

Grupa Kapitałowa Marvipol S.A. Oddział w Warszawie

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 01.01.2017 - 30.09.2017**

Spis treści

Strona

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe	
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	3
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	4
Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	6
Śródroczne skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym	8
Informacje objaśniające	9

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 1 stycznia do 30 września 2017 r. oraz za okres od 1 stycznia do 30 września 2016 r.

	Nota	01-sty-17 30-wrz-17	01-sty-16 30-wrz-16
<i>w tysiącach złotych</i>			
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	4	61 015	203 048
Pozostałe przychody operacyjne	5	2 204	3 188
		63 219	206 236
Amortyzacja		(908)	(1 172)
Zużycie materiałów i energii		(1 022)	(1 272)
Usługi obce	6	(61 620)	(169 210)
Koszty świadczeń pracowniczych	8	(2 773)	(2 844)
Pozostałe koszty operacyjne	7	(9 341)	(8 927)
Zyski z inwestycji	9	4 311	2 552
Udziały w zyskach spółek powiązanych	10	14 228	3 347
Zysk / (strata) na działalności operacyjnej		6 094	28 710
Koszty finansowe	11	(10 893)	(7 301)
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem		(4 799)	21 409
Podatek dochodowy	12	19 112	(5 055)
Zysk / (strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy		14 313	16 354
w tym przypadający na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		14 313	16 354
Akcjonariuszy mniejszościowych		-	-
Zysk / (strata) netto za rok obrotowy		14 313	16 354
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	31		768
Wynik na zbyciu jednostek zależnych			
Zysk (strata) netto		14 313	17 122
Inne całkowite dochody		-	-
Całkowite dochody ogółem		14 313	17 122

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Ewa Zając
/Kierownik Oddziału/

Robert Pydzik
/Prokurent Oddziałowy/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, 27 listopada 2017 r.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

w tysiącach złotych	Nota	30-wrz-17	31-gru-16
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	13	6 127	6 479
Wartości niematerialne	14	265	445
Nieruchomości inwestycyjne	16	562	2 805
Pozostałe należności długoterminowe	17	56	44
Pozostałe inwestycje długoterminowe	18	127 863	95 595
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	7 219	9 118
Aktywa trwałe razem		142 092	114 486
Aktywa obrotowe			
Zapasy	20	522 849	344 882
Należności z tytułu podatku dochodowego		5	37
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	21	34 063	40 895
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22	173 563	192 642
Aktywa obrotowe razem		730 480	578 456
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	23	2 805	-
Aktywa razem		875 377	692 942

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Ewa Zajac
/Kierownik Oddziału/

Robert Pydzik
/Prokurent Oddziałowy/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, 27 listopada 2017 r.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

w tysiącach złotych	Nota	30-wrz-17	31-gru-16
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny	24		
Kapitał wydzielony		228 121	248 126
Inne kapitały		38 188	38 188
Zyski zatrzymane		75 199	60 886
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej		341 508	347 200
Udziały niekontrolujące		-	-
Kapitał własny razem		341 508	347 200
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	67 880	31 877
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	27	505	383
Pozostałe zobowiązania	30	99	278
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	19	7 991	29 223
Rezerwy	29	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	175 235	113 018
Zobowiązania długoterminowe razem		251 710	174 779
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	19 039	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	27	263	197
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		113	2 652
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	30	27 777	71 288
Przychody przyszłych okresów	28	227 712	68 461
Rezerwy	29	2 000	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	5 255	28 365
Zobowiązania krótkoterminowe razem		282 159	170 963
Zobowiązania razem		533 869	345 742
Kapitał własny i zobowiązania razem		875 377	692 942

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Ewa Zajac
/Kierownik Oddziału/

Robert Pydzik
/Prokurent Oddziałowy/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, 27 listopada 2017 r.

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Za okres od 1 stycznia do 30 września 2017 r. oraz za okres od 1 stycznia do 30 września 2016 r.

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-17 30-wrz-17	01-sty-16 30-wrz-16
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk netto za okres	14 313	17 122
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	908	1 172
Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy)	(2 830)	(753)
Koszty finansowe	6 943	7 337
Różnice kursowe niezrealizowane	1 822	(1 030)
Zysk ze sprzedaży środków trwałych	(87)	-
Podatek dochodowy	(19 112)	5 055
Zmiana stanu zapasów	(193 435)	41 297
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(15 985)	(6 924)
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	2 000	26
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych	(20 884)	(6 448)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	159 251	(50 979)
Udział w wyniku wspólnych przedsięwzięć	(14 228)	(3 347)
Podatek zwrócony	1 109	236
Podatek zapłacony	(3 837)	(3 782)
Koszty emisji obligacji	352	717
Wartość firmy jednostki powiązane	(9)	-
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	(83 709)	(301)

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Polawski
/Członek Zarządu/

Ewa Zajac
/Kierownik Oddziału/

Robert Pydzik
/Prokurent Oddziałowy/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, 27 listopada 2017 r.

Śródroczny skrócony skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych - cd.

Za okres od 1 stycznia do 30 września 2017 r. oraz za okres od 1 stycznia do 30 września 2016 r.

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-17 30-wrz-17	01-sty-16 30-wrz-16
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Odsetki otrzymane	2 937	440
Wpływy z tytułu sprzedaży ST	685	-
Splata udzielonych pożyczek	42 572	-
Nabycie aktywów finansowych	(6)	(20)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(601)	(3 518)
Pożyczki udzielone	(47 629)	(32 700)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(2 042)	(35 798)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Zasilenie z Centrali	-	16 000
Wpływy netto z emisji obligacji	79 388	-
Środki przekazane do Centrali	(20 005)	-
Wykup obligacji w terminie	(39 650)	(18 397)
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	67 120	16 904
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(12 078)	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(177)	(6)
Odsetki zapłacone	(7 926)	(8 390)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	66 672	6 111
Przepływy pieniężne netto, razem	(19 079)	(29 988)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	192 642	144 736
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-	-
Środki pieniężne na koniec okresu	173 563	114 748
Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania	42 544	18 217

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Ewa Zajęc
/Kierownik Oddziału/

Robert Pydzik
/Prokurent Oddziałowy/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, 27 listopada 2017 r.

Śródroczne skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

Za okres od 1 stycznia do 30 września 2017 r. oraz za okres od 1 stycznia do 30 września 2016 r.

<i>w tysiącach złotych</i>	Kapitał wydzielony	Inne kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2016 r.	232 126	38 188	15 250	285 564	285 564
Całkowite dochody ogółem	-	-	45 636	45 636	45 636
Przesunięcie środków z Centrali Marvipol	16 000	-	-	16 000	16 000
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2016 r.	248 126	38 188	60 886	347 200	347 200

<i>w tysiącach złotych</i>	Kapitał wydzielony	Inne kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2017 r.	248 126	38 188	60 886	347 200	347 200
Całkowite dochody ogółem	-	-	14 313	14 313	14 313
Przesunięcie środków do Centrali Marvipol	(20 005)	-	-	(20 005)	(20 005)
Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2017 r.	228 121	38 188	75 199	341 508	341 508

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Ewa Zajac
/Kierownik Oddziału/

Robert Pydzik
/Prokurent Oddziałowy/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, 27 listopada 2017 r.

Informacje objaśniające

1. Dane Jednostki Dominującej

Marvipol S.A. Oddział w Warszawie („Jednostka Dominująca”, „Oddział”) jest zorganizowaną częścią przedsiębiorstwa wydzieloną ze struktur spółki Marvipol S.A. w zakresie obejmującym prowadzenie działalności deweloperskiej, wynajmu powierzchni biurowej oraz magazynowej. Marvipol S.A. jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce. Marvipol S.A. Oddział w Warszawie jest zarejestrowany w Polsce. Marvipol S.A. Oddział w Warszawie jest podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej Marvipol S.A. Oddział w Warszawie („Grupa Kapitałowa Oddziału Marvipol”) i mieści się w Warszawie 02-409, ul. Obywatelska 5/50. Do dnia 9 kwietnia 2017 r. (włącznie z tym dniem) siedziba Oddziału mieściła się pod adresem ul. Obywatelska 1 lok. U16, 02-409 Warszawa.

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

Marvipol S.A. Oddział w Warszawie został utworzony na mocy uchwał Zarządu Marvipol S.A. w dniu 1 października 2015 roku i zarejestrowany w KRS w dniu 21 października 2015 roku.

Jako jednostki zależne od Oddziału traktowane są jednostki zależne od Marvipol S.A., które w ramach wydzielenia Oddziału zostały do niego przypisane oraz które po tej dacie zostały utworzone lub nabyte przez Marvipol S.A. w ramach działalności Oddziału.

Przedmiotem działalności Jednostki Dominującej oraz jednostek zależnych zgodnie ze statutem/umowami spółek są:

- działalność deweloperska,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- wynajem powierzchni.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres obrotowy kończący się 30 września 2017 r. obejmuje sprawozdania finansowe Jednostki Dominującej oraz jednostek zależnych (zwanymi łącznie „Grupą” lub „Grupą Kapitałową Oddziału Marvipol”). Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2016 r. do 30 września 2016 r.

2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w skróconej formie, zgodnie z MSR 34. Przy sporządzeniu niniejszego skonsolidowanego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego pewne informacje oraz ujawnienia, które zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską są zazwyczaj umieszczane w pełnym sprawozdaniu finansowym, zostały podane w formie skróconej lub pominięte, zgodnie z treścią MSR 34. Z uwagi na to, niniejsze skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe należy rozpatrywać łącznie z ostatnim pełnym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę 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.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w związku z procesem upublicznienia spółki Marvipol Development S.A. (dawniej: M Automotive Holding S.A.) i wymaganiami odnośnie zawartości prospektu emisyjnego (dalej "Prospekt") w obszarze informacji finansowej. W ramach transakcji nastąpi podział Marvipol S.A. i przeniesienia majątku Oddziału Marvipol na spółkę Marvipol Development S.A. Podział Marvipol S.A. został też potwierdzony opublikowaniem przez Marvipol S.A. oraz Marvipol Development S.A. w dniu 31 sierpnia 2016 roku Planu Podziału i złożeniem ww. Planu Podziału do sądu w dniu 5 września 2016 roku. Opisane powyżej plany i działania powodują, iż Marvipol Development S.A. jako emitent poczynił znaczące zobowiązania w rozumieniu art. 4a Rozporządzenia 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. wykonującego dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam („Rozporządzenie 809/2004”). W związku z tym Marvipol Development S.A., jest podmiotem o złożonej historii finansowej w rozumieniu art. 4a Rozporządzenia 809/2004. W konsekwencji, celem spełnienia wymogu określonego w art. 5 ust. 1 Dyrektywy 2003/71/WE, konieczne jest włączenie do Prospektu skonsolidowanych sprawozdań finansowych Oddziału Marvipol za okres od powstania Oddziału Marvipol tj. od 1 października 2015 roku.

Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, Oddział Marvipol nie był w świetle prawa podmiotem odrębnym od Marvipol S.A. i nie posiadał kapitałów w rozumieniu przepisów Kodeksu Spółek Handlowych. Dlatego też, aktywa netto Oddziału Marvipol (rozumiane jako różnica pomiędzy aktywami, a zobowiązaniami), przekazane decyzją Zarządu Marvipol S.A. do Oddziału Marvipol z dniem 1 października 2015 roku, zostały ujęte jest odpowiednik zasilenia Oddziału Marvipol kapitałem. Formalnie bowiem, wydzielone do Oddziału Marvipol środki (zarówno te wydzielone z dniem 1 października 2015 roku, jak i przekazane później) zostaną przekształcone na kapitał w momencie zarejestrowania połączenia Oddziału Marvipol z Marvipol Development S.A. W związku z powyższym, kierując się zapisaną w MSSF przewagą treści nad formą, odpowiednie wartości zostały w sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Oddziału Marvipol przypisane do pozycji kapitały.

Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2017 roku

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania skonsolidowanego finansowego Grupy Kapitałowej Oddziału Marvipol za okres zakończony 30 września 2017 roku. Zasady rachunkowości, które Grupa zastosowała przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres zakończony 30 września 2017 roku były zgodne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2016, są stosowane w sposób ciągły we wszystkich latach objętych niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym i nie uległy istotnym zmianom od ostatniego rocznego sprawozdania finansowego za wyjątkiem wynikających ze zmian przepisów.

Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie wystąpiły zmiany do istniejących standardów, które zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i zatwierdzone do stosowania w UE, oraz które miałyby wejść w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Grupy za 2017 rok.

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

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” oraz zmiany do MSSF 15 „Data wejścia w życie MSSF 15” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie).

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 30 września 2017 r. nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- MSSF 16 „Leasing” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 2 „Płatności na bazie akcji” – Klasyfikacja oraz wycena płatności na bazie akcji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w Grupach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony),
- Zmiany do MSSF 4 Stosowanie MSSF 9 "Instrumenty finansowe" łącznie z MSSF 4 "Umowy ubezpieczeniowe" (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później)
- Zmiany do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” – Inicjatywa w odniesieniu do ujawnień (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” – Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego od niezrealizowanych strat (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie).
- Wyjaśnienia do MSSF 15 "Przychody z tytułu umów z klientami" (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 2 "Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji" (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później),
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2014-2016 (zmiany do MSSF 12 obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później, natomiast Zmiany do MSSF 1 oraz MSR 28 obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później),

- Interpretacja KIMSF 22 "Transakcje w walucie obcej i zaliczki" (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później),
- Interpretacja KIMSF 23 „Niepewność w zakresie rozliczania podatku dochodowego” (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 40 - Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później).

Wpływ nowego standardu MSSF 16 skutkować będzie ujęciem w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako leasingobiorcy umów najmu, dzierżawy, użytkowania i leasingu, których do momentu pierwszego zastosowania standardu nie kwalifikowano jako leasing finansowy. Grupa planuje zakończenie prac nad analizą wpływu standardu MSSF 16 najpóźniej do 2018 roku.

Według szacunków Grupy, w/w standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę 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 Grupy, zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń portfela aktywów lub zobowiązań finansowych według MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” nie miałyby istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby przyjęte do stosowania na dzień bilansowy.

3. Sprawozdawczość segmentów działalności

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

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

Wynik segmentu, jego aktywa oraz zobowiązania zawierają pozycje, które go dotyczą w sposób bezpośredni jak również odpowiednie pozycje użytkowane wspólnie, które w oparciu o racjonalne przesłanki można przypisać do poszczególnych segmentów.

Segmenty branżowe

Grupa w trzecim kwartale wyodrębniła poniższe główne segmenty branżowe:

- działalność deweloperska,
- najem powierzchni (działalność zaniechana w 2016 roku).

Grupa na skutek sprzedaży budynku Prosta Tower w dniu 15 grudnia 2016 r. zaniechała działalności polegającej na najmie powierzchni biurowych. Działalność ta była prowadzona przez jednostkę zależną Prosta Tower Sp. z o.o. Więcej informacji o działalności zaniechanej prezentowane jest w nocie 31.

3. Sprawozdawczość segmentów działalności

Segmenty zgodnie z MSSF 8

w tysiącach złotych	Działalność deweloperska		Najem		Skonsolidowane	
	30-cze-17	30-cze-16	30-cze-17	30-cze-16	30-cze-17	30-cze-16
Działalność kontynuowana						
Przychody ze sprzedaży	61 015	203 048	-	-	61 015	203 048
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	-	-	-	-	-	-
Udziały w zyskach spółek współkontrolowanych	14 228	3 347	-	-	14 228	3 347
Pozostałe przychody operacyjne	2 204	3 188	-	-	2 204	3 188
Przychody od odbiorców razem	77 447	209 583	-	-	77 447	209 583
Wynik segmentu	1 783	26 158			1 783	26 158
Nie przypisane koszty					-	-
Zyski z inwestycji					4 311	2 552
Zysk / (strata) na działalności operacyjnej					6 094	28 710
Koszty finansowe					(10 893)	(7 301)
Podatek dochodowy					19 112	(5 055)
Zysk / (strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy					14 313	16 354
Działalność zaniechana					768	-
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej					768	-
Wynik na zbyciu jednostek zależnych					-	-
Zysk (strata) netto					14 313	17 122
Inne całkowite dochody					-	-
Całkowite dochody ogółem					14 313	17 122
Aktywa segmentu	875 377	424 617	-	105 709	875 377	530 326
Nieprzypisane aktywa					-	-
Aktywa razem					875 377	530 326
Zobowiązania segmentu	533 869	158 094	-	52 306	533 869	210 400
Nieprzypisane zobowiązania					-	-
Zobowiązania razem					533 869	210 400
Wydatki inwestycyjne	48 236	35 424	-	814	48 236	36 238
Amortyzacja	908	1 151	-	21	908	1 172

4. Przychody ze sprzedaży

w tysiącach złotych

	30-wrz-17	30-wrz-16
Przychody ze sprzedaży mieszkań	57 357	193 500
Przychody z najmu	909	5 459
Przychody ze świadczenia pozostałych usług	2 749	7 127
	61 015	206 086
w tym działalność zaniechana - najem	-	3 038
w tym działalność kontynuowana	61 015	203 048

Przychody ze świadczenia pozostałych usług dotyczą przychodów z usług zarządzania.

5. Pozostałe przychody

w tysiącach złotych

	30-wrz-17	30-wrz-16
Przychody z tytułu odszkodowań i kar umownych	284	215
Zysk ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	89	34
Przychody z tytułu zmniejszeń odpisów	102	894
Przychody z tytułu sprzedaży niestatutowej (refaktur)	1 615	1 517
Odsetki	-	92
Inne	114	815
	2 204	3 567
w tym działalność zaniechana - najem	-	379
w tym działalność kontynuowana	2 204	3 188

6. Usługi obce

w tysiącach złotych

	30-wrz-17	30-wrz-16
Koszt budowy mieszkań	(49 251)	(157 457)
Inne	(12 369)	(12 787)
	(61 620)	(170 244)
w tym działalność zaniechana - najem	-	(1 034)
w tym działalność kontynuowana	(61 620)	(169 210)

7. Pozostałe koszty operacyjne

w tysiącach złotych

	30-wrz-17	30-wrz-16
Koszt utworzenia odpisów aktualizujących	(174)	-
Koszty z tytułu opłat leasingowych w leasingu operacyjnym	(1 215)	(87)
Podatki i opłaty	(1 374)	(1 127)
Koszty reprezentacji	(85)	(392)
Koszty sprzedaży niestatutowej	(1 376)	(456)
Ubezpieczenia	(84)	(59)
Opłaty za wieczyste użytkowanie	(29)	(906)
Reklama	(529)	(2 163)
Koszty zakończonych inwestycji	(973)	-
Rezerwa na koszty zakończonych inwestycji	(2 000)	-
Inne	(1 502)	(4 025)
	(9 341)	(9 215)
w tym działalność zaniechana - najem	-	(288)
w tym działalność kontynuowana	(9 341)	(8 927)

8. Koszty świadczeń pracowniczych

w tysiącach złotych

	30-wrz-17	30-wrz-16
Wynagrodzenia	(2 289)	(2 238)
Ubezpieczenia społeczne	(484)	(606)
	(2 773)	(2 844)
w tym działalność zaniechana - najem	-	-
w tym działalność kontynuowana	(2 773)	(2 844)

9. Zyski z inwestycji

w tysiącach złotych

	30-wrz-17	30-wrz-16
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	515	742
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	2 317	756
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnej	-	-
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnej	276	1 109
Różnice kursowe	674	1 030
Inne	529	24
	4 311	3 661
w tym działalność zaniechana - najem	-	1 109
w tym działalność kontynuowana	4 311	2 552

10. Udziały w zyskach wspólnych przedsięwzięć

w tysiącach złotych

	30-wrz-17	30-wrz-16
Udziały w zyskach wspólnych przedsięwzięć	14 228	3 347
	14 228	3 347
w tym działalność zaniechana - najem	-	-
w tym działalność kontynuowana	14 228	3 347

11. Koszty finansowe

w tysiącach złotych

	30-wrz-17	30-wrz-16
Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań finansowych	(6 793)	(7 324)
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	(20)	(14)
Prowizje	(99)	(421)
Ujemne różnice kursowe	(3 501)	-
Koszty obsługi obligacji	(337)	(684)
Inne	(143)	(684)
	(10 893)	(9 127)
w tym działalność zaniechana - najem	-	(1 826)
w tym działalność kontynuowana	(10 893)	(7 301)

12. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

<i>w tysiącach złotych</i>	30-wrz-17	30-wrz-16
Podatek dochodowy bieżący		
Podatek dochodowy za rok bieżący	220	3 645
	220	3 645
Podatek odroczony		
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	(19 333)	1 488
	(19 333)	1 488
Wyksięgowanie aktywów i rezerw w związku ze sprzedażą jednostek zależnych	-	-
Zmiana stanu aktywów i rezerw dotycząca działalności zaniechanej	-	-
	(19 333)	1 488
Podatek dochodowy z działalności kontynuowanej	(19 113)	5 055
Podatek dochodowy z działalności zaniechanej (bez podatku od zysku ze sprzedaży)	-	78
	(19 113)	5 133
Podatek dochodowy od zysku ze sprzedaży działalności zaniechanej	-	-
Udział w podatku jednostek stowarzyszonych i współzależnych	-	-
	(19 113)	5 133

Efektywna stopa podatkowa

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-16	30-wrz-16
Zysk netto za rok obrotowy	14 313	17 122
Podatek dochodowy	(19 113)	5 133
Zysk przed opodatkowaniem	(4 800)	22 255
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	(912)	4 228
Różnice trwałe między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi	(17 902)	905
	(18 814)	5 133

13. Rzeczowe aktywa trwałe

w tysiącach złotych

Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Inwestycje w obce środki trwałe	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2016 r.	-	23 859	361	2 200	4 979	153	-	31 552
Nabycie	-	-	-	900	1 040	609	-	2 549
Zbycie	-	(23 859)	-	-	(293)	-	-	(24 152)
Likwidacja	-	-	-	(468)	-	-	-	(468)
Przemieszczenia pozostałe	-	-	6	471	1 109	-	-	1 586
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2016 r.	-	-	367	3 103	6 835	762	-	11 067
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2017 r.	-	-	367	3 103	6 835	762	-	11 067
Nabycie	-	-	81	364	16	451	20	932
Zbycie	-	-	-	(1 242)	(15)	-	-	(1 257)
Likwidacja	-	-	(2)	-	-	-	-	(2)
Przemieszczenia pozostałe	-	-	-	-	762	(1 095)	333	-
Wartość brutto na dzień 30 września 2017 r.	-	-	446	2 225	7 598	118	353	10 740
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2016 r.	-	(1 661)	(256)	(1 388)	(2 028)	-	-	(5 333)
Amortyzacja za okres	-	(798)	(29)	(366)	(478)	-	-	(1 671)
Zbycie	-	2 624	-	-	-	-	-	2 624
Likwidacja	-	-	-	468	-	-	-	468
Przemieszczenia pozostałe	-	(165)	-	(417)	(94)	-	-	(676)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2016 r.	-	-	(285)	(1 703)	(2 600)	-	-	(4 588)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2017 r.	-	-	(285)	(1 703)	(2 600)	-	-	(4 588)
Amortyzacja za okres	-	-	(15)	(255)	(398)	-	(17)	(685)
Zbycie	-	-	-	645	15	-	-	660
Likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-
Przemieszczenia pozostałe	-	-	-	-	-	-	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2017 r.	-	-	(300)	(1 313)	(2 983)	-	(17)	(4 613)
Wartość netto								
Na dzień 31 grudnia 2016 r.	-	-	82	1 400	4 235	762	-	6 479
Na dzień 30 września 2017 r.	-	-	146	912	4 615	118	336	6 127

14. Wartości niematerialne

w tysiącach złotych

	Wartość firmy	Oprogramowanie	Wartości niematerialne razem
Wartość brutto			
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2016 r.	-	136	136
Nabycie	5	412	417
Przeniesienie	-	-	-
Likwidacja	-	(35)	(35)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2016 r.	5	513	518
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2017 r.	5	513	518
Nabycie	9	33	42
Przeniesienie	-	-	-
Likwidacja	-	-	-
Wartość brutto na dzień 30 września 2017 r.	14	546	560

	Wartość firmy	Oprogramowanie	Wartości niematerialne razem
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości			
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2016 r., w tym:	-	(22)	(22)
Amortyzacja za okres	-	(86)	(86)
Likwidacja	-	35	35
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2016 r.	-	(73)	(73)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2017 r., w tym:	-	(73)	(73)
Amortyzacja za okres	-	(222)	(222)
Likwidacja	-	-	-
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2017 r.	-	(295)	(295)

	Wartość firmy	Oprogramowanie	Wartości niematerialne razem
Wartość netto			
Na dzień 31 grudnia 2016 r.	5	440	445
Na dzień 30 września 2017 r.	14	251	265

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

15. Wartość firmy

	30-wrz-17	31-gru-16	30-cze-16
PDC IC 60 Sp. z o.o.	5	-	-
PDC IC 72 Sp. z o.o.	5	-	-
Nowe Targowisko Gdynia Rdestowa sp. z o.o. dawniej (Aplane Sp. z o.o.)	4	-	-
	14	-	-

16. Nieruchomości inwestycyjne

w tysiącach złotych	30-wrz-17	31-gru-16	30-wrz-16
Wartość netto na początek okresu	2 805	78 678	78 678
Poniesione nakłady	-	16	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	-	(75 928)	-
Przeniesienie do zapasów	-	-	(2 394)
Przeniesienie ze środków trwałych	-	(1 109)	-
Przeniesienie z zapasów	562	-	-
Nieruchomość inwestycyjna przeznaczona do sprzedaży	(2 805)	-	-
Zmiana wartości godziwej	-	1 148	-
Wartość netto na koniec okresu	562	2 805	76 284 -

Nieruchomości inwestycyjne obejmują:

- lokal usługowy mieszczący się w Warszawie, przy ul. Bernardyńskiej, który zgodnie z umową najmu z dnia 17.05.2017r. został oddany w najem długoterminowy do 30 września 2025 r.

Zmiana klasyfikacji aktywa z zapasów na nieruchomość inwestycyjną wynika z faktu oddania nieruchomości w leasing operacyjny.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych została dokonana przy zastosowaniu metody porównawczej.

17. Pozostałe należności długoterminowe

w tysiącach złotych	30-wrz-17	31-gru-16	30-wrz-16
Należności długoterminowe - kaucje zapłacone	56	44	767
Należności długoterminowe z tytułu dostaw i usług	-	-	-
	56	44	767

Grupa wykazuje należności długoterminowe głównie z tytułu wpłaconych kaucji.

18. Pozostałe inwestycje długoterminowe

w tysiącach złotych	30-wrz-17	31-gru-16	30-wrz-16
Pożyczki udzielone	101 731	83 697	63 707
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	26 132	11 898	6 794
	127 863	95 595	70 501

Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa łącznie)

w tysiącach złotych	30-wrz-17	31-gru-16	30-wrz-16
Pożyczka Industrial Center 37 Sp. z o.o.	-	28 995	28 772
Pożyczka PDC IC 60 Sp. z o.o.	38 155	33 731	32 759
Pożyczka PDC IC 63 Sp. z o.o.	18 737	18 812	-
Pożyczka PDC IC 72 Sp. z o.o.	24 957	-	-
Pożyczka PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o.	17 724	-	-
Pożyczka Robo Wash S.A.	2 158	2 159	2 176
	101 731	83 697	63 707

Należności z tytułu odsetek od pożyczek prezentowane są w aktywach długoterminowych, ponieważ podlegają spłacie łącznie z kwotą główną pożyczki na koniec okresu obowiązywania umowy.

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

w tysiącach złotych	30-wrz-17	31-gru-16	30-wrz-16
Industrial Center 37 Sp. z o.o.	14 343	11 785	6 774
PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.	6 031	95	-
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	5 738	-	-
PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o.	-	-	-
PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o.	14	-	-
Projekt 888 Sp. z o.o.	6	18	20
	26 132	11 898	6 794

Grupa Marvipol w ramach strategii rozwoju segmentu deweloperskiego, realizuje projekty magazynowe. Projekty w segmencie magazynowym są realizowane przy współpracy z Grupą Panattoni, liderem w branży na polskim rynku. Realizacja projektów jest oparta o formułę spółek celowych, stanowiących wspólne przedsięwzięcie („Joint Venture”) obu partnerów. Struktura udziałów posiadanych przez każdą z Grup jest różna w poszczególnych z realizowanych projektów. Prawa głosów partnerów są natomiast podzielone równo pomiędzy obie Grupy realizujące dane przedsięwzięcie.

W ramach współpracy grupy kapitałowe nabyły grunty pod realizację projektów:

- Konotopa
- Grodzisk Mazowiecki
- w aglomeracji śląskiej
- w okolicy Krakowa
- w okolicy Łodzi

W trzecim kwartale 2017 roku Grupa Marvipol sfinalizowała sprzedaż projektu Konotopa, realizowanego przez spółkę Industrial Center 37 sp. z o.o. Sprzedaż obejmowała nieruchomość na gruntach o łącznej powierzchni 9,6 ha, zlokalizowaną w rejonie węzła Konotopa (powiat warszawski zachodni), obejmującą centrum magazynowe składające się z dwóch inwestycji o łącznej powierzchni użytkowej ponad 48 tys. m².

Projekt Grodzisk Mazowiecki jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 60 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ponad 16,2 ha. Całkowita powierzchnia zabudowy wyność będzie ok. 70 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol S.A. (posiadający 58% udziałów spółki celowej) oraz PG Europe S.à r.l. (posiadający 42% udziałów spółki celowej). Na dzień sprawozdawczy projekt był wynajęty w 77% przy 68% poniesionych kosztów budżetu realizacji inwestycji.

Projekt w aglomeracji śląskiej jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ponad 7,2 ha. Całkowita powierzchnia zabudowy wyność będzie ok. 35 tys. m². Udziałowcami spółki realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Europe S.à r.l. (posiadający 32% udziałów spółki celowej). Na dzień sprawozdawczy projekt był wynajęty w 79% przy 86% poniesionego budżetu realizacji inwestycji.

