	36 923 400	36 923 400
Średnia ważona liczba akcji zwykłych z konwersji obligacji zamiennych	5 877 307	3 891 038	3 078 125
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu	42 800 707	40 814 437	40 001 524

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 notce 24).

Rozwodniony zysk na jedną akcję	0,02	1,20	0,88
---------------------------------	------	------	------

## 25. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

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

### Kredyty i pożyczki wg rodzaju

<i>w tysiącach złotych</i>	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11
Kredyty bankowe razem	186 952	150 825	139 127
Pożyczki	202	-	-
<i>w tym:</i>			
część krótkoterminowa	17 355	13 161	34 421
część długoterminowa	169 799	137 664	104 706

### Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

<i>w tysiącach złotych</i>	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11
do 12 miesięcy	8 707	13 161	34 421
powyżej 1 roku do 3 lat	86 591	42 719	92 331
powyżej 3 do 5 lat	90 842	89 645	12 242
powyżej 5 lat	1 014	5 300	133
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>187 154</b>	<b>150 825</b>	<b>139 127</b>

### Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

<i>w tysiącach złotych</i>	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11
w walucie polskiej	161 404	132 150	139 127
w walutach obcych	25 750	18 675	-
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>187 154</b>	<b>150 825</b>	<b>139 127</b>

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów w podziale na waluty:

	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11
dla kredytów w PLN	7,11-8,63%	6,97-8,49%	5,72-8,19%
dla kredytów denominowanych w EUR	-	-	-
dla kredytów denominowanych w USD	-	-	-

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

**Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych**

Kredytodawca	nr umowy data zawarcia	przyznana kwota kredytu w tys. PLN	kwota zadłużenia kredytu w tys. PLN	termin spłaty	zabezpieczenia
DnB Nord Polska S.A.	1015063965 05.10.2006	1 935	915	04.10.2016	hipoteka zwykła łączna na nieruchomościach 1 935 tys. zł hipoteka kaucyjna łączna na nieruchomościach 1 000 tys. zł 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
DnB Nord Polska S.A.	1015063967 05.10.2006	1 160	548	04.10.2016	hipoteka zwykła na nieruchomości 1 160 tys. zł hipoteka kaucyjna na nieruchomości 700 tys. zł 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
BRE Bank S.A.	02/289/06/Z/OB 17.07.2006	80 000	12 170	30.10.2014	hipoteka zwykła na nieruchomości 39 922 tys. zł hipoteka kaucyjna na nieruchomości 3 500 tys. zł cesja wierzytelności należnych od nabywców lokali w inwestycjach: Osiedle Platany, Villa Avanti, Apartamenty Mokotów Park I etap
BRE Bank S.A.	02/316/06/Z/VV 17.07.2006	2 000	14	31.10.2012	hipoteka łączna na nieruchomościach 22 500 tys. zł cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości
aneks	04.07.2007	3 000			
aneks	26.10.2010	5 000			
BRE Bank S.A.	02/430/10/Z/OB 27.10.2010	5 000	5 000	28.10.2012	hipoteka łączna na nieruchomości 22 500 tys. zł cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości

Bank Millennium S.A.	1788/10/400/04 08.11.2010	4 000	-	18.07.2013	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach 6 800 tys. zł cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości
BRE Bank S.A. aneks	02/579/10/Z/LF 17.12.2010 21.11.2011	27 500	356	30.10.2014	hipoteka kaucyjna na nieruchomości 41 250 tys. zł cesja wierzytelności należnych od nabywców lokali w inwestycjach: Apartamenty Mokotów Park II i III etap
BOŚ S.A.* aneks	S/39/06/2011/ 1157/K/INW/EKO /EKO 08.03.2012	58 305	58 719	30.06.2015	hipoteka łączna na nieruchomości 87 458 tys. zł weksel in blanco pełnomocnictwo do rachunku
Bank Millennium S.A.	2860/11/406/04 z 21.07.2011	2 500	2 083	20.07.2014	hipoteka na nieruchomości 4 250 tys. zł
Bank Millennium S.A.	3104/11/409/04 z 27.09.2011	40 000	25 018	27.01.2014	hipoteka na nieruchomości 68 000 tys. zł cesja wierzytelności z polis ubezpieczeniowych dot. Inwestycji przelew wierzytelności z umów zawieranych z nabywcami lokali cesja praw z kontraktu z generalnym wykonawcą przewłaszczenie praw do dokumentacji technicznej oraz wykazów, zezwoleń i upoważnień dot. inwestycji
Bre Bank S.A.	02/204/12/2/LF z 31.05.2012	33 500	11 890	29.05.2015	hipoteka na nieruchomości 50 250 tys. zł niepotwierdzona cesja wierzytelności należnych od nabywców lokali w inwestycji Art Eco
BRE Bank S.A. aneks	02/105/11/Z/FA 10.03.2011 21.11.2011	32 153	32 153	28.02.2016	hipoteka umowna na nieruchomości 48 229 tys. zł cesja wierzytelności od najemców zastaw rejestrowy na udziałach Marvipol Development Sp. z o.o. weksel własny blokada środków na rachunku cesji do 1 000 tys. zł
BRE Bank S.A.	02/047/08/Z/IN 03.03.2008	3 750	1 000	27.10.2013	hipoteka zwykła na nieruchomości 3 750 tys. zł hipoteka kaucyjna na nieruchomości 300 tys. zł weksel in blanco
Bank BPH S.A.	188/2008 30.12.2008	31 000	21 283	26.06.2015	zastaw rejestrowy na rzeczach ruchomych - zapasach poręczenie jednostki Grupy pełnomocnictwo do rachunku

