

**MARVIPOL S.A.**

**Śródroczne sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2012-30.06.2012**

## Spis treści

### Strona

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

## Sprawozdanie z całkowitych dochodów

**Za okres od 1 stycznia 2012 r. 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	29 858	27 350
Pozostałe przychody operacyjne	7	1 138	807
		<b>30 996</b>	<b>28 157</b>
Amortyzacja		(660)	(688)
Zużycie materiałów i energii		(1 287)	(1 222)
Usługi obce	11	(17 773)	(11 706)
Koszty świadczeń pracowniczych	9	(4 489)	(4 251)
Wartość sprzedanych towarów i usług		(23)	(25)
Pozostałe koszty operacyjne	8	(3 579)	(2 326)
Zyski z inwestycji	10	9 254	8 644
		<b>12 439</b>	<b>16 583</b>
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>			
Koszty finansowe	12	(11 549)	(10 173)
		<b>890</b>	<b>6 410</b>
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>			
Podatek dochodowy	13	747	(783)
<b>Zysk netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>1 637</b>	<b>5 627</b>
<b>Działalność zaniechana</b>			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
<b>Zysk netto</b>		<b>1 637</b>	<b>5 627</b>
<b>Inne całkowite dochody (netto)</b>		-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>1 637</b>	<b>5 627</b>
<b>Zysk przypadający na 1 akcję z działalności kontynuowanej</b>			
Podstawowy (zł)	23	0,04	0,15
Rozwodniony (zł)	23	0,04	0,17

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

## 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	14	12 734	12 412	12 694
Wartości niematerialne	15	138	17	27
Nieruchomości inwestycyjne	16	5 250	14 804	14 705
Należności długoterminowe	17	165	160	159
Udzielone pożyczki	17	60 866	55 168	64 330
Pozostałe inwestycje długoterminowe	17	185 543	184 502	180 367
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>264 696</b>	<b>267 063</b>	<b>272 282</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Zapasy	19	247 031	188 619	199 824
Należności z tytułu podatku dochodowego		1 131	445	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	20	12 106	8 942	10 738
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21	2 590	6 142	3 188
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>262 858</b>	<b>204 148</b>	<b>213 750</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>527 554</b>	<b>471 211</b>	<b>486 032</b>

Sławomir Horbaczewski  
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Tomasz Wajngerber  
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

## Bilans

Na dzień 30 czerwca 2012 r.

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>Nota</b>	<b>30-cze-12</b>	<b>31-gru-11</b>	<b>30-cze-11</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>				
<b>Kapitał własny</b>				
Kapitał zakładowy	22	7 385	7 385	7 385
Kapitał zapasowy		12 124	10 682	10 682
Kapitał rezerwowy		35 911	23 117	20 307
Akcje własne		(240)	(8 740)	(3 632)
Zyski zatrzymane		115 097	126 254	117 191
<b>Kapitał własny</b>		<b>170 277</b>	<b>158 698</b>	<b>151 933</b>
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>170 277</b>	<b>158 698</b>	<b>151 933</b>
<b>Zobowiązania</b>				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	24	110 833	86 001	65 054
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	26	893	1 121	1 165
Zobowiązania z tytułu obligacji	25	138 504	174 390	147 547
Pozostałe zobowiązania	29	1 742	1 722	1 722
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	18	6 936	7 903	4 978
Rezerwy	28	-	-	-
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>258 908</b>	<b>271 137</b>	<b>220 466</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	24	7 582	12 036	28 475
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	26	505	532	452
Zobowiązania z tytułu obligacji	25	40 714	1 934	18 708
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	-	91
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	29	33 476	10 598	15 648
Przychody przyszłych okresów	27	15 053	15 237	49 237
Rezerwy	28	1 039	1 039	1 022
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>98 369</b>	<b>41 376</b>	<b>113 633</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>357 277</b>	<b>312 513</b>	<b>334 099</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>		<b>527 554</b>	<b>471 211</b>	<b>486 032</b>

Sławomir Horbaczewski  
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Tomasz Wajngerber  
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

## Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 1 stycznia 2012 r. 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
<b>Zysk netto za okres</b>	<b>1 637</b>	<b>5 627</b>
Amortyzacja	660	688
Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy)	(9 312)	(5 497)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	58	(3 512)
Koszty finansowe	9 391	8 756
Zysk ze sprzedaży środków trwałych	-	(23)
Likwidacja środków trwałych	-	-
Podatek dochodowy	(747)	783
Zmiana stanu zapasów	(43 436)	(13 217)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	830	22 806
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	-	(102)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych		
z wyłączeniem kredytów i leasingu	22 897	4 916
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	(184)	(1 285)
Podatek zwrócony	(1 351)	-
Podatek zapłacony	445	(1 701)
Koszty emisji obligacji	1 560	1 180
<b>Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej</b>	<b>(17 552)</b>	<b>19 419</b>

### Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej

Odsetki otrzymane	1 694	2 897
Dywidendy otrzymane	2 566	2 600
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	-	96
Skup akcji własnych	(2 743)	(3 632)
Sprzedaż akcji własnych	12 685	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(1 103)	(196)
Nabycie aktywów finansowych	(820)	(96 874)
Wniesienie wkładów pieniężnych	(220)	(2 700)
Pożyczki udzielone	(28 750)	(48 591)
Splata udzielonych pożyczek	24 104	6 867
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>7 413</b>	<b>(139 533)</b>

## Rachunek Przepływów Pieniężnych cd.

Za okres od 1 stycznia 2012 r. do 30 czerwca 2012 r.

w tysiącach złotych

### Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej

	01-sty-12 30-cze-12	01-sty-11 30-cze-11
Wpływy netto z emisji akcji	-	-
Wpływy netto z emisji obligacji	-	57 111
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	46 859	72 217
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(26 483)	(9 610)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(255)	(190)
Odsetki zapłacone	(13 534)	(7 019)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>6 587</b>	<b>112 509</b>

### Przepływy pieniężne netto, razem

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	6 142	10 793
---	-------	--------

### Środki pieniężne na koniec okresu

	2 590	3 188
--	-------	-------

### 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/

## Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym

Za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2012 r.

		Nota					
<i>w tysiącach złotych</i>		Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2011 r.</b>	22	<b>7 385</b>	-	<b>10 682</b>	<b>3 248</b>	<b>128 623</b>	<b>149 938</b>
Emisja obligacji zamiennych na akcje		-	-	-	-	-	-
Kapitał na nabycie akcji własnych		-	-	-	17 059	(17 059)	-
Nabycie akcji własnych		-	(3 632)	-	-	-	(3 632)
Suma ujętych przychodów i kosztów		-	-	-	-	5 627	5 627
<b>Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2011 r.</b>		<b>7 385</b>	<b>(3 632)</b>	<b>10 682</b>	<b>20 307</b>	<b>117 191</b>	<b>151 933</b>
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2012 r.</b>	22	<b>7 385</b>	<b>(8 740)</b>	<b>10 682</b>	<b>23 117</b>	<b>126 254</b>	<b>158 698</b>
Emisja obligacji zamiennych na akcje		-	-	-	-	-	-
Kapitał na nabycie akcji własnych		-	-	-	12 794	(12 794)	-
Nabycie akcji własnych		-	(2 743)	-	-	-	(2 743)
Wartość sprzedanych akcji własnych		-	11 243	-	-	-	<b>11 243</b>
Dodatnia różnica między ceną sprzedaży a kosztami nabycia akcji własnych		-	-	1 442	-	-	<b>1 442</b>
Suma ujętych przychodów i kosztów		-	-	-	-	1 637	<b>1 637</b>
<b>Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2012 r.</b>		<b>7 385</b>	<b>(240)</b>	<b>12 124</b>	<b>35 911</b>	<b>115 097</b>	<b>170 277</b>

*Sławomir Horbaczewski*  
/Wiceprezes Zarządu/

*Mariusz Książek*  
/Prezes Zarządu/

*Tomasz Wajngerber*  
/Członek Zarządu/

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



## Informacje objaśniające

### 1. Dane Spółki

Marvipol SA. ("Spółka") jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce. Siedziba Spółki mieści się obecnie 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 KRS w dniu 15 lutego 2006 roku pod numerem 0000250733 po przekształceniu ze Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Marvipol Sp. z o.o., która rozpoczęła działalność gospodarczą w 1996 roku i była wpisana do KRS pod numerem 0000098833. Spółka Marvipol S.A. została utworzona na czas nieoznaczony.