Projekt w okolicy Krakowa jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 72 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ponad 7,6 ha. Całkowita powierzchnia zabudowy wyność będzie ok. 33 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej). Na dzień sprawozdawczy projekt był wynajęty w 36% przy 83% poniesionych kosztów budżetu realizacji inwestycji.

Projekt w okolicy Łodzi jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 80 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ponad 13,7 ha. Całkowita powierzchnia zabudowy wyność będzie ok. 50 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 58% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 42% udziałów spółki celowej). Na dzień sprawozdawczy projekt był wynajęty w 100% przy 21% poniesionych kosztów budżetu realizacji inwestycji.

Grupa posiada również 50% udziałów we wspólnym przedsięwzięciu Projekt 888 Sp. Z o.o. Na dzień bilansowy spółka nie prowadzi działalności operacyjnej.

Poniżej prezentujemy wybrane dane finansowe na dzień 30 września 2017 r.

	30-wrz-17	31-gru-16
Aktywa trwałe w tym, nieruchomości inwestycyjne wycenione w wartości godziwej	286 233 161 220	177 967 164 354
Aktywa obrotowe w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	70 010 26 837	14 430 7 865
Zobowiązania długoterminowe w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	126 447 126 436	124 176 124 176
Zobowiązania krótkoterminowe	63 653	20 565
Przychody ze sprzedaży	7 684	4 779
Koszty operacyjne	(9 443)	(4 370)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	20 622	15 718
Zysk ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	7 451	-
Przychody finansowe	3 852	67
Koszty finansowe	(1 740)	(3 377)
Podatek dochodowy bieżący	(6 030)	(381)
Wynik przypadający Grupie	14 228	8 438

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	
	30-wrz-17	31-gru-16	30-wrz-17	31-gru-16	30-wrz-17	31-gru-16
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	-	(32)	-	(32)
Wycena zapasów	18	-	(1 534)	(1 831)	(1 516)	(1 831)
Aktywa dostępne do sprzedaży	-	-	(305)	-	(305)	-
Znaki towarowe	-	-	-	(11 397)	-	(11 397)
Czynsz	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	400	-	(109)	(516)	291	(516)
Zapasy	-	394	-	(971)	-	(577)
Udziały PZ BUD	-	-	-	-	-	-
Świadczenie pracownicze	81	38	-	-	81	38
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	314	2 116	(1 686)	(2 625)	(1 372)	(509)
Rezerwy na koszty okresu	380	380	-	-	380	380
Odsetki od pożyczki	-	-	(362)	(935)	(362)	(935)
Odsetki od obligacji i kredytów	338	525	(3 978)	(5 135)	(3 640)	(4 610)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	4 277	3 624	-	-	4 277	3 624
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	-	-	(2 250)	-	(2 250)
Odpisy na zapasy	1 411	2 019	-	-	1 411	2 019
Koszty zakończonych inwestycji	-	-	-	-	-	-
Pozostałe	-	22	(17)	(3 531)	(17)	(3 509)
					-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 219	9 118	(7 991)	(29 223)	(772)	(20 105)
Kompensata			-	-	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	7 219	9 118	(7 991)	(29 223)	(772)	(20 105)

Zmiana różnic przejściowych w okresie

w tysiącach złotych

	Stan na 31-gru-16	Zmiana różnic przejściowych ujęta w sprawozdaniu z	Stan na 30-wrz-17
Rzeczowe aktywa trwałe	(32)	32	-
Wycena zapasów	(1 831)	315	(1 516)
Aktywa dostępne do sprzedaży	-	(305)	(305)
Znaki towarowe	(11 397)	11 397	-
Czynsz	-	-	-
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	(516)	807	291
Zapasy	(577)	577	-
Udziały PZ BUD	-	-	-
Świadczenie pracownicze	38	43	81
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(509)	(863)	(1 372)
Rezerwy na koszty okresu	380	-	380
Odsetki od pożyczki	(935)	573	(362)
Odsetki od obligacji i kredytów	(4 610)	970	(3 640)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	3 624	653	4 277
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	(2 250)	2 250	-
Odpisy na zapasy	2 019	(608)	1 411
Koszty zakończonych inwestycji	-	-	-
Pozostałe	(3 509)	3 492	(17)
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(20 105)	19 333	(772)
Kompensata	-	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	(20 105)	19 333	(772)

20. Zapasy

w tysiącach złotych	30-wrz-17	31-gru-16	30-wrz-16
Produkcja niezakończona	455 316	303 461	270 651
Wyroby gotowe	67 533	41 421	70 506
	522 849	344 882	341 157
w tym:			
koszty finansowania zewnętrznego	31 110	31 142	39 449

Podział zapasów na dzień 30 września 2017 r. oraz na dzień 31 grudnia 2016 r

w tysiącach złotych	30-wrz-17		31-gru-16	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	-	2 187	-	5 401
Inwestycja Hill Park	18 842	2 725	18 842	9 702
Inwestycja Bielany Residence	-	610	-	610
Inwestycja Mikołajki	10 093	-	10 093	-
Inwestycja 17 Stycznia	1 862	-	1 856	-
Inwestycja Brązownicza	-	-	-	-
Inwestycja Zielona Italia	-	2 101	-	2 435
Inwestycja Central Park Ursynów	196 668	59 909	183 233	23 273
Inwestycja Riviera Park	63 226	-	39 498	-
Inwestycja Bemowo Residence	17 154	-	7 729	-
Inwestycja Modzelewskiego	11 071	-	10 640	-
Inwestycja Chodzonego	-	-	5 899	-
Inwestycja Puławska	-	-	11 681	-
Inwestycja Topiel	14 352	-	13 990	-
Inwestycja Grzybowska	65 600	-	-	-
Inwestycja Gdańsk Toruńska	10 418	-	-	-
Inwestycja Okrzei	6 500	-	-	-
Inwestycja Siedmiogrodzka	37 880	-	-	-
Pozostałe inwestycje	1 650	-	-	-
	455 316	67 533	303 461	41 421

Na zapasach skapitalizowano koszty odsetek i prowizji od kredytów bankowych w kwocie 17 199 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2016 r.: 18 023 tys. zł) oraz odsetki od obligacji w wysokości 12 239 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2016 r.: 13 119 tys. zł).

Wartość inwestycji Hill Park Apartments II (produkcja niezakończona) na dzień 30 września 2017 r. prezentowana jest w wartości netto tj. pomniejszona o odpis aktualizujący wynoszący na 30.09.2017 łącznie 6.278 tys. zł. (na 31.12.2016 łącznie 6.278 tys. zł)

Wartość inwestycji Hill Park Apartments I (wyroby gotowe) na dzień 30 września 2017 r. prezentowana jest w wartości netto tj. pomniejszona o odpis aktualizujący wynoszący na 30.09.2017 łącznie 787 tys. zł. (na 31.12.2016 łącznie 3.566 tys. zł)

Wartość inwestycji Apartamenty Mokotów Park (wyroby gotowe) na dzień 30 września 2017 r. prezentowana jest w wartości netto tj. pomniejszona o odpis aktualizujący wynoszący na 30.09.2017 łącznie 360 tys. zł. (na 31.12.2016 łącznie 784 tys. zł)

W przypadku pozostałych inwestycji stanowiących zapasy produkcji niezakończony weryfikacja ich wartości przez Zarząd Jednostki Dominującej nie ujawniła przesłanek wskazujących na utratę wartości.

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

21. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

<i>w tysiącach złotych</i>	30-wrz-17	31-gru-16	30-wrz-16
Należności z tytułu dostaw i usług	4 195	23 617	5 435
Pozostałe należności	6 278	6 366	2 766
Należności z tytułu podatków	22 620	2 933	15 588
Rozliczenia międzyokresowe	169	701	1 721
Kaucje	801	7 278	1 433
	34 063	40 895	26 943

22. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

<i>w tysiącach złotych</i>	30-wrz-17	31-gru-16	30-wrz-16
Środki pieniężne w kasie	11	25	48
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	173 552	192 617	114 700
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w bilansie i w rachunku przepływów pieniężnych	173 563	192 642	114 748

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

Kwota środków o ograniczonej możliwości dysponowania, na rachunkach powierniczych dostępna za zgodą banku na dzień 30 września 2017 roku wynosi 42 544 tys. zł.

23. Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

w tysiącach złotych

	30-wrz-17	31-gru-16	30-wrz-16
Nieruchomość w Mikołajkach	2 805	-	-
	2 805	-	-

Opis składników

Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży obejmują nieruchomości gruntowe z budynkiem mieszkalnym i niemieszkalnym położone 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). Na dzień 31 grudnia 2016 r. oraz 30 września 2016 r. ww. nieruchomości prezentowane były w pozycji „Nieruchomości inwestycyjne”. Zgodnie z aneksem do umowy kredytu 02/316/06/Z/VV ww. nieruchomości zostały wyłączone spod dotychczasowych obciążeń hipotecznych.

Planowany termin sprzedaży

06.09.2017 podpisana została przedwstępna umowa sprzedaży. Cena wskazana w umowie wynosi 9 000 tys. zł. W dniu 20.10.2017 została zawarta warunkowa umowa sprzedaży. Ostateczny termin przeniesienia własności został ustalony na 27.11.2017 r.

Metoda wyceny

Aktywa klasyfikowane jako dostępne do sprzedaży prezentowane są w wartości bilansowej, zgodnie z MSSF 5 pkt. 15.

24. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

Marvipol S.A. Oddział w Warszawie powstał w drodze wydzielenia ze struktur Marvipol S.A. z/s w Warszawie jako zorganizowana część przedsiębiorstwa, której przedmiotem działalności operacyjnej na dzień wydzielenia była działalność deweloperska, najmu i prowadzenie myjni samochodowych, zgodnie z segmentacją prezentowaną przez Marvipol S.A. w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych sporządzanych do dnia wydzielenia. Segment myjni został zbyty w grudniu 2015 r., segment najmu został zbyty w grudniu 2016 r. zgodnie z informacją zawartą w notce 3.

W konsekwencji powyższego kapitał zakładowy Oddziału Marvipol jest do dnia zakończenia procesu wydzielenia ze struktur Marvipol S.A. kapitałem wydzielonym równym wartości zidentyfikowanych aktywów netto zorganizowanej części przedsiębiorstwa stanowiącej działalność deweloperską przypisaną do Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Oddział w Warszawie.