Bank BPH S.A.	803341765/107/2010 19.08.2010	4 800	4 467	26.06.2015	zastaw rejestrowy na rzeczach ruchomych - zapasach poręczenie jednostki Grupy pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bankowym kredytobiorcy
Bank Millennium S.A.	2129/11/408/04 03.03.2011	25 000	8 648	03.12.2013	hipoteka pierwszorzędna na nieruchomości 42 500 tys. zł zastaw rejestrowy na udziałach Zielona Italia Sp. z o.o. cesja wierzytelności z polis ubezpieczeniowych dot. inwestycji przelew wierzytelności z umów zawieranych z nabywcami lokali cesja praw z kontraktu z generalnym wykonawcą przewłaszczenie praw do dokumentacji technicznej oraz zezwoleń dot. inwestycji
Bank BPH S.A.	14769059/143/2011 28.07.2011	3 000	2 688	31.07.2019	hipoteka umowna na nieruchomości 10 430 tys. zł poręczenie jednostki Grupy pełnomocnictwo do rachunku
Bank BPH S.A.	14769059/144/2011 28.07.2011	4 000	0	26.06.2015	hipoteka umowna na nieruchomości 10 430 tys. zł poręczenie jednostki Grupy pełnomocnictwo do rachunku
<b>Razem</b>		<b>367 603</b>	<b>186 952</b>		

\* kwota zadłużenia kredytu przewyższa przyznaną kwotę kredytu o kwotę rezerwy utworzonej na koniec kwartału

## 26. Zobowiązania z tytułu obligacji

w tysiącach złotych

	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11
Wpływy z emisji obligacji zamiennych na akcje	70 191	70 191	39 400
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	132 762	132 762	132 762
Koszty emisji	(8 970)	(8 970)	(7 431)
Wpływy z emisji obligacji netto	193 983	193 983	164 731
Część ujęta w kapitałach własnych	(6 059)	(6 059)	(3 248)
Koszt emisji akcji i obligacji rozliczany w czasie	4 518	2 958	1 527
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych	6 026	4 692	3 245
Wykup obligacji serii E	(19 250)	(19 250)	-
<b>Razem</b>	<b>179 218</b>	<b>176 324</b>	<b>166 255</b>
Część krótkoterminowa	40 714	1 934	18 708
Część długoterminowa	138 504	174 390	147 547
	<b>179 218</b>	<b>176 324</b>	<b>166 255</b>

### Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/ zabezpieczenia
Obligacje zamienne serii B	39 400	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone
Obligacje zwykłe serii C	14 450	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone
Obligacje zwykłe serii F	30 000	stałe	blokada finansowa na 5 mln szt. akcji Marvipol S.A.
Obligacje zwykłe serii G	10 000	stałe	blokada finansowa na 1,66 mln szt. akcji Marvipol S.A.
Obligacje zwykłe serii H	20 000	stałe	blokada finansowa na 3,32 mln szt. akcji Marvipol S.A.
Obligacje zwykłe serii I	39 062	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone
Obligacje zamienne serii D	30 791	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone

### Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

w tysiącach złotych

	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11
do 12 miesięcy	40 714	1 934	18 708
powyżej 1 roku do 3 lat	138 504	135 328	108 851
powyżej 3 do 5 lat	-	39 062	38 696
powyżej 5 lat	-	-	-
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji</b>	<b>179 218</b>	<b>176 324</b>	<b>166 255</b>

W ocenie Zarządu nie istnieją istotne ryzyka związane z dotrzymaniem warunków emisji obligacji, które mogłyby skutkować żądaniem ich wcześniejszego wykupu.