Przedmiotem działalności Spółki są:

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

Sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 30 czerwca 2012 roku.

### 2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w ciągu 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania. W okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie odnotowano 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 jednostkowego sprawozdania finansowego (ciąg dalszy)**

### **a) Podstawa wyceny**

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

Metody wyceny wartości godziwej zostały przedstawione w notcie 4.

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

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

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

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

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

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

- Nota 14 - rzeczowe aktywa trwałe,
- Nota 16 - nieruchomości inwestycyjne,
- Nota 18 - podatek odroczony,
- Nota 19 - zapasy,
- Nota 20 - należności z tytułu dostaw i usług,
- Nota 28 - rezerwy,
- Nota 32 - zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe.

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

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

### **a) Waluty obce**

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

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

## **b) Instrumenty finansowe**

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

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

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

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

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

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

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

#### *Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności*

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

#### *Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży*

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

### *Pożyczki i należności*

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

### *Utrata wartości aktywów finansowych*

Aktywa finansowe, oprócz tych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, ocenia się pod względem utraty wartości na każdy dzień bilansowy. Aktywa finansowe tracą wartość, gdy istnieją obiektywne przesłanki, że zdarzenia, które wystąpiły po początkowym ujęciu danego składnika aktywów wpłynęły niekorzystnie na związane z nim szacunkowe przyszłe przepływy pieniężne. W przypadku akcji nienotowanych na giełdzie, sklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży, znaczny lub długotrwały spadek wartości godziwej papierów wartościowych poniżej ich kosztu uznaje się za obiektywny dowód utraty wartości. W przypadku niektórych kategorii aktywów finansowych, np. należności z tytułu dostaw i usług, poszczególne aktywa ocenione jako te, które nie utraciły ważności, bada się pod kątem utraty wartości łącznie. Obiektywne dowody utraty wartości dla portfela należności obejmują doświadczenie Spółki w procesie windykacji należności; wzrost liczby nieterminowych płatności przekraczających średnio 90 dni, a także obserwowalne zmiany w warunkach gospodarki krajowej czy lokalnej, które mają związek z przypadkami nieterminowych spłat należności. W przypadku aktywów finansowych wykazywanych po zamortyzowanym koszcie, kwota odpisu z tytułu utraty wartości stanowi różnicę pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów a bieżącą wartością szacunkowych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych w oparciu o pierwotną efektywną stopę procentową składnika aktywów finansowych. Wartość bilansową składnika aktywów finansowych pomniejsza się o odpis z tytułu utraty wartości bezpośrednio dla wszystkich aktywów tego typu, z wyjątkiem należności z tytułu dostaw i usług, których wartość bilansową pomniejsza się stosując konto korygujące ich pierwotną wartość. W przypadku stwierdzenia nieściągalności danej należności z tytułu dostaw i usług, odpisuje się ją właśnie w ciężar konta odpisu aktualizującego. Natomiast jeśli uprzednio odpisane kwoty zostaną później odzyskane, dokonuje się odpowiedniego uznania konta odpisu aktualizującego. Zmiany wartości bilansowej konta odpisu aktualizującego ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych. Z wyjątkiem instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży, jeśli w kolejnym okresie obrotowym kwota odpisu z tytułu utraty wartości ulegnie zmniejszeniu, a zmniejszenie to można racjonalnie odnieść do zdarzenia mającego miejsce po ujęciu utraty wartości, uprzednio ujęty odpis z tytułu utraty wartości odwraca się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, jeżeli wartość bilansowa inwestycji w dniu odwrócenia utraty wartości nie przekracza kwoty zamortyzowanego kosztu, powstającego gdyby utrata wartości nie została ujęta. Odpisy z tytułu utraty wartości kapitałowych papierów wartościowych przeznaczonych do sprzedaży ujęte uprzednio przez wynik finansowy nie podlegają odwróceniu poprzez ten rachunek. Wszelkie zwiększenia wartości godziwej następujące po wystąpieniu utraty wartości ujmuje się bezpośrednio w kapitale własnym.

### *Reklasyfikacje aktywów finansowych*

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży mogą podlegać reklasyfikacji do:

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

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

- Przeniesione do aktywów dostępnych do sprzedaży, jeżeli (a) instrument nie jest już przeznaczony do sprzedaży lub odkupu w krótkim terminie, (b) na dzień przekwalifikowania aktywa te spełniałyby definicję pożyczek udzielonych i należności własnych oraz (c) jednostka ma zamiar i możliwość utrzymania aktywu w przyszłości lub do terminu wymagalności,
- Jeżeli instrument nie spełnia definicji pożyczek udzielonych i należności własnych, reklasyfikacja do aktywów dostępnych do sprzedaży lub aktywów utrzymywanych do terminu wymagalności, jest możliwa w rzadkich okolicznościach, przez które rozumie się udokumentowaną przez jednostkę incydentalną sytuację, w stosunku do której nie należy oczekiwać, że pojawi się w przyszłości lub regularnie.

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

### *Wyksięgowanie aktywów finansowych*

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

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

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

#### *Instrumenty kapitałowe*

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

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

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

#### *Złożone instrumenty finansowe*

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

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

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

### *Zobowiązania finansowe*

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

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

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

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

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

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

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

#### *Pozostałe zobowiązania finansowe*

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

#### *Wyksięgowanie zobowiązań finansowych*

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

### **(iii) 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.

**c) Rzeczowe aktywa trwałe**

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **d) Wartości niematerialne**

##### **(i) Wartości niematerialne**

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

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

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

### **(iii) Amortyzacja**

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

Szacunkowy okres użytkowania jest następujący:

- oprogramowanie 2 lata.

### **e) Nieruchomości inwestycyjne**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **g) Zapasy**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **i) Świadczenia pracownicze**

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

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

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

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

#### **j) Rezerwy**

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

##### **(i) Umowy rodzące obciążenia**

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

#### **k) Przychody**

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

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są rozpoznawane, jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do lokali mieszkalnych zostały przekazane nabywcy, tj. w momencie wydania kluczy do mieszkania. Pojęcie udostępnienia i odbioru technicznego związane są z gotowością techniczną lokalu a nie przejściem władztwa.

Stosownie do treści art. 548 § 1 k.c., niebezpieczeństwo przypadkowej utraty lub uszkodzenia rzeczy przechodzi na kupującego z chwilą wydania rzeczy, niezależnie od tego kiedy kupujący stanie się właścicielem rzeczy. Przez wydanie rzeczy rozumieć należy przede wszystkim wydanie w rozumieniu art. 348 k.c. Przeniesienie posiadania następuje przez wydanie rzeczy. Wydanie dokumentów, które umożliwiają rozporządzanie rzeczą, jak również wydanie środków, które dają faktyczną władzę nad rzeczą, jest jednoznaczne z wydaniem rzeczy.

