

MARVIPOL S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31.12.2015 r.

Spis treści

Strona

| | |
|--------------------------------------|---|
| Sprawozdanie z całkowitych dochodów | 3 |
| Sprawozdanie z sytuacji finansowej | 4 |
| Rachunek przepływów pieniężnych | 6 |
| Zestawienie zmian w kapitale własnym | 8 |
| Informacje objaśniające | 9 |

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.

w tysiącach złotych

| | Nota | 01-sty-15 31-gru-15 | 01-sty-14 31-gru-14 |
|--|------|------------------------|------------------------|
| Działalność kontynuowana | | | |
| Przychody ze sprzedaży | 6 | 113 111 | 273 677 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 7 | 2 771 | 4 240 |
| | | 115 882 | 277 917 |
| Amortyzacja | | (560) | (662) |
| Zużycie materiałów i energii | | (612) | (927) |
| Usługi obce | 12 | (103 125) | (229 696) |
| Koszty świadczeń pracowniczych | 9 | (5 026) | (4 484) |
| Wartość sprzedanych towarów i usług | | - | - |
| Pozostałe koszty operacyjne | 8 | (22 475) | (17 714) |
| Zyski z inwestycji | 10 | 39 309 | 28 446 |
| Wynik na zbyciu akcji własnych | | (363) | - |
| Wynik na zbyciu jednostek zależnych | 11 | (9 680) | - |
| Zysk na działalności operacyjnej | | 13 350 | 52 880 |
| Koszty finansowe | 13 | (15 186) | (23 441) |
| Zysk przed opodatkowaniem | | (1 836) | 29 439 |
| Podatek dochodowy | 14 | 6 969 | (977) |
| Zysk netto z działalności kontynuowanej | | 5 133 | 28 462 |
| Działalność zaniechana | | | |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej | | 1 031 | 1 961 |
| Zysk netto | | 6 164 | 30 423 |
| Inne całkowite dochody | | - | - |
| Całkowite dochody ogółem | | 6 164 | 30 423 |
| Zysk przypadający na 1 akcję z działalności kontynuowanej i zaniechanej | | | |
| Podstawowy (zł) | 24 | 0,15 | 0,73 |
| Rozwodniony (zł) | 24 | 0,15 | 0,73 |
| Zysk przypadający na 1 akcję z działalności kontynuowanej | | | |
| Podstawowy (zł) | 24 | 0,12 | 0,68 |
| Rozwodniony (zł) | 24 | 0,12 | 0,68 |

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/
Warszawa, dnia 21 marca 2016 roku

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień 31 grudnia 2015 r.

| <i>w tysiącach złotych</i> | Nota | 31-gru-15 | 31-gru-14 |
|---|------|----------------|----------------|
| Aktywa | | | |
| Aktywa trwałe | | | |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 15 | 1 742 | 6 340 |
| Wartości niematerialne | 16 | 114 | 20 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 17 | 2 766 | 2 766 |
| Należności długoterminowe | 18 | - | - |
| Udzielone pożyczki | 18 | 85 099 | 45 102 |
| Pozostałe inwestycje długoterminowe | 18 | 168 596 | 192 450 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 19 | 1 226 | - |
| Aktywa trwałe razem | | 259 543 | 246 678 |
| Aktywa obrotowe | | | |
| Zapasy | 20 | 107 352 | 201 585 |
| Należności z tytułu podatku dochodowego | | - | 1 108 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe | 21 | 11 150 | 20 754 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 22 | 90 831 | 38 927 |
| Aktywa obrotowe razem | | 209 333 | 262 374 |
| Aktywa razem | | 468 876 | 509 052 |

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień 31 grudnia 2015 r.

| w tysiącach złotych | Nota | 31-gru-15 | 31-gru-14 przekształcony * | 31-gru-14 |
|---|------|----------------|-------------------------------|----------------|
| Kapitał własny i zobowiązania | | | | |
| Kapitał własny | | | | |
| Kapitał zakładowy | 23 | 8 310 | 8 310 | 8 310 |
| Kapitał zapasowy | | 228 611 | 185 395 | 31 223 |
| Kapitał rezerwowy | | - | 12 793 | 12 793 |
| Akcje własne | | - | (816) | (816) |
| Zyski zatrzymane | | 6 164 | 30 423 | 184 595 |
| Kapitał własny | | 243 085 | 236 105 | 236 105 |
| Kapitał własny razem | | 243 085 | 236 105 | 236 105 |
| Zobowiązania | | | | |
| Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek | 25 | 33 334 | 37 332 | 37 332 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | 27 | 425 | 671 | 671 |
| Zobowiązania z tytułu obligacji | 26 | 134 906 | 113 886 | 113 886 |
| Pozostałe zobowiązania | 30 | 10 | 80 | 80 |
| Rezerwa z tytułu podatku odroczonego | 19 | - | 5 501 | 5 501 |
| Rezerwy | 29 | - | - | - |
| Zobowiązania długoterminowe razem | | 168 675 | 157 470 | 157 470 |
| Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek | 25 | 25 186 | 49 626 | 49 626 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | 27 | 229 | 313 | 313 |
| Zobowiązania z tytułu obligacji | 26 | 20 766 | 40 414 | 40 414 |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego | | - | - | - |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe | 30 | 7 983 | 9 889 | 9 889 |
| Przychody przyszłych okresów | 28 | 2 911 | 15 168 | 15 168 |
| Rezerwy | 29 | 41 | 67 | 67 |
| Zobowiązania krótkoterminowe razem | | 57 116 | 115 477 | 115 477 |
| Zobowiązania razem | | 225 791 | 272 947 | 272 947 |
| Kapitał własny i zobowiązania razem | | 468 876 | 509 052 | 509 052 |

*szczegóły w nocie 4

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.

w tysiącach złotych

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej

Zysk netto za okres

Korekty

| | 01-sty-15 31-gru-15 | 01-sty-14 31-gru-14 |
|--|------------------------|------------------------|
| Zysk netto za okres | 6 164 | 30 423 |
| Amortyzacja | 1 106 | 1 422 |
| Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy) | (39 218) | (28 195) |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych | - | - |
| Koszty finansowe | 13 691 | 20 203 |
| Odpisy na udziały | 2 791 | - |
| Zysk/strata ze sprzedaży środków trwałych | - | (1 359) |
| Likwidacja środków trwałych | 293 | 204 |
| Podatek dochodowy | (6 727) | 1 437 |
| Zmiana stanu zapasów | 95 989 | 193 350 |
| Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych | 7 848 | (17 141) |
| Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów | (26) | (267) |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów i leasingu | (1 976) | (22 846) |
| Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów | (12 257) | (75 369) |
| Podatek zwrócony | 1 108 | - |
| Podatek zapłacony | - | (3 172) |
| Zbycie akcji własnych | 363 | - |
| Wynik na sprzedaży jednostek zależnych | 9 680 | - |
| Aktywa i zobowiązania wydane w ramach aportu | (867) | - |
| Rozliczenie obligacji serii B i D | - | (2 533) |
| Koszty emisji obligacji | 1 033 | 1 459 |
| Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej | 78 995 | 97 616 |

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Odsetki otrzymane | 4 880 | 247 |
| Dywidendy otrzymane | 36 030 | 25 094 |
| Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych | - | - |
| Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych | - | 4 064 |
| Sprzedaż akcji własnych | 453 | - |
| Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych | (5 647) | (140) |
| Nabycie/Zbycie aktywów finansowych | - | 6 |
| Wniesienie wkładów pieniężnych | (19 345) | (2 880) |
| Zbycie jednostek zależnych | 41 220 | - |
| Pożyczki udzielone | (172 403) | (7 880) |
| Splata udzielonych pożyczek | 130 714 | 4 924 |
| Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | 15 902 | 23 435 |

Rachunek Przepływów Pieniężnych cd.

Za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.

w tysiącach złotych

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej

| | 01-sty-15 31-gru-15 | 01-sty-14 31-gru-14 |
|---|------------------------|------------------------|
| Wpływy netto z emisji obligacji | 69 324 | 65 342 |
| Wykup obligacji w terminie | (69 880) | (110 577) |
| Zaciągnięcie kredytów i pożyczek | 53 849 | 17 038 |
| Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek | (82 362) | (52 685) |
| Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego | (1 203) | (475) |
| Odsetki zapłacone | (12 721) | (20 327) |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej | (42 993) | (101 684) |
| Przepływy pieniężne netto, razem | 51 904 | 19 367 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu | 38 927 | 19 560 |
| Środki pieniężne na koniec okresu | 90 831 | 38 927 |
| Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania | - | 1 545 |

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym

Za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.

| Nota | | | | | | | |
|---------------------|----|----------------------|---------------------|----------------------|-----------------|---------------------|----------------------------|
| w tysiącach złotych | | Kapitał zakładowy | Kapitał zapasowy | Kapitał rezerwowy | Akcje własne | Zyski zatrzymane | Kapitał własny razem |
| | | 8 310 | 31 223 | 15 604 | (816) | 154 172 | 208 493 |
| | 4 | - | 154 172 | | - | (154 172) | - |
| | | 8 310 | 185 395 | 15 604 | (816) | - | 208 493 |
| | | - | - | - | - | - | - |
| | | - | - | - | - | - | - |
| | | - | - | (2 811) | - | - | (2 811) |
| | | - | - | - | - | - | - |
| | | - | - | - | - | - | - |
| | | - | - | - | - | - | - |
| | | - | - | - | - | 30 423 | 30 423 |
| | | 8 310 | 185 395 | 12 793 | (816) | 30 423 | 236 105 |
| | 23 | 8 310 | 185 395 | 12 793 | (816) | 30 423 | 236 105 |
| | | - | - | - | - | - | - |
| | | - | 12 793 | (12 793) | - | - | - |
| | | - | - | - | - | - | - |
| | | - | - | - | 816 | - | 816 |
| | | - | 30 423 | - | - | (30 423) | - |
| | | - | - | - | - | - | - |
| | | - | - | - | - | 6 164 | 6 164 |
| | | 8 310 | 228 611 | - | - | 6 164 | 243 085 |

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Informacje objaśniające

1. Dane Spółki

Marvipol SA. ("Spółka") jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie 00-838, 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,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- wynajem nieruchomości,
- działalność rachunkowo - księgowa.

Do dnia 30 września 2015 r. przedmiotem działalności Spółki było również prowadzenie myjni samochodowych.

Sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 31 grudnia 2015 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 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 w pełnej formie, zgodnie z MSR 1.

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 istotnych przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności.

Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2015 roku

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego jednostki za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji opublikowanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości oraz zatwierdzonych przez UE obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2015 roku:

- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2011-2013)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 3, MSSF 13 oraz MSR 40) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa – zatwierdzone w UE w dniu 18 grudnia 2014 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2015 lub po tej dacie),
- Interpretacja KIMSF 21 „Opłaty” - zatwierdzona w UE w dniu 13 czerwca 2014 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 17 czerwca 2014 roku lub po tej dacie).

Zastosowanie powyższych zmian do standardów nie miało istotnego wpływu na dotychczas stosowaną politykę rachunkowości jednostki.

Standardy i interpretacje, jakie zostały już opublikowane i zatwierdzone przez UE, ale jeszcze nie weszły w

- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2010-2012)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 2, MSSF 3, MSSF 8, MSSF 13, MSR 16, MSR 24 oraz MSR 38) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa – zatwierdzone w UE w dniu 17 grudnia 2014 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2015 lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz MSR 38 „Aktywa niematerialne” – Wyjaśnienia na temat akceptowalnych metod amortyzacyjnych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz MSR 41 „Rolnictwo” – Rolnictwo: uprawy roślinne (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” – Programy określonych świadczeń: składki pracownicze - zatwierdzone w UE w dniu 17 grudnia 2014 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2015 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” – Rozliczanie nabycia udziałów we wspólnych operacjach (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),

Jednostka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie.

Standardy i Interpretacje przyjęte przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone do stosowania w UE

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów, zmian do standardów i interpretacji, które według stanu na dzień [dzień publikacji sprawozdania finansowego] nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie),

- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Jednostki inwestycyjne: zastosowanie zwolnienia z konsolidacji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – Inicjatywa w odniesieniu do ujawnień (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe” – Metoda praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2012-2014)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 5, MSSF 7, MSR 19 oraz MSR 34) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 lub po tej dacie).

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

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

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

2. Podstawa sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego (ciąg dalszy)

a) Podstawa wyceny

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

Metody wyceny wartości godziwej zostały przedstawione w notce 3.

b) Waluta funkcjonalna i prezentacyjna

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

c) Dokonane osądy i oszacowania

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

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

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

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

3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

Zasady polityki rachunkowości przedstawione poniżej stosowane były w odniesieniu do wszystkich okresów zaprezentowanych w sprawozdaniu 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 nie działającym jako zabezpieczenie.