W konsekwencji struktura własnościowa w Oddziale Marvipol jest zgodna ze strukturą jaka jest właściwa do pozostałej po wydzieleniu części Marvipol S.A.

	Akcje		
	30-wrz-17	31-gru-16	30-cze-16
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 551 852	41 551 852	41 551 852
Subskrypcja akcji	-	-	-
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	0,20	0,20
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 551 852	41 551 852	41 551 852
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	0,20	0,20

Struktura kapitału zakładowego na 30 września 2017 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.*	27 428 131	27 428 131	5 485 626	66,01%	66,01%
Pioneer Pekao TFI S.A.	2 308 423	2 308 423	461 685	5,56%	5,56%
Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU S.A.	2 148 771	2 148 771	429 754	5,17%	5,17%
Nationale-Nederlanden OFE	2 078 000	2 078 000	415 600	5,00%	5,00%
Mariusz Wojciech Książek	2 077 592	2 077 592	415 518	5,00%	5,00%
Inne podmioty	5 510 935	5 510 935	1 102 187	13,26%	13,26%
	41 551 852	41 551 852	8 310 370	100,00%	100,00%

* Podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

Zysk przypadający na jedną akcję (w złotych polskich)

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 dla akcjonariuszy zwykłych Marvipol S.A. w kwotach:

w tysiącach złotych	30-wrz-17	31-gru-16	30-cze-16
podstawowy zysk (strata)	14 313	40 096	17 122

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

* liczba akcji Spółki Marvipol S.A. w ramach, której funkcjonuje Marvipol S.A. Oddział w Warszawie.

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	30-wrz-17	31-gru-16	30-cze-16
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	41 551 852	41 551 852	41 551 852
Emisja akcji	-	-	-
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 551 852	41 551 852	41 551 852
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	41 551 852	41 551 852	41 551 852
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,34	0,96	0,41

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej

Na dzień 30 września 2017 r. oraz na dzień 31 grudnia 2016 r. 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 dla akcjonariuszy zwykłych Marvipol S.A. w kwotach:

w tysiącach złotych	30-wrz-17	31-gru-16	30-cze-16
podstawowy zysk (strata)	-	5 540	768

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

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	30-wrz-17	31-gru-16	30-cze-16
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	41 551 852	41 551 852	41 551 852
Emisja akcji	-	-	-
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 551 852	41 551 852	41 551 852
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	41 551 852	41 551 852	41 551 852
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,00	0,13	0,02

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej

Na dzień 30 września 2017 r. oraz na dzień 31 grudnia 2016 r. nie występowały czynniki rozwadniające akcje.

25. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Nota prezentuje dane o zobowiązaniach Grupy z tytułu kredytów bankowych i pożyczek.

Kredyty i pożyczki wg rodzaju

<i>w tysiącach złotych</i>	30-wrz-17	31-gru-16	30-cze-16
Kredyty bankowe razem	86 919	31 877	97 369
Pożyczki	-	-	-
<i>w tym:</i>			
część krótkoterminowa	19 039	-	23 314
część długoterminowa	67 880	31 877	74 055

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

<i>w tysiącach złotych</i>	30-wrz-17	31-gru-16	30-cze-16
do 12 miesięcy	19 039	-	6 184
powyżej 1 roku do 3 lat	67 880	31 877	38 697
powyżej 3 do 5 lat	-	-	50 819
powyżej 5 lat	-	-	1 669
Kredyty i pożyczki razem	86 919	31 877	97 369

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

<i>w tysiącach złotych</i>	30-wrz-17	31-gru-16	30-cze-16
w walucie polskiej	86 919	31 877	43 449
w walutach obcych	-	-	53 920
Kredyty i pożyczki razem	86 919	31 877	97 369

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

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	nr umowy data zawarcia	przyszana kwota kredytu w tys. PLN	kwota zadłużenia kredytu w tys. PLN	ostateczny termin spłaty	zabezpieczenia
mBank S.A. aneks	02/316/06/Z/VV 17.07.2006 2017-09-18	7 500	-	29.12.2017	hipoteka łączna na nieruchomościach 11 250 tys. zł cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości
Bank Millennium aneks	1788/10/400/04 08.11.2010 14.03.2017	5 000	-	30.04.2018	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 25.04.2016	58 305	17 018	31.12.2018	hipoteka łączna na nieruchomościach 87 458 tys. zł pełnomocnictwo do rachunku, weksel in blanco
BOŚ S.A. Kredyt spłacony 22.03.2017	S/114/10/2015/1157/K/OVE 18.04.2016	35 000	-	31.12.2018	hipoteka na nieruchomości 52 500 tys. zł, weksel in blanco, poręczenie cywilne Marvipol S.A., zastaw rejestrowy na udziałach, w przypadku naruszenia cesja wierzyt. pieniąż. z umowy GW i gwarancji GW, cesja z polisy, pełnomocnictwo do rachunku.
mBank S.A.	02/219/16/Z/LF 12.12.2016	17 000	5 755	30.11.2018	hipoteka na nieruchomości 25 500 tys. zł niepotwierdzona cesja należności, gwarancja korporacyjna
BOŚ S.A.	S/74/10/2016/1157/K/KOO 29.12.2016	25 000	3 660	30.06.2019	weksel in blanco, poręczenie cywilne Marvipol S.A., cesja z polisy, pełnomocnictwo do rachunków, zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych na rachunkach
BOŚ S.A.	S/75/12/2016/1157/K/KON 22.03.2017	46 817	46 129	31.01.2020	hipoteka na nieruchomości 70 225 tys. zł, weksel in blanco poręczenie cywilne Marvipol S.A., pełnomocnictwo do rachunków, zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych na rachunkach. blokada środków na rachunku obsługi długu, przelew wierzytelności z umowy pożyczki
BOŚ S.A. aneks kredyt spłacony 6.11.2017	S/76/12/2016/1157/K/KON 22.03.2017 2017-07-19	14 357	14 357	2017-12-31	weksel in blanco, poręczenie cywilne Marvipol S.A., pełnomocnictwo do rachunku VAT, zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych na rachunkach. blokada środków na rachunku obsługi długu
mBank S.A.	02/308/17/Z/LF 27.09.2017	15 000	-	2020-02-28	hipoteka na nieruchomości 22 500 tys. zł niepotwierdzona cesja należności, gwarancja korporacyjna

86 919

26. Zobowiązania z tytułu obligacji

w tysiącach złotych

	30-wrz-17	31-gru-16	30-cze-16
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	141 383	158 549	158 549
Wpływy z emisji obligacji zamiennych na akcje	-	-	-
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	80 080	-	-
Koszty emisji	(692)	-	-
Wpływy z emisji obligacji netto	79 388	-	-
Część ujęta w kapitałach własnych	-	-	-
Koszt emisji akcji i obligacji rozliczany w czasie	352	717	590
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	(983)	514	(926)
Wycena obligacji	-	-	-
Rozliczenie wykupu obligacji zamiennych	-	-	-
Wykup obligacji	(39 650)	(18 397)	(18 397)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	180 490	141 383	139 816
Część krótkoterminowa	5 255	28 365	27 969
Część długoterminowa	175 235	113 018	111 847
	180 490	141 383	139 816

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii R*	4 000	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	16.01.2018
Obligacje zwykłe serii R*	12 000	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	16.01.2019
Obligacje zwykłe serii R*	24 000	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	16.01.2020
Obligacje zwykłe serii S	60 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	2019-08-03
Obligacje zwykłe serii T**	12 012	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	2020-08-04
Obligacje zwykłe serii T**	12 012	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	2021-02-04
Obligacje zwykłe serii T**	56 056	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	2021-08-04

* Łączna wartość nominalna Obligacji serii R to 40.000 tys. zł. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

** Łączna wartość nominalna Obligacji serii T to 80 080 tys. zł. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

w tysiącach złotych

	30-wrz-17	31-gru-16	30-cze-16
do 12 miesięcy	5 255	28 365	27 969
powyżej 1 roku do 3 lat	107 167	75 394	39 364
powyżej 3 do 5 lat	68 068	24 000	59 483
powyżej 5 lat	-	13 624	13 000
Zobowiązania z tytułu obligacji	180 490	141 383	139 816

27. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Leasing o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

w tysiącach złotych	30-wrz-17	31-gru-16	30-wrz-16
do 12 miesięcy	263	197	197
powyżej 1 roku do 3 lat	505	383	433
powyżej 3 do 5 lat	-	-	-
powyżej 5 lat	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	768	580	630

28. Przychody przyszłych okresów

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

w tysiącach złotych	30-wrz-17	31-gru-16	30-wrz-16
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	-	-	-
Inwestycja Bielany Residence	-	4	8
Inwestycja Art. Eco	-	-	-
Inwestycja Hill Park Apartments	324	605	1 911
Inwestycja Zielona Italia	-	-	-
Inwestycja Central Park Ursynów	179 389	65 095	42 584
Inwestycja Bemowo Residence	19 168	744	-
Inwestycja Riviera Park	25 831	2 013	-
Pozostałe	3 000	-	32
	227 712	68 461	44 535

29. Rezerwy

w tysiącach złotych	Naprawy gwarancyjne	Prawne	Inne	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2017 r.	-	-	-	-
Zwiększenia/Utworzenie	-	-	2 000	2 000
Zmniejszenia/Wykorzystanie	-	-	-	-
Wartość na dzień 30 września 2017 r.	-	-	2 000	2 000
Część długoterminowa	-	-	-	-
Część krótkoterminowa	-	-	2 000	2 000
	-	-	2 000	2 000
Wartość na dzień 1 stycznia 2016 r.	-	41	14	55
Zwiększenia/Utworzenie	-	-	-	-
Zmniejszenia/Wykorzystanie	-	(41)	(14)	(55)
Wartość na dzień 31 grudnia 2016 r.	-	-	-	-
Część długoterminowa	-	-	-	-
Część krótkoterminowa	-	-	-	-
	-	-	-	-

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

Rezerwa na sprawy sądowe obejmuje sprawy sądowe prowadzone przeciw Grupie, w przypadku których prawdopodobieństwo zakończenia się powodzeniem jest mniejsze niż 50% (w ocenie Kierownika Jednostki Dominującej).