## 27. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

### Leasing o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

w tysiącach złotych

	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11
do 12 miesięcy	1 171	1 626	1367
powyżej 1 roku do 3 lat	833	973	1229
powyżej 3 do 5 lat	422	511	380
powyżej 5 lat	-	-	234
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu</b>	<b>2 426</b>	<b>3 110</b>	<b>3 210</b>

## 28. Przychody przyszłych okresów

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

w tysiącach złotych

	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11
Inwestycja Mokotów Residence	33	33	33
Inwestycja Villa Avanti	676	14	149
Inwestycja Villa Cavaletti	-	-	-
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	9 066	14 223	49041
Inwestycja Bielany Residence	5 278	967	14
Inwestycja Melody Park	-	-	56
Inwestycja Zielona Italia	83 796	37 829	8451
Czynsze	1 394	-	-
Odszkodowania i kary umowne	372	372	420
	<b>100 615</b>	<b>53 438</b>	<b>58 164</b>

## 29. Rezerwy

w tysiącach złotych

	Naprawy gwarancyjne	Prawne	Inne	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2012 r.	5 752	1 039	242	7 033
Zwiększenia/Utworzenie	8 821	-	39	8 860
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(5 752)	-	(161)	(5 913)
Wartość na dzień 30 czerwca 2012 r.	<b>8 821</b>	<b>1 039</b>	<b>120</b>	<b>9 980</b>
Część długoterminowa	2 979	-	-	2 979
Część krótkoterminowa	5 842	1 039	120	7 001
	<b>8 821</b>	<b>1 039</b>	<b>120</b>	<b>9 980</b>
Wartość na dzień 31 grudnia 2011 r.	<b>5 752</b>	<b>1 039</b>	<b>242</b>	<b>7 033</b>
Część długoterminowa	2 517	-	-	2 517
Część krótkoterminowa	3 235	1 039	242	4 516
Wartość na dzień 30 czerwca 2011 r.	<b>7 891</b>	<b>1 022</b>	<b>294</b>	<b>9 207</b>
Część długoterminowa	2 637	-	81	2 718
Część krótkoterminowa	5 254	1022	213	6 489



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

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

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

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

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

## **Prawne**

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

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

Grupa została pozwana przez klientów inwestycji Wiatraczna Residence o odszkodowanie z tytułu opóźnienia w budowie inwestycji. Suma przedmiotu sporu to 585 tys. zł. Na powyższą kwotę Grupa utworzyła rezerwę.

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

Grupa została pozwana przez nabywcę mieszkania z inwestycji Osiedle Platany, któremu Grupa rozwiązała umowę przedwstępną z uwagi na opóźnienia w płatnościach. Na dzień 31 grudnia 2011 roku całkowita kwota roszczenia wynosiła 74 tys. zł. Na powyższą kwotę Grupa utworzyła rezerwę.

W I półroczu 2012 roku w Grupie nie zostały utworzone nowe rezerwy na sprawy sporne.

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

Rezerwa na naprawy gwarancyjne jest związana ze sprzedażą samochodów w ostatnich 3 latach obrotowych kończących się 31 grudnia 2009, 2010, 2011 i 30 czerwca 2012 (gwarancja udzielana jest na okres trzech lat). Rezerwa ta jest szacowana na podstawie danych historycznych dotyczących kosztów napraw gwarancyjnych poniesionych w latach poprzednich w proporcji do odnotowanej sprzedaży. Oczekuje się, iż zobowiązanie z tego tytułu powstanie w ciągu trzech najbliższych lat.

Kwota utworzonej przez Grupę rezerwy na naprawy gwarancyjne to: 8 821 tys. zł.

Ponadto, Grupa na koniec czerwca 2012 roku utworzyła rezerwę na marżę utraconą ze sprzedaży samochodów i części zamiennych wydanych do napraw gwarancyjnych w wysokości: 39 tys. zł.

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

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

w tysiącach złotych

	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	83 599	63 617	68 838
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	1 742	1 839	1 722
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	955	546	372
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	9 349	11 345	16 688
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem</b>	<b>95 645</b>	<b>77 347</b>	<b>87 620</b>
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 742	1 839	1 722
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe</b>	<b>93 903</b>	<b>75 508</b>	<b>85 898</b>

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

Zobowiązania denominowane w walutach innych niż waluta funkcjonalna składają się z zobowiązań euro z tytułu zakupu samochodów na kwotę 9 130 tys. EUR, co odpowiada 38 502 tys. zł (31 grudnia 2011 r.: 31 645 tys. zł) oraz zobowiązań w funtach brytyjskich z tytułu zakupu części zamiennych do samochodów na kwotę 248 tys. GBP, co odpowiada 1 335 tys. zł (31 grudnia 2011 r.: 895 tys. zł).

