

Grupa Kapitałowa Marvipol S.A.

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za rok zakończony 31 grudnia 2015**

Spis treści

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

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r.

w tysiącach złotych

	Nota	01-sty-15 31-gru-15	01-sty-14 31-gru-14
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	7	686 418	738 508
Pozostałe przychody operacyjne	8	7 748	11 734
		694 166	750 242
Amortyzacja		(2 220)	(2 157)
Zużycie materiałów i energii		(3 257)	(3 269)
Usługi obce	10	(254 685)	(353 733)
Koszty świadczeń pracowniczych	12	(14 178)	(12 466)
Wartość sprzedanych towarów i usług	9	(345 858)	(273 898)
Pozostałe koszty operacyjne	11	(33 335)	(30 372)
Zyski z inwestycji	13	1 800	(241)
Udziały w zyskach spółek współkontrolowanych	14	3 407	-
Wynik na zbyciu akcji własnych		(363)	-
Wynik na zbyciu jednostek zależnych	15	891	-
Zysk na działalności operacyjnej		46 368	74 106
Koszty finansowe	16	(14 395)	(17 475)
		-	-
Zysk przed opodatkowaniem		31 973	56 631
Podatek dochodowy	17	(4 306)	(10 426)
Zysk netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy		27 667	46 205
w tym przypadający na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		27 667	46 205
Akcjonariuszy mniejszościowych		-	-
Zysk netto za rok obrotowy		27 667	46 205
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		998	1 733
Wynik na zbyciu jednostek zależnych	15	3 678	-
Zysk (strata) netto		32 343	47 938
Inne całkowite dochody		-	-
Całkowite dochody ogółem		32 343	47 938
Zysk przypadający na 1 akcję z działalności kontynuowanej i zaniechanej			
Podstawowy (zł)	28	0,78	1,15
Rozwodniony (zł)	28	0,78	1,15
Zysk przypadający na 1 akcję z działalności kontynuowanej			
Podstawowy (zł)	28	0,67	1,11
Rozwodniony (zł)	28	0,67	1,11

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień 31 grudnia 2015 r.

<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	31-gru-15	31-gru-14
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	18	53 142	56 850
Wartości niematerialne	19	888	840
Prawa wieczystego użytkowania gruntów		3 131	3 206
Nieruchomości inwestycyjne	20	78 678	76 054
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	33	4 099	3 520
Pozostałe należności długoterminowe	21	840	76
Pozostałe inwestycje długoterminowe	22	33 460	2 285
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	23	24 799	9 627
Aktywa trwałe razem		199 037	152 458
Aktywa obrotowe			
Zapasy	24	445 445	522 659
Inwestycje krótkoterminowe		9 000	-
Należności z tytułu podatku dochodowego		908	1 928
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	25	48 043	67 027
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	33	5 384	4 589
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26	155 372	83 645
Aktywa obrotowe razem		664 152	679 848
Aktywa razem		863 189	832 306

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień 31 grudnia 2015 r.

w tysiącach złotych

	Nota	31-gru-15	31-gru-14 przekształcony*	31-gru-14
Kapitał własny i zobowiązania				
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	27	8 310	8 310	8 310
Kapitał zapasowy		268 346	207 615	30 833
Kapitał rezerwowy		17 059	29 852	29 852
Akcje własne		-	(816)	(816)
Zyski zatrzymane		32 343	47 938	224 720
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej		326 058	292 899	292 899
Udziały mniejszości		-	-	-
Kapitał własny razem		326 058	292 899	292 899
Zobowiązania				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	29	60 396	72 199	72 199
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	31	672	1 604	1 604
Pozostałe zobowiązania	34	2 143	821	821
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	23	49 630	33 636	33 636
Rezerwy	33	4 099	3 520	3 520
Zobowiązania z tytułu obligacji	30	137 906	113 886	113 886
Zobowiązania długoterminowe razem		254 846	225 666	225 666
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	29	33 476	50 551	50 551
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	31	934	1 046	1 046
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		204	235	235
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	34	125 711	134 892	134 892
Przychody przyszłych okresów	32	95 818	81 864	81 864
Rezerwy	33	5 499	4 739	4 739
Zobowiązania z tytułu obligacji	30	20 643	40 414	40 414
Zobowiązania krótkoterminowe razem		282 285	313 741	313 741
Zobowiązania razem		537 131	539 407	539 407
Kapitał własny i zobowiązania razem		863 189	832 306	832 306

* szczegóły w notcie 5

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r.

w tysiącach złotych

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej

Zysk netto za okres

Korekty

	01-sty-15 31-gru-15	01-sty-14 31-gru-14
Zysk netto za okres	32 343	47 938
Amortyzacja	3 064	2 987
Amortyzacja przedpłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania	75	75
Przychody z tytułu odsetek	(1 593)	(185)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	9	1 593
Koszty finansowe	10 992	14 137
Zysk ze sprzedaży środków trwałych	-	(1 381)
Likwidacja środków trwałych i WNiP	517	199
Zudział w wyniku jednostek współkontrolowanych	(3 407)	-
Wynik na sprzedaży jednostek zależnych	(4 569)	-
Zmiana stanu pozostałych aktywów i zobowiązań sprzedanych jednostek zależnych	(11 078)	-
Wynik na sprzedaży akcji własnych	363	-
Odpis na należność z tyt.pożyczki	2 294	-
Podatek dochodowy	5 403	10 833
Zmiana stanu zapasów	79 989	201 992
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	18 220	5 357
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	(35)	(260)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów	(7 859)	(37 403)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	13 954	(89 295)
Rozliczenie obligacji serii B i D	-	(2 533)
Koszty emisji obligacji	1 033	1 459
Podatek zwrócony	1 928	1 740
Podatek zapłacony	(8 599)	(8 813)
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	133 044	148 440

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych - cd.

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r.

w tysiącach złotych

	01-sty-15 31-gru-15	01-sty-14 31-gru-14
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Odsetki otrzymane	1 025	-
Wpływy ze sprzedaży jednostek zależnych	22 220	-
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	340	4 101
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(8 055)	(3 952)
Splata udzielonych pożyczek	1 264	-
Pożyczki udzielone	(28 198)	(200)
Nabycie aktywów finansowych	(9 020)	-
Sprzedaż akcji własnych	453	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(19 971)	(51)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy netto z emisji obligacji	72 324	65 342
Wykup obligacji w terminie	(69 880)	(110 577)
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	60 818	17 290
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(89 696)	(47 297)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(1 917)	(1 355)
Odsetki zapłacone	(12 995)	(21 803)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(41 346)	(98 400)
Przepływy pieniężne netto, razem	71 727	49 989
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	83 645	33 656
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-	-
Środki pieniężne na koniec okresu	155 372	83 645
Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania	13 547	9 893

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Skonsolidowane Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r.

w tysiącach złotych

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2014 r.	8 310	30 833	32 663	(816)	176 782	247 772	247 772
Korekta prezentacyjna kapitałów własnych	-	128 844	-	-	(128 844)	-	-
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2014 r. po korekcie	8 310	159 677	32 663	(816)	47 938	247 772	247 772
Całkowite dochody ogółem	-	-	-	-	47 938	47 938	47 938
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-
Nabycie akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-
Przeniesienie na kapitał zapasowy	-	47 938	-	-	(47 938)	-	-
Wykup obligacji serii D	-	-	(2 811)	-	-	(2 811)	(2 811)
Wartość sprzedanych akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2014 r.	8 310	207 615	29 852	(816)	47 938	292 899	292 899
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2015 r. po korekcie	8 310	207 615	29 852	(816)	47 938	292 899	292 899
Całkowite dochody ogółem	-	-	-	-	32 343	32 343	32 343
Emisja obligacji zamiennych na akcje	-	-	-	-	-	-	-
Kapitał na nabycie akcji własnych	-	12 793	(12 793)	-	-	-	-
Przeniesienie na kapitał zapasowy	-	47 938	-	-	(47 938)	-	-
Sprzedaż akcji własnych	-	-	-	816	-	816	816
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2015 r.	8 310	268 346	17 059	-	32 343	326 058	326 058

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Informacje objaśniające

1. Dane Spółki Dominującej

Marvipol S.A. („Spółka Dominująca”, „Spółka”) jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce. Siedziba Spółki Dominującej mieści się w Warszawie 00-838, ul. Prosta 32.

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

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

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

Do dnia 28 grudnia 2015 roku przedmiotem działalności Grupy było również prowadzenie myjni samochodowych.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 roku obejmuje sprawozdania finansowe Spółki Dominującej oraz jednostek zależnych (zwanych łącznie „Grupą”). Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku.