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

- taka klasyfikacja eliminuje lub znacząco redukuje niespójność wyceny lub ujęcia, jaka wystąpiłaby w innych warunkach; lub

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

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

Pozostałe zobowiązania finansowe

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

Wyksięgowanie zobowiązań finansowych

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

(iii) 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, dokonywała 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 niższe okresy użytkowania dla poszczególnych kategorii środków trwałych:

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

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

d) Wartości niematerialne

(i) Wartości niematerialne

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

(ii) Nakłady poniesione w terminie późniejszym

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

(iii) Amortyzacja

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

Szacunkowy okres użytkowania jest następujący:

- oprogramowanie 2 lata.

e) Nieruchomości inwestycyjne

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, przeprowadzane we własnym zakresie dostosowywanie nieruchomości inwestycyjnej lub nieruchomości inwestycyjnej przeznaczonej do sprzedaży, 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.

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 budowlami lokali mieszkalnych,
- skapitalizowane koszty zawierające koszty finansowe, koszty planowania i projektu, narzuty kosztów ogólnoadministracyjnych oraz pozostałe koszty bezpośrednie dotyczące projektów.

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

h) Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów

(i) Aktywa finansowe

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

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

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

(ii) Aktywa niefinansowe

Wartość bilansowa aktywów niefinansowych, innych niż aktywa biologiczne, nieruchomości inwestycyjne, zapasy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego poddawana jest ocenie na każdy dzień bilansowy w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. W przypadku wystąpienia takich przesłanek Spółka dokonuje szacunku wartości odzyskiwalnej poszczególnych aktywów. Wartość odzyskiwalna wartości firmy oraz wartości niematerialnych, które nie są jeszcze 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 wpływem 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 zgodnie z MSR 18 tj., jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do lokali mieszkalnych zostały przekazane nabywcy.

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.

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 po wykonaniu usługi.

(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.

r) 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.

4. Korekta prezentacyjna kapitałów własnych

W 2015 roku Spółka dokonała zmiany sposobu prezentacji kapitałów, a mianowicie w pozycji "Zyski zatrzymane" prezentowany jest wynik finansowy netto bieżącego okresu sprawozdawczego, natomiast niepodzielone wyniki z lat ubiegłych są prezentowane na kapitałach zapasowych. W wyniku dokonanych korekt zmianie uległy pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej zaprezentowane poniżej.

Korekta prezentacji kapitałów

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Zatwierdzone sprawozdania finansowe na 31 grudnia 2013 roku, 31 grudnia 2014 roku.

| | Pasywa | Pasywa |
|----------------------|----------------|----------------|
| | 31-gru-14 | 31-gru-13 |
| Kapitał zakładowy | 8 310 | 8 310 |
| Kapitał zapasowy | 31 223 | 31 223 |
| Kapitał rezerwowy | 12 793 | 15 604 |
| Akcje własne | (816) | (816) |
| Zyski zatrzymane | 184 595 | 154 172 |
| Kapitał własny razem | 236 105 | 208 493 |

Korekta

| | Pasywa | Pasywa |
|------------------|-----------|-----------|
| | 31-gru-14 | 31-gru-13 |
| Kapitał zapasowy | 154 172 | 135 039 |
| Zyski zatrzymane | (154 172) | (135 039) |
| | - | - |

Wpływ powyższej korekty na prezentację sprawozdania

| | Pasywa | Pasywa |
|----------------------|----------------|----------------|
| | 31-gru-14 | 31-gru-13 |
| Kapitał zakładowy | 8 310 | 8 310 |
| Kapitał zapasowy | 185 395 | 166 262 |
| Kapitał rezerwowy | 12 793 | 15 604 |
| Akcje własne | (816) | (816) |
| Zyski zatrzymane | 30 423 | 19 133 |
| Kapitał własny razem | 236 105 | 208 493 |

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 (działalność zaniechana w 2015 roku).

W dniu 30 września 2015 r. nastąpiło wniesienie aportem do spółki zależnej Robo Wash Sp. z o.o. zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki stanowiącej wyodrębniony organizacyjnie i finansowo zespół składników majątkowych przeznaczonych do prowadzenia działalności myjniowej. Więcej informacji na ten temat znajduje się w nocie 32.

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

w tysiącach złotych

| | Działalność deweloperska | | Myjnie | | Razem | |
|---|--------------------------|----------------|-----------|-----------|----------------|----------------|
| | 31-gru-15 | 31-gru-14 | 31-gru-15 | 31-gru-14 | 31-gru-15 | 31-gru-14 |
| Działalność kontynuowana | | | | | | |
| Przychody od odbiorców zewnętrznych | | | | | | |
| Sprzedaż towarów/wyrobów gotowych - mieszkań | 104 461 | 260 022 | - | - | 104 461 | 260 022 |
| Sprzedaż usług myjniowych | - | - | - | - | - | - |
| Przychody z tytułu zarządzania budynkami | 437 | 1 187 | - | - | 437 | 1 187 |
| Przychody z tytułu najmu | 130 | 87 | - | - | 130 | 87 |
| Przychody ze sprzedaży pozostałej | 7 219 | 11 566 | - | - | 7 219 | 11 566 |
| Pozostałe przychody ze sprzedaży usług księgowych i kadrowych | 864 | 815 | - | - | 864 | 815 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 2 771 | 4 240 | - | - | 2 771 | 4 240 |
| Przychody razem z działalności kontynuowanej | 115 882 | 277 917 | - | - | 115 882 | 277 917 |
| Przychody z transakcji pomiędzy segmentami | - | - | - | - | - | - |
| Przychody z działalności operacyjnej | 115 882 | 277 917 | - | - | 115 882 | 277 917 |
| Wynik segmentu | (15 916) | 24 532 | - | - | (15 916) | 24 532 |
| Nieprzypisane koszty | | | | | - | (98) |
| Zyski z inwestycji | | | | | 39 309 | 28 446 |
| Zbycie jednostek zależnych | | | | | (9 680) | - |
| Zysk na działalności operacyjnej | | | | | 13 713 | 52 880 |
| Koszty finansowe netto | | | | | (15 186) | (23 441) |
| Podatek dochodowy | | | | | 6 969 | (977) |
| Zysk netto na działalności kontynuowanej | | | | | 5 496 | 28 462 |
| Działalność zaniechana | | | | | | |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej | | | 1 031 | 1 961 | 1 031 | 1 961 |
| Zysk netto | | | | | 6 164 | 30 423 |
| Inne całkowite dochody | | | | | | |
| Inne całkowite dochody (netto) | | | | | - | - |
| Całkowite dochody ogółem | | | | | 6 164 | 30 423 |
| Aktywa segmentów | | | | | | |
| Aktywa segmentu | 468 876 | 223 689 | - | 4 601 | 468 876 | 228 290 |
| Nieprzypisane aktywa | - | - | - | - | - | 280 762 |
| Aktywa razem | - | - | - | - | 468 876 | 509 052 |
| Segmenty zgodnie z MSSF 8 | | | | | | |
| Zobowiązania segmentów | | | | | | |
| Zobowiązania segmentu | 225 791 | 233 071 | - | 1 332 | 225 791 | 234 403 |
| Nieprzypisane zobowiązania | - | - | - | - | - | 38 544 |
| Zobowiązania razem | - | - | - | - | 225 791 | 272 947 |
| Wydatki inwestycyjne | 5 627 | 140 | 20 | - | 5 647 | 140 |
| Amortyzacja | 560 | 662 | 546 | 760 | 1 106 | 1 422 |

6. Przychody ze sprzedaży

w tysiącach złotych

| | 31-gru-15 | 31-gru-14 |
|---|----------------|----------------|
| Przychody ze sprzedaży mieszkań | 104 461 | 260 022 |
| Przychody ze sprzedaży usług najmu powierzchni | 130 | 87 |
| Przychody z zarządzania budynkami | 437 | 1 187 |
| Przychody ze sprzedaży usług księgowych i kadrowych | 864 | 815 |
| Przychody z tytułu wykończenia lokali | 1 244 | 1 824 |
| Przychody z tytułu sprzedaży przyłączy | - | 780 |
| Przychody ze sprzedaży pozostałej | 5 975 | 8 962 |
| | 113 111 | 273 677 |

7. Pozostałe przychody

w tysiącach złotych

| | 31-gru-15 | 31-gru-14 |
|--|--------------|--------------|
| Przychody z tytułu refakturowanych kosztów budów | 560 | 1 111 |
| Odszkodowania i kary umowne | 227 | 55 |
| Przychody z tytułu rozwiązanych odpisów | 80 | 142 |
| Przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych | 134 | 64 |
| Przychody z tytułu odsetek | 287 | 244 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 1 483 | 91 |
| Rozliczenie wykupu obligacji zamiennych* | - | 2 533 |
| | 2 771 | 4 240 |

*Kwota 2 533 tys. zł. w 2014 roku dotyczy rozliczenia części zobowiązaniowej obligacji zamiennych serii D. Obligacje zostały wykupione bez zamiany na akcje Spółki.

8. Pozostałe koszty operacyjne

w tysiącach złotych

| | 31-gru-15 | 31-gru-14 |
|--|-----------------|-----------------|
| Koszty sprzedaży z tytułu refakturowanych kosztów budów | (545) | (1 104) |
| Koszty odpisów należności i utworzenia rezerw | - | (93) |
| Koszty wynajmu powierzchni (leasing operacyjny) | (1 816) | (2 305) |
| Podatki i opłaty | (225) | (476) |
| Składki PFRON | (120) | (167) |
| Koszty reprezentacji i inne NKUP | (492) | (490) |
| Koszty opłat za użytkowanie wieczyste | (299) | (618) |
| Koszty poniesione po zakończeniu inwestycji | (1 616) | (2 416) |
| Ubezpieczenia | (92) | (127) |
| Koszty podróży służbowych | (179) | (26) |
| Reklama | (7) | (177) |
| Opłaty licencyjne | (2 649) | (5 323) |
| Koszty wykończenia lokali | (3 900) | (4 290) |
| Rezerwa na opłatę z tytułu użytkowania wieczystego | (1 164) | - |
| Odpisy na zapasy | (6 278) | - |
| Odpisy z tytułu utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych | (2 791) | - |
| Inne | (302) | (102) |
| | (22 475) | (17 714) |

9. Koszty świadczeń pracowniczych

w tysiącach złotych

| | 31-gru-15 | 31-gru-14 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Wynagrodzenia | (4 158) | (3 633) |
| Ubezpieczenia społeczne | (868) | (851) |
| | (5 026) | (4 484) |

10. Zyski z inwestycji

w tysiącach złotych

| | 31-gru-15 | 31-gru-14 |
|--|---------------|---------------|
| Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek | 2 740 | 3 101 |
| Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych | 488 | 245 |
| Wycena nieruchomości inwestycyjnych | - | - |
| Dywidendy | 36 030 | 25 094 |
| Inne | 51 | 6 |
| | 39 309 | 28 446 |

11. Zbycie jednostek zależnych

w tysiącach złotych

| | 31-gru-15 | 31-gru-14 |
|--|----------------|--------------|
| Wynik na zbyciu udziałów w spółce Caterham Sp. z o.o. | (258) | 3 101 |
| Wynik na zbyciu udziałów w spółce British Automotive Supply Sp. z o.o. | 14 757 | - |
| Wynik na zbyciu udziałów w spółce Robo Wash Sp. z o.o. | (2 694) | - |
| Wynik na zbyciu udziałów w spółce Zielona Italia Sp. z o.o. | (21 485) | - |
| | (9 680) | 3 101 |

12. Usługi obce

w tysiącach złotych

| | 31-gru-15 | 31-gru-14 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Koszt budowy mieszkań | (90 176) | (212 247) |
| Inne | (12 949) | (17 449) |
| | (103 125) | (229 696) |

13. Koszty finansowe

w tysiącach złotych

| | 31-gru-15 | 31-gru-14 |
|---|-----------------|-----------------|
| Koszty z tytułu odsetek od kredytów, obligacji i pożyczek | (13 597) | (20 138) |
| Koszty z tytułu odsetek od leasingu | (11) | (16) |
| Koszty z tytułu pozostałych odsetek | - | (7) |
| Prowizje od kredytów | (253) | (1 471) |
| Koszt obsługi obligacji | (1 165) | (1 723) |
| Koszt sprzedaży akcji własnych | - | (6) |
| Inne | (160) | (80) |
| | (15 186) | (23 441) |

14. Podatek dochodowy

w tysiącach złotych

| | 31-gru-15 | 31-gru-14 |
|---|----------------|------------|
| Podatek dochodowy bieżący | | |
| Podatek dochodowy za rok bieżący | - | 2 065 |
| Podatek odroczony | | |
| Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych na działalności zaniechanej | (242) | (460) |
| Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych | (6 727) | (628) |
| Podatek dochodowy | (6 969) | 977 |

Efektywna stopa podatkowa

w tysiącach złotych

| | 31-gru-15 | 31-gru-14 |
|---|----------------|---------------|
| Zysk netto za rok obrotowy | 5 133 | 28 462 |
| Podatek dochodowy | (6 969) | 977 |
| (Strata)/Zysk przed opodatkowaniem | (1 836) | 29 439 |
| Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową | (349) | 5 593 |
| Dywidendy | (6 846) | (4 768) |
| Różnice między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi | 226 | 152 |
| | (6 969) | 977 |