### 31. Ryzyko kursowe

#### Ryzyko kursowe

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

W przypadku przeliczenia należności oraz zobowiązań denominowanych w walucie obcej na dzień 30 czerwca 2012 i 2011 roku, zmiana wartości waluty obcej w odniesieniu do złotego o 5% spowodowałaby następującą zmianę zysku przed opodatkowaniem:

	30-cze-12		30-cze-11	
	wzrost 5%	spadek 5%	wzrost 5%	spadek 5%
Należn. i zobow. denominowane w EUR	(2 078)	2 078	(944)	944
Należn. i zobow. denominowane w GBP	62	(62)	94	(94)
Zobowiązania denominowane w JPY	-	-	(4)	4
	<b>(2 016)</b>	<b>2 016</b>	<b>(854)</b>	<b>854</b>

## 32. Instrumenty finansowe

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

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

### Ryzyko kredytowe

Na dzień sprawozdania nie występowała istotna koncentracja ryzyka kredytowego.

Na dzień 30 czerwca 2012 roku oraz na 31 grudnia 2011 roku i 30 czerwca 2011 roku analiza przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług przedstawiała się następująco:

w tysiącach złotych

Nieprzeterminowane

Przeterminowane o następujące okresy:

0-180 dni

180-360 dni

powyżej 360 dni

	30-cze-12	
	Wartość brutto	Odpis aktualizujący
		Wartość netto
	26 263	-
	2 895	198
	2 166	2 110
	1 221	1 069
	<b>32 545</b>	<b>3 377</b>
		<b>29 168</b>

w tysiącach złotych

Nieprzeterminowane

Przeterminowane o następujące okresy:

0-180 dni

180-360 dni

powyżej 360 dni

	31-gru-11	
	Wartość brutto	Odpis aktualizujący
		Wartość netto
	23 745	24
	4 280	2 081
	329	323
	1 017	921
	<b>29 371</b>	<b>3 349</b>
		<b>26 022</b>

w tysiącach złotych

Nieprzeterminowane

Przeterminowane o następujące okresy:

0-180 dni

180-360 dni

powyżej 360 dni

	30-cze-11	
	Wartość brutto	Odpis aktualizujący
		Wartość netto
	33 308	-
	1 793	261
	282	222
	1 021	945
	<b>36 404</b>	<b>1 428</b>
		<b>34 976</b>

Zmiany w odpisach aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe w ciągu roku 2012 oraz 2011 przedstawiono poniżej:

	<b>30-cze-12</b>	<b>31-gru-11</b>	<b>30-cze-11</b>
Stan na początek okresu	3 349	525	525
Zmiana odpisu aktualizującego	28	2 824	903
Stan na koniec okresu	<b>3 377</b>	<b>3 349</b>	<b>1 428</b>

#### **Ryzyko stopy procentowej**

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

## Instrumenty finansowe (ciąg dalszy)

### a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

<i>w tysiącach złotych</i>	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11
Aktywa przeznaczone do obrotu	-	-	-
Pożyczki udzielone i należności własne - powiązane	14 719	-	1 788
Pożyczka	14 719	-	1 788
Pożyczki udzielone i należności własne - pozostałe	45 653	28 304	35 988
Pożyczka	-	225	300
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	30 934	28 079	35 688
Kontrakty terminowe	-	-	-
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	-	-	-
Środki pieniężne	7 439	15 080	13 781
Środki pieniężne	7 439	15 080	13 781
	<b>67 811</b>	<b>43 384</b>	<b>51 557</b>

### b) Zobowiązania finansowe według tytułów

<i>w tysiącach złotych</i>	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym:</b>			
zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	-	-	-
kontrakty terminowe	-	-	-
<b>Pozostałe zobowiązania finansowe</b>	<b>455 094</b>	<b>396 261</b>	<b>379 524</b>
kredyty bankowe i pożyczki	187 154	150 825	139 127
zobowiązania z tytułu dostaw i usług	83 599	63 617	68 838
obligacje	179 218	176 324	166 255
kaucje	2 697	2 385	2 094
leasing	2 426	3 110	3 210
<b>Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej ujemnej</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>455 094</b>	<b>396 261</b>	<b>379 524</b>

## Analiza wrażliwości Grupy na zmiany stóp procentowych

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

	30-cze-12		30-cze-11	
	wzrost	spadek	wzrost	spadek
	1%	1%	1%	1%
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	(730)	730	(1 270)	1 270

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

## Ryzyko kursowe

Ryzyko kursowe zostało omówione w nocie 32.