Wydanie kluczy do lokali zgodnie z podpisywanymi umowami przedwstępnymi, może nastąpić po dokonaniem 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 (w pozycji usługi obce).

#### **(ii) Sprzedaż towarów**

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

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

#### **(iii) Świadczenie usług**

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

#### **(iv) Przychody z tytułu najmu**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **o) Zysk na akcję**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5. Sprawozdawczość segmentów działalności

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

### Segmenty branżowe

Spółka wyodrębnia poniższe główne segmenty branżowe:

- działalność deweloperska,
- działalność myjni samochodowych.

## 5. Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

### Segmenty zgodnie z MSSF 8

w tysiącach złotych	Działalność deweloperska			Myjnie			Razem		
	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
<b>Działalność kontynuowana</b>									
Przychody od odbiorców zewnętrznych									
Sprzedaż towarów/wyrobów gotowych - mieszkań	17 995	70 428	14 819	-	-	-	17 995	70 428	14 819
Sprzedaż usług myjniowych	-	-	-	4 994	9 989	5 465	4 994	9 989	5 465
Przychody z tytułu zarządzania budynkami	479	800	344	-	-	-	479	800	344
Przychody z tytułu najmu	189	426	221	-	-	-	189	426	221
Przychody ze sprzedaży pozostałej	5 814	15 333	6 161	-	-	-	5 814	15 333	6 161
Pozostałe przychody ze sprzedaży usług księgowych i kadrowych	387	705	340	-	-	-	387	705	340
Pozostałe przychody operacyjne	1 098	1 358	766	40	5	41	1 138	1 363	807
Przychody razem z działalności kontynuowanej	25 962	89 050	22 651	5 034	9 994	5 506	30 996	99 044	28 157
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Przychody z działalności operacyjnej</b>	<b>25 962</b>	<b>89 050</b>	<b>22 651</b>	<b>5 034</b>	<b>9 994</b>	<b>5 506</b>	<b>30 996</b>	<b>99 044</b>	<b>28 157</b>
Wynik segmentu	3 687	25 221	8 135	507	546	647	4 194	25 767	8 782
Nieprzypisane koszty							(1 009)	(1 760)	(843)
Zyski z inwestycji							9 254	11 496	8 644
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>							<b>12 439</b>	<b>35 503</b>	<b>16 583</b>
Koszty finansowe netto							(11 549)	(17 550)	(10 173)
Podatek dochodowy							747	(3 263)	(783)
<b>Zysk netto na działalności kontynuowanej</b>							<b>1 637</b>	<b>14 690</b>	<b>5 627</b>
<b>Działalność zaniechana</b>							-	-	-
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej							-	-	-
<b>Zysk netto</b>							<b>1 637</b>	<b>5 627</b>	<b>5 627</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>							-	-	-
Inne całkowite dochody (netto)							-	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>							<b>1 637</b>	<b>5 627</b>	<b>5 627</b>
<b>Aktywa segmentów</b>									
Aktywa segmentu	257 628	199 126	212 752	8 171	8 369	8 739	265 799	207 495	221 491
Nieprzypisane aktywa	-	-	-	-	-	-	261 755	263 716	264 541
<b>Aktywa razem</b>							<b>527 554</b>	<b>471 211</b>	<b>486 032</b>



**Segmenty zgodnie z MSSF 8**

w tysiącach złotych

**Działalność kontynuowana**

**Zobowiązania segmentów**

Zobowiązania segmentu

Nieprzypisane zobowiązania

**Zobowiązania razem**

Wydatki inwestycyjne

Amortyzacja

Działalność deweloperska			Myjnie			Razem		
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
345 614	296 971	153 247	2 656	2 985	3 189	348 270	299 956	156 436
-	-	-	-	-	-	9 007	12 557	177 663
						<b>357 277</b>	<b>312 513</b>	<b>334 099</b>
1 073	209	66	30	138	130	<b>1 103</b>	<b>347</b>	<b>196</b>
311	608	313	349	741	375	<b>660</b>	<b>1 349</b>	<b>688</b>

## 6. Przychody ze sprzedaży

w tysiącach złotych

	30-cze-12	30-cze-11
Przychody ze sprzedaży mieszkań	17 995	14 819
Przychody ze sprzedaży usług myjni	4 994	5 465
Przychody ze sprzedaży usług najmu powierzchni	189	221
Przychody z zarządzania budynkami	479	344
Przychody ze sprzedaży usług księgowych i kadrowych	387	340
Przychody ze sprzedaży pozostałej	5 814	6 161
	<b>29 858</b>	<b>27 350</b>

Przychody ze sprzedaży pozostałej dotyczą doradztwa handlowego.

## 7. Pozostałe przychody

w tysiącach złotych

	30-cze-12	30-cze-11
Przychody z tytułu refakturowanych kosztów budów	803	317
Odszkodowania i kary umowne	-	251
Przychody z tytułu rozwiązanych odpisów	-	13
Przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-	23
Przychody z tytułu odsetek	15	7
Pozostałe przychody operacyjne	320	196
	<b>1 138</b>	<b>807</b>

## 8. Pozostałe koszty operacyjne

w tysiącach złotych

	30-cze-12	30-cze-11
Koszty sprzedaży z tytułu refakturowanych kosztów budów	(742)	(334)
Koszty odpisów należności i utworzenia rezerw	-	-
Koszty wynajmu powierzchni (leasing operacyjny)	(1 034)	(528)
Podatki i opłaty	(270)	(154)
Składki PFRON	(73)	(80)
Koszty reprezentacji i inne NKUP	(175)	(138)
Koszty opłat za użytkowanie wieczyste	(275)	(25)
Koszty poniesione po zakończeniu inwestycji	(108)	(29)
Ubezpieczenia	(41)	(36)
Koszty podróży służbowych	(24)	(2)
Reklama	(152)	(90)
Koszty prowizji	-	(29)
Opłaty licencyjne	(671)	(562)
Inne	(14)	(319)
	<b>(3 579)</b>	<b>(2 326)</b>

## 9. Koszty świadczeń pracowniczych

w tysiącach złotych

	30-cze-12	30-cze-11
Wynagrodzenia	(3 712)	(3 563)
Ubezpieczenia społeczne	(777)	(688)
	<b>(4 489)</b>	<b>(4 251)</b>

## 10. Zyski z inwestycji

w tysiącach złotych

	30-cze-12	30-cze-11
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	2 721	2 616
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	25	281
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	(58)	3 147
Dywidendy	6 566	2 600
	<b>9 254</b>	<b>8 644</b>

## 11. Usługi obce

w tysiącach złotych

	30-cze-12	30-cze-11
Koszt budowy mieszkań	(13 556)	(8 990)
Inne	(4 217)	(2 716)
	<b>(17 773)</b>	<b>(11 706)</b>

## 12. Koszty finansowe

w tysiącach złotych

	30-cze-12	30-cze-11
Koszty z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	(9 338)	(8 705)
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	(53)	(51)
Koszty z tytułu pozostałych odsetek	(2)	(7)
Prowizje od kredytów	(342)	(121)
Koszt obsługi obligacji	(1 590)	(1 231)
Inne	(224)	(58)
	<b>(11 549)</b>	<b>(10 173)</b>

## 13. Podatek dochodowy

w tysiącach złotych

	30-cze-12	30-cze-11
<b>Podatek dochodowy bieżący</b>		
Podatek dochodowy za rok bieżący	220	1 442
	<b>220</b>	<b>1 442</b>
<b>Podatek odroczony</b>		
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	(967)	(659)
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>(747)</b>	<b>783</b>