Jednostką dominującą najwyższego szczebla jest Marvipol S.A.

2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w pełnej formie, zgodnie z MSR 1.

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

Zarząd Jednostki Dominującej przeprowadził ocenę ryzyk i zagrożeń w zakresie zdolności Grupy do kontynuowania działalności, pod kątem możliwości spłaty przez nią zobowiązań krótkoterminowych. Szczegóły analizy znajdują się w notcie 36 (punkt „Ryzyko płynności”) Informacji objaśniających.

Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2015 roku

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Według szacunków 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.

2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego (ciąg dalszy)

a) Podstawa wyceny

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

Metody wyceny wartości godziwej zostały przedstawione w notce 4.

b) Waluta funkcjonalna i prezentacyjna

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

c) Dokonane osądy i oszacowania

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF UE wymaga od Zarządu osądów, szacunków i założeń, które mają wpływ na przyjęte zasady oraz prezentowane wartości aktywów, pasywów, przychodów oraz kosztów. Szacunki oraz związane z nimi założenia opierają się na doświadczeniu historycznym oraz innych czynnikach, które są uznawane za racjonalne w danych okolicznościach, a ich wyniki dają podstawę osądu, co do wartości bilansowej aktywów i zobowiązań, która nie wynika bezpośrednio z innych źródeł. Faktyczna wartość może różnić się od wartości szacowanej. Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest ujęta w okresie, w którym dokonano zmiany szacunku lub w okresie bieżącym i przyszłych, jeżeli dokonana zmiana szacunku dotyczy zarówno okresu bieżącego, jak i okresów przyszłych.

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

- Nota 18 - rzeczowe aktywa trwałe,
- Nota 20 - nieruchomości inwestycyjne,
- Nota 23 - podatek odroczony,
- Nota 24 - zapasy,
- Nota 25 - inwestycje krótkoterminowe oraz należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe
- Nota 33 - rezerwy,
- Nota 39 - zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe.

3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

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

a) Zasady konsolidacji

Grupa przy sporządzaniu sprawozdania skonsolidowanego stosuje metodę konsolidacji pełnej.

(i) Jednostki zależne

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

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

(ii) Korekty konsolidacyjne

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

b) Waluty obce

(i) Transakcje w walucie obcej

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

c) Instrumenty finansowe

(i) Aktywa finansowe

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

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

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

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

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

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

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności

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

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

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

Pożyczki i należności

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

Utrata wartości aktywów finansowych

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

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

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

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

Reklasyfikacje aktywów finansowych

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży mogą podlegać reklasyfikacji do:

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

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

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

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

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

Wyksięgowanie aktywów finansowych

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

(ii) Zobowiązania finansowe oraz instrumenty kapitałowe wyemitowane przez Grupę

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

Instrumenty kapitałowe

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

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

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

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

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

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

Złożone instrumenty finansowe

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

Zobowiązania wynikające z umów gwarancji finansowej

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

Zobowiązania finansowe

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

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

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

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

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

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

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

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

Pozostałe zobowiązania finansowe

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

Wyksięgowanie zobowiązań finansowych

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

(iii) Kapitały własne

- Kapitał zakładowy

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

- Kapitał zapasowy

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

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

Kapitał zapasowy w Spółce tworzony jest:

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

- Kapitał rezerwowy

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

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

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

- Nabyte akcje własne

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

- Całkowite dochody

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

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

d) Rzeczowe aktywa trwałe

(i) Własne składniki rzeczowych aktywów trwałych

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

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

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

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

(ii) Przeklasyfikowanie do nieruchomości inwestycyjnych

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

(iii) Nakłady ponoszone w terminie późniejszym

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

(iv) Amortyzacja

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

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

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

e) Wartości niematerialne

(i) Wartości niematerialne

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

(ii) Nakłady poniesione w terminie późniejszym

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

(iii) Amortyzacja

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

- oprogramowanie 2 lata.

f) Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

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

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

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

g) Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu

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

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

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

h) Zapasy

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

Koszty projektu obejmują głównie:

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

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

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

i) Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów

(i) Aktywa finansowe

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

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

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

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

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

(ii) Aktywa niefinansowe

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

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

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

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

j) Świadczenia pracownicze

(i) Program określonych składek

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

(ii) Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

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

k) Rezerwy

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

(i) Umowy rodzące obciążenia

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

l) Przychody

(i) Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i rozpoznanie kosztów

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są rozpoznawane zgodnie z MSR 18, tj., jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do lokali mieszkalnych zostały przekazane nabywcy.

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

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

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

(ii) Sprzedaż towarów

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

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

(iii) Świadczenie usług

Przychody ze świadczenia usług są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów po wykonaniu usługi.

(iv) Przychody z tytułu najmu

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

l) Płatności z tytułu leasingu

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

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

m) Zyski z inwestycji i koszty finansowe

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

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

n) Podatek dochodowy

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

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

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

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

o) Zysk na akcję

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

p) Raportowanie segmentów działalności

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

r) Wspólne przedsięwzięcia

Wspólnik wspólnego przedsięwzięcia ujmuje swój udział we wspólnym przedsięwzięciu jako inwestycję i rozlicza tę inwestycję przy użyciu metody praw własności zgodnie z MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych oraz wspólne przedsięwzięcia, chyba że jednostka jest zwolniona ze stosowania metody praw własności zgodnie z tym standardem. Strona, która uczestniczy we wspólnym przedsięwzięciu, lecz nie sprawuje nad nim współkontroli, rozlicza swój udział w ustaleniu z MSSF 9 Instrumenty finansowe, chyba, że wywiera znaczący wpływ na wspólne przedsięwzięcie i wówczas rozlicza się zgodnie z MSR 28.

4. Ustalenie wartości godziwej

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

(i) Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

(iii) Zobowiązania finansowe niebędące instrumentami pochodnymi

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

5. Korekta prezentacyjna kapitałów własnych

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

Korekta prezentacji kapitałów

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

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

	Pasywa	Pasywa
	31-gru-14	31-gru-13
Kapitał zakładowy	8 310	8 310
Kapitał zapasowy	30 833	30 833
Kapitał rezerwowy	29 852	32 663
Akcje własne	(816)	(816)
Zyski zatrzymane	224 720	176 782
Kapitał własny razem	292 899	247 772

Korekta

	Pasywa	Pasywa
	31-gru-14	31-gru-13
Kapitał zapasowy	176 782	163 137
Zyski zatrzymane	(176 782)	(163 137)
	-	-

Wpływ powyższej korekty na prezentację sprawozdania

	Pasywa	Pasywa
	31-gru-14	31-gru-13
Kapitał zakładowy	8 310	8 310
Kapitał zapasowy	207 615	193 970
Kapitał rezerwowy	29 852	32 663
Akcje własne	(816)	(816)
Zyski zatrzymane	47 938	13 645
Kapitał własny razem	292 899	247 772

6. Sprawozdawczość segmentów działalności

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

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

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

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

Segmenty branżowe

Grupa wyodrębnia poniższe główne segmenty branżowe:

- działalność deweloperska,
- sprzedaż samochodów,
- działalność myjni samochodowych (działalność zaniechana w 2015 roku),
- najem powierzchni.

W dniu 28 grudnia 2015 roku Marvipol S.A. sprzedała wszystkie posiadane udziały w Spółce zależnej Robo Wash Sp. z o.o. prowadzącej działalność w segmencie myjni samochodowych. Więcej informacji na temat działalności zaniechanej znajduje się w nocie 37.

6. Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

Segmenty zgodnie z MSSF 8

<i>w tysiącach złotych</i>	Działalność deweloperska		Myjnie		Sprzedaż samochodów		Najem		Eliminacje		Skonsolidowane	
	31-gru-15	31-gru-14	31-gru-15	31-gru-14	31-gru-15	31-gru-14	31-gru-15	31-gru-14	31-gru-15	31-gru-14	31-gru-15	31-gru-14
Działalność kontynuowana												
Przychody od odbiorców zewnętrznych	266 877	398 535			412 049	332 522	7 492	7 451	-	-	686 418	738 508
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	1 427	7 951			2	118	1 944	2 355	(3 373)	(10 424)	-	-
Udziały w zyskach spółek współkontrolowanych	3 407	-			-	-	-	-	-	-	3 407	-
Pozostałe przychody operacyjne	5 206	8 448			1 999	2 625	543	662	-	-	7 748	11 735
Przychody od odbiorców razem	276 917	414 934			414 050	335 265	9 979	10 468	(3 373)	(10 424)	697 573	750 243
Wynik segmentu	12 726	42 518			27 318	27 541	3 996	4 289	-	-	44 040	74 348
Nieprzypisane koszty											-	(1)
Zyski z inwestycji											1 800	(241)
Zbycie akcji własnych											(363)	-
Zbycie jednostek zależnych											891	-
Zysk (strata) ze zbycia wartości niematerialnych i prawnych											-	-
Zysk na działalności operacyjnej											46 368	74 106
Koszty finansowe											(14 395)	(17 475)
Podatek dochodowy											(4 306)	(10 426)
Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej											27 667	46 205
Działalność zaniechana											-	-
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej			998	1 734							998	1 734
Wynik na zbyciu jednostek zależnych			3 678	-							3 678	-
Zysk (strata) netto											32 343	47 938
Inne całkowite dochody											-	-
Inne całkowite dochody (netto)											-	-
Całkowite dochody ogółem											32 343	47 938

Segmenty zgodnie z MSSF 8

w tysiącach złotych	Działalność deweloperska		Myjnie		Sprzedaż samochodów		Najem		Eliminacje		Skonsolidowane	
	31-gru-15	31-gru-14	31-gru-15	31-gru-14	31-gru-15	31-gru-14	31-gru-15	31-gru-14	31-gru-15	31-gru-14	31-gru-15	31-gru-14
Aktywa segmentu	482 557	558 677	-	6 418	127 096	137 428	100 369	104 035	(3 173)	(59 900)	706 849	746 658
Nieprzypisane aktywa											156 340	85 648
Aktywa razem											863 189	832 306
Zobowiązania segmentu	237 009	282 222	-	3 858	96 758	83 114	62 732	73 490	(3 173)	(59 900)	393 326	382 784
Nieprzypisane zobowiązania											143 805	156 623
Zobowiązania razem											537 131	539 407
Wydatki inwestycyjne	2 370	2 158	36	871	6 442	129	80	794	-	-	8 928	3 952
Amortyzacja	861	539	844	830	751	934	608	684	-	-	3 064	2 987

7. Przychody ze sprzedaży

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-15	31-gru-14
Przychody ze sprzedaży mieszkań	262 425	391 351
Przychody ze sprzedaży samochodów i części zamiennych	395 705	316 766
Przychody z najmu	7 491	7 451
Przychody z tytułu sprzedaży przyłączy	825	1 487
Przychody z tytułu usług wykończenia mieszkań	1 548	2 162
Przychody z tytułu usług pośrednictwa	1 264	1 375
Przychody z tytułu usług serwisowych i gwarancyjnych	13 577	11 709
Przychody ze świadczenia pozostałych usług	3 583	6 207
	686 418	738 508

Przychody ze świadczenia pozostałych usług dotyczą przychodów z usług napraw blacharskich, pośrednictwa ubezpieczeniowego oraz zarządzania nieruchomościami.

8. Pozostałe przychody

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-15	31-gru-14
Przychody z tytułu odszkodowań i kar umownych	693	308
Zysk ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	113	86
Różnice kursowe z działalności operacyjnej	1 061	46
Przychody z tytułu zmniejszeń odpisów na zapasy	62	421
Przychody z tytułu rozwiązania odpisów aktualizujących należności	580	468
Przychody z tytułu sprzedaży niestatutowej (refaktur)	1 748	5 395
Odsetki	317	381
Rozliczenie wykupu obligacji zamiennych*	-	2 533
Inne	3 174	2 096
	7 748	11 734

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

9. Wartość sprzedanych towarów i usług

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-15	31-gru-14
Wartość sprzedanych samochodów i części zamiennych	(333 719)	(267 892)
Wartość sprzedanych usług	(12 139)	(6 006)
Wartość sprzedanych towarów	-	-
	(345 858)	(273 898)

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

10. Usługi obce

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-15	31-gru-14
Koszt budowy mieszkań	(213 468)	(316 281)
Inne	(41 217)	(37 452)
	(254 685)	(353 733)

11. Pozostałe koszty operacyjne

w tysiącach złotych

	31-gru-15	31-gru-14
Koszty rezerw oraz odpisów aktualizujących należności	(244)	(406)
Koszty z tytułu zawiązania odpisów aktualizujących zapasy	(7 670)	(748)
Rezerwy na opłaty z tytułu użytkowanie wieczystego	(1 164)	-
Rezerwy inne	(352)	-
Koszty z tytułu poniesionych szkód	-	(136)
Różnice kursowe z działalności operacyjnej	(300)	(1 393)
Koszty z tytułu opłat leasingowych w leasingu operacyjnym	(2 191)	(1 918)
Podatki i opłaty	(1 459)	(1 598)
Koszty reprezentacji	(843)	(639)
Koszty sprzedaży niestatutowej	(1 353)	(5 196)
Ubezpieczenia	(965)	(1 111)
Opłaty za wieczyste użytkowanie	(1 693)	(2 026)
Reklama	(2 706)	(4 764)
Koszty wykończenia lokali	(4 456)	(5 576)
Koszty zakończonych inwestycji	(1 616)	(2 682)
Inne	(6 323)	(2 179)
	(33 335)	(30 372)

12. Koszty świadczeń pracowniczych

w tysiącach złotych

	31-gru-15	31-gru-14
Wynagrodzenia	(11 680)	(10 242)
Ubezpieczenia społeczne	(2 498)	(2 224)
	(14 178)	(12 466)

13. Zyski z inwestycji

w tysiącach złotych

	31-gru-15	31-gru-14
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	201	185
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	1 392	607
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnej	(628)	(1 593)
Inne	835	560
	1 800	(241)

14. Udziały w zyskach spółek współkontrolowanych

w tysiącach złotych

	31-gru-15	31-gru-14
Udziały w zyskach spółek współkontrolowanych	3 407	-
	3 407	-

15. Zbycie jednostek zależnych

w tysiącach złotych

	31-gru-15	31-gru-14
Wynik na zbyciu udziałów w spółce Caterham Sp. z o.o.	(132)	-
Wynik na zbyciu udziałów w spółce Zielona Italia Sp. z o.o.	1 023	-
	891	-
Wynik na zbyciu udziałów w spółce Robo Wash Sp. z o.o.	3 678	-

16. Koszty finansowe

w tysiącach złotych

	31-gru-15	31-gru-14
Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań finansowych wycenianych według amortyzowanego kosztu	(10 941)	(12 422)
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	(51)	(1 667)
Prowizje	(720)	(1 510)
Kontrakty terminowe forward	(444)	-
Koszty obsługi obligacji	(1 165)	(1 724)
Inne	(1 074)	(152)
	(14 395)	(17 475)

17. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

w tysiącach złotych

Podatek dochodowy bieżący

Podatek dochodowy za rok bieżący

Podatek odroczony

Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych

Wyksięgowanie aktywów i rezerw w związku ze sprzedażą jednostek zależnych

Podatek dochodowy z działalności kontynuowanej

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

Podatek dochodowy od zysku ze sprzedaży działalności zaniechanej

Udział w podatku jednostek stowarzyszonych i współzależnych

Podatek dochodowy

	31-gru-15	31-gru-14
	6 563	6 201
	6 563	6 201
	822	4 225
	822	4 225
	(3 079)	-
	(2 257)	4 225
	4 306	10 426
	1 097	407
	5 403	10 833
	-	-
	-	-
	5 403	10 833

Efektywna stopa podatkowa

w tysiącach złotych

Zysk netto za rok obrotowy

Podatek dochodowy

Zysk przed opodatkowaniem

Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową

Różnice między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi

	31-gru-15	31-gru-14
	32 343	47 938
	5 403	10 833
	37 746	58 771
	7 172	11 166
	(1 769)	(333)
	5 403	10 833