15. Rzeczowe aktywa trwałe

w tysiącach złotych

Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych

| | Grunty | Budynki i budowie | Obiekty inż. wodnej i ładowej | Maszyny i urządzenia | Środki transportu | Pozostałe środki trwałe | Niskocenne środki trwałe | Środki trwałe w budowie | Razem |
|---|--------|----------------------|-------------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|----------|
| Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2014 r. | 1 455 | 8 831 | 396 | 3 567 | 2 283 | 2 029 | 478 | - | 19 039 |
| Nabycie | - | - | 12 | 18 | - | 106 | - | 4 | 140 |
| Przeniesienie ze środków trwałych w budowie | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Zbycie | (799) | (2 377) | - | - | (166) | - | - | - | (3 342) |
| Likwidacja | - | - | - | (313) | - | (54) | (8) | - | (375) |
| Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2014 r. | 656 | 6 454 | 408 | 3 272 | 2 117 | 2 081 | 470 | 4 | 15 462 |
| Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2015 r. | 656 | 6 454 | 408 | 3 272 | 2 117 | 2 081 | 470 | 4 | 15 462 |
| Nabycie | - | - | - | 109 | 654 | 27 | - | - | 790 |
| Przeniesienia ze środków trwałych w budowie | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Zbycie | - | - | - | - | (295) | - | - | - | (295) |
| Likwidacja | - | - | - | (10) | - | - | - | (4) | (14) |
| Aport | (656) | (6 454) | (408) | (3 007) | (183) | (323) | (42) | - | (11 073) |
| Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2015 r. | - | - | - | 364 | 2 293 | 1 785 | 428 | - | 4 870 |

w tysiącach złotych

Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości

| | Grunty | Budynki i budowie | Obiekty inż. wodnej i ładowej | Maszyny i urządzenia | Środki transportu | Pozostałe środki trwałe | Niskocenne środki trwałe | Środki trwałe w budowie | Razem |
|--|--------|----------------------|-------------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|---------|
| Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2014 r. | - | (3 728) | (94) | (2 068) | (1 348) | (863) | (458) | - | (8 559) |
| Amortyzacja za okres | - | (338) | (22) | (394) | (355) | (245) | (14) | - | (1 368) |
| Zbycie | - | 470 | - | - | 142 | - | - | - | 612 |
| Likwidacja | - | - | - | 149 | - | 37 | 7 | - | 193 |
| Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2014 r. | - | (3 596) | (116) | (2 313) | (1 561) | (1 071) | (465) | - | (9 122) |
| Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2015 r. | - | (3 596) | (116) | (2 313) | (1 561) | (1 071) | (465) | - | (9 122) |
| Amortyzacja za okres | - | (235) | (17) | (299) | (322) | (202) | (3) | - | (1 078) |
| Zbycie | - | - | - | - | 295 | - | - | - | 295 |
| Likwidacja | - | - | - | 8 | - | - | - | - | 8 |
| Aport | - | 3 831 | 133 | 2 345 | 162 | 258 | 40 | - | 6 769 |
| Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2015 r. | - | - | - | (259) | (1 426) | (1 015) | (428) | - | (3 128) |

Wartość netto

| | | | | | | | | | |
|-----------------------------|-------|-------|-----|-------|-----|-------|----|---|--------|
| Na dzień 1 stycznia 2014 r. | 1 455 | 5 103 | 302 | 1 499 | 935 | 1 166 | 20 | - | 10 480 |
| Na dzień 31 grudnia 2014 r. | 656 | 2 858 | 292 | 959 | 556 | 1 010 | 5 | 4 | 6 340 |
| Na dzień 1 stycznia 2015 r. | 656 | 2 858 | 292 | 959 | 556 | 1 010 | 5 | 4 | 6 340 |
| Na dzień 31 grudnia 2015 r. | - | - | - | 105 | 867 | 770 | - | - | 1 742 |

Środki trwałe w leasingu

Spółka użytkuje środki trwałe w ramach leasingu finansowego.

Na koniec okresu sprawozdawczego wartość bilansowa netto leasingowanych środków trwałych wyniosła 851 tys. zł (31 grudnia 2014 r.: 1 015 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 0 tys. zł (31 grudnia 2014 r.: 2 117 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych i obligacji (patrz nota 25).

Środki trwałe w budowie

Na koniec okresu sprawozdawczego wartość środków trwałych w budowie wynosiła 0 tys. zł. (31 grudnia 2014 r.: 4 tys. zł).

16. Wartości niematerialne

w tysiącach złotych

| | Znaki towarowe | Inne | Suma |
|---|----------------|------------|------------|
| Wartość brutto | | | |
| Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2014 r. | - | 344 | 344 |
| Nabycie | - | - | - |
| Zbycie | - | - | - |
| Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2014 r. | - | 344 | 344 |
| Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2015 r. | - | 344 | 344 |
| Nabycie | 5 301 | 429 | 5 730 |
| Likwidacja | - | (295) | (295) |
| Aport | (5 301) | (20) | (5 321) |
| Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2015 r. | - | 458 | 458 |

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości

| | | | |
|--|---|--------------|--------------|
| | - | (270) | (270) |
| Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2014 r. | | | |
| Amortyzacja za okres | - | (54) | (54) |
| Zbycie | - | - | - |
| Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2014 r. | - | (324) | (324) |
| Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2015 r. | - | (324) | (324) |
| Amortyzacja za okres | - | (28) | (28) |
| Likwidacja | - | 8 | 8 |
| Aport | - | - | - |
| Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2015 r. | - | (344) | (344) |

w tysiącach złotych

| | Znaki towarowe | Inne | Suma |
|-----------------------------|----------------|------------|------------|
| Wartość netto | | | |
| Na dzień 1 stycznia 2014 r. | - | 74 | 74 |
| Na dzień 31 grudnia 2014 r. | - | 20 | 20 |
| Na dzień 1 stycznia 2015 r. | - | 20 | 20 |
| Na dzień 31 grudnia 2015 r. | - | 114 | 114 |

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

17. Nieruchomości inwestycyjne

w tysiącach złotych

| | 31-gru-15 | 31-gru-14 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Wartość netto na początek okresu | 2 766 | 2 766 |
| Przeniesienie na zapasy | - | - |
| Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej | - | - |
| Zmiana wartości godziwej | - | - |
| Wartość netto na koniec okresu | 2 766 | 2 766 |

w tysiącach złotych

| | 31-gru-15 | 31-gru-14 |
|--|-----------|-----------|
| Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów: | | |
| Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych | - | - |
| Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów | - | - |
| Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie nie przyniosły przychodów z czynszów | - | - |

Nieruchomości inwestycyjne obejmują 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.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych została dokonana przy zastosowaniu podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej lub metodą porównania parami. Wyceny bazują na operatach szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych (ostatnie operaty zostały sporządzone wg stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku).

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości inwestycyjne należące do Spółki o wartości bilansowej 2 766 tys. zł (31 grudnia 2014 r.: 2 766 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych.

18. Pozostałe inwestycje długoterminowe

w tysiącach złotych

| | 31-gru-15 | 31-gru-14 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Należności długoterminowe | - | - |
| Pożyczki udzielone | 85 099 | 45 102 |
| Udziały w jednostkach powiązanych | 168 596 | 192 450 |
| | 253 695 | 237 552 |

Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)

w tysiącach złotych

| | 31-gru-15 | 31-gru-14 |
|---|---------------|---------------|
| Pożyczka M Automotive Sp. z o.o. | - | 864 |
| Pożyczka Prosta Tower Sp. z o.o. (dawniej Marvipol Development Sp. z o.o.) | 2 483 | 26 878 |
| Pożyczka Lotus Warszawa Sp. z o.o. | - | 859 |
| Pożyczka Robo Wash Sp. z o.o. | 2 539 | 2 400 |
| Pożyczka Verbis Gamma Sp. z o.o. SKA | 14 747 | 14 045 |
| Pożyczka Projekt 01 Sp. z o.o. (dawniej Marvipol Management Sp. z o.o.) | 31 786 | 36 |
| Pożyczka Verbis Gamma Sp. z o.o. | 37 | 20 |
| Pożyczka Marvipol Development 1 Sp. z o.o. (dawniej Gdański City Center Sp. z o.o.) | 854 | - |
| Pożyczka Marvipol Estate Sp. z o.o. | 26 040 | - |
| Pożyczka Marvipol Development 2 Sp. z o.o. | 5 773 | - |
| Pożyczka Projekt 03 Sp. z o.o. | 832 | - |
| Pożyczka Projekt 04 Sp. z o.o. | 8 | - |
| | 85 099 | 45 102 |

Spółka posiada udziały w następujących spółkach zależnych. Procentowe zestawienie udziałów w poszczególnych jednostkach zależnych prezentuje nota 37.

Wartość udziałów w spółkach zależnych

w tysiącach złotych

| | 31-gru-15 | 31-gru-14 |
|---|----------------|----------------|
| British Automotive Polska S.A. (dawniej: JLR Polska Sp. z o.o.) | 24 242 | 4 922 |
| British Automotive Centrum Sp. z o.o. (dawniej: JLR Centrum Sp. z o.o.) | 7 168 | 7 168 |
| Mokotów Park Sp. z o.o. | 270 | 270 |
| Prosta Tower Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development Sp. z o.o.) | 150 | 150 |
| Zielona Italia Sp. z o.o. | - | 35 485 |
| British Automotive Gdańsk Sp. z o.o. (dawniej: JLR Gdańsk Sp. z o.o.) | 3 222 | 3 222 |
| Prosta 32 Sp. z o.o. | 25 931 | 25 931 |
| British Automotive Łódź Sp. z o.o. (dawniej: JLR Łódź Sp. z o.o.) | 6 471 | 6 471 |
| Caterham Polska Sp. z o.o. | - | 478 |
| AML Polska Sp. z o.o. | 216 | 2 503 |
| Marvipol TM Sp. z o.o. | 390 | 390 |
| M Automotive Sp. z o.o. | 803 | 803 |
| Lotus Warszawa Sp. z o.o. | - | 504 |
| P.Z. - BUD Sp. z o.o. | 96 756 | 96 756 |
| Robo Wash Sp. z o.o. | - | 202 |
| Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.K. (dawniej Marvipol Property Sp. z o.o.) | 2 929 | 2 929 |
| British Automotive Supply Sp. z o.o. (dawniej: JLR Warszawa Sp. z o.o.) | - | 4 243 |
| Marvipol Estate Sp. z o.o. | 5 | 5 |
| Projekt 01 Sp. z o.o. (dawniej Marvipol Management Sp. z o.o.) | 6 | 6 |
| Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. | 6 | 6 |
| Marvipol Development 1 Sp. z o.o. (dawniej Gdański City Center Sp. z o.o.) | 6 | 6 |
| Marvipol Development 2 Sp. z o.o. | 5 | - |
| Projekt 03 Sp. z o.o. | 5 | - |
| Riviera Park Sp. z o.o. | 5 | - |
| Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o. | 5 | - |
| Projekt 05 Sp. z o.o. | 5 | - |
| | 168 596 | 192 450 |

W 2015 roku spółka utworzyła odpisy aktualizujące wartość udziałów w spółkach Lotus Warszawa Sp. z o.o. i AML Polska Sp. z o.o. w łącznej kwocie 2.791 tys. zł.

19. Podatek odroczony

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

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

| w tysiącach złotych | Aktywa | | Rezerwy | | Wartość netto | |
|--|------------|------------|------------|------------|---------------|------------|
| | 31-12-2015 | 31-12-2014 | 31-12-2015 | 31-12-2014 | 31-12-2015 | 31-12-2014 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | - | - | (15) | (57) | (15) | (57) |
| Nieruchomości inwestycyjne | - | - | (711) | (711) | (711) | (711) |
| Zapasy | - | - | (1 120) | (1 120) | (1 120) | (1 120) |
| Odsetki od pożyczki | 149 | 135 | (1 257) | (1 579) | (1 108) | (1 444) |
| Świadczenia pracownicze | 46 | 63 | - | - | 46 | 63 |
| Rezerwy na koszty okresu | 529 | 17 | - | - | 529 | 17 |
| Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych | 538 | 1 341 | (662) | (1 513) | (124) | (172) |
| Odpisy zapasów | 1 193 | 7 | - | (12) | 1 193 | (5) |
| Koszt nabycia udziałów Prosta | - | - | (3 445) | (3 445) | (3 445) | (3 445) |
| Odsetki od obligacji i kredytów | 450 | 280 | (1 105) | (1 902) | (655) | (1 622) |
| Odpis na udziały | 530 | - | - | - | 530 | - |
| Strata podatkowa | 6 106 | 2 995 | - | - | 6 106 | 2 995 |
| Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 9 541 | 4 838 | (8 315) | (10 339) | 1 226 | (5 501) |
| Kompensata | (8 315) | (4 838) | 8 315 | 4 838 | - | - |
| Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie | 1 226 | - | - | (5 501) | 1 226 | (5 501) |