## Efektywna stopa podatkowa

w tysiącach złotych

	30-cze-12	30-cze-11
Zysk netto za rok obrotowy	1 637	5 627
Podatek dochodowy	(747)	783
Zysk przed opodatkowaniem	<b>890</b>	<b>6 410</b>
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	169	1 218
Różnice między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi	(916)	(435)
	<b>(747)</b>	<b>783</b>

#### 14. Rzeczowe aktywa trwałe

<i>w tysiącach złotych</i>	Grunty	Budynki i budowle	Obiekty inż. wodnej i lądowej	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Niskocenne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych</b>									
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2011 r.	1 455	10 573	276	2 987	2 433	1 003	524	240	19 491
Nabycie	-	4	-	25	210	22	-	127	388
Przeniesienie ze środków trwałych w budowie	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zbycie	-	-	-	-	(261)	-	-	-	(261)
Likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2011 r.	1 455	10 577	276	3 012	2 382	1 025	524	367	19 618
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2012 r.	1 455	10 577	396	3 163	2 522	1 053	524	126	19 816
Nabycie	-	-	-	22	-	222	-	718	962
Przeniesienia ze środków trwałych w budowie	-	-	-	-	-	585	-	(585)	-
Zbycie	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2012 r.	1 455	10 577	396	3 185	2 522	1 860	524	259	20 778
<i>w tysiącach złotych</i>									
<b>Ujemne zmiany wartości</b>									
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości									
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2011 r.	-	(2 965)	(34)	(1 244)	(1 306)	(525)	(373)	-	(6 447)
Amortyzacja za okres	-	(208)	(8)	(157)	(199)	(60)	(33)	-	(665)
Zbycie	-	-	-	-	188	-	-	-	188
Likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2011 r.	-	(3 173)	(42)	(1 401)	(1 317)	(585)	(406)	-	(6 924)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2012 r.	-	(3 382)	(50)	(1 558)	(1 341)	(638)	(435)	-	(7 404)
Amortyzacja za okres	-	(208)	(12)	(163)	(175)	(56)	(26)	-	(640)
Zbycie	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2012 r.	-	(3 590)	(62)	(1 721)	(1 516)	(694)	(461)	-	(8 044)
<b>Wartość netto</b>									
Na dzień 1 stycznia 2011 r.	1 455	7 608	242	1 743	1 127	478	151	240	13 044
Na dzień 30 czerwca 2011 r.	1 455	7 404	234	1 611	1 065	440	118	367	12 694
Na dzień 1 stycznia 2012 r.	1 455	7 195	346	1 605	1 181	415	89	126	12 412
Na dzień 30 czerwca 2012 r.	1 455	6 987	334	1 464	1 006	1 166	63	259	12 734

### **Środki trwałe w leasingu**

Spółka użytkuje środki trwałe w ramach leasingu finansowego. W przypadku każdego ze środków Spółka ma możliwość jego zakupu po zakończeniu okresu leasingu po cenie niższej od wartości rynkowej z dnia podpisania umowy.

Na koniec okresu sprawozdawczego wartość bilansowa netto leasingowanych środków trwałych wyniosła 1 634 tys. zł (31 grudnia 2011 r.: 1 862 tys. zł). Środki te stanowią jednocześnie zabezpieczenie zobowiązań z tytułu leasingu.

### **Zabezpieczenia**

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości należące do rzeczowych aktywów trwałych o wartości bilansowej 6 476 tys. zł (31 grudnia 2011 r.: 6 570 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych (patrz nota 24). Zabezpieczeniem zaciągniętych kredytów są także maszyny i urządzenia myjni o wartości bilansowej 187 tys. zł (31 grudnia 2011 r.: 194 tys. zł) (patrz nota 24).

### **Środki trwałe w budowie**

Środki trwałe w budowie dotyczą rozbudowy i modernizacji myjni samochodowej w Warszawie przy ulicy Słomińskiego (69 tys. zł), projektów nowej myjni przy ul. Grochowskiej (72 tys. zł) oraz prac związanych z wyposażeniem biura (118 tys. zł).

## 15. Wartości niematerialne

w tysiącach złotych

Oprogramowanie

### Wartość brutto

<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2011 r.</b>	146
Nabycie	18
Zbycie	-
<b>Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2011r.</b>	<b>164</b>
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2012 r.</b>	163
Nabycie	141
Zbycie	-
<b>Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2012r.</b>	<b>304</b>

### Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości

<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2011 r., w tym:</b>	(114)
Amortyzacja za okres	(23)
Zbycie	-
<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2011 r.</b>	<b>(137)</b>
<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2012 r., w tym:</b>	(146)
Amortyzacja za okres	(20)
Zbycie	-
<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2012 r.</b>	<b>(166)</b>

w tysiącach złotych

Oprogramowanie

### Wartość netto

Na dzień 1 stycznia 2011 r.	32
Na dzień 30 czerwca 2011 r.	27
Na dzień 1 stycznia 2012 r.	17
Na dzień 30 czerwca 2012 r.	<b>138</b>

### Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

## 16. Nieruchomości inwestycyjne

w tysiącach złotych	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11
Wartość netto na początek okresu	14 804	11 193	11 193
Przeniesienie na zapasy	(9 496)	-	-
Zmiana wartości godziwej	(58)	3 611	3 512
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>5 250</b>	<b>14 804</b>	<b>14 705</b>

w tysiącach złotych	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11
<b>Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów:</b>			
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	94	188	107
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów	26	43	25
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie nie przyniosły przychodów z czynszów	84	97	392

Nieruchomości inwestycyjne obejmują:

1. nieruchomość w Warszawie wynajmowaną stronie trzeciej. Umowa najmu zawarta jest na okres pięcioletni kończący się 31 grudnia 2012 roku.
2. 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.

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.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych została dokonana w szczególności przy zastosowaniu podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej lub metodą porównania parami. Wyceny bazują na operatach szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych (ostatnie operaty zostały sporządzone wg stanu na dzień 30 czerwca 2012 roku).

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości inwestycyjne należące do Spółki o wartości bilansowej 5 250 tys. zł (31 grudnia 2011 r.: 14 804 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych.



## 17. Pozostałe inwestycje długoterminowe

w tysiącach złotych

	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11
Należności długoterminowe	165	160	159
Pożyczki udzielone	60 866	55 168	64 330
Udziały w jednostkach powiązanych	185 543	184 502	180 367
	<b>246 574</b>	<b>239 830</b>	<b>244 856</b>

### Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)

w tysiącach złotych

	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11
Pożyczka AML Polska Sp. z o.o.	-	1 720	958
Pożyczka M Automotive Sp. z o.o.	500	770	504
Pożyczka Marvipol Development Sp. z o.o.	23 023	19 707	19 980
Pożyczka Zielona Italia Sp. z o.o.	15 326	27 426	39 586
Pożyczka JLR Polska Sp. z o.o.	3 900	5 000	-
Pożyczka Lotus Warszawa Sp. z o.o.	991	300	-
Pożyczka Marvipol Property Sp. z o.o.	-	10	-
Pożyczka Robo Wash Sp. z o.o.	435	10	-
Pożyczka JLR Centrum Sp. z o.o.	2 800	-	3 002
Pożyczka P.Z.-BUD Sp. z o.o.	550	-	-
Pożyczka Marvipol TM Sp. z o.o.	13 200	-	-
Pożyczki pozostałe	141	225	300
	<b>60 866</b>	<b>55 168</b>	<b>64 330</b>

Spółka posiada udziały w następujących spółkach zależnych. Procentowe zestawienie udziałów w poszczególnych jednostkach zależnych prezentuje nota 36.