18. 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	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2014 r.	1 455	53 194	7 877	2 564	6 755	5 658	77 503
Nabycie	-	-	117	-	270	2 754	3 141
Przeniesienie ze środków trwałych w budowie	-	1 798	1 018	-	67	(2 883)	-
Zwiększenie wartości	-	-	9	-	-	-	9
Zbycie	(799)	(2 377)	(2)	(248)	(9)	-	(3 435)
Likwidacja	-	(59)	(428)	-	(494)	-	(981)
Pozostałe	-	-	-	(52)	-	-	(52)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2014 r.	656	52 556	8 591	2 264	6 589	5 529	76 185
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2015 r.	656	52 556	8 591	2 264	6 589	5 529	76 185
Nabycie	-	53	1 097	654	182	6 586	8 572
Przeniesienie ze środków trwałych w budowie	-	-	-	-	-	-	-
Przeniesienie inne	-	(1 858)	-	-	1 858	-	-
Przeniesienie na NI	-	(2 633)	-	-	-	-	(2 633)
Zbycie	-	-	(1 691)	(347)	-	-	(2 038)
Likwidacja	-	(36)	(16)	-	(36)	(4)	(92)
Pozostałe	-	40	33	89	(358)	-	(196)
Zbycie jednostek zależnych grudzień 2015	(656)	(6 862)	(3 799)	(144)	(421)	-	(11 882)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2015 r.	-	41 260	4 215	2 516	7 814	12 111	67 916

w tysiącach złotych

Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2014 r.	-	(6 876)	(5 193)	(1 674)	(4 289)	-	(18 032)
Amortyzacja za okres	-	(1 135)	(776)	(374)	(569)	-	(2 854)
Zbycie	-	470	16	224	7	-	717
Pozostałe	-	-	-	52	-	-	52
Likwidacja	-	59	251	-	472	-	782
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2014 r.	-	(7 482)	(5 702)	(1 772)	(4 379)	-	(19 335)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2015 r.	-	(7 482)	(5 702)	(1 772)	(4 379)	-	(19 335)
Amortyzacja za okres	-	(1 389)	(743)	(342)	(516)	-	(2 990)
Zbycie	-	-	1 351	347	-	-	1 698
Przeniesienia inne	-	110	-	-	(110)	-	-
Pozostałe	-	-	(1)	(7)	(7)	-	(15)
Likwidacja	-	4	14	-	2	-	20
Zbycie jednostek zależnych grudzień 2015	-	4 048	1 341	126	333	-	5 848
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2015 r.	-	(4 709)	(3 740)	(1 648)	(4 677)	-	(14 774)

Wartość netto

Na dzień 1 stycznia 2014 r.	1 455	46 318	2 684	890	2 466	5 658	59 471
Na dzień 31 grudnia 2014 r.	656	45 074	2 889	492	2 210	5 529	56 850
Na dzień 1 stycznia 2015 r.	656	45 074	2 889	492	2 210	5 529	56 850
Na dzień 31 grudnia 2015 r.	-	36 551	475	868	3 137	12 111	53 142

Środki trwałe w leasingu

Grupa użytkuje środki trwałe w ramach leasingu finansowego. Wartość bilansowa netto leasingowanych środków trwałych na dzień 31 grudnia 2015 roku wyniosła 851 tys. zł (31 grudnia 2014 r.: 1 015 tys. zł). Środki te stanowią jednocześnie zabezpieczenie zobowiązań z tytułu leasingu.

Zabezpieczenia

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości należące do rzeczowych aktywów trwałych o wartości bilansowej netto 37 602 tys. zł (31 grudnia 2014 r.: 49 665 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych i obligacji (patrz nota 29).

Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie dotyczą budowy salonu samochodowego (11 959 tys. zł), oraz pozostałych środków trwałych w budowie (152 tys. zł).

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 31 grudnia 2015 roku przeanalizowano ewentualną utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych w odniesieniu do ośrodków generujących przepływy pieniężne. Według analiz na dzień bilansowy nie wystąpiła trwała utrata wartości.

19. Wartości niematerialne

w tysiącach złotych

Wartość brutto

Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2014 r.

	Wartość firmy jednostek zależnych	Oprogramowanie	Wartości niematerialne razem
Nabycie	778	717	1 495
Przeniesienie	-	8	8
Zbycie	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2014 r.	778	725	1 503

Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2015 r.

	Wartość firmy jednostek zależnych	Oprogramowanie	Wartości niematerialne razem
Nabycie	778	725	1 503
Przeniesienie	-	356	356
Likwidacja	-	-	-
Zbycie jednostek zależnych grudzień 2015	-	(242)	(242)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2015 r.	778	793	1 571

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2014 r., w tym:

	Wartość firmy jednostek zależnych	Oprogramowanie	Wartości niematerialne razem
Amortyzacja za okres	-	(530)	(530)
Zbycie	-	(133)	(133)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2014 r.	-	(663)	(663)

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2015 r., w tym:

	Wartość firmy jednostek zależnych	Oprogramowanie	Wartości niematerialne razem
Amortyzacja za okres	-	(663)	(663)
Likwidacja	-	(74)	(74)
Zbycie jednostek zależnych grudzień 2015	-	8	8
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2015 r.	-	46	46

w tysiącach złotych

Wartość netto

	Wartość firmy jednostek zależnych	Oprogramowanie	Wartości niematerialne razem
Na dzień 1 stycznia 2014 r.	778	187	965
Na dzień 31 grudnia 2014 r.	778	62	840
Na dzień 1 stycznia 2015 r.	778	62	840
Na dzień 31 grudnia 2015 r.	778	110	888

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

Weryfikacja utraty wartości firmy jednostek zależnych

Wartość firmy jednostek zależnych wykazywana w bilansie Grupy dotyczy wartości firmy pochodzącej z nabycia w 2005 roku 48,54% udziałów w spółce British Automotive Polska S.A. (dawniej: JLR Polska Sp. z o.o.)

Zarząd, po zweryfikowaniu na dzień 31 grudnia 2015 roku, stwierdził, iż nie nastąpiła trwała utrata wartości firmy British Automotive Polska S.A. Na dzień 31 grudnia 2015 roku aktywa netto British Automotive Polska S.A. przewyższają wartość udziałów będących własnością Marvipol S.A. Ponadto, biorąc pod uwagę, że przychody ze sprzedaży British Automotive Polska S.A. są nie mniejsze od jej aktywów netto powiększonych o wartość firmy, nie ma potrzeby dokonywania odpisów aktualizujących wartości firmy.

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

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

20. Nieruchomości inwestycyjne

w tysiącach złotych

	31-gru-15	31-gru-14
Wartość netto na początek okresu	76 054	76 853
Poniesione nakłady	620	794
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	-	-
Przeniesienie do zapasów	-	-
Przeniesienie ze środków trwałych	2 633	-
Zmiana wartości godziwej	(629)	(1 593)
Wartość netto na koniec okresu	78 678	76 054

w tysiącach złotych

	31-gru-15	31-gru-14
Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów kwoty		
Przychody z czynszów i opłat eksploatacyjnych dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	5 142	5 416
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów	1 775	1 775
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i kosztami utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie nie przyniosły przychodów z czynszów	-	-

Nieruchomości inwestycyjne obejmują:

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

- część budynku biurowego "Prosta Tower" z garażem podziemnym na nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Prostej 32.

Wycena nieruchomości Prosta Tower została dokonana przy zastosowaniu podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej w celu ustalenia rynkowej stawki czynszu oraz podejścia dochodowego techniką dyskontowania strumieni dochodów w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości.

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

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości inwestycyjne należące do Grupy o wartości bilansowej 78 678 tys. zł (31 grudnia 2014 r.: 76 054 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych.

21. Pozostałe należności długoterminowe

w tysiącach złotych

	31-gru-15	31-gru-14
Należności długoterminowe - kaucje zapłacone	840	76
Należności długoterminowe z tytułu dostaw i usług	-	-
	840	76

Na dzień 31 grudnia 2015 roku Grupa wykazywała należności długoterminowe z tytułu kaucji za wynajem powierzchni biurowej przy ul. Abrahama w Gdańsku w kwocie 76 tys. zł (31 grudnia 2014 roku: 76 tys. zł.) oraz z tytułu gwarancji bankowej mBank S.A. w kwocie 765 tys. zł.

22. Pozostałe inwestycje długoterminowe

w tysiącach złotych

	31-gru-15	31-gru-14
Pożyczki udzielone	30 033	2 285
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	3 427	-
	33 460	2 285

Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa łącznie)

w tysiącach złotych

	31-gru-15	31-gru-14
Pożyczka Industrial Center 37 Sp. z o.o.	27 123	-
Pożyczka Książek Holding Sp. z o.o.	283	184
Pożyczka MK Holding S.a.r.l.	87	-
Pożyczka Robo Wash Sp. z o.o.	2 540	-
Pożyczka Cosinda Holdings Ltd	-	2 101
	30 033	2 285

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

	31-gru-15	31-gru-14
Industrial Center 37 Sp. z o.o.	3 427	-
	3 427	-

Realizując strategię rozwoju segmentu deweloperskiego Grupa Marvipol podjęła decyzję o zawiązaniu, wraz z Grupą Panattoni, wspólnego przedsięwzięcia deweloperskiego, którego celem jest nabycie gruntów, realizacja i komercjalizacja, w ramach dwóch odrębnych projektów, obiektu magazynowo – logistycznego Panattoni Park Warsaw.