Zmiana różnic przejściowych w okresie

| w tysiącach złotych | Stan na 31-12-2014 | Zmiana różnic przejściow. ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów | Stan na 31-12-2015 |
|--|-----------------------|---|-----------------------|
| | | | |
| Rzeczowe aktywa trwałe | (57) | 42 | (15) |
| Nieruchomości inwestycyjne | (711) | - | (711) |
| Zapasy | (1 120) | - | (1 120) |
| Odsetki od pożyczki | (1 444) | 336 | (1 108) |
| Świadczenia pracownicze | 63 | (17) | 46 |
| Rezerwy na koszty okresu | 17 | 512 | 529 |
| Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych | (172) | 48 | (124) |
| Odpisy zapasów | (5) | 1 198 | 1 193 |
| Koszt nabycia udziałów Prosta | (3 445) | - | (3 445) |
| Odsetki od obligacji i kredytów | (1 622) | 967 | (655) |
| Odpis na udziały | - | 530 | 530 |
| Strata podatkowa | 2 995 | 3 111 | 6 106 |
| | (5 501) | 6 727 | 1 226 |

| | Aktywa | | Rezerwy | | Wartość netto | |
|--|------------|------------|------------|------------|---------------|------------|
| | 31-12-2014 | 31-12-2013 | 31-12-2014 | 31-12-2013 | 31-12-2014 | 31-12-2013 |
| <i>w tysiącach złotych</i> | | | | | | |
| Rzeczowe aktywa trwałe | - | - | (57) | (100) | (57) | (100) |
| Nieruchomości inwestycyjne | - | - | (711) | (711) | (711) | (711) |
| Zapasy | - | - | (1 120) | (1 120) | (1 120) | (1 120) |
| Pożyczki udzielone i otrzymane | 135 | 88 | (1 579) | (1 037) | (1 444) | (949) |
| Świadczenia pracownicze | 63 | 69 | - | - | 63 | 69 |
| Rezerwy i powiązane z nimi aktywa | 17 | 33 | - | - | 17 | 33 |
| Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych | 1 341 | 7 627 | (1 513) | (9 539) | (172) | (1 912) |
| Odpisy zapasów | 7 | 23 | (12) | - | (5) | 23 |
| Koszt nabycia udziałów Prosta | - | - | (3 445) | (3 445) | (3 445) | (3 445) |
| Odsetki od obligacji | 280 | 667 | (1 902) | (4 674) | (1 622) | (4 007) |
| Strata podatkowa | 2 995 | 5 990 | - | - | 2 995 | 5 990 |
| Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 4 838 | 14 497 | (10 339) | (20 626) | (5 501) | (6 129) |
| Kompensata | (4 838) | (14 497) | 4 838 | 14 497 | - | - |
| Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie | - | - | (5 501) | (6 129) | (5 501) | (6 129) |

Zmiana różnic przejściowych w okresie

w tysiącach złotych

| | Stan na 31-12-2013 | Zmiana różnic przejściow. ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów | Stan na 31-12-2014 |
|--|-----------------------|---|-----------------------|
| Rzeczowe aktywa trwałe | (100) | 43 | (57) |
| Nieruchomości inwestycyjne | (711) | - | (711) |
| Zapasy | (1 120) | - | (1 120) |
| Pożyczki udzielone i otrzymane | (949) | (495) | (1 444) |
| Świadczenia pracownicze | 69 | (6) | 63 |
| Rezerwy i powiązane z nimi aktywa | 33 | (16) | 17 |
| Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych | (1 912) | 1 740 | (172) |
| Odpisy zapasów | 23 | (28) | (5) |
| Koszt nabycia udziałów Prosta | (3 445) | - | (3 445) |
| Odsetki od obligacji | (4 007) | 2 385 | (1 622) |
| Strata podatkowa | 5 990 | (2 995) | 2 995 |
| | (6 129) | 628 | (5 501) |

20. Zapasy

w tysiącach złotych

| | 31-gru-15 | 31-gru-14 |
|------------------|----------------|----------------|
| Produkcja w toku | 36 761 | 40 716 |
| Wyroby gotowe | 70 591 | 160 593 |
| Towary | - | 276 |
| | 107 352 | 201 585 |

Podział zapasów na dzień 31 grudnia 2015 roku

| | Produkty w toku | Wyroby gotowe | Towary i części |
|-------------------------------------|-----------------|---------------|-----------------|
| Inwestycja Apartamenty Mokotów Park | - | 7 248 | - |
| Inwestycja Hill Park | 18 842 | 47 732 | - |
| Inwestycja Art Eco Rezydencja | - | 12 572 | - |
| Inwestycja Bielany Residence | - | 3 039 | - |
| Inwestycja Chodzonego | 5 565 | - | - |
| Inwestycja Mikołajki | 10 093 | - | - |
| Inwestycja Brązownicza | 505 | - | - |
| Inwestycja 17 Stycznia | 1 756 | - | - |
| | 36 761 | 70 591 | - |

Na zapasach skapitalizowano koszty odsetek i prowizji od kredytów bankowych w kwocie 6 345 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2014 r.: 9 899 tys. zł) oraz odsetki od obligacji w wysokości 6 477 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2014 r.: 10 837 tys. zł).

W roku 2015 roku przeksięgowano z zapasów w koszty działalności operacyjnej koszty dotyczące inwestycji deweloperskich w kwocie 90.176 tys. zł.

Zarząd Spółki zweryfikował wartość produkcji niezakończonych (dotyczącej rozpoczętych inwestycji deweloperskich) wykazywanej przez Grupę na dzień 31 grudnia 2015 roku stwierdzając, że w przypadku jednej z inwestycji (Hill Park Apartments) nastąpiła utrata wartości, ponieważ wartość gruntów ujawniona w sprawozdaniu jest wyższa od ich bieżącej wartości rynkowej oraz inwestycja możliwa do zrealizowania na tym gruncie może nie pozwolić na uzyskanie dodatniej rentowności.

W wyniku tej analizy na dzień 31 grudnia 2015 roku ujęto w sprawozdaniu z całkowitych dochodów odpis aktualizujący wartość produkcji niezakończonych w kwocie 6 278 tys. zł. Wartość inwestycji Hill Park Apartments II na dzień 31 grudnia 2015 r. prezentowana jest w wartości netto tj. pomniejszona o wyżej wspomniany odpis aktualizujący.

W przypadku pozostałych inwestycji stanowiących zapasy produkcji niezakończonych weryfikacja ich wartości przez Zarząd Spółki nie ujawniła przesłanek wskazujących na utratę wartości.

Zarząd Spółki zweryfikował wartość wyrobów gotowych posiadanych przez Spółkę na dzień 31 grudnia 2015 roku stwierdzając, iż nie nastąpiła trwała utrata ich wartości, ponieważ inwestycje zostały częściowo sprzedane, a koszt wytworzenia 1 m2 lokali mieszkalnych i usługowych jest niższy od średniej ceny 1 m2 lokali mieszkalnych i usługowych sprzedanych oraz od średniej ceny sprzedaży 1m2 lokali mieszkalnych i usługowych możliwej do uzyskania na dzień 31 grudnia 2015 r.

21. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

| w tysiącach złotych | 31-gru-15 | 31-gru-14 |
|---|---------------|---------------|
| Środki na rachunku administratora hipoteki przeznaczone na okresowy wykup obligacji | 4 125 | 16 027 |
| Należności z tytułu dostaw i usług | 4 656 | 3 576 |
| Pozostałe należności | 2 138 | 504 |
| Rozliczenie międzyokresowe | 231 | 647 |
| | 11 150 | 20 754 |

22. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

| w tysiącach złotych | 31-gru-15 | 31-gru-14 |
|---|---------------|---------------|
| Środki pieniężne w kasie | 60 | 128 |
| Środki pieniężne na rachunkach bankowych i środki w drodze | 90 771 | 38 799 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w bilansie i w rachunku przepływów pieniężnych | 90 831 | 38 927 |

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

Kwota środków o ograniczonej możliwości dysponowania dostępna za zgodą banku w ramach zawartej umowy kredytowej na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosi 0 tys. zł.

23. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

| | Akcje | |
|--|------------|------------|
| | 31-gru-15 | 31-gru-14 |
| Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone) | 41 551 852 | 41 551 852 |
| Emisja akcji | - | - |
| Wartość nominalna 1 akcji (w złotych) | 0,20 | 0,20 |
| Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone) | 41 551 852 | 41 551 852 |
| Wartość nominalna 1 akcji (w złotych) | 0,20 | 0,20 |

Struktura kapitału zakładowego na 31 grudnia 2015 roku

| Akcjonariusz | Liczba posiadanych akcji | Liczba głosów na WZA | Wartość nominalna akcji | Udział akcji w kapitale zakładowym | Udział głosów na WZA |
|--|--------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------------------|----------------------|
| Książek Holding Sp. z o.o.* | 29 364 131 | 29 364 131 | 5 872 826 | 70,67% | 70,67% |
| Mariusz Wojciech Książek | 2 077 592 | 2 077 592 | 415 518 | 5,00% | 5,00% |
| Pioneer Pekao Investment Management S.A. | 2 863 742 | 2 863 742 | 572 748 | 6,89% | 6,89% |
| TFI PZU S.A. | 2 148 771 | 2 148 771 | 429 754 | 5,17% | 5,17% |
| Inne podmioty | 5 097 616 | 5 097 616 | 1 019 523 | 12,27% | 12,27% |
| | 41 551 852 | 41 551 852 | 8 310 370 | 100,00% | 100,00% |

* Podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

W dniu 30 grudnia 2015 r. Spółka zawarła transakcję zbycia wszystkich, tj. 80.928 akcji własnych, w których posiadanie weszła w rezultacie programu skupu realizowanego na podstawie Uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 4 stycznia 2012 roku w sprawie upoważnienia Zarządu do nabycia przez Spółkę akcji własnych, zmienionej w drodze Uchwały nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 1 sierpnia 2012 roku, następnie Uchwały nr 23 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 30 czerwca 2014 roku i ostatecznie Uchwały nr 20 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 25 czerwca 2015 roku. Akcje o wartości nominalnej 0,20 PLN, stanowiące 0,19% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniające do 0,19% głosów na walnym zgromadzeniu, zostały zbyte po cenie 5,60 PLN za każdą akcję. Zbycie akcji własnych zostało przeprowadzone w wykonaniu Uchwały nr 20 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 25 czerwca 2015 roku.

24. Zysk przypadający na jedną akcję

Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej

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

| | 31-gru-15 | 31-gru-14 |
|-----------------|-----------|-----------|
| podstawowy zysk | 5 133 | 28 462 |

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

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

| | 31-gru-15 | 31-gru-14 |
|--|-------------------|-------------------|
| Liczba akcji zwykłych na początek okresu | 41 551 852 | 41 551 852 |
| Emisja akcji | - | - |
| Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone) | 41 551 852 | 41 551 852 |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu | 41 551 852 | 41 551 852 |
| Podstawowy zysk na jedną akcję | 0,12 | 0,68 |

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej

Na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 roku nie występowały czynniki rozwadniające akcje.

Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej

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

| | 31-gru-15 | 31-gru-14 |
|-----------------|-----------|-----------|
| podstawowy zysk | 1 031 | 1 961 |

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

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

| | 31-gru-15 | 31-gru-14 |
|--|-------------------|-------------------|
| Liczba akcji zwykłych na początek okresu | 41 551 852 | 41 551 852 |
| Emisja akcji | - | - |
| Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone) | 41 551 852 | 41 551 852 |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu | 41 551 852 | 41 551 852 |
| Podstawowy zysk na jedną akcję | 0,02 | 0,05 |

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej

Na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 roku nie występowały czynniki rozwadniające akcje.

25. 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 31.

Kredyty i pożyczki wg rodzaju

| <i>w tysiącach złotych</i> | 31-gru-15 | 31-gru-14 |
|----------------------------|-----------|-----------|
| Kredyty bankowe razem | 25 186 | 57 110 |
| Pożyczki | 33 334 | 29 848 |
| <i>w tym :</i> | | |
| część krótkoterminowa | 25 186 | 49 626 |
| część długoterminowa | 33 334 | 37 332 |

Kredyty i pożyczki o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

| <i>w tysiącach złotych</i> | 31-gru-15 | 31-gru-14 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| do 12 miesięcy | 25 186 | 49 626 |
| powyżej 1 roku do 3 lat | 33 334 | 7 484 |
| powyżej 3 do 5 lat | - | 29 848 |
| powyżej 5 lat | - | - |
| Kredyty i pożyczki razem | 58 520 | 86 958 |

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

| <i>w tysiącach złotych</i> | 31-gru-15 | 31-gru-14 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| w walucie polskiej | 58 520 | 86 958 |
| w walutach obcych | - | - |
| Kredyty i pożyczki razem | 58 520 | 86 958 |

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów w podziale na waluty :

| | 31-gru-15 | 31-gru-14 |
|-----------------------------------|-----------|------------|
| dla kredytów w PLN | 4,77% | 5,31-5,52% |
| 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 |
|--|---|--|--|---------------|---|
| mBank S.A. aneks | 02/316/06/Z/VV 17.07.2006 15.12.2015 | 7 500 | - | 31.12.2016 | hipoteka łączna na nieruchomościach 11 250 tys. zł cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości |
| Bank Millennium S.A. aneks | 1788/10/400/04 08.11.2010 16.11.2015 | 5 000 | - | 15.03.2017 | hipoteka kaucyjna na nieruchomościach 8 500 tys. zł cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości |
| BOŚ S.A. aneks | S/39/06/2011/ 1157/K/INW/EKO /EKO 17.06.2011 28.01.2015 | 58 305 | 25 186 | 31.12.2017 | hipoteka łączna na nieruchomościach 87 458 tys. zł weksel in blanco pełnomocnictwo do rachunku |
| Getin Noble Bank S.A. kredyt spłacony 24.03.2015 | KRI/1443969 z 07.03.2014 | 43 000 | - | 20.01.2016 | hipoteka na nieruchomości 64 500 tys. zł przelew wierzytelności z umów zawieranych z nabywcami lokali cesja z polisy, kaucja pełnomocnictwo do rachunków |
| Razem | | 113 805 | 25 186 | | |