### Wartość udziałów w spółkach zależnych

w tysiącach złotych

	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11
JLR Polska Sp. z o.o.	3 722	3 722	3 722
JLR Centrum Sp. z o.o.	4 368	4 368	4 368
Mokotów Park Sp. z o.o.	270	270	270
Marvipol Development Sp. z o.o.	150	150	150
Zielona Italia Sp. z o.o.	35 485	35 485	35 485
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	3 222	3 222	3 222
Prosta 32 Sp. z o.o.	25 931	25 931	25 931
JLR Łódź Sp. z o.o.	6 471	6 471	6 471
Caterham Polska Sp. z o.o.	478	478	478
AML Polska Sp. z o.o.	2 503	2 003	2 003
Marvipol TM Sp. z o.o.	390	390	390
M Automotive Sp. z o.o.	803	503	503
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	504	503	504
P.Z. - BUD Sp. z o.o.	96 756	96 756	96 856
Robo Wash Sp. z o.o.	202	7	7
Marvipol Property Sp. z o.o.	45	-	7
JLR Warszawa Sp. z o.o.	4 243	4 243	-
	<b>185 543</b>	<b>184 502</b>	<b>180 367</b>

## 18. Podatek odroczony

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

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

w tysiącach złotych	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	30-06-2012	31-12-2011	30-06-2012	31-12-2011	30-06-2012	31-12-2011
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	(130)	(139)	(130)	(139)
Pozostałe inwestycje długoterminowe	-	-	-	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(2 198)	(2 197)	(2 198)	(2 197)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	10	10	-	-	10	10
Pożyczki udzielone i otrzymane	-	-	(310)	(116)	(310)	(116)
Świadczenia pracownicze	61	49	-	-	61	49
Rezerwy	95	101	-	-	95	101
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
Różnice wynikające z kosztów prowizji w/w	-	-	-	-	-	-
Odpisy z tyt. utraty wartości aktywów	-	-	-	-	-	-
Odpisy zapasów	23	23	-	-	23	23
Koszt nabycia udziałów Prosta	-	-	(3 445)	(3 445)	(3 445)	(3 445)
Odsetki od obligacji	1 145	891	(2 282)	(1 482)	(1 137)	(591)
Pozostałe	234	231	-	-	234	231
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 936	6 674	(8 872)	(14 577)	(6 936)	(7 903)
Kompensata	(1 936)	(6 674)	1 936	6 674	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	-	-	(6 936)	(7 903)	(6 936)	(7 903)

### Zmiana różnic przejściowych w okresie

w tysiącach złotych	Stan na 31-12-2011	Zmiana różnic przejściow. ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 30-06-2012
Rzeczowe aktywa trwałe	(139)	9	(130)
Pozostałe inwestycje długoterminowe	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	(2 197)	(1)	(2 198)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	10	-	10
Pożyczki udzielone i otrzymane	(116)	(194)	(310)
Świadczenia pracownicze	49	12	61
Rezerwy	101	(6)	95
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
Różnice wynikające z kosztów prowizji w/w	-	-	-
Odpisy z tyt. utraty wartości aktywów	-	-	-
Odpisy zapasów	23	-	23
Koszt nabycia udziałów Prosta	(3 445)	-	(3 445)
Odsetki od obligacji	(591)	(546)	(1 137)
Pozostałe	231	3	234
	(7 903)	967	(6 936)

w tysiącach złotych	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	30-06-2011	31-12-2010	30-06-2011	31-12-2010	30-06-2011	31-12-2010
Rzeczowe aktywa trwałe	-	35	(169)	(196)	(169)	(161)
Pozostałe inwestycje długoterminowe	-	-	-	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(2 244)	(1 646)	(2 244)	(1 646)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	10	10	-	-	10	10
Pożyczki udzielone i otrzymane	-	-	(34)	(34)	(34)	(34)
Świadczenia pracownicze	49	42	-	-	49	42
Rezerwy i powiązane z nimi aktywa	203	226	-	-	203	226
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	80	1 105	(89)	(1 899)	(9)	(794)
Różnice wynikające z kosztów reklamy w/w	21	-	-	-	21	-
Różnice wynikające z kosztów prowizji w/w	-	2	-	-	-	2
Odpisy zapasów	24	25	-	-	24	25
Koszt nabycia udziałów Prosta	-	-	(3 445)	(3 445)	(3 445)	(3 445)
Odpisy z tyt. utraty wartości aktywów	-	-	-	-	-	-
Odsetki od obligacji	616	135	-	-	616	135
Pozostałe	-	3	-	-	-	3
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 003	1 583	(5 981)	(7 220)	(4 978)	(5 637)
Kompensata	(1 003)	(1 583)	1 003	1 583	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	-	-	(4 978)	(5 637)	(4 978)	(5 637)

#### Zmiana różnic przejściowych w okresie

w tysiącach złotych

	Stan na 31-12-2010	Zmiana różnic przejściow. ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 30-06-2011
Rzeczowe aktywa trwałe	(161)	(8)	(169)
Pozostałe inwestycje długoterminowe	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	(1 646)	(598)	(2 244)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	10	-	10
Pożyczki udzielone i otrzymane	(34)	-	(34)
Świadczenia pracownicze	42	7	49
Rezerwy i powiązane z nimi aktywa	226	(23)	203
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(794)	785	(9)
Różnice wynikające z kosztów reklamy w/w	-	21	21
Różnice wynikające z kosztów prowizji w/w	2	(2)	-
Odpisy zapasów	25	(1)	24
Koszt nabycia udziałów Prosta	(3 445)	-	(3 445)
Odpisy z tyt. utraty wartości aktywów	-	-	-
Odsetki od obligacji	135	481	616
Pozostałe	3	(3)	-
	(5 637)	659	(4 978)

## 19. Zapasy

w tysiącach złotych

	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11
Produkcja w toku	237 995	166 328	197 306
Wyroby gotowe	8 861	22 103	2 309
Towary	175	188	209
	<b>247 031</b>	<b>188 619</b>	<b>199 824</b>

### Podział zapasów na dzień 30 czerwca 2012 roku

	Produkty w toku	Wyroby gotowe
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 Chodzonego	5 007	-
Inwestycja Mikołajki	9 570	-
	<b>237 995</b>	<b>8 861</b>

Na zapasach skapitalizowano koszty odsetek i prowizji od kredytów bankowych w kwocie 14 452 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2011 r.: 13 544 tys. zł) oraz odsetki od obligacji w wysokości 12 012 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2011 r.: 7 801 tys. zł).

W pierwszym półroczu roku 2012 przeksięgowano z zapasów w koszty działalności operacyjnej koszty dotyczące inwestycji deweloperskich w kwocie 13 556 tys. zł.

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

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

Zarząd zweryfikował wartość produkcji w toku na dzień 30 czerwca 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.

Szczegółowe informacje dotyczące zabezpieczeń na zapasach przedstawiono w opisie kredytów w notce 24.

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

w tysiącach złotych

	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11
Należności z tytułu dostaw i usług	1 358	6 245	8 785
Pozostałe należności	10 288	2 574	1 820
Rozliczenie międzyokresowe	460	123	133
	<b>12 106</b>	<b>8 942</b>	<b>10 738</b>

Pozostałe należności to między innymi należność z tytułu dywidendy w kwocie 4 000 tys. zł. oraz podatek vat do przeniesienia w kwocie 5 137 tys. zł.

## 21. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

w tysiącach złotych

	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11
Środki pieniężne w kasie	222	210	244
Środki pieniężne na rachunkach bankowych i środki w drodze	2 368	5 932	2 944
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w bilansie i w rachunku przepływów pieniężnych	<b>2 590</b>	<b>6 142</b>	<b>3 188</b>

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

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

## 22. Kapitał własny

### Kapitał zakładowy

	Akcje		
	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacony)	36 923 400	36 923 400	36 923 400
Emisja 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 1442 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.