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 Grupy).

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

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

Prawne

Grupa nie utworzyła rezerw na sprawy sporne na dzień 30 września 2017 r.

Inne

Grupa utworzyła rezerwę w wysokości 2 000 tys. zł na koszty zakończonych inwestycji.

30. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych	30-wrz-17	31-gru-16	30-wrz-16
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	24 136	37 284	22 557
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	99	278	1 460
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	823	1 377	959
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia	2 818	32 627	12 816
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	27 876	71 566	37 792
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	99	278	1 460
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	27 777	71 288	36 332

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

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

31. Działalność zaniechana - najem

Grupa na skutek sprzedaży budynku Prosta Tower w dniu 15 grudnia 2016 r. zaniechała działalności polegającej na najmie powierzchni biurowych. Działalność ta była prowadzona przez jednostkę zależną Prosta Tower Sp. z o.o. Poniżej prezentowane są przychody i koszty dotyczące działalności zaniechanej dot. najmu w 2016 r.

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-16 30-wrz-17	01-sty-16 30-wrz-16
Działalność zaniechana		
Przychody ze sprzedaży	-	3 038
Pozostałe przychody operacyjne	-	379
		3 417
Amortyzacja	-	(21)
Zużycie materiałów i energii	-	(511)
Usługi obce	-	(1 034)
Koszty świadczeń pracowniczych	-	-
Wartość sprzedanych towarów i usług	-	-
Pozostałe koszty operacyjne	-	(288)
Zyski z inwestycji	-	1 109
Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej PT	-	-
Zysk na działalności operacyjnej		2 672
Koszty finansowe	-	(1 826)
Udział w zyskach jednostek współzależnych i stowarzyszonych	-	-
Zysk przed opodatkowaniem		846
Podatek dochodowy	-	(78)
Zysk netto z działalności zaniechanej	-	768

32. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

Zobowiązania dotyczą przede wszystkim zobowiązań wobec generalnych wykonawców z tytułu podpisanych kontraktów. Całkowita kwota przyszłych zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 30 września 2017 roku wynosi: 91 145 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2016 r.: 197 669 tys. zł).

33. Zobowiązania warunkowe

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

Toczy się postępowanie ugodowe, zainicjowane wnioskiem Wspólnoty Mieszkaniowej Bielany Residence o zawarcie przez Marvipol S.A. ugody poprzez usunięcie wszystkich zgłoszonych przez Wspólnotę wad i usterek w częściach wspólnych inwestycji Bielany Residence. Wartość przedmiotu sporu 15.000 tys. zł tytułem odszkodowania za wady oraz usterki występujące w częściach wspólnych. Stanowisko Kierownictwa Jednostki Dominującej: brak możliwości zawarcia ugody na warunkach wskazanych we wniosku, roszczenie bezzasadne. Jednostka Dominująca wnosi o oddalenie powództwa w całości.

Wspólnota Mieszkaniowa Apartamenty Mokotów Park (Bernardyńska 16A, 16B) złożyła pozew przeciwko Marvipol S.A. o zapłatę odszkodowania w kwocie 11 900 tys. zł z tytułu rękojmi za wady fizyczne nieruchomości wspólnej.

Stanowisko Kierownictwa Jednostki Dominującej: roszczenie bezzasadne. Jednostka Dominująca wnosi o oddalenie powództwa w całości.

34. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wyplacone i należne wynagrodzenie Zarządu Marvipol S.A. oraz osób zarządzających wyższego szczebla w przedsiębiorstwie ("Kierownictwo Jednostki Dominującej")

Grupa na rzecz Kierownictwa Jednostki Dominującej wypłaca wynagrodzenie na podstawie: pełnienia funkcji członka Zarządu Marvipol S.A. (mianowanie) oraz na podstawie umowy o świadczenie usług lub umowy o pracę.

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-17 30-wrz-17	01-sty-16 30-wrz-16
Mariusz Książek - Prezes Zarządu Marvipol S.A.	1 281	3 115
Mariusz Polawski - Członek Zarządu Marvipol S.A.	630	630
Jacek Bielecki - Kierownik Oddziału do 1 sierpnia 2016 r.	-	81
Ewa Zajęc - Kierownik Oddziału od 1 sierpnia 2016 r. *	27	6
	1 938	3 832

* w okresie do dnia 30 lipca 2016 r. pani Ewa Zajęc otrzymywała wynagrodzenie na podstawie zawartej z Oddziałem umowy o świadczenie usług. Wynagrodzenie za okres od 1 stycznia 2016 roku do 30 września 2016 roku 144 tys. zł.

Wynagrodzenia Kierownictwa Jednostki Dominującej w jednostkach podporządkowanych Oddziału

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-17 30-wrz-17	01-sty-16 30-wrz-16
Mariusz Książek - Prezes Zarządu	-	-
Mariusz Polawski - Członek Zarządu	840	-
Ewa Zajęc - Kierownik Oddziału od 1 sierpnia 2016 r.	192	-
	1 032	-

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

Grupa Kapitałowa Oddziału Marvipol nie wypłaca wynagrodzeń dla Rady Nadzorczej

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi w Grupie Kapitałowej Oddziału Marvipol

Podmioty powiązane obejmują podmioty kontrolowane przez Kierownictwo Jednostki Dominującej oraz członków Rady Nadzorczej Marvipol S.A.

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-17 30-wrz-17	01-sty-16 30-wrz-16	30-wrz-17	30-cze-16
Sprzedaż produktów i usług				
Jednostki powiązane z Marvipol S.A.	276	3 696	-	777
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Kierownictwa				
Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol S.A.	44	53	4	4
	320	3 749	4	781

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-17 30-wrz-17	01-sty-16 30-wrz-16	30-wrz-17	30-cze-16
Zakup produktów i usług				
Jednostki powiązane z Marvipol S.A.	24	-	2	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Kierownictwa				
Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol S.A.	1 197	95	81	19
	1 221	95	-	-

w tysiącach złotych

	Nierozliczone saldo na dzień		Wartość transakcji w okresie					Nierozliczone saldo na dzień
	31-gru-16	Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	Odpis aktualizujący	Wycena pożyczek walutowych	30-wrz-17
Industrial Center 37 Sp. z o.o.	28 995	-	26 759	534	1 708	-	(1 062)	-
PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.	33 731	4 495	-	794	-	-	(865)	38 155
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	18 811	1 396	1 413	410	-	-	(467)	18 737
PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o.	-	24 213	-	313	-	-	431	24 957
PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o.	-	17 526	-	57	-	-	141	17 724
Projekt 07 Sp. z o.o.	-	14 906	14 400	130	636	-	-	-
	81 537	62 536	42 572	2 238	2 344	-	(1 822)	99 573

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

Jednostka dominująca

Jednostki zależne	Procentowa wielkość udziałów oraz praw do głosów posiadanych przez Grupę	
	30-wrz-17	31-gru-16
Marvipol S.A. Oddział w Warszawie		
Mokotów Park Sp. z o.o.	100%	100%
Prosta Tower Sp. z o.o. ¹⁾	100%	100%
Prosta 32 Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol TM Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k. ²⁾	100%	100%
Marvipol Estate Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Development 3 Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 01 Sp. z o.o.)	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	100%	100%
Riviera Park Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Development 2 Sp. z o.o.	100%	100%
Projekt 03 Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Construction Sp. z o.o. (daw. Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.)	100%	100%
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o. (daw. Marvipol Development 5 Sp. z o.o.)	100%	100%
Projekt 06 Sp. z o.o.	100%	100%
Projekt 07 Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Development 4 Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 08 Sp. z o.o.)	100%	100%
Marvipol Development Unique Tower sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development 6 Sp. z o.o., Projekt 09 Sp. z o.o.)	100%	100%
Bemowo Residence Sp. z o.o.	100%	100%
Projekt 010 Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A., Projekt 011 S.A.)	100%	100%
KH1 Sp. z o.o. (dawniej: MWK Polska Sp. z o.o.)	100%	n\
Nowe Targowisko Gdynia Rdestowa sp. z o.o. (dawniej: Aplane z o.o.)	100%	n\

1) Prosta Tower Sp. z o.o. - jednostka zależna pośrednio w 100% (100% posiada Prosta 32 Sp. z o.o. - jednostka zależna w 100% od Marvipol S.A.)

2) Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k. - jednostka zależna pośrednio w 100% (Marvipol TM Sp. z o.o. posiada w jednostce 99,9997% udziału w zysku, 0,0003% udziału w zysku przypada Marvipol Development 1 Sp. z o.o.)

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

	Procentowa wielkość udziałów posiadanych przez Grupę	
	30-wrz-17	31-gru-16
<i>Industrial Center 37 Sp. z o.o. *</i>	68%	68%
<i>PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. **</i>	58%	58%
<i>PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. ***</i>	68%	100%
<i>PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. ****</i>	68%	0%
<i>PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. *****</i>	58%	n\l
<i>Projekt 888 Sp. z o.o.</i>	50%	50%

*Industrial Center 37 Sp. z o.o. - 68% udziałów w spółce posiada Marvipol Estate sp. z o.o., w 32% od PG Europe S.A. R.L., z tym że 18 udziałów Panattoni jest uprzywilejowanych co do prawa głosu, co w konsekwencji (zgodnie z MSSF 11) stanowi wspólne przedsięwzięcie.

**PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. - udział bezpośredni w spółce w spółce 58% posiadany przez Marvipol S.A., zgodnie z umową partnerską stanowi wspólne przedsięwzięcie (MSSF 11).

***PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. - udział bezpośredni w spółce w spółce 68% posiadany przez Marvipol S.A., zgodnie z umową partnerską stanowi wspólne przedsięwzięcie (MSSF 11).

****PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. - udział bezpośredni w spółce w spółce 68% posiadany przez Marvipol Logistics S.A., zgodnie z umową partnerską stanowi wspólne przedsięwzięcie (MSSF 11).

*****PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. - 58% udziałów w spółce posiada Marvipol Logistics S.A., w 42% od PG Europe S.A. R.L., z tym że 18 udziałów Panattoni jest uprzywilejowanych co do prawa głosu, co w konsekwencji (zgodnie z MSSF 11) stanowi wspólne przedsięwzięcie.