26. Zobowiązania z tytułu obligacji

| | 31-gru-15 | 31-gru-14 |
|--|----------------|----------------|
| <i>w tysiącach złotych</i> | | |
| Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu | 154 300 | 197 303 |
| Wpływy z emisji obligacji zamiennych na akcje | - | - |
| Wpływy z emisji obligacji zwykłych | 70 000 | 66 650 |
| Koszty emisji | (676) | (1 308) |
| Wpływy z emisji obligacji netto | 69 324 | 65 342 |
| Część ujęta w kapitałach własnych | - | 2 811 |
| Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie | 1 033 | 1 459 |
| Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach | 895 | (41) |
| Wycena obligacji | - | 535 |
| Rozliczenie wykupu obligacji zamiennych | - | (2 533) |
| Wykup obligacji | (69 880) | (110 576) |
| Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu | 155 672 | 154 300 |
| Część krótkoterminowa | 20 766 | 40 414 |
| Część długoterminowa | 134 906 | 113 886 |
| | 155 672 | 154 300 |

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

| | Wartość nominalna | Warunki oprocentowania | Gwarancje/ zabezpieczenia | Data zapadalności |
|--------------------------|-------------------|------------------------|-----------------------------------|-------------------|
| Obligacje zwykłe serii L | 18 397 | WIBOR 1M + marża | zabezpieczone na nieruchomościach | 31.05.2016 |
| Obligacje zwykłe serii O | 20 650 | WIBOR 3M + marża | niezabezpieczone | 18.08.2017 |
| Obligacje zwykłe serii P | 6 000 | WIBOR 3M + marża | zabezpieczone na nieruchomościach | 22.08.2017 |
| Obligacje zwykłe serii R | 40 000 | WIBOR 3M + marża | niezabezpieczone | 16.01.2020 |
| Obligacje zwykłe serii S | 60 000 | WIBOR 6M + marża | niezabezpieczone | 03.08.2019 |
| Obligacje Marvipol | 10 000 | WIBOR 3M + marża | niezabezpieczone | 28.09.2018 |
| Property Sp. z o.o. | | | | |

Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

| | 31-gru-15 | 31-gru-14 |
|--|----------------|----------------|
| <i>w tysiącach złotych</i> | | |
| do 12 miesięcy | 20 766 | 40 414 |
| powyżej 1 roku do 3 lat | 36 177 | 74 713 |
| powyżej 3 do 5 lat | 98 729 | 39 173 |
| powyżej 5 lat | - | - |
| Zobowiązania z tytułu obligacji | 155 672 | 154 300 |

27. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Leasing o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

w tysiącach złotych

| | 31-gru-15 | 31-gru-14 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| do 12 miesięcy | 229 | 313 |
| powyżej 1 roku do 3 lat | 425 | 347 |
| powyżej 3 do 5 lat | - | 324 |
| powyżej 5 lat | - | - |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | 654 | 984 |

28. Przychody przyszłych okresów

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

w tysiącach złotych

| | 31-gru-15 | 31-gru-14 |
|-------------------------------------|--------------|---------------|
| Inwestycja Wiatraczna Residence | - | 25 |
| Inwestycja Apartamenty Mokotów Park | 136 | 3 995 |
| Inwestycja Bielany Residence | 86 | 3 173 |
| Inwestycja ArtEco Rezydencja | 847 | 6 321 |
| Inwestycja Hill Park Apartments | 1 842 | 1 646 |
| Pozostałe | - | 8 |
| | 2 911 | 15 168 |

29. Rezerwy

w tysiącach złotych

| | Prawne | Inne | Suma |
|-------------------------------------|-----------|----------|-----------|
| Wartość na dzień 1 stycznia 2015 r. | 67 | - | 67 |
| Zwiększenia/Utworzenie | - | - | - |
| Zmniejszenia/Wykorzystanie | (26) | - | (26) |
| Wartość na dzień 31 grudnia 2015 r. | 41 | - | 41 |
| Część krótkoterminowa | 41 | - | 41 |
| Część długoterminowa | - | - | - |
| | 41 | - | 41 |
| Wartość na dzień 31 grudnia 2014 r. | 67 | - | 67 |
| Część krótkoterminowa | 67 | - | 67 |
| Część długoterminowa | - | - | - |
| | 67 | - | 67 |

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

Rezerwa na sprawy sądowe obejmuje sprawy sądowe prowadzone przeciw Spółce, w przypadku których prawdopodobieństwo zakończenia się powodzeniem jest mniejsze niż 50% (w ocenie Zarządu Spółki).

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

Kwoty rezerw zostały oszacowane na podstawie najlepszej wiedzy Zarządu 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.

30. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

| w tysiącach złotych | 31-gru-15 | 31-gru-14 |
|---|--------------|--------------|
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 4 383 | 5 894 |
| Kaucje zatrzymane - część długoterminowa | 10 | 80 |
| Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa | 505 | 525 |
| Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe | 3 095 | 3 470 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem | 7 993 | 9 969 |
| Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe | 10 | 80 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe | 7 983 | 9 889 |

Pozostałe zobowiązania obejmują między innymi zobowiązania Spółki z tytułu kaucji zatrzymanych, w przeważającej mierze od generalnych wykonawców poszczególnych projektów deweloperskich. 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.

Pozostałe zobowiązania obejmują również zobowiązania Spółki z tytułu podatków, składek ZUS, wynagrodzeń oraz rozliczeń międzyokresowych.

31. 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 3 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 31 grudnia 2015 roku oraz 31 grudnia 2014 roku analiza przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług przedstawiała się następująco:

| <i>w tysiącach złotych</i> | | 31-gru-14 | |
|---------------------------------------|----------------|---------------------|---------------|
| | Wartość brutto | Odpis aktualizujący | Wartość netto |
| Nieprzeterminowane | 18 542 | - | 18 542 |
| Przeterminowane o następujące okresy: | | | |
| 0-180 dni | 970 | - | 970 |
| 180-360 dni | 45 | - | 45 |
| powyżej 360 dni | 46 | - | 46 |
| | 19 603 | - | 19 603 |

| <i>w tysiącach złotych</i> | | 31-gru-15 | |
|---------------------------------------|----------------|---------------------|---------------|
| | Wartość brutto | Odpis aktualizujący | Wartość netto |
| Nieprzeterminowane | 8 665 | - | 8 665 |
| Przeterminowane o następujące okresy: | | | |
| 0-180 dni | 403 | 318 | 85 |
| 180-360 dni | - | - | - |
| powyżej 360 dni | 31 | - | 31 |
| | 9 099 | 318 | 8 781 |

Zmiany w odpisach aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe w ciągu roku 2015 i 2014 przedstawiono poniżej:

| | 31-gru-15 | 31-gru-14 |
|-------------------------------|------------|-----------|
| Stan na początek okresu | - | - |
| Zmiana odpisu aktualizującego | 318 | - |
| Stan na koniec okresu | 318 | - |

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

| | 31-gru-15 | 31-gru-14 |
|---|----------------|----------------|
| Pożyczki udzielone i należności własne - powiązane | 88 844 | 46 621 |
| <i>Pożyczka</i> | 85 099 | 45 102 |
| <i>Należności z tytułu dostaw i usług</i> | 3 745 | 1 519 |
| Pożyczki udzielone i należności własne - pozostałe | 911 | 18 084 |
| <i>Pożyczka</i> | - | - |
| <i>Należności z tytułu dostaw i usług</i> | 911 | 18 084 |
| Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności | - | - |
| Aktywa dostępne do sprzedaży | 168 596 | 192 450 |
| <i>Wartość udziałów w spółkach powiązanych</i> | 168 596 | 192 450 |
| Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej dodatniej | - | - |
| Środki pieniężne | 90 831 | 38 927 |
| <i>Środki pieniężne</i> | 90 831 | 38 927 |
| | 349 182 | 296 082 |

b) Zobowiązania finansowe według tytułów

w tysiącach złotych

| | 31-gru-15 | 31-gru-14 |
|--|----------------|----------------|
| Zobowiązania finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym: | - | - |
| <i>zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu</i> | - | - |
| <i>kontrakty terminowe</i> | - | - |
| Pozostałe zobowiązania finansowe | 219 744 | 248 741 |
| <i>kredyty bankowe i pożyczki wyceniane wg. zamortyzowanego kosztu</i> | 58 520 | 86 958 |
| <i>zobowiązania z tytułu dostaw i usług</i> | 4 383 | 5 894 |
| <i>zobowiązania z tytułu obligacji</i> | 155 672 | 154 300 |
| <i>kaucje</i> | 515 | 605 |
| <i>zobowiązania z tytułu leasingu finansowego</i> | 654 | 984 |
| Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej ujemnej | - | - |
| | 219 744 | 248 741 |

Analiza wrażliwości Spółki na zmiany stóp procentowych

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

| | 31-gru-15 | | 31-gru-14 | |
|---|-----------|--------|-----------|--------|
| | wzrost | spadek | wzrost | spadek |
| | 1% | 1% | 1% | 1% |
| Instrumenty o zmiennej stopie procentowej | (2 073) | 2 073 | (3 044) | 3 044 |

Powyższa tabela dotyczy wpływu na koszty finansowe ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Ryzyko kursowe

Większość transakcji zawierana jest 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.

Zarząd Marvipol S.A. dokonał oceny przewidywanej sytuacji płynnościowej spółki Marvipol S.A. w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego.

Podstawowym celem analizy było określenie źródeł spłaty zobowiązań krótkoterminowych, wynikających przede wszystkim z tytułu wyemitowanych obligacji i zaciągniętych kredytów oraz zobowiązań handlowych (w tym zobowiązań wynikających z realizowanych projektów deweloperskich).

Na dzień 31 grudnia 2015 roku łączna kwota zobowiązań Marvipol S.A. przypadających do spłaty w ciągu najbliższych 12 miesięcy (tj. zobowiązań krótkoterminowych) oraz rezerw o charakterze krótkoterminowym wynosi 57 116 tys. zł. Składają się na tę pozycję przede wszystkim zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów, wyemitowanych obligacji, zobowiązania handlowe oraz przychody przyszłych okresów (saldo przychodów przyszłych okresów równe 2 911 tys. zł odpowiada kwocie wpłaconych przez klientów środków finansowych na podstawie umów kupna mieszkań w realizowanych i nie zakończonych projektach deweloperskich). W ramach kwoty zobowiązań krótkoterminowych wynoszącej 57 116 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota 54 205 tys. zł tj. pomniejszona o kwotę przychodów przyszłych okresów, które zgodnie z metodologią rozliczania projektów deweloperskich (określoną MSR 18) zostaną ujawnione w przychodach ze sprzedaży mieszkań po przekazaniu ich klientom. Ewentualna spłata tych zobowiązań wobec nabywców mieszkań byłaby konieczna w sytuacji niewywiązania się z zawartych umów sprzedaży, co w opinii Zarządu należy zdecydowanie wykluczyć.

W wyniku dokonanej analizy Zarząd określił następujące główne źródła spłaty zobowiązań krótkoterminowych:

a) Wpływy z nowych umów sprzedaży mieszkań, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych będących obecnie w ofercie (Apartamenty Mokotów Park etap II i III, Rezydencja ArtEco, Bielany Residence, Hill Park Apartments). Zarząd Marvipol S.A. ocenia, że w ciągu najbliższego roku Spółka podpisze kolejne umowy na mieszkania, które są w ofercie.

b) Wpływy wynikające z płatności z umów sprzedaży mieszkań, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych będących obecnie w ofercie sprzedaży (Apartamenty Mokotów Park etap II i III, Bielany Residence i Rezydencja ArtEco), zawartych przed 31.12.2015 roku – dokonywanych przez klientów zgodnie z harmonogramami zawartymi w ww. umowach.

c) Gotówka pozyskana w ramach transakcji ze spółkami zależnymi w ramach Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Ze względu na fakt, iż zadłużenie Marvipol S.A., w tym przede wszystkim wynikające z wyemitowanych obligacji jest wykorzystywane w znacznej części do finansowania spółek zależnych (np. spółki celowe realizujące projekty deweloperskie) naturalnym jest fakt, iż będą one w znacznym stopniu partycypować w jego obsłudze. Spółka Marvipol będzie pozyskiwała środki finansowe ze spółek należących do jej grupy kapitałowej (m.in. spółek działających w ramach segmentu motoryzacyjnego) m.in. w ramach pożyczek.

Ponadto Zarząd Marvipol S.A. analizuje szereg rozwiązań mających na celu pozyskanie dodatkowych środków finansowych gwarantujących poziom płynności Spółki wspierających obsługę zobowiązań finansowych i handlowych.

Spółka sprzedaje lokale w budowanych inwestycjach w skali, która umożliwia niezakłócone kontynuowanie działalności, w tym spłatę zobowiązań finansowych.

Zdaniem Zarządu nie ma istotnego zagrożenia działalności Spółki w okresie najbliższych 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego. Zarząd jest przekonany, że będzie w stanie zapewnić odpowiednie środki finansowe do obsługi zobowiązań finansowych i handlowych oraz niezakłóconego prowadzenia działalności, w tym realizacji projektów deweloperskich.