## 23. 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 na akcjonariuszy zwykłych Spółki w kwotach:

	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11
podstawowy zysk	1 637	14 690	5 627

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)	<b>36 923 400</b>	<b>36 923 400</b>	<b>36 923 400</b>
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu</b>	<b>36 923 400</b>	<b>36 923 400</b>	<b>36 923 400</b>
<b>Podstawowy zysk na jedną akcję</b>	<b>0,04</b>	<b>0,40</b>	<b>0,15</b>

### 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, skorygowany o koszty odsetek od obligacji, pozostałą do rozliczenia część kosztów emisji obligacji oraz o średnią ważoną rozwodnioną liczbę akcji na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego.

	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11
rozwodniony zysk	1 540	15 532	6 712

### 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)	<b>36 923 400</b>	<b>36 923 400</b>	<b>36 923 400</b>
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	<b>42 800 707</b>	<b>40 814 438</b>	<b>40 001 525</b>

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 notcie 22).

<b>Rozwodniony zysk na jedną akcję</b>	<b>0,04</b>	<b>0,38</b>	<b>0,17</b>
--	-------------	-------------	-------------



## 24. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Nota prezentuje dane o zobowiązaniach Spółki z tytułu kredytów bankowych i leasingu. Informacje odnośnie ryzyka kursowego i ryzyka stopy procentowej, na jakie narażona jest Spółka przedstawia nota 30.

### Kredyty i pożyczki wg rodzaju

w tysiącach złotych

	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11
Kredyty bankowe razem	116 713	93 737	93 529
Pożyczki	1 702	4 300	-
w tym :			
część krótkoterminowa	7 582	12 036	28 475
część długoterminowa	110 833	86 001	65 054

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

w tysiącach złotych

	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11
do 12 miesięcy	7 582	12 036	28 475
powyżej 1 roku do 3 lat	51 192	23 805	64 266
powyżej 3 do 5 lat	57 939	57 896	788
powyżej 5 lat	1 702	4 300	-
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>118 415</b>	<b>98 037</b>	<b>93 529</b>

### Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

w tysiącach złotych

	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11
w walucie polskiej	118 415	98 037	93 529
w walutach obcych	-	-	-
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>118 415</b>	<b>98 037</b>	<b>93 529</b>

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów w podziale na waluty :

	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11
dla kredytów w PLN	7,21-8,63%	7,07-8,49%	6,57-8,19%
dla kredytów denominowanych w EUR	-	-	-
dla kredytów denominowanych w USD	-	-	-

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

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

Kredytodawca	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
aneks	04.07.2007	3 000			cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości
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 17.06.2011 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
<b>Razem</b>		<b>263 900</b>	<b>116 713</b>		

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

## 25. 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 dniu 21 czerwca 2012 r. do Spółki wpłynęło oświadczenie obligatariusza o zamianie obligacji na okaziciela serii B zamiennej na akcje na okaziciela serii F oraz o objęciu akcji na okaziciela serii F Emitenta. Jedna obligacja zamienna serii B daje obligatariuszowi prawo objęcia 78 akcji na okaziciela serii F o wartości nominalnej 0,20 PLN każda akcja, co stanowi udział w kapitale zakładowym Emitenta w wielkości 0,0002% i uprawnia do 78 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania procedura zamiany obligacji serii B na akcje serii F jest w toku.

## 26. 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	505	532	452
powyżej 1 roku do 3 lat	471	610	600
powyżej 3 do 5 lat	422	511	331
powyżej 5 lat	-	-	234
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu</b>	<b>1 398</b>	<b>1 653</b>	<b>1 617</b>

## 27. Przychody przyszłych okresów

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

w tysiącach złotych

	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11
Inwestycja Mokotów Residence	33	33	33
Inwestycja Villa Avanti	676	14	149
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	9 066	14 223	49 041
Inwestycja Bielany Residence	5 278	967	14
	<b>15 053</b>	<b>15 237</b>	<b>49 237</b>

## 28. Rezerwy

w tysiącach złotych

	Prawne	Inne	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2012 r.	1 039	-	1 039
Zwiększenia/Utworzenie	-	-	-
Zmniejszenia/Wykorzystanie	-	-	-
Wartość na dzień 30 czerwca 2012 r.	<b>1 039</b>	<b>-</b>	<b>1 039</b>
Część krótkoterminowa	1 039	-	1 039
Część długoterminowa	-	-	-
	<b>1 039</b>	<b>-</b>	<b>1 039</b>
Wartość na dzień 31 grudnia 2011 r.	<b>1 039</b>	<b>-</b>	<b>1 039</b>
Część krótkoterminowa	1 039	-	1 039
Część długoterminowa	-	-	-
	<b>1 039</b>	<b>-</b>	<b>1 039</b>
Wartość na dzień 30 czerwca 2011 r.	<b>1 022</b>	<b>-</b>	<b>1 022</b>
Część krótkoterminowa	1 022	-	1 022
Część długoterminowa	-	-	-
	<b>1 022</b>	<b>-</b>	<b>1 022</b>

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

Rezerwa na sprawy sądowe obejmuje sprawy sądowe prowadzone przeciw Spółce, 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 Spółki 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**

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

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

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

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

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

W pierwszym półroczu 2012 roku w Spółce nie zostały utworzone nowe rezerwy na sprawy sporne.

## 29. 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	32 383	9 673	8 584
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	1 742	1 722	1 722
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	375	232	344
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe	718	693	6 720
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem</b>	<b>35 218</b>	<b>12 320</b>	<b>17 370</b>
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 742	1 722	1 722
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe</b>	<b>33 476</b>	<b>10 598</b>	<b>15 648</b>

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

## 30. Instrumenty finansowe

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

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

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

### Ryzyko kredytowe

Na dzień sprawozdania nie występowała istotna koncentracja ryzyka kredytowego.

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

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>Wartość brutto</b>	<b>30-cze-11 Odpis aktualizujący</b>	<b>Wartość netto</b>
Nieprzeterminowane	<b>8 574</b>	-	<b>8 574</b>
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	108	-	<b>108</b>
180-360 dni	27	-	<b>27</b>
powyżej 360 dni	257	181	<b>76</b>
	<b>8 966</b>	<b>181</b>	<b>8 785</b>

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>Wartość brutto</b>	<b>31-gru-11 Odpis aktualizujący</b>	<b>Wartość netto</b>
Nieprzeterminowane	<b>5 940</b>	-	<b>5 940</b>
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	226	-	<b>226</b>
180-360 dni	-	-	<b>-</b>
powyżej 360 dni	260	181	<b>79</b>
	<b>6 426</b>	<b>181</b>	<b>6 245</b>

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>Wartość brutto</b>	<b>30-cze-12 Odpis aktualizujący</b>	<b>Wartość netto</b>
Nieprzeterminowane	<b>873</b>	-	<b>873</b>
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	418	-	<b>418</b>
180-360 dni	2	-	<b>2</b>
powyżej 360 dni	246	181	<b>65</b>
	<b>1 539</b>	<b>181</b>	<b>1 358</b>

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

	<b>30-cze-12</b>	<b>31-gru-11</b>	<b>30-cze-11</b>
Stan na początek okresu	181	188	188
Zmiana odpisu aktualizującego	-	(7)	(7)
Stan na koniec okresu	<b>181</b>	<b>181</b>	<b>181</b>