Harmonogram inwestycji zakłada zakończenie prac budowlanych i komercjalizacji w 2016 r.

We wrześniu 2015 r. Industrial Center 37 Sp. z o.o., spółka celowa powołana dla realizacji projektu, zawarła umowę z firmą Goldbeck na generalne wykonawstwo pierwszego z zadań inwestycyjnych projektu Panattoni Park Warsaw. Zakończenie realizacji pierwszego zadania przewidywane jest na I kw. 2016 r.

Marvipol Estate Sp. z o.o., jednostka zależna od Marvipol S.A. posiada 68% udziałów w spółce Industrial Center 37 Sp. z o.o. Udziały w Industrial Center 37 Sp. z o.o. ujmowane są jako udziały we wspólnych przedsięwzięciach i wyceniane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności, ponieważ inne ustalenia pomiędzy wspólnikami Industrial Center 37 Sp. z o.o. stanowią o tym, że przedsięwzięcie ma charakter wspólnego przedsięwzięcia w rozumieniu MSSF 11.

Poniżej prezentujemy wybrane dane finansowe spółki Industrial Center 37 Sp. z o.o.

	31-gru-15
Aktywa trwałe	53 734
w tym nieruchomości inwestycyjne	52 977
Aktywa obrotowe	4 698
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	114
Zobowiązania długoterminowe	28 544
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	28 544
Zobowiązania krótkoterminowe	22 481
Przychody ze sprzedaży	-
Zysk z działalności kontynuowanej	5 915
Przychody odsetkowe	1
Koszty odsetkowe	(1)
Podatek dochodowy	1 540

23. Podatek odroczony

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

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

w tysiącach złotych	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	31-gru-15	31-gru-14	31-gru-15	31-gru-14	31-gru-15	31-gru-14
Rzeczowe aktywa trwałe	374	346	(1 804)	(1 617)	(1 430)	(1 271)
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(2 530)	(2 230)	(2 530)	(2 230)
Znaki towarowe	-	-	(11 397)	(9 717)	(11 397)	(9 717)
Czynsz	-	-	(66)	(26)	(66)	(26)
Amortyzacja	7	8	-	-	7	8
Audyt	21	4	-	-	21	4
Walutowe kontrakty terminowe forward	-	-	(30)	(84)	(30)	(84)
Wycena IRS	148	-	-	-	148	-
Zapasy	7 393	5 967	(2 801)	(2 659)	4 592	3 308
Udziały PZ BUD	-	-	(7 662)	(7 662)	(7 662)	(7 662)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	146	1 686	(144)	(1 177)	2	509
Świadczenie pracownicze	218	173	-	(91)	218	82
Odpisy na należności	73	-	-	-	73	-
Rezerwy i powiązane z nimi aktywa	1 821	1 654	(1 802)	(1 824)	19	(170)
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	14 122	1 936	(18 079)	(1 513)	(3 957)	423
Rezerwy na koszty okresu	1 639	-	-	-	1 639	-
Koszt nabycia udziałów Prosta	-	-	(3 445)	(3 445)	(3 445)	(3 445)
Odsetki od pożyczki	708	1 418	(1 478)	(1 717)	(770)	(299)
Odsetki od obligacji i kredytów	508	280	(10 341)	(8 551)	(9 833)	(8 271)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	8 466	4 789	-	-	8 466	4 789
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	-	(648)	-	(648)	-
Odpisy na zapasy	1 614	84	-	(12)	1 614	72
Pozostałe	556	115	(418)	(144)	138	(29)
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	37 814	18 460	(62 645)	(42 469)	(24 831)	(24 009)
Kompensata	(13 015)	(8 833)	13 015	8 833	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	24 799	9 627	(49 630)	(33 636)	(24 831)	(24 009)

w tysiącach złotych	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	31-gru-14	31-gru-13	31-gru-14	31-gru-13	31-gru-14	31-gru-13
Rzeczowe aktywa trwałe	346	208	(1 617)	(1 396)	(1 271)	(1 188)
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(2 230)	(3 234)	(2 230)	(3 234)
Znaki towarowe	-	-	(9 717)	(7 120)	(9 717)	(7 120)
Czynsz	-	-	(26)	(16)	(26)	(16)
Amortyzacja	8	7	-	(1)	8	6
Audyt	4	7	-	-	4	7
Walutowe kontrakty terminowe forward	-	10	(84)	-	(84)	10
Zapasy	5 967	3 328	(2 659)	(1 099)	3 308	2 229
Udziały PZ BUD	-	-	(7 662)	(7 662)	(7 662)	(7 662)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	1 686	94	(1 177)	-	509	94
Pożyczki udzielone i otrzymane	-	129	-	(1 106)	-	(977)
Świadczenie pracownicze	173	154	(91)	-	82	154
Zobowiązania, rezerwy i powiązane z nimi aktywa	1 654	1 819	(1 824)	(1 716)	(170)	103
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	1 936	10 099	(1 513)	(9 822)	423	277
Koszt nabycia udziałów Prosta	-	-	(3 445)	(3 445)	(3 445)	(3 445)
Odsetki od pożyczki	1 418	897	(1 717)	(76)	(299)	821
Odsetki od obligacji i kredytów	280	667	(8 551)	(11 937)	(8 271)	(11 270)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	4 789	11 772	-	-	4 789	11 772
Odpisy na zapasy	84	23	(12)	-	72	23
Pozostałe	115	30	(144)	(398)	(29)	(368)
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18 460	29 244	(42 469)	(49 028)	(24 009)	(19 784)
Kompensata	(8 833)	(18 421)	8 833	18 421	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	9 627	10 823	(33 636)	(30 607)	(24 009)	(19 784)

Zmiana różnic przejściowych w okresie

w tysiącach złotych

	Stan na 31-gru-14	Zmiana różnic przejściowych ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 31-gru-2015
Rzeczowe aktywa trwałe	(1 271)	(159)	(1 430)
Nieruchomości inwestycyjne	(2 230)	(300)	(2 530)
Znaki towarowe	(9 717)	(1 680)	(11 397)
Czynsz	(26)	(40)	(66)
Amortyzacja	8	(1)	7
Audyt	4	17	21
Walutowe kontrakty terminowe forward	(84)	54	(30)
Wycena IRS	-	148	148
Zapasy	3 308	1 284	4 592
Wycena gruntów - Kłobucka	(7 662)	-	(7 662)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	509	(507)	2
Świadczenie pracownicze	82	136	218
Odpisy na należności	-	73	73
Rezerwy i powiązane z nimi aktywa	(170)	189	19
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	423	(4 380)	(3 957)
Rezerwy na koszty okresu	-	1 639	1 639
Koszt nabycia udziałów Prosta	(3 445)	-	(3 445)
Odsetki od pożyczki	(299)	(471)	(770)
Odsetki od obligacji i kredytów	(8 271)	(1 562)	(9 833)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	4 789	3 677	8 466
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	(648)	(648)
Odpisy na zapasy	72	1 542	1 614
Pozostałe	(29)	167	138
	(24 009)	(822)	(24 831)

w tysiącach złotych

	Stan na 31-gru-13	Zmiana różnic przejściowych ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 31-gru-2014
Rzeczowe aktywa trwałe	(1 188)	(83)	(1 271)
Nieruchomości inwestycyjne	(3 234)	1 004	(2 230)
Znaki towarowe	(7 120)	(2 597)	(9 717)
Czynsz	(16)	(10)	(26)
Amortyzacja	6	2	8
Audyt	7	(3)	4
Walutowe kontrakty terminowe forward	10	(94)	(84)
Zapasy	2 229	1 079	3 308
Wycena gruntów - Kłobucka	(7 662)	-	(7 662)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	94	415	509
Pożyczki udzielone i otrzymane	(977)	977	-
Świadczenie pracownicze	154	(72)	82
Zobowiązania, rezerwy i powiązane z nimi aktywa	103	(273)	(170)
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	277	146	423
Koszt nabycia udziałów Prosta	(3 445)	-	(3 445)
Odsetki od pożyczki	821	(1 120)	(299)
Odsetki od obligacji i kredytów	(11 270)	2 999	(8 271)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	11 772	(6 983)	4 789
Odpisy na zapasy	23	49	72
Pozostałe	(368)	339	(29)
	(19 784)	(4 225)	(24 009)

24. Zapasy

w tysiącach złotych

	31-gru-15	31-gru-14
Produkcja niezakończona	275 892	263 032
Wyroby gotowe	106 874	192 164
Towary	62 679	67 463
	445 445	522 659
w tym:		
koszty finansowania zewnętrznego	42 862	54 577

Na dzień 31 grudnia 2015 roku na zapasach Grupy skapitalizowano koszty odsetek i prowizji od kredytów bankowych w kwocie 23 691 tys. zł (31 grudnia 2014 r.: 28 005 tys. zł) oraz odsetki od obligacji w wysokości 19 171 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2014 r.: 26 572 zł).