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

Wartości godziwe aktywów i zobowiązań finansowych są zbliżone do ich wartości bilansowych na dzień 31 grudnia 2015 roku i 31 grudnia 2014 roku.

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

Zarządzanie kapitałem

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

Wskaźnik ten wynosi na dzień 31 grudnia 2015 roku 51,80 % (31 grudnia 2014 r.: 46,40 %). Spółka zarządza kapitałem by zagwarantować, że należące do niej jednostki będą zdolne kontynuować działalność przy jednoczesnej maksymalizacji rentowności dla akcjonariuszy dzięki optymalizacji relacji zadłużenia do kapitału własnego. Ogólna strategia działania Spółki nie zmieniła się od 2008 roku.

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

32. Działalność zaniechana

Sprawozdanie z całkowitych dochodów z działalności zaniechanej

W dniu 30 września 2015 r. Zarząd Spółki Marvipol S.A. wniósł myjnie samochodowe w postaci wkładu niepieniężnego do jednostki zależnej Robo Wash sp. zo.o. Poniżej prezentowane są wartości dotyczące działalności zaniechanej.

Za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.

w tysiącach złotych

Działalność zaniechana

| | 01-sty-15 31-gru-15 | 01-sty-14 31-gru-14 |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Przychody ze sprzedaży | 7 224 | 9 584 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 4 | 1 300 |
| | 7 228 | 10 884 |
| Amortyzacja | (546) | (760) |
| Zużycie materiałów i energii | (811) | (1 421) |
| Usługi obce | (1 121) | (1 549) |
| Koszty świadczeń pracowniczych | (2 599) | (3 719) |
| Wartość sprzedanych towarów i usług | - | (28) |
| Pozostałe koszty operacyjne | (795) | (926) |
| Zyski z inwestycji | - | - |
| Zbycie jednostek zależnych | - | - |
| Zysk na działalności operacyjnej | 1 356 | 2 481 |
| Koszty finansowe | (83) | (60) |
| Zysk przed opodatkowaniem | 1 273 | 2 421 |
| Podatek dochodowy | (242) | (460) |
| Zysk netto z działalności zaniechanej | 1 031 | 1 961 |
| Zysk przypadający na 1 akcję z działalności zaniechanej | | |
| Podstawowy (zł) | 0,02 | 0,05 |
| Rozwodniony (zł) | 0,02 | 0,05 |

33. 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

| | 31-gru-15 | 31-gru-14 |
|---------------|---------------|---------------|
| do roku | 1 814 | 2 295 |
| 1 do 5 lat | 8 675 | 8 231 |
| powyżej 5 lat | 27 491 | 25 309 |
| | 37 980 | 35 835 |

Spółka jest stroną umów najmu, dzierżawy oraz ponosi opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów zakwalifikowanych jako leasing operacyjny.

Całkowita kwota przyszłych płatności z tytułu umów leasingu operacyjnego na dzień 31 grudnia 2015 roku obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 38 tys. zł (31 grudnia 2014: 93 tys. zł).

W okresie kończącym się 31 grudnia 2015 roku opłaty czynszowe w kwocie 2 220 tys. zł zaksięgowano jako pozostałe koszty operacyjne - koszty wynajmu powierzchni /leasing operacyjny (31 grudnia 2014: 2 751 tys. zł).

Kwota płatności z tytułu umów leasingu operacyjnego obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 239 tys. zł w sprawozdaniu z całkowitych dochodów na dzień 31 grudnia 2015 roku. W analogicznym okresie roku ubiegłego koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntów zostały wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w kwocie 618 tys. zł.

34. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

Na dzień 31 grudnia 2015 roku Spółka nie miała zobowiązań inwestycyjnych i kontraktowych ponieważ inwestycje rozpoczęte w latach poprzednich zostały zakończone, a dla inwestycji planowanych nie został jeszcze dokonany wybór generalnych wykonawców.

35. Zobowiązania warunkowe

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

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.

W 2010 roku na skutek podziału nieruchomości przy ul. Pasymskiej, której właścicielem jest Spółka, Prezydent M. St. Warszawy ustalił opłatę adiacencką z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w kwocie 458 tys. zł. Marvipol S.A. złożyła odwołanie od tej decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego oraz Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, które utrzymały decyzję Prezydenta w mocy. Spółka złożyła skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania roszczenie o zapłatę opłaty adiacenckiej jest wymagalne jednakże na etapie finalizacji jest porozumienie co do rozliczenia tej kwoty z odszkodowaniem za grunt przejęty przez drogę publiczną.

W dniu 19 sierpnia 2014 r. Marvipol S.A. udzieliła poręczenia do kwoty 45.000.000,00 PLN jednostce zależnej Marvipol Development 1 Spółka z o.o. Sp. K. (dawniej Marvipol Property Sp. z o.o.) w związku z zawarciem w dniu 19 sierpnia 2014 r. pomiędzy Marvipol Development 1 Spółka z o.o. sp.k. (dawniej Marvipol Property Sp. z o.o.) a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu odnawialnego w kwocie 30.000.000,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Central Park Ursynów” na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej.

W dniu 16 września 2014 r. został przez British Automotive Polska S.A. (dawniej JLR Polska Sp. z o.o.) podpisany Aneksu do Umowy Faktoringowej zawartej w dniu 19 grudnia 2012 r. z Bankiem Millennium S.A., której przedmiotem jest nabywanie lub nabywanie i finansowanie przez Faktora wierzytelności British Automotive Polska S.A. w stosunku do określonych w treści Umowy kontrahentów. Na mocy Aneksu zwiększeniu uległ określony w Umowie limit finansowania British Automotive Polska S.A. z kwoty 30.500.000,00 PLN do kwoty 45.500.000,00 PLN. W związku ze zwiększeniem limitu finansowania kwota poręczenia Marvipol S.A. zabezpieczającego ewentualne roszczenia Faktora z Umowy została powiększona do 75.075.000,00 PLN.

W dniu 27 lutego 2015 r. Marvipol S.A. udzieliła poręczenia do kwoty 45.000.000,00 PLN jednostce zależnej Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp. K. (dawniej Marvipol Property Sp. z o.o.) w związku z zawarciem w dniu 28 stycznia 2015 r. pomiędzy Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp. K. (dawniej Marvipol Property Sp. z o.o.) a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu odnawialnego w kwocie 30.000.000,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Central Park Ursynów” – Etap 1B na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej.

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

36. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wynagrodzenia Zarządu

Spółka na rzecz członków Zarządu wypłaca wynagrodzenie na podstawie: pełnienia funkcji członka Zarządu (mianowanie) oraz na podstawie umowy o świadczenie usług.

w tysiącach złotych

| | 01-sty-15 31-gru-15 | 01-sty-14 31-gru-14 |
|---|------------------------|------------------------|
| Mariusz Książek - Prezes Zarządu | 940 | - |
| Paweł Szymański - Wiceprezes Zarządu do 26 sierpnia 2014 r. | - | 486 |
| Mariusz Poławski - Członek Zarządu | 1 080 | 600 |
| Marcin Dąbrowski - Członek Zarządu do 26 sierpnia 2015 r. | 160 | - |
| | 2 180 | 1 086 |

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

w tysiącach złotych

| | 01-sty-15 31-gru-15 | 01-sty-14 31-gru-14 |
|---|------------------------|------------------------|
| Aleksander Chłopecki | 37 | 36 |
| Cezary Kozanecki do 25 czerwca 2015 r. | - | - |
| Konstanty Malejczyk do 25 czerwca 2015 r. | 12 | 24 |
| Wiesław Różacki | 31 | 36 |
| Jacek Jonak do 25 czerwca 2015 r. | - | - |
| Wiesław Łatała od 25 czerwca 2015 r. | 20 | - |
| Krzysztof Brejda od 25 czerwca 2015 r. | 14 | - |
| Andrzej Malinowski od 25 czerwca 2015 r. | - | - |
| | 114 | 96 |

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

w tysiącach złotych

Wartość transakcji w okresie Nerozliczone saldo na dzień

| | 01-sty-15 31-gru-15 | 01-sty-14 31-gru-14 | 31-gru-15 | 31-gru-14 |
|--|------------------------|------------------------|--------------|--------------|
| Sprzedaż produktów i usług | | | | |
| Jednostki zależne w tym: | 8 722 | 9 032 | 3 737 | 1 514 |
| British Automotive Centrum Sp. z o.o. (dawniej: JLR Centrum Sp. z o.o.) | 460 | 215 | 112 | 35 |
| British Automotive Polska S.A. (dawniej: JLR Polska Sp. z o.o.) | 413 | 232 | 250 | 30 |
| British Automotive Gdańsk Sp. z o.o. (dawniej: JLR Gdańsk Sp. z o.o.) | 61 | 42 | 26 | 4 |
| British Automotive Łódź Sp. z o.o. (dawniej: JLR Łódź Sp. z o.o.) | 43 | 48 | 19 | 11 |
| Zielona Italia Sp. z o.o. * | 4 349 | 7 983 | - | 1 365 |
| Prosta Tower Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development Sp. z o.o.) | 131 | 82 | 1 | 13 |
| Mokotów Park Sp. z o.o. | 10 | 11 | 8 | 1 |
| Prosta 32 Sp. z o.o. | 11 | 11 | - | 1 |
| Marvipol TM Sp. z o.o. | 62 | 45 | 5 | 4 |
| Caterham Polska Sp. z o.o. ** | 12 | 12 | - | 1 |
| AML Polska Sp. z o.o. | 17 | 15 | 5 | 1 |
| M Automotive Sp. z o.o. | 8 | 8 | 1 | 1 |
| Lotus Warszawa Sp. z o.o. | 13 | 12 | 3 | 1 |
| Robo Wash Sp. z o.o. *** | 151 | 11 | - | 1 |
| Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (dawniej Marvipol Property Sp. z o.o.) | 2 643 | 11 | 3 248 | 1 |
| P.Z.-BUD Sp. z o.o. | 11 | 11 | 1 | 1 |
| British Automotive Supply Sp. z o.o. (dawniej: JLR Warszawa Sp. z o.o.) | 118 | 91 | 43 | - |
| Marvipol Estate Sp. z o.o. | 11 | 11 | 1 | 1 |
| Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. | 11 | 11 | 1 | 1 |
| Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o. | 3 | - | 1 | - |
| Projekt 01 Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Management Sp. z o.o.) | 11 | 11 | 1 | 1 |
| Marvipol Development 1 Sp. z o.o. (dawniej: Gdański City Center Sp. z o.o.) | 11 | 11 | 1 | 1 |
| Verbis Gamma Sp. z o.o. | 11 | 11 | 1 | 1 |
| Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA | 132 | 137 | 1 | 38 |
| Marvipol Development 2 Sp. z o.o. | - | - | 4 | - |
| Projekt 03 Sp. z o.o. | - | - | 1 | - |
| British Motor Club Sp. z o.o. | 15 | - | 1 | - |
| Projekt 05 Sp. z o.o. | 2 | - | 1 | - |
| Riviera Park Sp. z o.o. | 2 | - | 1 | - |
| Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu | 77 | 65 | 8 | 6 |
| | 8 799 | 9 097 | 3 745 | 1 520 |

*Zielona Italia Sp. z o.o. - Spółka powiązana z Marvipol S.A. do dnia 30 grudnia 2015 r.