### Ryzyko stopy procentowej

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



**a) Instrumenty finansowe - Aktywa**

**Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych**

w tysiącach złotych

	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11
Pożyczki udzielone i należności własne - powiązane	<b>60 866</b>	<b>54 943</b>	<b>64 030</b>
<i>Pożyczka</i>	60 866	54 943	64 030
Pożyczki udzielone i należności własne - pozostałe	<b>1 358</b>	<b>6 470</b>	<b>9 085</b>
<i>Pożyczka</i>	-	225	300
<i>Należności z tytułu dostaw i usług</i>	1 358	6 245	8 785
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	-	-	-
Aktywa dostępne do sprzedaży	<b>185 543</b>	<b>184 502</b>	<b>180 367</b>
<i>Wartość udziałów w spółkach powiązanych</i>	185 543	184 502	180 367
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej dodatniej	-	-	-
Środki pieniężne	<b>2 590</b>	<b>6 142</b>	<b>3 188</b>
<i>Środki pieniężne</i>	2 590	6 142	3 188
	<b>250 357</b>	<b>252 057</b>	<b>256 670</b>

**b) Zobowiązania finansowe według tytułów**

w tysiącach złotych

	30-cze-12	31-gru-11	30-cze-11
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym:</b>			
<i>zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu</i>	-	-	-
<i>kontrakty terminowe</i>	-	-	-
<b>Pozostałe zobowiązania finansowe</b>	<b>333 531</b>	<b>287 641</b>	<b>272 051</b>
<i>kredyty bankowe i pożyczki wyceniane wg. zamortyzowanego kosztu</i>	118 415	98 037	93 529
<i>zobowiązania z tytułu dostaw i usług</i>	32 383	9 673	8 584
<i>zobowiązania z tytułu obligacji</i>	179 218	176 324	166 255
<i>kaucje</i>	2 117	1 954	2 066
<i>zobowiązania z tytułu leasingu finansowego</i>	1 398	1 653	1 617
<b>Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej ujemnej</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>333 531</b>	<b>287 641</b>	<b>272 051</b>

### Analiza wrażliwości Spółki na zmiany stóp procentowych

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

	30-cze-12		30-cze-11	
	wzrost	spadek	wzrost	spadek
	1%	1%	1%	1%
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	(1 004)	1 004	(1 141)	1 141

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

### Ryzyko kursowe

Spółka ponosi ryzyko kursowe związane jedynie z umowami leasingu finansowego samochodów i myjni tunelowych. Walutą umów zawartych przez Spółkę jest euro. Spółka na bieżąco monitoruje swoją pozycję walutową.

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

### Ryzyko płynności

Płynność finansowa jest monitorowana w Spółce na bieżąco. Dotyczy to zarówno płynności w okresie kilku następnych dni, jak i okresu kilku najbliższych lat. Ryzyko utraty płynności w krótkim okresie jest niskie z uwagi na posiadanie dyspozycji otwartych linii kredytowych. Obecnie aktywa obrotowe pokrywają w całości zobowiązania krótkoterminowe. Terminy zapadalności zobowiązań finansowych zostały zaprezentowane w notach 24, 25 i 26.

### 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

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

Wskaźnik ten wynosi na dzień 30 czerwca 2012 roku 32,3 % (31 grudnia 2011 r.: 33,7 %). Spółka zarządza kapitałem by zagwarantować, że należące do niej jednostki będą zdolne kontynuować działalność przy jednoczesnej maksymalizacji rentowności dla akcjonariuszy dzięki optymalizacji relacji zadłużenia do kapitału własnego. Ogólna strategia działania

### 31. Leasing operacyjny

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

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

w tysiącach złotych

	30-cze-12	30-cze-11
do roku	1 611	1 577
1 do 5 lat	3 328	4 190
powyżej 5 lat	3 198	4 944
	<b>8 137</b>	<b>10 711</b>

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

Całkowita kwota przyszłych płatności z tytułu umów leasingu operacyjnego na dzień 30 czerwca 2012 roku obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 3 666 tys. zł (31 grudnia 2011: 3 710 tys. zł).

W okresie kończącym się 30 czerwca 2012 roku opłaty czynszowe w kwocie 1 034 tys. zł zaksięgowano jako pozostałe koszty operacyjne - koszty wynajmu powierzchni /leasing operacyjny (30 czerwca 2011: 528 tys. zł).

Kwota płatności z tytułu umów leasingu operacyjnego obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 275 tys. zł w sprawozdaniu z całkowitych dochodów na dzień 30 czerwca 2012 roku oraz 0 tys. zł wykazanych w bilansie jako zapas. W analogicznym okresie roku ubiegłego koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntów zostały wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w kwocie 29 tys. zł, na zapasie w kwocie 545 tys. zł.

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

Spółka wynajęła nieruchomość inwestycyjną w drodze leasingu operacyjnego (patrz nota 16). Płatności z tytułu nieodwołalnych umów leasingu kształtują się w sposób przedstawiony poniżej:

w tysiącach złotych

	30-cze-12	30-cze-11
do roku	16	16
1 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
	<b>16</b>	<b>16</b>

Do dnia 30 czerwca 2012 roku uzyskano przychody z tytułu leasingu operacyjnego w wysokości 94 tys. zł (30 czerwca 2011: 94 tys. zł).

### 32. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

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

Całkowita kwota zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 30 czerwca 2012 roku wynosi 242 981 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2011 r.: 28 676 tys. zł).

### 33. Zobowiązania warunkowe

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

W styczniu 2008 roku do Spółki wpłynął pozew jednego ze współwłaścicieli działki przy ul. Bernardyńskiej (objętej planowanym przez Spółkę projektem Bernardyńska) o wykonanie umowy przedwstępnej sprzedaży udziału w wysokości 3/8 we współwłasności nieruchomości przy ul. Bernardyńskiej zawartej przez Spółkę z powodem i nabycie przez Spółkę udziału we współwłasności przedmiotowej nieruchomości. Wartość przedmiotu sporu wynosi 4 318 tys. zł. Zgodnie z umową przedwstępną zawartą w formie aktu notarialnego umowa sprzedaży udziału we współwłasności nieruchomości miała zostać zawarta w terminie do dnia 15 czerwca 2007 roku, jednak w ustalonym terminie strony nie przystąpiły do aktu. W dniu 25 stycznia 2008 roku Spółka złożyła odpowiedź na pozew wskazując, iż w związku z dokonaniem przez Spółkę w dniu 14 września 2007 roku przeniesieniem praw i roszczeń z umów przedwstępnych na Mokotów Park Sp. z o.o., Spółka nie powinna być stroną tego postępowania. Postępowanie toczy się przed Sądem Okręgowym w Warszawie, I Wydział Cywilny. Toczy się także postępowanie przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Mokotowa z powództwa Mokotów Park Sp. z o.o. o ustalenie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez ustalenie iż osoba, która wniosła powództwo 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 Marvipol S.A. o ukształtowanie stosunku prawnego – wykonanie umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości. Wyrok nie jest prawomocny.

W 2007 roku Spółka zakupiła teren przy ul. Pasymskiej w Warszawie. Nabycie nastąpiło w oparciu o księgę wieczystą nie zawierającą wzmianek wpisów i ostrzeżeń, z notarialnym zapewnieniem zbywców, iż nie toczą się postępowania sądowe, a więc nabycie było chronione rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Badanie księgi przed transakcją nie wykazało zagrożeń. Po nabyciu 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 Marvipol S.A. złożyli apelację, uwzględnioną przez sąd odwoławczy, sprawa wróciła do ponownego rozpoznania. Dotychczasowy przebieg postępowania wskazuje, iż przyjęte przez Marvipol SA stanowisko jest zasadne i nie ma potrzeby tworzenia rezerw.

Spółka została pozwana przez klientów inwestycji Wiatraczna Residence o odszkodowania z tytułu opóźnienia w budowie inwestycji. Suma przedmiotu sporu została opisana w nocie 28. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka 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 28.