Podział zapasów na dzień 31 grudnia 2015 roku

w tysiącach złotych

	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Towary
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	-	7 248	-
Inwestycja Hill Park	18 842	48 584	-
Inwestycja Art Eco	-	12 572	-
Inwestycja Bielany Residence	-	3 039	-
Inwestycja Mikołajki	10 093	-	-
Inwestycja 17 Stycznia	1 756	-	-
Inwestycja Brązownicza	505	-	-
Inwestycja Zielona Italia	-	5 883	-
Inwestycja Central Park Ursynów	213 584	29 548	-
Inwestycja Riviera Park	25 607	-	-
Inwestycja Bemowo Residence	5 505	-	-
Samochody i części	-	-	62 679
	275 892	106 874	62 679

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

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

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

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

W 2015 roku przeksięgowano z zapasów w koszty działalności operacyjnej koszty dotyczące inwestycji deweloperskich w kwocie 213 468 tys. zł (31 grudnia 2014 roku: 316 281 tys. zł).

Odpis aktualizujący wartość zapasów w segmencie sprzedaży samochodów wyniósł na dzień 31 grudnia 2015 r.: 2 075 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2014 r.: 1 062 tys. zł).

Szczegółowe informacje dotyczące zabezpieczeń na zapasach przedstawiono w opisie kredytów w notcie 29.

Grupa posiada samochody o łącznej wartości 2 942 tys. zł, których zakup został sfinansowany poprzez leasing finansowy. Samochody służą głównie do jazd testowych. Jednocześnie samochody te traktowane są jako towary.

25. Inwestycje krótkoterminowe oraz należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych

	31-gru-15	31-gru-14
Środki na rachunku administratora hipoteki przeznaczone na okresowy wykup obligacji	4 125	16 027
Należności z tytułu dostaw i usług	11 102	27 659
Pozostałe należności	17 066	12 216
Kontrakty terminowe	-	444
Należności z tytułu podatków	12 863	8 097
Rozliczenia międzyokresowe	2 502	2 067
Naprawy gwarancyjne	385	517
	48 043	67 027

Należności denominowane w walutach innych niż waluta funkcjonalna składają się z należności euro z tytułu sprzedaży samochodów oraz napraw gwarancyjnych na kwotę 23 tys. EUR, co odpowiada 98 tys. zł (31 grudnia 2014 r.: 2 440 tys. zł), należności w funtach brytyjskich z tytułu napraw gwarancyjnych na kwotę 66 tys. GBP, co odpowiada 384 tys. zł (31 grudnia 2014 r.: 519 tys. zł).

26. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

w tysiącach złotych

	31-gru-15	31-gru-14
Środki pieniężne w kasie	639	501
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	154 733	83 144
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w bilansie i w rachunku przepływów pieniężnych	155 372	83 645

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

Na rachunkach bankowych w walutach obcych Grupa posiada środki pieniężne w wysokości 2 285 tys. zł.

Kwota środków o ograniczonej możliwości dysponowania dostępna za zgodą banku w ramach zawartej umowy kredytowej na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosi 13 547 tys. zł.

27. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

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

Struktura kapitału zakładowego na 31 grudnia 2015 roku

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

* Podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

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

28. Zysk przypadający na jedną akcję

Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 31 grudnia 2015 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający dla akcjonariuszy zwykłych Spółki Dominującej w kwotach:

	31-gru-15	31-gru-14
podstawowy zysk	27 667	46 205

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

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	31-gru-15	31-gru-14
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	41 551 852	41 551 852
Emisja akcji	-	-
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 551 852	41 551 852
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	41 551 852	41 551 852
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,67	1,11

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej

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

Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 31 grudnia 2015 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający dla akcjonariuszy zwykłych Spółki Dominującej w kwotach:

	31-gru-15	31-gru-14
podstawowy zysk	4 676	1 733

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

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	31-gru-15	31-gru-14
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	41 551 852	41 551 852
Emisja akcji	-	-
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 551 852	41 551 852
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	41 551 852	41 551 852
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,11	0,04

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej

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

29. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Nota prezentuje dane o zobowiązaniach Grupy z tytułu kredytów bankowych i leasingu. Informacje odnośnie ryzyka kursowego i ryzyka stopy procentowej, na jakie narażona jest Grupa przedstawia nota 36.

Kredyty i pożyczki wg rodzaju

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-15	31-gru-14
Kredyty bankowe razem	93 872	122 750
Pożyczki	-	-
<i>w tym:</i>		
część krótkoterminowa	33 476	50 551
część długoterminowa	60 396	72 199

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-15	31-gru-14
do 12 miesięcy	33 476	50 551
powyżej 1 roku do 3 lat	1 850	36 578
powyżej 3 do 5 lat	55 352	34 002
powyżej 5 lat	3 194	1 619
Kredyty i pożyczki razem	93 872	122 750

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-15	31-gru-14
w walucie polskiej	33 006	119 421
w walutach obcych	60 866	3 329
Kredyty i pożyczki razem	93 872	122 750

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów w podziale na waluty:

	31-gru-15	31-gru-14
dla kredytów w PLN	2,9-5,22%	3,09-5,58%
dla kredytów denominowanych w EUR	1,77-2,71%	3,09%
dla kredytów denominowanych w USD	-	-

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

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	nr umowy data zawarcia	przyznana kwota kredytu w tys. PLN	kwota zadłużenia kredytu w tys. PLN	termin spłaty	zabezpieczenia
mBank S.A.	02/316/06/Z/VV 17.07.2006	7 500	-	31.12.2016	hipoteka łączna na nieruchomościach 11 250 tys. zł cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości
Bank Millennium S.A. aneks	1788/10/400/04 08.11.2010 16.11.2015	5 000	-	15.03.2017	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach 8 500 tys. zł cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości
BOŚ S.A. aneks	S/39/06/2011/ 1157/K/INW/EKO /EKO 17.06.2011 28.01.2015	58 305	25 186	31.12.2017	hipoteka łączna na nieruchomości 87 458 tys. zł weksel in blanco pełnomocnictwo do rachunku
Getin Noble Bank S.A. kredyt spłacony 24.03.2015	KRI/1443969 z 07.03.2014	43 000	-	20.01.2016	hipoteka na nieruchomości 64 500 tys. zł przelew wierzytelności z umów zawieranych z nabywcami lokali cesja z polisy, kaucja pełnomocnictwo do rachunków

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	nr umowy data zawarcia	przyznana kwota kredytu w tys. PLN	kwota zadłużenia kredytu w tys. PLN	termin spłaty	zabezpieczenia
mBank S.A.	17/006/15/D/IN 29.01.2015	56 989 13 650	55 278 EUR	29.01.2020	zastaw na rachunkach bankowych, na udziałach i na przedsiębiorstwie cesja zabezpieczeń z polis, umów najmu, robót budowlanych i dok.projektowych, gwar. umowa podporządkowania pożyczek pełnomocnictwo do rachunków
Bank Millennium S.A.	6620/13/406/04 30.09.2013	7 400	5 319	29.09.2021	hipoteka na nieruchomości 12 580 tys. zł pełnomocnictwo do rachunku
mBANK S.A.	02/469/13/Z/VU 19.12.2013	50 000	5 588	20.12.2016	zastaw rejestrowy na rzeczach ruchomych - zapasach, cesja z polis ubezpieczeniowych
mBANK S.A.	02/082/15/Z/IN 24.03.2015	12 000	2 500	31.03.2022	hipoteka na nieruchomości cesja z polisy
			93 871		

30. Zobowiązania z tytułu obligacji

	31-gru-15	31-gru-14
<i>w tysiącach złotych</i>		
Zobowiązania z tytułu obligacji za początek okresu	154 300	197 303
Wpływy z emisji obligacji zamiennych na akcje	-	-
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	73 000	66 650
Koszty emisji	(676)	(1 308)
Wpływy z emisji obligacji netto	72 324	65 342
Część ujęta w kapitałach własnych	-	2 811
Koszt emisji akcji i obligacji rozliczany w czasie	1 033	1 459
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	772	(41)
Wycena obligacji	-	535
Rozliczenie wykupu obligacji zamiennych	-	(2 533)
Wykup obligacji	(69 880)	(110 576)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	158 549	154 300
Część krótkoterminowa	20 643	40 414
Część długoterminowa	137 906	113 886
	158 549	154 300