## Ryzyko płynności

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

## 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 2012 roku i 31 grudnia 2011 roku.

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

## Zarządzanie kapitałem

Grupa definiuje kapitał jako wartość bilansową kapitałów własnych. Najważniejszym wskaźnikiem używanym przez Grupę do monitorowania kapitałów własnych jest wskaźnik Kapitał własny/Aktywa razem. Wskaźnik ten wynosi na dzień 30 czerwca 2012 roku 25,19 % (31 grudnia 2011 r.: 27,94 %). Grupa zarządza kapitałem by zagwarantować, że należące do niej jednostki będą zdolne kontynuować działalność przy jednoczesnej maksymalizacji rentowności dla akcjonariuszy dzięki optymalizacji relacji zadłużenia do kapitału własnego. Ogólna strategia działania Grupy nie zmieniła się od 2008 roku.

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

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

### 33. Leasing operacyjny

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

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

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>30-cze-12</b>	<b>31-gru-11</b>	<b>30-cze-11</b>
do roku	4 619	2 873	2 543
1 do 5 lat	13 044	11 350	6 117
powyżej 5 lat	111 818	111 899	8 467
	<b>129 481</b>	<b>126 122</b>	<b>17 127</b>

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

Całkowita kwota przyszłych płatności z tytułu umów leasingu operacyjnego na dzień 30 czerwca 2012 roku obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 121 555 tys. zł (31 grudnia 2011 r.: 121 698 tys. zł).

W okresie kończącym się 30 czerwca 2012 roku zaksięgowano opłaty czynszowe w kwocie 1 256 tys. zł jako koszty z tytułu opłat w leasingu operacyjnym (na 31 grudnia 2011 r.: 2 336 tys. zł).

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

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

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>30-cze-12</b>	<b>31-gru-11</b>	<b>30-cze-11</b>
do roku	3 326	1 178	16
1 do 5 lat	4 354	3 170	-
powyżej 5 lat	1 680	1 680	-
	<b>9 360</b>	<b>6 028</b>	<b>16</b>

Do dnia 30 czerwca 2012 roku uzyskano przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych (leasing operacyjny) w wysokości 1 089 tys. zł (30 czerwca 2011 r.: 94 tys. zł).

Grupa jest stroną umów najmu nieruchomości inwestycyjnych (nota 15) z uzyskuje przychody z tytułu:

- wynajem lokalu użytkowego przy ulicy Koszykowej 59,
- wynajem powierzchni biurowej w budynku "Prosta Tower" przy ulicy Prostej 32,
- wynajem powierzchni magazynowo - handlowej przy ulicy Kłobuckiej.

### 34. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

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

Całkowita kwota przyszłych zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 30 czerwca 2012 roku wynosi: 357 674 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2011 r.: 348 622 tys. zł).

### 35. Zobowiązania warunkowe

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

W 2009 roku w wyniku kontroli skarbowej z prawidłowości rozliczania podatku od towarów i usług za 2008 roku organ podatkowy uznał, iż w odniesieniu do transakcji sprzedaży, których przedmiotem było miejsce przynależne (postojowe) Spółka Zielona Italia (uprzednio: Melody Park Sp. z o.o.) zastosowała błędną stawkę podatku VAT tj. 7% zamiast 22%. Spółka Zielona Italia zarzuciła decyzji organu podatkowego błędne ustalenie faktyczne, wyrażające się w przyjęciu, iż sprzedaje miejsca parkingowe jako pomieszczenia przynależne o charakterze niemieszkalnym. W dniu 6 kwietnia 2011 WSA wydał wyrok uznający stanowisko Spółki za prawidłowe. Sprawa trafiła do ponownego rozpatrzenia. Dnia 28 czerwca 2012 roku Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego Warszawa Śródmieście wydał decyzję umarzającą postępowanie podatkowe w sprawie określenia wysokości podatku naliczonego nad należnym za 2008 roku i dnia 12 lipca 2012 roku dokonano zwrotu nadwyżki podatku VAT na rachunek bankowy Spółki.

W styczniu 2008 roku do Grupy wpłynął pozew jednego ze współwłaścicieli działki przy ul. Bernardyńskiej (objętej planowanym przez Spółkę projektem Bernardyńska) o wykonanie umowy przedwstępnej sprzedaży udziału w wysokości 3/8 we współwłasności nieruchomości przy ul. Bernardyńskiej zawartej przez Spółkę z powodem i nabycie przez Grupę udziału we współwłasności przedmiotowej nieruchomości. Wartość przedmiotu sporu wynosi 4 318 tys. zł. Zgodnie z umową przedwstępną zawartą w formie aktu notarialnego umowa sprzedaży udziału we współwłasności nieruchomości miała zostać zawarta w terminie do dnia 15 czerwca 2007 roku, jednak w ustalonym terminie strony nie przystąpiły do aktu. W dniu 25 stycznia 2008 roku Grupa złożyła odpowiedź na pozew wskazując, iż w związku z dokonaniem przez Grupę 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 nie ma tytułu do nieruchomości. Wyrokiem z 29 czerwca 2012 roku sąd okręgowy w Warszawie, I Wydział Cywilny (sygn. akt I C 818/07) oddalił powództwo Michała Jaworskiego przeciwko Grupie o ukształtowanie stosunku prawnego - wykonanie umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości. Wyrok nie jest prawomocny.