Jednostki zależne na dzień bilansowy

Prosta Tower Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 grudnia 2006 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 3 stycznia 2007 roku pod numerem KRS 0000270681. Na dzień bilansowy kapitał zakładowy jednostki wynosi 70 150 tys. zł i dzieli się na 140 300 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy, które w 100% należą do Prosta 32 Sp. z o.o. – spółki zależnej od Marvipol S.A. Na dzień bilansowy spółka nie prowadzi działalności operacyjnej.

Mokotów Park Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 grudnia 2006 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 12 grudnia 2006 r. pod numerem KRS 0000269620. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 270.000,- zł i dzieli się na 540 udziałów o wartości nominalnej 500,- zł każdy.

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

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

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

Marvipol TM Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 24 września 2009 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 13 października 2009 r. pod numerem KRS 0000338809. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 262.760.400,- zł i dzieli się na 5.255.208 udziałów o wartości nominalnej 50,- zł każdy.

Przedmiotem działalności Marvipol TM Sp. z o.o. jest udzielanie licencji na znaki towarowe oraz świadczenie usług marketingowych na rzecz spółek z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie (powstała z przekształcenia Marvipol Property Sp. z o.o. w spółkę komandytową): Marvipol Property Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 2 czerwca 2011 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 10 czerwca 2011 r. pod numerem KRS 0000388809. Począwszy od dnia 8 grudnia 2016 r. jedynym komandytariuszem w spółce jest Marvipol TM Sp. z o.o., natomiast uprawnionym do reprezentowania spółki komplementariuszem jest Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Jednostka Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. jest spółką celową realizującą obecnie projekty deweloperskie „Central Park Ursynów”.

Marvipol Estate Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 5 października 2012 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 16 października 2012 r. pod numerem KRS 0000436254. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień bilansowy kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Jednostka jest współnikiem w spółce Industrial Center 37 Sp. z o.o., poprzez którą zrealizowała, na zasadzie Joint venture ze spółką PG Europe S.à r.l., zamierzenie inwestycyjne polegające na wybudowaniu, w ramach dwóch odrębnych projektów, obiektu magazynowo - logistycznego składającego się z dwóch budynków posadowionych na nieruchomości zlokalizowanej w okolicach aglomeracji warszawskiej (Industrial Center 37 Sp. z o.o. jest spółką, w której 68 udziałów posiada Marvipol Estate Sp. z o.o., a pozostałe 32 udziałów posiada PG Europe S.à r.l., przy czym 18 udziałów będących w posiadaniu PG Europe S.à r.l. jest uprzywilejowanych co do prawa głosu, co w konsekwencji, zgodnie z MSSF 11, stanowi wspólne przedsięwzięcie).

Marvipol Construction Sp. z o.o. (dawniej: Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 listopada 2012 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 14 listopada 2012 roku pod numerem KRS 0000439855. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień bilansowy kapitał zakładowy jednostki wynosi 5 tys. zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

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

Jednostka prowadziła działalność w zakresie inwestorstwa zastępczego dla projektu deweloperskiego przy ul. Kłobuckiej 8 w Warszawie.

Marvipol Development 3 Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 01 Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 listopada 2012 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 14 listopada 2012 r. pod numerem KRS 0000439869. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Jednostka została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych, wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw. Spółka realizuje na terenie warszawskiej dzielnicy Białołęka projekt deweloperski pod nazwą „Riviera Park”.

Marvipol Development 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 listopada 2012 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 13 listopada 2012 r. pod numerem KRS 0000439945. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

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

Marvipol Development 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 24 sierpnia 2015 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 2 września 2015 r. pod numerem KRS 0000573625. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Jednostka Marvipol Development 2 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych, wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw. Spółka realizuje na terenie warszawskiej dzielnicy Bemowo projekt deweloperski pod nazwą "Bemowo Residence".

Projekt 03 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 24 sierpnia 2015 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 11 września 2015 roku pod numerem KRS 0000575062. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień bilansowy kapitał zakładowy jednostki wynosi 5 tys. zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

Jednostka Projekt 03 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych, wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw.

Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o. została zawiązana w dniu 24 września 2015 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 6 października 2015 r. pod numerem KRS 0000579020. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień bilansowy kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000 zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

Jednostka Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich. Spółka prowadzi działalność gospodarczą polegającą na pełnieniu funkcji inwestora zastępczego przy realizacji projektów deweloperskich „Central Park Ursynów Etap 2A” i „Central Park Ursynów Etap 2B”.

Riviera Park Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 04 sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 14 października 2015 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 28 października 2015 r. pod numerem KRS 0000582682. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień bilansowy kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000 zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

Jednostka Riviera Park Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development 5 Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 16 października 2015 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 29 października 2015 r. pod numerem KRS 0000582572. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej

Jednostka Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji. Obecnie jednostka przygotowuje realizację projektu inwestycyjnego na terenie warszawskiej dzielnicy Mokotów.

Bemowo Residence Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 8 stycznia 2016 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 26 stycznia 2016 r. pod numerem KRS 0000597888. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Jednostka Bemowo Residence Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

Projekt 06 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 14 stycznia 2016 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 18 lutego 2016 r. pod numerem KRS 0000600195. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Jednostka Projekt 06 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

Marvipol Development 4 Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 08 Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 14 stycznia 2016 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 27 stycznia 2016 r. pod numerem KRS 0000598791. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Jednostka Marvipol Development 4 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development 6 Sp. z o.o., Projekt 09 Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 14 stycznia 2016 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 28 stycznia 2016 r. pod numerem KRS 0000598818. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 1.005.000,- zł i dzieli się na 10.050 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Jednostka Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

Projekt 010 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 4 kwietnia 2016 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 7 kwietnia 2016 r. pod numerem KRS 0000611837. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Jednostka Projekt 010 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A., Projekt 011 S.A.) z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 12 października 2016 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 2 listopada 2016 r. pod numerem KRS 0000644547. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% akcji. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 100.000 zł i dzieli się na 100.000 akcji o wartości nominalnej 1,- zł każda. Jednostka Marvipol Logistics S.A. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

KH 1 Sp. z o.o. (dawniej: MWK Polska sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 9 sierpnia 2011 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 8 września 2011 r. pod numerem KRS 0000394806. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Udziały KH 1 sp. z o.o. zostały nabyte przez Marvipol S.A. w dniu 8 marca 2017 r. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 50.000,- zł i dzieli się na 1.000 udziałów o wartości nominalnej 50,- zł każdy. Podstawowym przedmiotem działalności KH 1 sp. z o.o. jest działalność firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych.

Nowe Targowisko Gdynia Rdesowa Sp. z o.o. (dawniej: Aplane Sp. z o.o.) z siedzibą w Gdyni została zawiązana w dniu 14 maja 2017 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 16 maja 2017 r. pod numerem KRS 0000678490. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5 000 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Marvipol S.A. nabyła w dn. 22 czerwca 2017 r. wszystkie udziały w kapitale zakładowym spółki, w celu realizacji przez tę jednostkę inwestycji deweloperskich. Do dnia sporządzenia sprawozdania Nowe Targowisko Gdynia Rdestowa sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

36. Wybrane dane finansowe dotyczące sprawozdania finansowego

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na dzień bilansowy odpowiednio:

	30-wrz-17	31-gru-16	30-wrz-16
Średni kurs NBP na dzień bilansowy PLN/EUR	4,3091	4,4240	4,3120

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 danym okresie sprawozdawczym:

	01-sty-17 30-wrz-17	01-sty-16 30-wrz-16
Średnia arytmetyczna z kursów na koniec miesiąca	4,2566	4,3688

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów

Pozycja bilansu	30-wrz-17		31-gru-16		30-wrz-16	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>						
Aktywa razem	875 377	203 146	692 942	156 632	696 456	161 516
Aktywa trwałe	142 092	32 975	114 486	25 878	184 830	42 864
Aktywa obrotowe	730 480	169 520	578 456	130 754	511 626	118 652
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	2 805	651	-	-	-	-
Pasywa razem	875 377	203 146	692 942	156 632	656 311	152 206
Kapitał własny	341 508	79 253	347 200	78 481	300 576	69 707
Zobowiązania długoterminowe	251 710	58 414	174 779	39 507	223 384	51 805
Zobowiązania krótkoterminowe	282 159	65 480	170 963	38 644	132 351	30 694

Poszczególne pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

Pozycja w skonsolidowanym sprawozdaniu	01-sty-17 30-wrz-17		01-sty-16 30-wrz-16	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Przychody netto ze sprzedaży i pozostałe	63 219	14 852	206 236	47 207
Koszty sprzedaży	(75 664)	(17 776)	(183 426)	(41 986)
Zyski z inwestycji	4 311	1 013	2 552	584
Udziały w zyskach wspólnych przedsięwzięć	14 228	3 343	3 347	766
Zysk na działalności operacyjnej	6 094	(1 911)	28 709	5 805
Koszty finansowe	(10 893)	(2 559)	(7 301)	(1 671)
Zysk przed opodatkowaniem	(4 799)	(4 470)	21 408	4 134
Podatek dochodowy	19 112	4 490	(5 055)	(1 157)
Zysk netto z działalności kontynuowanej	14 313	3 363	16 354	3 743
Zysk netto z działalności zaniechanej	-	-	768	176
Wynik na zbyciu jednostek zależnych	-	-	-	-
Zysk netto za rok obrotowy	14 313	3 363	17 122	3 919

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

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

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

38. Średnie zatrudnienie

Średnie zatrudnienie w okresie 1.1.2017-30.09.2017 w grupie Oddziału Marvipol wynosiło 44 osoby.

39. Inne ważniejsze zdarzenia w okresie sprawozdawczym oraz do dnia 27 listopada 2017 r.

W dniu 23 maja 2017 r. Zarząd Marvipol S.A. podjął uchwały, na mocy których:

1. Pan Łukasz Sekuła został odwołany z funkcji Prokurenta,
2. Pan Robert Pydzik został powołany do pełnienia funkcji Prokurenta (szczegóły: raport bieżący nr 34/2017).

W 2017 roku, do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, miały miejsce następujące zdarzenia istotne z punktu widzenia wydzielenia Oddziału Marvipol:

- w maju 2017 r. Spółka Przejmująca złożyła do Komisji Nadzoru Finansowego prospekt emisyjny sporządzony w związku z ubieganiem się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym akcji istniejących Spółki Przejmującej, wraz z wnioskiem o jego zatwierdzenie.