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/ zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii L	18 397	WIBOR 6M + marża	zabezpieczone na nieruchomościach	31.05.2016
Obligacje zwykłe serii O	20 650	WIBOR 3M + marża	zabezpieczone na nieruchomościach	18.08.2017
Obligacje zwykłe serii P	6 000	WIBOR 3M + marża	zabezpieczone na nieruchomościach	22.08.2017
Obligacje zwykłe serii R	40 000	WIBOR 3M + marża	zabezpieczone na nieruchomościach	16.01.2020
Obligacje zwykłe serii S	60 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	03.09.2019
Obligacje zwykłe serii B (wyemitowane przez Mokotów Park)	13 000	4,80%	niezabezpieczone	18.12.2018

Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

	31-gru-15	31-gru-14
<i>w tysiącach złotych</i>		
do 12 miesięcy	20 643	40 414
powyżej 1 roku do 3 lat	39 177	74 713
powyżej 3 do 5 lat	98 729	39 173
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	158 549	154 300

31. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Leasing o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

w tysiącach złotych

	31-gru-15	31-gru-14
do 12 miesięcy	934	1 046
powyżej 1 roku do 3 lat	672	1 280
powyżej 3 do 5 lat	-	324
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	1 606	2 650

32. 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

	31-gru-15	31-gru-14
Inwestycja Wiatraczna Residence	-	25
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	136	3 995
Inwestycja Bielany Residence	86	3 173
Inwestycja Art Eco	847	6 321
Inwestycja Hill Park Apartments	1 842	1 646
Inwestycja Zielona Italia	-	3 368
Inwestycja Central Park Ursynów	92 207	61 227
Czynsze	-	2 008
Odszkodowania i kary umowne	-	-
Pozostałe	700	101
	95 818	81 864

33. Rezerwy

w tysiącach złotych

	Naprawy gwarancyjne	Prawne	Inne	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2015 r.	8 109	67	83	8 259
Zwiększenia/Utworzenie	9 483	-	74	9 557
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(8 109)	(26)	(83)	(8 218)
Wartość na dzień 31 grudnia 2015 r.	9 483	41	74	9 598
Część długoterminowa	4 099	-	-	4 099
Część krótkoterminowa	5 384	41	74	5 499
	9 483	41	74	9 598
Wartość na dzień 31 grudnia 2014 r.	8 109	67	83	8 259
Część długoterminowa	3 520	-	-	3 520
Część krótkoterminowa	4 589	67	83	4 739

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

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

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

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

Aktywa i rezerwy na naprawy gwarancyjne

Rezerwa na naprawy gwarancyjne jest związana ze sprzedażą samochodów w ostatnich 3 latach obrotowych kończących się 31 grudnia 2013, 2014, 2015 (gwarancja udzielana jest na okres trzech lat). Rezerwa ta jest szacowana na podstawie danych historycznych dotyczących kosztów napraw gwarancyjnych poniesionych w latach poprzednich w proporcji do odnotowanej sprzedaży. Oczekuje się, iż zobowiązanie z tego tytułu powstanie w ciągu trzech najbliższych lat.

Kwota utworzonej przez Grupę rezerwy na naprawy gwarancyjne to: 9 483 tys. zł.

Ponadto, Grupa na koniec 31 grudnia 2015 roku utworzyła rezerwę na marżę utraconą ze sprzedaży samochodów i części zamiennych wydanych do napraw gwarancyjnych w wysokości: 60 tys. zł.

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

34. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych

	31-gru-15	31-gru-14
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	59 754	61 431
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	1 364	777
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	901	631
Kontrakty terminowe	-	-
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	65 835	72 874
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	127 854	135 713
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	2 143	821
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	125 711	134 892

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.

Zobowiązania denominowane w walutach innych niż waluta funkcjonalna składają się z zobowiązań euro z tytułu zakupu samochodów oraz części do samochodów na kwotę 10 905 tys. EUR, co odpowiada 46 471 tys. zł (31 grudnia 2014 r.: 31 658 tys. zł) oraz zobowiązań w funtach brytyjskich z tytułu zakupu części zamiennych do samochodów na kwotę 511 tys. GBP, co odpowiada 2 956 tys. zł (31 grudnia 2014 r.: 5 234 tys. zł).

35. Ryzyko kursowe

Ryzyko kursowe

Grupa ponosi ryzyko kursowe związane głównie z zakupami samochodów oraz części samochodowych. Waluty używane w tych transakcjach to przede wszystkim euro i funty brytyjskie. Grupa na bieżąco monitoruje swoją pozycję walutową oraz zabezpiecza rozliczenia z producentem transakcjami typu forward. W przypadku kredytu na refinansowanie budynku Prosta Tower zaciągniętego w walucie w 2015 roku, ryzyko kursowe jest naturalnie niwelowane poprzez naliczanie i rozliczanie czynszów od najemców budynku w tej samej walucie, zgodnie z podpisanymi umowami.

W przypadku przeliczenia należności oraz zobowiązań denominowanych w walucie obcej na dzień 31 grudnia 2015 i 2014 roku, zmiana wartości waluty obcej w odniesieniu do złotego o 5% spowodowałaby następującą zmianę zysku przed opodatkowaniem:

w tysiącach złotych

	31-gru-15		31-gru-14	
	wzrost 5%	spadek 5%	wzrost 5%	spadek 5%
Należn. i zobow. denominowane w EUR	(2 301)	2 301	(1 543)	1 543
Należn. i zobow. denominowane w GBP	(72)	72	(235)	235
	(2 373)	2 373	(1 778)	1 778

36. Instrumenty finansowe

Przyjęte przez Grupę cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym

Grupa zarządza wszystkimi elementami ryzyka finansowego, które może mieć znaczący wpływ na jej funkcjonowanie w przyszłości, kładąc w tym procesie największy nacisk na zarządzanie ryzykiem rynkowym, w tym ryzykiem stopy procentowej oraz ryzykiem kredytowym i ryzykiem utraty płynności. Zaciągnięte przez Grupę długoterminowe kredyty bankowe o zmiennej stopie procentowej narażone są na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych. Grupa w większości przypadków nie zabezpiecza się przed ryzykiem stopy procentowej. Pozyskany w 2015 roku kredyt na refinansowanie budynku Prosta Tower został objęty transakcją zabezpieczającą zmiany stóp procentowych. Krótkoterminowe należności i zobowiązania nie są narażone na ryzyko stopy procentowej.

Celem zarządzania płynnością finansową jest zabezpieczenie Grupy przed jej niewypłacalnością. Cel ten jest realizowany poprzez systematyczne dokonywanie projekcji zadłużenia w horyzoncie do 3 lat, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania.

Ryzyko kredytowe

Na dzień sprawozdania nie występowała istotna koncentracja ryzyka kredytowego.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na 31 grudnia 2014 roku analiza przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług przedstawiała się następująco:

w tysiącach złotych

Nieprzeterminowane
Przeterminowane o następujące okresy:
0-180 dni
180-360 dni
powyżej 360 dni

	31-gru-15	
	Wartość brutto	Odpis aktualizujący
		Wartość netto
	8 660	-
		8 660
	6 522	388
		6 134
	25	1
		24
	869	460
		409
	16 076	849
		15 227

w tysiącach złotych

Nieprzeterminowane
Przeterminowane o następujące okresy:
0-180 dni
180-360 dni
powyżej 360 dni

	31-gru-14	
	Wartość brutto	Odpis aktualizujący
		Wartość netto
	32 924	-
		32 924
	4 302	8
		4 294
	990	68
		922
	5 995	449
		5 546
	44 211	525
		43 686

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

w tysiącach złotych

	31-gru-15	31-gru-14
Stan na początek okresu	525	717
Zmiana odpisu aktualizującego	324	(192)
Stan na koniec okresu	849	525

Ryzyko stopy procentowej

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

Instrumenty finansowe (ciąg dalszy)

a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-15	31-gru-14
Aktywa przeznaczone do obrotu	-	-
Pożyczki udzielone i należności własne - powiązane	33 460	2 285
Pożyczka	33 460	2 285
Pożyczki udzielone i należności własne - pozostałe	32 138	55 458
Pożyczka	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	32 138	55 458
Kontrakty terminowe	155	444
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	9 000	-
Obligacje	9 000	-
Środki pieniężne	155 372	83 645
Środki pieniężne	155 372	83 645
	230 125	141 832

b) Zobowiązania finansowe według tytułów

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-15	31-gru-14
Zobowiązania finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym:	779	-
zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	-	-
kontrakty zabezpieczające stopę procentową	779	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	316 046	342 539
kredyty bankowe i pożyczki	93 872	122 750
zobowiązania z tytułu dostaw i usług	59 754	61 431
obligacje	158 549	154 300
kaucje	2 265	1 408
leasing	1 606	2 650
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej ujemnej	-	-
	316 825	342 539

Analiza wrażliwości Grupy na zmiany stóp procentowych

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

	31-gru-15		31-gru-14	
	wzrost	spadek	wzrost	spadek
	1%	1%	1%	1%
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	(2 311)	2 311	(2 135)	2 135

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

Ryzyko kursowe

Ryzyko kursowe zostało omówione w nocie 35.