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

Grupa została pozwana przez klientów inwestycji Wiatraczna Residence o odszkodowania z tytułu opóźnienia w budowie inwestycji. Suma przedmiotu sporu została opisana w nocie 29. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa nie jest w stanie oszacować kwoty z tytułu kolejnych ewentualnych sporów z powyższego tytułu.

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



### 36. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

#### Transakcje z kadrą kierowniczą

##### Wynagrodzenie dodatkowe kadry kierowniczej

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

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-12 30-cze-12	01-sty-11 30-cze-11
Andrzej Nizio - Prezes Zarządu	517	941
Sławomir Horbaczewski - Wiceprezes Zarządu	414	352
Tomasz Wajngerber - Członek Zarządu	259	208
	<b>1 190</b>	<b>1 501</b>

##### Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-12 30-cze-12	01-sty-11 30-cze-11
Aleksander Chłopecki	10	10
Piotr Nadolski	-	-
Ryszard Rapacki	8	8
	<b>18</b>	<b>18</b>

#### Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

Podmioty powiązane obejmują podmioty kontrolowane przez Członków Zarządu.

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień		
	01-sty-12 30-cze-12	01-sty-11 30-cze-11	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11
<b>Sprzedaż produktów i usług</b>					
Spółki kontrolowane przez Członka Zarządu	<b>66</b>	<b>7 390</b>	<b>15</b>	<b>38</b>	<b>1 518</b>
<b>Zakup produktów i usług</b>					
Spółki kontrolowane przez Członka Zarządu	<b>2 246</b>	<b>3 634</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>397</b>

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

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień		
	01-sty-12 30-cze-12	01-sty-11 30-cze-11	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11
<b>Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)</b>					
<i>Pozostałe podmioty powiązane z członkami Zarządu</i>	14 579	-	14 579	-	-
	<b>14 579</b>	<b>-</b>	<b>14 579</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

#### Jednostka dominująca

Marvipol S.A.	Udział %		
Jednostki zależne	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11
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.*	0,21%	0,21%	0,21%
Zielona Italia Sp. z o.o. (dawniej 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%	100%
Marvipol TM Sp. z o.o.	100%	100%	100%
M Automotive Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Robo Wash Sp z o.o. (dawniej: Marvipol Capital Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Marvipol Property Sp. z o.o.**	0%	0%	100%
P.Z.-BUD Sp. z o.o.	100%	100%	100%
JLR Warszawa sp. z o.o.	100%	100%	0%

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

Marvipol S.A. - 0,21%,

Prosta 32 Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna od Marvipol S.A.) - 99,79%.

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

Marvipol S.A. - 0%,

P.Z.-BUD Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna od Marvipol S.A.) - 100%.

#### Jednostki zależne na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego

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

Jednostka Zielona Italia Sp. z o.o. posiada status spółki celowej, tj. podmiotu powołanego w celu realizowania określonych projektów deweloperskich. W najbliższym czasie Spółka kontynuować będzie rozpoczętą w 2010 roku realizację projektu deweloperskiego „Osiedle Zielona Italia”. Po zakończeniu realizacji projektu „Osiedle Zielona Italia”, w przyszłych okresach, przewidywane jest kontynuowanie działalności Spółki poprzez realizowanie kolejnych projektów deweloperskich.

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

Udziały w kapitale zakładowym Spółki zostały objęte w następujący sposób:

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

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

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

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

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

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

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

**JLR Centrum Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie (poprzednio działająca pod firmą Jaguar Poland Sp. z o.o. a następnie pod firmą Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o.), została zawiązana w dniu 15 stycznia 1992 roku i wpisana do rejestru handlowego w dniu 2 lutego 1992 roku, a następnie zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 22 lutego 2002 roku pod numerem KRS 0000094317. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100 % udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 4 200 tys. zł i dzieli się na 8,4 tys. udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. JLR Centrum Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów Jaguar oraz Land Rover.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Marvipol Property Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 2 czerwca 2011 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 10 czerwca 2011 roku pod numerem KRS 0000388809. P.Z.-BUD Sp. z o.o. - Spółka zależna w 100% od Marvipol S.A. - posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 50 tys. zł i dzieli się na 500 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

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

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

Spółka prowadzi działalność w zakresie usług myjniowych.