**Caterham Polska Sp. z o.o. - Spółka powiązana z Marvipol S.A. do dnia 18 grudnia 2015 r.

***Robo Wash Sp. z o.o. - Spółka powiązana z Marvipol S.A. do dnia 28 grudnia 2015 r.

W związku z tym, że powyższe Spółki zostały sprzedane poza grupę kapitałową Marvipol w transakcjach z podmiotami powiązanymi prezentujemy jedynie obroty ze spółkami w Grupie Kapitałowej Marvipol, bez nierozliczonych sald na dzień 31 grudnia 2015 roku.

w tysiącach złotych

| | Wartość transakcji w okresie | | Nierozliczone saldo na dzień | |
|---|------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------|
| | 01-sty-15 31-gru-15 | 01-sty-14 31-gru-14 | 31-gru-15 | 31-gru-14 |
| Zakup produktów i usług | | | | |
| Jednostki zależne w tym: | 11 654 | 9 991 | 475 | 1 589 |
| British Automotive Centrum Sp. z o.o. (dawniej: JLR Centrum Sp. z o.o.) | 74 | 38 | 4 | 2 |
| British Automotive Polska S.A. (dawniej: JLR Polska Sp. z o.o.) | 62 | 59 | 5 | - |
| Prosta Tower Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development Sp. z o.o.) | 1 875 | 2 294 | 5 | 7 |
| Marvipol TM Sp. z o.o. | 9 643 | 7 600 | 461 | 1 580 |
| Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu i Rada Nadzorcza | 431 | - | - | - |
| | 12 085 | 9 991 | 475 | 1 589 |

w tysiącach złotych

| | Wartość transakcji w okresie | | Nierozliczone saldo na dzień | |
|---|------------------------------|------------------------|------------------------------|-----------|
| | 01-sty-15 31-gru-15 | 01-sty-14 31-gru-14 | 31-gru-15 | 31-gru-14 |
| Otrzymane dywidendy | | | | |
| British Automotive Supply Sp. z o.o. (dawniej: JLR Warszawa Sp. z o.o.) | 4 242 | - | - | - |
| British Automotive Łódź Sp. z o.o. (dawniej: JLR Łódź Sp. z o.o.) | 1 490 | - | - | - |
| British Automotive Polska S.A. (dawniej: JLR Polska Sp. z o.o.) | 9 679 | 14 626 | - | - |
| British Automotive Gdańsk Sp. z o.o. (dawniej: JLR Gdańsk Sp. z o.o.) | 2 945 | - | - | - |
| Marvipol TM Sp. z o.o. | 6 914 | 10 468 | - | - |
| British Automotive Centrum Sp. z o.o. (dawniej: JLR Centrum Sp. z o.o.) | 10 760 | - | - | - |
| | 36 030 | 25 094 | - | - |

w tysiącach złotych

| | Wartość transakcji w okresie | | | | | Nierozliczone saldo na dzień |
|---|---|---------------|-----------------|--------------------|----------------|---|
| | Nierozliczone saldo na dzień 31-gru-14 | Zaciągnięcia | Spląty kapitału | Naliczenia odsetek | Spląty odsetek | Nierozliczone saldo na dzień 31-gru-15 |
| Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) | | | | | | |
| British Automotive Supply Sp. z o.o. (dawniej: JLR Warszawa Sp. z o.o.) | 4 527 | - | 4 495 | 227 | 259 | - |
| Prosta 32 Sp. z o.o. | 1 828 | - | 10 | 113 | - | 1 931 |
| Marvipol TM Sp. z o.o. | 6 085 | 10 000 | 12 500 | 523 | 467 | 3 641 |
| British Automotive Polska S.A. (dawniej: JLR Polska Sp. z o.o.) | 11 344 | - | 11 149 | 460 | 655 | - |
| Zielona Italia Sp. z o.o. * | - | 5 500 | 5 500 | 64 | 64 | - |
| Marvipol Property Sp. z o.o. | 6 064 | 24 999 | 4 784 | 1 021 | 901 | 26 399 |
| P.Z. - Bud Sp. z o.o. | - | 350 | - | 3 | - | 353 |
| Mokotów Park Sp. z o.o. | - | 9 000 | 9 000 | 95 | 95 | - |
| Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. | - | 1 000 | - | 10 | - | 1 010 |
| British Automotive Centrum Sp. z o.o. (dawniej: JLR Centrum Sp. z o.o.) | - | 3 000 | 3 000 | 6 | 6 | - |
| | 29 848 | 53 849 | 50 438 | 2 522 | 2 447 | 33 334 |

w tysiącach złotych

| | Nierozliczone saldo na dzień | Wartość transakcji w okresie | | | | Nierozliczone saldo na dzień |
|---|---------------------------------|------------------------------|-----------------|-----------------------|-------------------|---------------------------------|
| | 31-gru-14 | Udzielenie | Spląty kapitału | Naliczenia odsetek | Spląty odsetek | 31-gru-15 |
| Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) | | | | | | |
| <i>M Automotive Sp. z o.o.</i> | 864 | - | 850 | 31 | 45 | - |
| <i>Prosta Tower Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development Sp. z o.o.)</i> | 26 878 | 130 | 20 420 | 229 | 4 334 | 2 483 |
| <i>Zielona Italia Sp. z o.o. *</i> | - | 110 | 110 | - | - | - |
| <i>Lotus Warszawa Sp. z o.o.</i> | 859 | - | 841 | 35 | 53 | - |
| <i>Robo Wash Sp. z o.o. **</i> | 2 400 | 30 | 55 | 164 | - | 2 539 |
| <i>Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA</i> | 14 045 | 5 438 | 5 688 | 952 | - | 14 747 |
| <i>Projekt 01 Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Management Sp. z o.o.)</i> | 36 | 31 640 | - | 110 | - | 31 786 |
| <i>Verbis Gamma Sp. z o.o.</i> | 20 | 15 | - | 2 | - | 37 |
| <i>Marvipol Development 1 Sp. z o.o.</i> | - | 800 | - | 54 | - | 854 |
| <i>Marvipol Estate Sp. z o.o.</i> | - | 26 980 | 1 290 | 350 | - | 26 040 |
| <i>Marvipol Development 2 Sp. z o.o.</i> | - | 5 705 | - | 68 | - | 5 773 |
| <i>Projekt 03 Sp. z o.o.</i> | - | 100 090 | 100 000 | 742 | - | 832 |
| <i>Riviera Park Sp. z o.o.</i> | - | 1 130 | 1 125 | 3 | - | 8 |
| <i>Mokotów Park Sp. z o.o.</i> | - | 335 | 335 | - | - | - |
| <i>Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu</i> | - | - | - | - | - | - |
| | 45 102 | 172 403 | 130 714 | 2 740 | 4 432 | 85 099 |

*Zielona Italia Sp. z o.o. - Spółka powiązana z Marvipol S.A. do dnia 30 grudnia 2015 r.

**Robo Wash Sp. z o.o. - Spółka powiązana z Marvipol S.A. do dnia 28 grudnia 2015 r.

37. Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

W dniu 2 czerwca 2015 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 (00-336), przy ul. Kopernika 34, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod nr 3767.

Umowa ze spółką CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa o dokonanie badania została zawarta w dniu 10 lipca 2014 roku. Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego sprawozdania finansowego Marvipol S.A. za 2015 rok wynosi 40 tys. zł.

38. Podmioty zależne

Podmioty należące do Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

Udział %

| | 31-12-2015 | 31-12-2014 |
|---|------------|------------|
| British Automotive Polska S.A. (dawniej: JLR Polska Sp. z o.o.) | 100% | 100% |
| British Automotive Centrum Sp. z o.o. (dawniej: JLR Centrum Sp. z o.o.) | 100% | 100% |
| Mokotów Park Sp. z o.o. | 100% | 100% |
| Prosta Tower Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development Sp. z o.o.)* | 0,21% | 0,21% |
| Zielona Italia Sp. z o.o. | 0% | 100% |
| British Automotive Gdańsk Sp. z o.o. (dawniej: JLR Gdańsk Sp. z o.o.) | 100% | 100% |
| Prosta 32 Sp. z o.o. | 100% | 100% |
| British Automotive Łódź Sp. z o.o. (dawniej: JLR Łódź Sp. z o.o.) | 100% | 100% |
| Caterham Polska Sp. z o.o. | 0% | 100% |
| AML Polska Sp. z o.o. | 100% | 100% |
| Marvipol TM Sp. z o.o. | 100% | 100% |
| M Automotive Sp. z o.o. | 100% | 100% |
| Lotus Warszawa Sp. z o.o. | 100% | 100% |
| Robo Wash Sp. z o.o. | 0% | 100% |
| Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (dawniej Marvipol Property Sp. z o.o.)** | 85% | 90% |
| P.Z. - BUD Sp. z o.o. | 100% | 100% |
| British Automotive Supply Sp. z o.o. (dawniej: JLR Warszawa Sp. z o.o.) | 100% | 100% |
| Marvipol Estate Sp. z o.o. | 100% | 100% |
| Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. (dawniej: Le City Sp. z o.o.) | 100% | 100% |
| Projekt 01 Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Management Sp. z o.o.) | 100% | 100% |
| Marvipol Development 1 Sp. z o.o. (dawniej: Gdański City Center Sp. z o.o.) | 100% | 100% |
| Verbis Gamma Sp. z o.o.*** | 0% | 0% |
| Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA**** | 0% | 0% |
| Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o. | 100% | 0% |
| Projekt 03 Sp. z o.o. | 100% | 0% |
| Riviera Park Sp. z o.o. | 100% | 0% |
| Projekt 05 Sp. z o.o. | 100% | 0% |

*Na dzień bilansowy udział procentowy w kapitale zakładowym Prosta Tower 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 Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (dawniej Marvipol Property Sp. z o.o.) przedstawiał się następująco: Marvipol S.A. - 85% , Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA - 15% .

***Verbis Gamma Sp. z o.o. - Spółka w 100% zależna od P.Z. - BUD Sp. z o.o.

****Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. - spółka w 100% zależna od P.Z. - BUD Sp. z o.o.

39. Wybrane dane finansowe dotyczące sprawozdania

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 31 grudnia 2015 roku: 4,2615 PLN/EUR (na 31 grudnia 2014 r.: 4,2623 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 2015 roku 4,1848 PLN/EUR; (w 2014 r.: 4,1893 PLN/EUR).

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów

| Pozycja bilansu | 31-12-2015 | | 31-12-2014 | |
|------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | PLN | EUR | PLN | EUR |
| <i>w tysiącach złotych</i> | | | | |
| Aktywa razem | 468 876 | 110 026 | 509 052 | 119 431 |
| Aktywa trwałe | 259 543 | 60 904 | 246 678 | 57 874 |
| Aktywa obrotowe | 209 333 | 49 122 | 262 374 | 61 557 |
| Pasywa razem | 468 876 | 110 026 | 509 052 | 119 431 |
| Kapitał własny | 243 085 | 57 042 | 236 105 | 55 394 |
| Zobowiązania długoterminowe | 168 675 | 39 581 | 157 470 | 36 945 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 57 116 | 13 403 | 115 477 | 27 093 |

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów

| Pozycja w sprawozdaniu z całkowitych dochodów Emitenta | 01-01-2015 - 31-12-2015 | | 01-01-2014 - 31-12-2014 | |
|--|-------------------------|--------------|-------------------------|---------------|
| | PLN | EUR | PLN | EUR |
| <i>w tysiącach złotych</i> | | | | |
| Przychody netto ze sprzedaży i pozostałe | 115 882 | 27 691 | 277 917 | 66 340 |
| Koszty sprzedaży | (131 798) | (31 494) | (253 483) | (60 507) |
| Zyski z inwestycji | 39 309 | 9 393 | 28 446 | 6 790 |
| Zbycie akcji własnych | (363) | (87) | - | - |
| Zbycie jednostek zależnych | (9 680) | (2 313) | - | - |
| Zysk na działalności operacyjnej | 13 350 | 5 590 | 52 880 | 12 623 |
| Koszty finansowe | (15 186) | (3 629) | (23 441) | (5 595) |
| Zysk przed opodatkowaniem | (1 836) | 1 961 | 29 439 | 7 027 |
| Podatek dochodowy | 6 969 | 1 665 | (977) | (233) |
| Zysk netto z działalności kontynuowanej | 5 133 | 1 227 | 28 462 | 6 794 |
| Zysk netto na działalności zaniechanej | 1 031 | 246 | 1 961 | 468 |
| Zysk netto za rok obrotowy | 6 164 | 1 473 | 30 423 | 7 262 |

40. Istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2015 do 31 grudnia 2015 roku, oraz znaczące zdarzenia po dniu 31 grudnia 2015 roku.

W dniu 28 stycznia 2015 r. Marvipol S.A. zawarła Aneks do Umowy kredytu inwestycyjnego podpisanej z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. w dniu 17 czerwca 2011 r., na mocy którego termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 31 grudnia 2017 roku. Pozostałe postanowienia zawarte w treści Umowy Kredytu nie uległy znaczącym zmianom.

W dniu 30 stycznia 2015 r. Marvipol S.A. powzięła informację o wykreśleniu przez właściwy Sąd hipoteki do kwoty 50.250.000,00 PLN ustanowionej na będącej własnością Marvipol S.A. nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Jasnodorskiej, stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu udzielonego Marvipol S.A. w 2012 r. przez mBank S.A., w związku z przedterminową spłatą kredytu. Określony w umowie kredytowej termin ostatecznej spłaty kredytu przypadał na dzień 29 maja 2015 r.

W dniu 30 stycznia 2015 r. na podstawie zawartego w Warunkach Emisji Obligacji uprawnienia Marvipol S.A. dokonała przedterminowego wykupu i umorzenia wszystkich istniejących obligacji na okaziciela serii N o łącznej wartości nominalnej 60.000.000,00 PLN, wobec czego do właściwego Sądu został złożony wniosek o wykreślenie stanowiącej zabezpieczenie wierzytelności obligatariuszy z tytułu obligacji hipoteki umownej łącznej do kwoty 92.000.000,00 PLN. Określony w warunkach emisji obligacji termin wykupu przypadał na dzień 30 listopada 2016 r.

W dniu 23 lutego 2015 r. Marvipol S.A. zawarła Aneks do Umowy Kredytu nr 1788/10/400/04 o kredyt w rachunku bieżącym podpisanej z Bankiem Millennium S.A. w dniu 8 listopada 2010 r., na mocy którego okres, na który udostępniono kredyt, został przedłużony do dnia 15 marca 2017 r. Pozostałe postanowienia zawarte w treści Umowy Kredytu nie uległy znaczącym zmianom.

W dniu 27 lutego 2015 r. Marvipol S.A. udzieliła poręczenia do kwoty 45.000.000,00 PLN jednostce zależnej Marvipol Development 1 Sp. z o. o. Sp. K. (dawniej Marvipol Property Sp. z o.o. w związku z zawarciem w dniu 28 stycznia 2015 r. pomiędzy Marvipol Development 1 Sp. z o. o. Sp. K. (dawniej Marvipol Property Sp. z o.o.) a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu odnawialnego w kwocie 30.000.000,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Central Park Ursynów” – Etap 1B na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej.