W dniu 7 listopada 2017 roku, KNF wydała decyzję o jego zatwierdzeniu;

- w październiku 2017 roku, Spółka Przejmująca złożyła do KNF memorandum informacyjne sporządzone w związku z ofertą publiczną i ubieganiem się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym Akcji Emisji Podziałowej, wraz z wnioskiem o jego zatwierdzenie.

Memorandum informacyjne zostało zatwierdzone przez KNF w dniu 8 listopada 2017 roku;

- w dniu 16 listopada 2017 roku KNF wydała decyzję o zatwierdzeniu aneksu nr 1 do Prospektu emisyjnego oraz aneksu nr 1 do Memorandum informacyjnego Spółki Przejmującej;

- w dniu 17 listopada 2017 roku Zarząd KDPW podjął uchwałę w sprawie nadania Spółce statusu uczestnika KDPW w typie Emitent oraz w sprawie rejestracji w KDPW akcji serii A i B Spółki, pod warunkiem ich wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu.

Uchwała o wprowadzeniu akcji serii A i B do obrotu w alternatywnym systemie obrotu została podjęta przez Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w dniu 24 listopada 2017 r.

- w dniu 20 listopada 2017 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Marvipol S.A. oraz nadzwyczajne walne zgromadzenie Spółki Przejmującej podjęły m.in. uchwały w sprawie Podziału Marvipol S.A.

40. Informacje o umowach znaczących dla działalności operacyjnych Grupy.

W dniu 2 marca 2017 r. Marvipol S.A. podpisała z Panattoni Development Europe sp. z o.o. list intencyjny dotyczący wspólnej realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu obiektu składającego się z budynków magazynowo – logistycznych, posadowionego na nieruchomości zlokalizowanej w okolicy Krakowa (szczegóły: raport bieżący Marvipol S.A. nr 12/20017).

W dniu 10 marca Narodowy Bank Polski dokonał otwarcia ofert w części jawnej przetargu na zakup prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w Warszawie (dzielnica Wola). Wskutek otwarcia ofert wynika, że Marvipol S.A. złożyła najkorzystniejszą cenowo ofertę. W dniu 20 marca do Marvipol S.A. wpłynęło pismo, w którym Narodowy Bank Polski zawiadamia o zaakceptowaniu oferty Marvipol S.A. na zakup nieruchomości (szczegóły: raport bieżący Marvipol S.A. nr 15/2017 oraz nr 17/2017).

W dniu 22 marca 2017 r. w związku z całkowitą spłatą kredytu Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. i Bank Ochrony Środowiska S.A. zawarły Porozumienie w sprawie rozwiązania Umowy Kredytu Odnawialnego Nr S/114/10/2015/1157/K/OVE z dn. 18 kwietnia 2016 r. (szczegóły: raport bieżący Marvipol S.A. nr 18/2017).

W dniu 22 marca 2017 r. Projekt 09 Sp. z o.o. (obecnie Marvipol Development 6 Sp. z o.o.) zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. Umowę Kredytu Nieodnawialnego nr S/75/12/2016/1157/K/KON oraz Umowę Kredytu Nieodnawialnego nr S/76/12/2016/1157/K/KON (szczegóły: raport bieżący Marvipol S.A. nr 19/2017).

W dniu 29 marca 2017 r. Projekt 09 Sp. z o.o. (obecnie Marvipol Development 6 Sp. z o.o.) zawarła z osobą prawną umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,6 ha, usytuowanej w Warszawie, w dzielnicy Wola (szczegóły: raport bieżący nr 10/2017, 11/2017 oraz raport bieżący Marvipol S.A. nr 21/2017).

W dniu 24 kwietnia 2017 r. spółka Panattoni Development Europe Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie i spółka PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, będącą wspólnym przedsiębiorstwem MVP Logistics S.A. z siedzibą w Warszawie – jednostki zależnej od Marvipol S.A. oraz PG Dutch Holding I B.V. z siedzibą w Holandii podpisały umowę dotyczącą realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu obiektu magazynowo-logistycznego posadowionego na nieruchomości zlokalizowanej w okolicy Krakowa (szczegóły: raport bieżący Marvipol S.A. nr 27/2017).

W dniu 24 kwietnia 2017 r. PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. - spółka będąca wspólnym przedsiębiorstwem MVP Logistics S.A. – jednostki zależnej Marvipol S.A. – oraz PG Dutch Holding I B.V. – podpisała z dwiema spółkami osobowymi warunkowe umowy sprzedaży nieruchomości (szczegóły: raport bieżący Marvipol S.A. nr 28/2017).

W dniu 28 kwietnia 2017 r. podpisano przez spółkę Shipston Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie i spółkę Industrial Center 37 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, będącą wspólnym przedsiębiorstwem Marvipol Estate Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – jednostki zależnej od Marvipol S.A. oraz PG Europe S.a r.l. z siedzibą w Luksemburgu, przedwstępną umowę sprzedaży przedsiębiorstwa dotyczącą realizowanych przez Spółkę Celową dwóch projektów logistyczno-magazynowych zlokalizowanych w okolicy Warszawy (szczegóły: raport bieżący Marvipol S.A. nr 29/2017).

W dniu 31 maja 2017 r. Marvipol S.A. podpisała z Panattoni Development Europe Sp. z o.o. List intencyjny dotyczący dalszej współpracy w zakresie realizacji wspólnych przedsięwzięć polegających na budowie parków magazynowych (szczegóły: raport bieżący Marvipol S.A. nr 36/2017).

W dniu 12 czerwca 2017 r. PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. – będąca wspólnym przedsiębiorstwem MVP Logistics S.A. – jednostki zależnej Spółki – oraz PG Dutch Holding I B.V. zawarła z dwiema spółkami osobowymi umowę przeniesienia prawa własności kilku nieruchomości gruntowych zlokalizowanych w okolicy Krakowa (szczegóły: raport bieżący Marvipol S.A. nr 42/2017).

W dniu 12 lipca 2017 r. Projekt 03 Sp. z o.o. – jednostka zależna Spółki – zawarła z Narodowym Bankiem Polskim umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu o łącznej powierzchni 0,4 ha, usytuowanego w Warszawie, w dzielnicy Wola (szczegóły: raport bieżący Marvipol S.A. nr 55/2017).

W dniu 17 lipca 2017 r. MVP Logistics S.A. – jednostka zależna Spółki – podpisała z Panattoni Development Europe Sp. z o.o. list intencyjny dotyczący wspólnej realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu obiektu składającego się z budynków magazynowo-logistycznych na nieruchomości zlokalizowanej w okolicy Łodzi (szczegóły: raport bieżący Marvipol S.A. nr 56/2017).

W dniu 4 sierpnia 2017 r. Marvipol S.A. dokonała emisji niezabezpieczonych obligacji zwykłych serii T o czteroletnim terminie wykupu, o łącznej wartości emisyjnej równej wartości nominalnej w kwocie 80 080 000 PLN. Środki pozyskane emisji przeznaczone zostaną na finansowanie działalności deweloperskiej podmiotów z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

W dniu 18 sierpnia 2017 r. PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. – spółka zależna MVP Logistics S.A. – jednostki zależnej Spółki podpisała z Panattoni Development Europe Sp. z o.o. umowę dotyczącą wybudowania obiektu magazynowego na nieruchomości położonej w okolicy Łodzi (szczegóły: raport bieżący nr 66/2017).

W dniu 22 sierpnia 2017 r. PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. - spółka zależna MVP Logistics S.A. – jednostki zależnej Spółki podpisała z osobami fizycznymi umowy sprzedaży nieruchomości (szczegóły: raport bieżący nr 68/2017).

W dniu 31 sierpnia 2017 r. Industrial Center 37 Sp. z o.o. – spółka będąca wspólnym przedsiębiorstwem Marvipol Estate Sp. z o.o. – jednostki zależnej Spółki – oraz PG Europe S.a.r.l. – podpisała z MEP Industrial Centre Warsaw (dawniej: Shipston) Sp. z o.o. umowę sprzedaży przedsiębiorstwa (szczegóły: raport bieżący nr 69/2017).

W dniu 7 września 2017 r. PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. – będąca wspólnym przedsiębiorstwem Marvipol Logistics (dawniej: MVP Logistics) S.A. – jednostki zależnej Spółki – oraz PG Dutch Holding I B.V. – zawarła z Alior Bank S.A. umowę kredytu (szczegóły: raport bieżący nr 74/2017).

W dniu 27 września 2017 r. Zarząd Marvipol S.A. poinformował, że podjął decyzję o możliwości wyemitowania niezabezpieczonych obligacji o łącznej wartości nominalnej do 50 000 000 PLN o terminie zapadalności do 3 lat od dnia emisji (szczegóły: raport bieżący nr 75/2017).

W dniu 10 października 2017 r. Marvipol Logistics S.A. – jednostka zależna Spółki – podpisała z Panattoni Development Europe Sp. z o.o. list intencyjny dotyczący wspólnej realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu obiektu składającego się z budynków magazynowo-logistycznych na nieruchomości zlokalizowanej w okolicy Warszawy (szczegóły: raport bieżący nr 78/2017).

W dniu 21 października 2017 r. Zarząd Marvipol S.A. poinformował o zawarciu z obligatariuszami umowy zmiany warunków emisji obligacji serii R (szczegóły: raport bieżący nr 79/2017).

W dniu 26 października 2017 r. Zarząd Marvipol S.A. poinformował o warunkach, na jakich zamierza dokonać emisji niezabezpieczonych obligacji zwykłych serii U o trzyletnim terminie wykupu (szczegóły: raport bieżący nr 81/2017).

W dniu 8 listopada 2017 r. Marvipol S.A. dokonała warunkowego przydziału 6.600 szt. niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii U, o łącznej wartości emisyjnej równej wartości nominalnej w kwocie 66.000.000 PLN (szczegóły: raport bieżący nr 84/2017).

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Polawski
/Członek Zarządu/

Ewa Zając
/Kierownik Oddziału/

Robert Pydzik
/Prokurent Oddziałowy/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/
Warszawa, 27 listopada 2017 r.