**P.Z. - BUD (dawniej: Przedsiębiorstwo Zaopatrzenia Budownictwa "P.Z. - BUD") Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 28 sierpnia 2001 roku pod numerem KRS 0000034780. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 650 tys. zł i dzieli się na 6 500 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

Przedmiotem działalności P.Z.-BUD Sp. z o.o. jest na dzień sporządzenia sprawozdania wynajem i zarządzanie nieruchomościami, a także przygotowywanie gruntu przy ul. Kłobuckiej 8 w Warszawie do realizacji projektu deweloperskiego.

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

### 38. Wybrane dane finansowe dotyczące sprawozdania finansowego

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

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 30 czerwca 2012 roku: 4,2613 PLN/EUR (na 31 grudnia 2011 r.: 4,4168 PLN/EUR, na 30 czerwca 2011 r.: 3,9866 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 2012 roku: 4,2246 PLN/EUR; (w 2011 r.: 3,9673 PLN/EUR).

#### Poszczególne pozycje aktywów i pasywów

Pozycja bilansu	30-06-2012		31-12-2011		30-06-2011	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>						
<b>Aktywa razem</b>	<b>800 674</b>	<b>187 894</b>	<b>680 925</b>	<b>154 168</b>	<b>656 290</b>	<b>164 624</b>
Aktywa trwałe	175 000	41 067	165 027	37 363	151 684	38 048
Aktywa obrotowe	625 674	146 827	515 898	116 805	504 606	126 576
<b>Pasywa razem</b>	<b>800 674</b>	<b>187 894</b>	<b>680 925</b>	<b>154 168</b>	<b>656 290</b>	<b>164 624</b>
Kapitał własny	201 707	47 334	190 259	43 077	177 805	44 601
Zobowiązania długoterminowe	338 010	79 321	340 034	76 987	272 853	68 442
Zobowiązania krótkoterminowe	260 957	61 239	150 632	34 104	205 632	51 581

#### Poszczególne pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

Pozycja w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Emitenta	01-01-2012 30-06-2012		01-01-2011 30-06-2011	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>				
Przychody netto ze sprzedaży i pozostałe	166 507	41 767	193 266	48 715
Koszty sprzedaży	(156 561)	(39 272)	(145 638)	(36 710)
Zyski z inwestycji	369	93	3 175	800
<b>Zysk na działalności</b>	<b>10 315</b>	<b>2 587</b>	<b>50 803</b>	<b>12 805</b>
Koszty finansowe netto	(6 825)	(1 712)	(11 238)	(2 833)
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>3 490</b>	<b>875</b>	<b>39 565</b>	<b>9 974</b>
Podatek dochodowy	(1 984)	(498)	(5 252)	(1 324)
<b>Zysk netto za rok obrotowy</b>	<b>1 506</b>	<b>378</b>	<b>34 313</b>	<b>8 650</b>

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

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

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

### **40. Inne najważniejsze zdarzenia w okresie 1 stycznia 2012 - 30 czerwca 2012 roku oraz znaczące zdarzenia po dniu 30 czerwca 2012 roku.**

W dniu 24 stycznia 2012 roku Marvipol S.A. objęła 450 szt. udziałów z podwyższenia o kwotę 45 tys. zł kapitału zakładowego w jednostce zależnej Marvipol Property Sp. z o.o.

W dniu 28 lutego 2012 roku Marvipol S.A. objęła 1000 szt. udziałów z podwyższenia o kwotę 500 tys. zł kapitału zakładowego w jednostce zależnej AML Polska Sp. z o.o.

W dniu 8 marca 2012 roku na mocy aneksu do Umowy kredytu inwestycyjnego podpisanej pomiędzy Marvipol S.A. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. w dniu 17 czerwca 2011 roku wydłużono termin ostatecznej spłaty kredytu Nr S/39/06/2011/1157/K/INW/EKO/EKO na dzień 30 czerwca 2015 roku.

W dniu 23 marca 2012 roku Marvipol S.A. objęła 600 szt. udziałów z podwyższenia o kwotę 300 tys. zł kapitału zakładowego w jednostce zależnej M Automotive Sp. z o.o.

W dniu 28 marca 2012 roku Marvipol S.A. objęła 1500 szt. udziałów z podwyższenia o kwotę 150 tys. zł kapitału zakładowego w jednostce zależnej Robo Wash Sp. z o.o.

W dniu 5 kwietnia 2012 roku Marvipol S.A. zawarła z Eiffage Budownictwo Mitex S.A. Umowę o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa, której przedmiotem jest wybudowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami podziemnymi oraz infrastrukturą techniczną na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol S.A. działce gruntu w Warszawie, przy ul. Powązkowskiej. Wartość przedmiotu umowy została określona na kwotę netto 85 700 tys. zł. Termin realizacji umowy ustalono na okres od 25 kwietnia 2012 roku do 28 lutego 2014 roku.