### 34. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

#### Wynagrodzenia dodatkowe kadry kierowniczej

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

w tysiącach złotych

Andrzej Nizio - Prezes Zarządu  
Sławomir Horbaczewski - Wiceprezes Zarządu  
Tomasz Wajssgerber - Członek Zarządu

01-sty-12 30-cze-12	01-sty-11 30-cze-11
24	373
6	6
259	208
<b>289</b>	<b>587</b>

#### Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

w tysiącach złotych

Aleksander Chłopecki  
Piotr Nadolski  
Ryszard Rapacki

01-sty-12 30-cze-12	01-sty-11 30-cze-11
10	10
-	-
8	8
<b>18</b>	<b>18</b>

#### Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

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>Sprzedaż produktów i usług</b>					
Jednostki zależne w tym:	<b>6 399</b>	<b>6 631</b>	<b>255</b>	<b>5 617</b>	<b>7 657</b>
JLR Centrum Sp. z o.o.	186	132	31	88	22
JLR Polska Sp. z o.o.	117	123	23	23	23
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	25	31	4	4	4
JLR Łódź Sp. z o.o.	24	27	4	4	5
Zielona Italia Sp. z o.o.	5 835	6 203	90	5 480	7 585
Marvipol Development Sp. z o.o.	12	18	1	1	4
Mokotów Park Sp. z o.o.	7	9	1	1	2
Prosta 32 Sp. z o.o.	7	9	1	1	2
Marvipol TM Sp. z o.o.	34	25	4	4	4
Caterham Polska Sp. z o.o.	8	11	1	1	1
AML Polska Sp. z o.o.	9	12	2	2	2
M Automotive Sp. z o.o.	4	17	1	1	1
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	8	12	5	-	-
Robo Wash Sp. z o.o.	71	1	74	1	1
Marvipol Property Sp. z o.o.	5	1	1	1	1
P.Z.-BUD Sp. z o.o.	13	-	2	2	-
JLR Warszawa Sp. z o.o.	34	-	10	3	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu	<b>49</b>	<b>52</b>	<b>16</b>	<b>36</b>	<b>59</b>
	<b>6 448</b>	<b>6 683</b>	<b>271</b>	<b>5 653</b>	<b>7 716</b>

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>Zakup produktów i usług</b>					
Jednostki zależne w tym:	<b>2 580</b>	<b>868</b>	<b>402</b>	<b>520</b>	<b>98</b>
JLR Centrum Sp. z o.o.	54	56	7	6	4
JLR Polska Sp. z o.o.	56	30	-	-	-
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	4	-	5	16	-
JLR Łódź Sp. z o.o.	-	-	-	-	-
Zielona Italia Sp. z o.o.	455	-	-	-	-
Marvipol Development Sp.	470	-	-	-	-
Mokotów Park Sp. z o.o.	-	-	-	-	-
Prosta 32 Sp. z o.o.	-	-	-	-	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	1 541	782	390	498	94
Caterham Polska Sp. z o.o.	-	-	-	-	-
AML Polska Sp. z o.o.	-	-	-	-	-
M Automotive Sp. z o.o.	-	-	-	-	-
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	-	-	-	-	-
Robo Wash Sp. z o.o.	-	-	-	-	-
Marvipol Property Sp. z o.o.	-	-	-	-	-
P.Z.-BUD Sp. z o.o.	-	-	-	-	-
JLR Warszawa Sp. z o.o.	-	-	-	-	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu	319	45	-	-	-
	<b>2 899</b>	<b>913</b>	<b>402</b>	<b>520</b>	<b>98</b>

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>Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)</b>					
Zielona Italia Sp. z o.o.	-	-	-	-	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	55	-	-	1 400	-
Prosta 32 Sp. z o.o.	172	-	1 500	1 400	-
P.Z.-BUD Sp. z o.o.	32	-	-	1 500	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu	7	-	-	-	-
	<b>259</b>	<b>-</b>	<b>1 500</b>	<b>4 300</b>	<b>-</b>

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>					
AML Polska Sp. z o.o.	53	1 867	-	1 720	958
M Automotive Sp. z o.o.	561	312	500	770	504
Marvipol Development Sp. z o.o.	4 217	21 676	23 024	19 707	19 980
Zielona Italia Sp. z o.o.	1 352	21 446	15 326	27 426	39 586
JLR Polska Sp. z o.o.	4 068	-	3 900	5 000	-
JLR Centrum Sp. z o.o.	2 800	3 002	2 800	-	3 002
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	699	-	991	300	-
Marvipol Property Sp. z o.o.	-	-	-	10	-
Robo Wash Sp. z o.o.	444	-	435	10	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	13 215	-	13 200	-	-
P.Z. - BUD Sp. z o.o.	615	-	550	-	-
JLR Warszawa sp. z o.o.	3 437	-	-	-	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu	10	-	141	-	-
	<b>31 471</b>	<b>48 303</b>	<b>60 867</b>	<b>54 943</b>	<b>64 030</b>

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>Otrzymane dywidendy</b>					
<i>P.Z. - BUD Sp. z o.o.</i>	2 566	2 600	-	-	-
<i>Zielona Italia Sp. z o.o.</i>	-	-	-	-	-
<i>JLR Polska Sp. z o.o.</i>	4 000	-	4 000	-	-
	<b>6 566</b>	<b>2 600</b>	<b>4 000</b>	-	-

### 35. 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 jednostkowego sprawozdania finansowego Marvipol S.A. za 2012 rok wynosi 23 tys. zł.

### 36. Podmioty zależne

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

#### Udział %

	30-06-2012	31-12-2011	30-06-2011
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.	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%	100%

\*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% .



### 37. Wybrane dane finansowe dotyczące sprawozdania

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

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 30 czerwca 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>527 554</b>	<b>123 801</b>	<b>471 211</b>	<b>106 686</b>	<b>486 032</b>	<b>121 916</b>
Aktywa trwałe	264 696	62 116	267 063	60 465	272 282	68 299
Aktywa obrotowe	262 858	61 685	204 148	46 220	213 750	53 617
<b>Pasywa razem</b>	<b>527 554</b>	<b>123 801</b>	<b>471 211</b>	<b>106 686</b>	<b>486 032</b>	<b>121 916</b>
Kapitał własny	170 277	39 959	158 698	35 930	151 933	38 111
Zobowiązania długoterminowe	258 908	60 758	271 137	61 388	220 466	55 302
Zobowiązania krótkoterminowe	98 369	23 084	41 376	9 368	113 633	28 504

#### Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów

Pozycja w 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	30 996	7 337	28 157	7 097
Koszty sprzedaży	(27 811)	(6 583)	(20 218)	(5 096)
Zyski z inwestycji	9 254	2 191	8 644	2 179
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>	<b>12 439</b>	<b>2 944</b>	<b>16 583</b>	<b>4 180</b>
Koszty finansowe netto	(11 549)	(2 734)	(10 173)	(2 564)
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>890</b>	<b>211</b>	<b>6 410</b>	<b>1 616</b>
Podatek dochodowy	747	177	(783)	(197)
<b>Zysk netto za rok obrotowy</b>	<b>1 637</b>	<b>387</b>	<b>5 627</b>	<b>1 418</b>

**38. Inne najważniejsze zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2012 do 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 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 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. złotych. 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 r. Znaczące zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi łączna hipoteka umowna do kwoty 50 250 tys. zł na przedmiotowej nieruchomości.

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, 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 w przypadku spełnienia 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, Obligatoryszom 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 r. Andrzej Nizio zrezygnował z funkcji Prezesa Zarządu Spółki Marvipol S.A. i został powołany na funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki.

*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