W dniu 24 marca 2015 r. Marvipol S.A. dokonała spłaty całości zobowiązań wynikających z Umowy kredytu inwestycyjnego dla klientów instytucjonalnych nr KRI\1443967 o kredyt w kwocie 43.000.000,- PLN, zawartej z Getin Noble Bank S.A. w dniu 7 marca 2014 r., zaciągniętego w celu częściowego refinansowania wartości gotowych lokali i miejsc postojowych wybudowanych w ramach inwestycji pod nazwą „Bielany Residence” zlokalizowanej w Warszawie, przy ul. Sokratesa. Określony w treści Umowy termin ostatecznej spłaty kredytu był wyznaczony na dzień 20 stycznia 2016 r. Wobec dokonania spłaty Getin Noble Bank S.A. wyraził zgodę na wykreślenie stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu hipoteki do kwoty 64.500.000,- PLN ustanowionej na będącej własnością Marvipol S.A. nieruchomości położonej przy ul. Sokratesa w Warszawie.

W dniu 8 kwietnia 2015 r. Marvipol S.A., zgodnie z zawartym w Warunkach Emisji Obligacji terminarzem, dokonała wykupu wszystkich niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii I o łącznej wartości nominalnej 39.062.300 PLN.

W dniu 5 maja 2015 r. Marvipol S.A. zawarła z Veolia Energia Warszawa S.A. z siedzibą w Warszawie Umowę przedwstępną sprzedaży, przedmiotem której było nabycie przez Marvipol S.A. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych o powierzchni 2,97 ha i o powierzchni 0,67 ha oraz własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 1,63 ha, usytuowanych w Warszawskiej dzielnicy Białołęka. Wartość przedmiotu Umowy została określona na łączną kwotę netto 25.000.000 PLN. W wykonaniu przedmiotowej umowy w dniu 7 lipca 2015r. została zawarta Warunkowa Umowa Sprzedaży. Kupującym była spółka zależna od Marvipol S.A.: Projekt 01 Sp. z o.o. co wynikało z faktu uprawnienia Marvipol S.A. do wskazania jako nabywcy innej osoby prawnej. Umowa została zawarta z wyłączeniem skutku rozporządzającego i pod warunkiem zawieszającym, że Prezydent m. st. Warszawy nie wykona przysługującego gminie prawa pierwokupu w odniesieniu do prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,67 ha. Strony zobowiązały się zawrzeć Umowę Rozporządzającą nie wcześniej niż 1 grudnia 2015 r. i nie później niż 22 grudnia 2015 r. Strony zastrzegły jednocześnie, że w przypadku wykonania przez Prezydenta m. st. Warszawy przysługującego gminie prawa pierwokupu, spółce Projekt 01 przysługiwać będzie uprawnienie żądania zawarcia Umowy Rozporządzającej w odniesieniu do pozostałych nieruchomości, to jest w odniesieniu do prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 2,97 ha oraz własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 1,63 ha.

W dniu 1 lipca 2015 r. Marvipol S.A. zawarła z jednostką zależną Marvipol TM Sp. z o.o. umowy, na mocy których Marvipol TM Sp. z o.o. przeniosła na rzecz Marvipol S.A. prawa do związanych ze świadczeniem usług myjni samochodowych znaków towarowych Robo Wash Center i Robo Wash Express. Łączna wartość transakcji wyniosła 5.310.949,58 PLN.

W dniu 30 września 2015 r. została podjęta uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki zależnej Spółki – Robo Wash sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 100% udziałów, przy czym podwyższenie zostało dokonane z kwoty 200.000 złotych do kwoty 10.496.000 złotych w drodze utworzenia 102.960 udziałów o wartości nominalnej 100 złotych każdy, a wszystkie nowo utworzone udziały spółki Robo Wash sp. z o.o. zostały tego samego dnia objęte przez Marvipol S.A. w zamian za wkład niepieniężny w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki stanowiącej wyodrębniony organizacyjnie i finansowo w przedsiębiorstwie Emitenta zespół składników niematerialnych i materialnych oraz zobowiązań (w tym prawa własności nieruchomości, na których znajdują się budynki myjni), przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie zarządzania i prowadzenia działalności myjni samochodowych oznaczanych między innymi znakiem „Robo Wash Center”, o wartości 10.296.000,00 PLN. Zbycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa przez Spółkę nastąpiło w ramach realizacji dyspozycji wyrażonej w uchwale nr 19 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol S.A. z dnia 25 czerwca 2015 roku. W dniu 28 grudnia 2015 r. Spółka zawarła ze spółką spoza Grupy umowę sprzedaży udziałów spółki zależnej Robo Wash sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie stanowiących 100% kapitału zakładowego Robo Wash sp. z o.o. za cenę 8 mln PLN. Zgodnie z umową sprzedaży udziałów, własność udziałów w Robo Wash sp. z o.o. przeszła na nabywcę z chwilą zapłaty całej ceny sprzedaży, co nastąpiło w dniu 29 grudnia 2015 r. Wskutek zbycia udziałów w Robo Wash sp. z o.o. Spółka zakończyła prowadzenie działalności gospodarczej w obszarze obsługi myjni samochodowych.

W dniu 21 lipca 2015 r. Marvipol S.A. zawarła z jednostką zależną Marvipol Estate Sp. z o.o. Umowę pożyczki, na mocy której Marvipol S.A. udzieliła Marvipol Estate Sp. z o.o. pożyczki w kwocie do 7 mln €, z przeznaczeniem na potrzeby związane z prowadzeniem przez Marvipol Estate Sp. z o.o. działalności gospodarczej, tj. w szczególności finansowania spółki Industrial Center 37 Sp. z o.o., realizującej inwestycję logistyczną.

W dniu 27 lipca 2015 r. Spółka, występując w charakterze jedyne go wspólnika, podjęła na Zgromadzeniu Wspólników JLR Polska Sp. z o.o. uchwałę w sprawie przekształcenia tej jednostki w spółkę akcyjną. Firma przekształconej spółki została następnie zmieniona z JLR Polska S.A. na British Automotive Polska S.A. W dniu 28 grudnia 2015 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie British Automotive Polska S.A. podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowego akcjonariusza, w wyniku którego kapitał zakładowy został podwyższony do kwoty 3.410.000,00 złotych w drodze emisji 210.000 akcji zwykłych serii B o łącznej wartości nominalnej 210.000,00 złotych, które zostały objęte w całości przez jedyne go akcjonariusza spółki - Marvipol S.A. W dniu 29 grudnia 2015 r. Spółka zawarła z British Automotive Polska S.A. umowę sprzedaży udziałów spółki zależnej British Automotive Supply sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie stanowiących 100% kapitału zakładowego British Automotive Supply sp. z o.o. za cenę 19 mln PLN.

W dniu 3 sierpnia 2015 r. Marvipol S.A. dokonała emisji niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela oznaczonych jako seria S, o łącznej wartości emisyjnej równej wartości nominalnej w kwocie 60 mln PLN. Cel emisji obligacji nie został oznaczony. Wypłata oprocentowania obligacji będzie realizowana co sześć miesięcy, natomiast wykup obligacji nastąpi poprzez zapłatę kwoty pieniężnej w wysokości równej wartości nominalnej obligacji w dniu 3 sierpnia 2019 r.

W dniu 1 października 2015 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie utworzenia oddziału Spółki w Warszawie („Oddział”). Na podstawie tej uchwały Zarząd Spółki postanowił m. in.: (1) wyodrębnić z dniem 1 października 2015 r. w strukturze organizacyjnej Spółki Oddział, jaki zostanie utworzony na bazie majątku, którego przedmiotem działalności będzie prowadzenie działalności deweloperskiej, wynajmu powierzchni biurowej oraz wynajmu powierzchni magazynowej, (2) powołać na kierownika Oddziału Jacka Bieleckiego. Równocześnie w dniu 1 października 2015 r. Zarząd podjął uchwałę nr 2 w sprawie udzielenia Jackowi Bieleckiemu prokury oddziałowej łącznej, która została ograniczona do zakresu spraw Oddziału oraz uchwałę nr 3 w sprawie udzielenia Łukaszowi Sekule prokury oddziałowej łącznej, która została ograniczona do zakresu spraw Oddziału. Jacek Bielecki oraz Łukasz Sekuła zostali łącznie uprawnieni do reprezentacji Spółki w ramach spraw ograniczonych do Oddziału.

W dniu 19 października 2015 r. spółka zależna od Marvipol S.A. - Projekt 03 Sp. z o.o. ogłosiła jako Wzywający wezwanie do zapisywania się na sprzedaż 7.580.100 akcji spółki Torpol S.A. z siedzibą w Poznaniu, co w razie ich nabycia spowodowałoby osiągnięcie poziomu 33% głosów na Walnym Zgromadzeniu Torpol S.A. W związku z niezrealizowaniem się warunków zawartych w treści wezwania Wzywający nie nabył akcji spółki Torpol S.A., a proces nabycia akcji został w dniu 24 listopada 2015 r. zakończony.

W dniu 30 listopada 2015 r. spółka zależna British Automotive Polska S.A. (BAP) otrzymała od Jaguar Land Rover Limited [JLRL] z siedzibą w Whitley, Coventry, pocztą elektroniczną, podpisany list intencyjny, którego przedmiotem było wyrażenie intencji zawarcia przez JLRL z BAP nowych umów, importerskiej i dystrybucyjnej pojazdów Jaguar i Land Rover na terenie Polski. W związku zawartymi w liście intencyjnym postanowieniami Spółka udzieliła Jaguar Land Rover Exports Limited gwarancji za zobowiązania spółki zależnej British Automotive Polska S.A. wynikające z zakupu produktów Jaguar oraz Land Rover na podstawie umowy dystrybucyjnej pomiędzy Jaguar Land Rover Exports Limited lub jej spółkami zależnymi a BAP. Gwarancja obejmuje obowiązek zapłaty wszelkich sum nie zapłaconych w dacie ich wymagalności przez British Automotive z tytułu sprzedaży produktów Jaguar i Land Rover. Gwarancja jest bezwarunkowa i nieodwołalna. Gwarancja obowiązuje od dnia jej udzielenia do dnia wygaśnięcia umowy dystrybucyjnej produktów Jaguar i Land Rover (tj. do dnia 31 maja 2016 roku) lub do dnia, w którym wszelkie kwoty należne zgodnie z tą umową zostaną przez BAP zapłacone, w zależności które z tych zdarzeń nastąpi później. Wysokość gwarancji ograniczona jest do wysokości kwot należnych od BAP w stosunku do Jaguar Land Rover Exports Limited. Gwarancja została udzielona zgodnie z prawem angielskim.

W dniu 1 grudnia 2015 r. Spółka zawarła ze swoimi spółkami zależnymi prowadzącymi działalność w branży motoryzacyjnej „Umowy o zarządzanie spółką zależną”. Każda z umów przewiduje zarządzanie spółką zależną w rozumieniu art. 7 § 1 Kodeksu spółek handlowych. Umowy zostały zawarte w celu doprowadzenia do sprawnego, efektywnego, strategicznego i bieżącego sprawowania zarządu każdą ze spółek zależnych.

W dniu 30 grudnia 2015 r. Spółka, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, zawarła transakcję zbycia wszystkich, tj. 80.928 akcji własnych, w których posiadanie weszła w rezultacie programu skupu realizowanego na podstawie Uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 4 stycznia 2012 roku w sprawie upoważnienia Zarządu do nabycia przez Spółkę akcji własnych, zmienionej w drodze Uchwały nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 1 sierpnia 2012 roku, następnie Uchwały nr 23 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 30 czerwca 2014 roku i ostatecznie Uchwały nr 20 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 25 czerwca 2015 roku. Akcje o wartości nominalnej 0,20 PLN, stanowiące 0,19% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniające do 0,19% głosów na walnym zgromadzeniu, zostały zbyte po cenie 5,60 PLN za każdą akcję. Zbycie akcji własnych zostało przeprowadzone w wykonaniu Uchwały nr 20 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 25 czerwca 2015 roku.

W dniu 26 lutego Zarząd Spółki poinformował o rozpoczęciu przez spółkę zależną od Marvipol S.A. - British Automotive Polska S.A. negocjacji z Jaguar Land Rover Limited, gdzie przedmiotem negocjacji jest ustalenie warunków i zawarcie pomiędzy ww. podmiotami umowy importerskiej oraz umowy dystrybucyjnej pojazdów marki Jaguar i Land Rover na obszarze Polski.

W dniu 12 lutego 2016 r. na Nadzwyczajnym Zgromadzeniu Wspólników jednostki zależnej Marvipol Property Sp. z o.o. Spółka, jako jedyny wspólnik, głosowała za podjęciem uchwały w sprawie przekształcenia spółki Marvipol Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Spółka przekształcona otrzymała firmę Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, zaś jedynym komplementariuszem tej spółki, uprawnionym do prowadzenia jej spraw, została spółka Marvipol Development 1 (poprzednia firma spółki: Gdański City Center) Sp. z o.o. – jednostka zależna od Marvipol S.A. Przekształcenie zostało zarejestrowane przez właściwy Sąd w dniu 25 lutego 2016 r.

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/