W dniu 31 maja 2012 roku Marvipol S.A. zawarła z BRE Bank S.A. Umowę Kredytową Nr 02/204/12/Z/LF o kredyt odnawialny w PLN w wysokości nie przekraczającej 33 500 tys. zł z przeznaczeniem na refinansowanie części kosztów poniesionych z tytułu zakupu nieruchomości w rejonie ul. Powązkowskiej w Warszawie, a także na finansowanie w formie odnawialnej linii 80% kosztów netto budowy inwestycji „Art Eco Rezydencja” realizowanej na ww. nieruchomości. Termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 29 maja 2015 roku. Znaczące zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi łączna hipoteka umowna do kwoty 50 250 tys. zł na przedmiotowej nieruchomości.

W dniu 27 czerwca 2012 roku JLR Polska Sp. z o.o. zawarła z Bankiem BPH S.A. aneks do Umowy kredytu nr 188/2008 z 30 grudnia 2008 roku, na mocy którego: wielocelowa wielowalutowa linia kredytowa uległa zwiększeniu do równowartości kwoty 31 000 tys. zł; do dnia 26 czerwca 2015 r. przedłużony został okres, na który udostępniono kredyt; zastawy rejestrowe, stanowiące zabezpieczenie spłaty kredytu, uległy zwiększeniu do łącznej kwoty 46 190 tys. zł.

W dniu 27 czerwca 2012 roku AML Polska Sp. z o.o. zawarła z Bankiem BPH S.A. aneks do Umowy kredytu nr 803341765/107/2010 z dnia 19 sierpnia 2010 roku, na mocy którego przedłużony został okres, na który udostępniono kredyt do dnia 26 czerwca 2015 roku.

W dniu 27 czerwca 2012 roku JLR Centrum Sp. z o.o. zawarła z Bankiem BPH S.A. aneks do Umowy kredytu nr 14769059/144/2011 z 28 lipca 2011 roku, na mocy którego przedłużony został okres, na który udostępniono kredyt do dnia 26 czerwca 2015 roku.

W dniu 5 lipca 2012 roku Marvipol S.A. zawarła z Borders A-R Sp z o.o. z siedzibą w Warszawie Przedwstępną Umowę Sprzedaży, w której przedmiotem jest nabycie przez Marvipol S.A. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, w rejonie ul. Marywilskiej o powierzchni 7,63 ha wraz z prawomocną decyzją o warunkach zabudowy nieruchomości na ca. 70 tys. m<sup>2</sup> PUM oraz prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę dla I etapu inwestycji. Wartość przedmiotu umowy została określona na kwotę netto 37 000 tys. zł. Zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi w terminie do 21 grudnia 2012 roku po spełnieniu się określonych w umowie warunków.

W dniu 1 sierpnia 2012 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę w sprawie emisji obligacji zamiennych z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy. Na mocy uchwały Spółka wyemituje nie więcej niż 100 000 obligacji serii J o wartości nominalnej 1 000 zł każda, o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 100 000 000 zł, uprawniających do objęcia emitowanych przez Spółkę akcji zwykłych na okaziciela Spółki. W zamian za posiadane Obligacje, Obligatoriuszom przysługiwać będzie prawo do objęcia akcji zwykłych na okaziciela serii H Spółki, o wartości nominalnej 0,20 złotych każda.

W dniu 9 sierpnia 2012 roku Mariusz Wojciech Książek zrezygnował z funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki Marvipol S.A. i został powołany na funkcję Prezesa Zarządu Spółki.

W dniu 9 sierpnia 2012 roku Andrzej Nizio zrezygnował z funkcji Prezesa Zarządu Spółki Marvipol S.A. i został powołany na funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki.

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

W dniu 11 maja 2012 roku Rada Nadzorcza Marvipol S.A., działając na podstawie § 34 Statutu Spółki, dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych została wybrana spółka CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (00-042), przy ul. Nowy Świat 49, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod nr 3767.

Umowa ze spółką CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa o dokonanie badania została zawarta w dniu 28 maja 2012 roku. Wynagrodzenie z tytułu przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Marvipol S.A. za 2012 rok wynosi 8 tys. zł.

*Sławomir Horbaczewski*  
/Wiceprezes Zarządu/

*Mariusz Książek*  
/Prezes Zarządu/

*Tomasz Wajngerber*  
/Członek Zarządu/

*Beata Cukrowska*  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, dnia 14 sierpnia 2012 roku