Ryzyko płynności

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

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

Na dzień 31.12.2015 r. łączna kwota zobowiązań Grupy przypadających do spłaty w ciągu najbliższych 12 miesięcy (tj. zobowiązań krótkoterminowych) oraz rezerw o charakterze krótkoterminowym wynosi 282 285 tys. zł. Składają się na tę pozycję przede wszystkim zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów, wyemitowanych obligacji, zobowiązania handlowe oraz przychody przyszłych okresów (saldo przychodów przyszłych okresów równy 95 818 tys. zł odpowiada kwocie wpłaconych przez klientów środków finansowych na podstawie umów kupna mieszkań w realizowanych i nie zakończonych projektach deweloperskich oraz opłaconych z góry czynszach za wynajem). W ramach kwoty zobowiązań krótkoterminowych wynoszącej 282 285 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota 186 467 tys. zł tj. pomniejszona o kwotę przychodów przyszłych okresów, które zgodnie z metodologią rozliczania projektów deweloperskich (określoną MSR 18) zostaną ujawnione w przychodach ze sprzedaży mieszkań po przekazaniu ich klientom. Ewentualna spłata tych zobowiązań wobec nabywców mieszkań byłaby konieczna w sytuacji niewywiązania się z zawartych umów sprzedaży mieszkań np. poprzez przerwanie lub drastyczne przekroczenie terminów budowy, co w opinii Zarządu należy zdecydowanie wykluczyć.

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

a) Wpływy z nowych umów sprzedaży mieszkań, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych będących obecnie w ofercie (Osiedle Zielona Italia, Apartamenty Mokotów Park etap II i III, Rezydencja ArtEco, Bielany Residence, Hill Park Apartments, Central Park Ursynów etap 1a i 1b). Zarząd Marvipol S.A. ocenia, że w ciągu najbliższego roku Grupa podpisze kolejne umowy na mieszkania, które są w ofercie.

b) Wpływy wynikające z płatności z umów sprzedaży mieszkań, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych w obecnie prowadzonych projektach deweloperskich (Osiedle Zielona Italia, Apartamenty Mokotów Park etap II i III, Bielany Residence, Rezydencja ArtEco i Hill Park Apartments, Central Park Ursynów), zawartych przed 31.12.2015 roku – dokonywanych przez klientów zgodnie z harmonogramami zawartymi w ww. umowach.

c) Nadwyżka gotówki generowanej przez segment motoryzacyjny oraz myjni.

d) Wpływy z wynajmu powierzchni biurowej w budynku Prosta Tower.

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

Grupa sprzedaje lokale w budowanych inwestycjach w skali, która umożliwia niezakłócone kontynuowanie działalności, w tym spłatę zobowiązań finansowych. Ponadto Grupa prowadzi rentowną działalność w ramach segmentu motoryzacyjnego i segmentu myjni.

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

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

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

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

Zarządzanie kapitałem

Grupa definiuje kapitał jako wartość bilansową kapitałów własnych. Najważniejszym wskaźnikiem używanym przez Grupę do monitorowania kapitałów własnych jest wskaźnik Kapitał własny/Aktywa razem. Wskaźnik ten wynosi na dzień 31 grudnia 2015 roku 37,80 % (31 grudnia 2014 r.: 35,20 %). Grupa zarządza kapitałem by zagwarantować, że należące do niej jednostki będą zdolne kontynuować działalność przy jednoczesnej maksymalizacji rentowności dla akcjonariuszy dzięki optymalizacji relacji zadłużenia do kapitału własnego. Ogólna strategia działania Grupy nie zmieniła się od 2008 roku.

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

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

37. Działalność zaniechana

W bieżącym okresie Grupa zaniechała działalności polegającej na prowadzeniu myjni samochodowych. Działalność ta była prowadzona przez jednostkę zależną Robo Wash sp. z o.o. oraz do 30 września 2015 roku przez Marvipol S.A. W dniu 28 grudnia 2015 roku 100% udziałów w spółce Robo Wash sp. z o.o. zostało sprzedanych poza Grupę Kapitałową. Poniżej prezentowane są przychody i koszty dotyczące działalności zaniechanej.

w tysiącach złotych

Działalność zaniechana

	01-sty-15 31-gru-15	01-sty-14 31-gru-14
Przychody ze sprzedaży	10 262	9 663
Pozostałe przychody operacyjne	222	1 305
	10 484	10 968
Amortyzacja	(844)	(830)
Zużycie materiałów i energii	(1 227)	(1 498)
Usługi obce	(1 590)	(1 684)
Koszty świadczeń pracowników	(3 505)	(3 735)
Wartość sprzedanych towarów i usług	(36)	(28)
Pozostałe koszty operacyjne	(1 097)	(993)
Zbycie jednostek zależnych	3 677	-
Zysk na działalności operacyjnej	5 862	2 200
Koszty finansowe	(89)	(60)
Udział w zyskach jednostek współzależnych i stowarzyszonych	-	-
Zysk przed opodatkowaniem	5 773	2 140
Podatek dochodowy	(1 097)	(407)
Zysk netto z działalności zaniechanej	4 676	1 733
w tym przypadający na:		
Akcjonariuszy jednostki dominującej	4 676	1 733
Akcjonariuszy mniejszościowych	-	-
Zysk netto za rok obrotowy	4 676	1 733
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	998	-
Wynik na zbyciu jednostek zależnych	3 678	-
Zysk (strata) netto	4 676	1 733
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody ogółem	4 676	1 733
Zysk przypadający na 1 akcję z działalności zaniechanej		
Podstawowy (zł)	0,11	0,04
Rozwodniony (zł)	0,11	0,04

38. Leasing operacyjny

Umowy leasingu operacyjnego, w których Grupa jest leasingobiorcą

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

w tysiącach złotych

	31-gru-15	31-gru-14
do roku	4 558	3 131
1 do 5 lat	17 253	9 426
powyżej 5 lat	127 934	104 608
	149 745	117 165

Grupa jest stroną umów najmu, dzierżawy oraz ponosi opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów zakwalifikowanych jako leasing operacyjny. Umowy najmu są zawarte na różne okresy, zazwyczaj z możliwością przedłużenia umowy.

Całkowita kwota przyszłych płatności z tytułu umów leasingu operacyjnego na dzień 31 grudnia 2015 roku obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 108 060 tys. zł (31 grudnia 2014 r.: 108 271 tys. zł).

W okresie kończącym się 31 grudnia 2015 roku zaksięgowano opłaty czynszowe w kwocie 2 191 tys. zł jako koszty z tytułu opłat w leasingu operacyjnym (na 31 grudnia 2014 r.: 1 919 tys. zł).

Umowy leasingu operacyjnego, w których Grupa jest leasingodawcą

Grupa wynajęła nieruchomości inwestycyjne w drodze leasingu operacyjnego (patrz nota 20). Płatności z tytułu nieodwoływalnych umów leasingu kształtują się w sposób przedstawiony poniżej:

w tysiącach złotych

	31-gru-15	31-gru-14
do roku	3 241	3 800
1 do 5 lat	3 502	5 414
powyżej 5 lat	-	295
	6 743	9 509

Do dnia 31 grudnia 2015 roku uzyskano przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych (leasing operacyjny) w wysokości 3 424 tys. zł (31 grudnia 2014 r.: 4 058 tys. zł). Pozostałe przychody z usług najmu dotyczą nieruchomości klasyfikowanych w bilansie jako środki trwałe oraz zapasy.

Grupa jest stroną umów najmu nieruchomości inwestycyjnych (nota 20) z których uzyskuje przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowej w budynku Prosta Tower przy ulicy Prostej 32,

39. 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 31 grudnia 2015 roku wynosi: 202 082 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2014 r.: 121 601 tys. zł).

40. Zobowiązania warunkowe

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

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

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

Informacje dotyczące zobowiązań warunkowych, na które utworzono rezerwy znajdują się w notcie 33.

41. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wynagrodzenia Zarządu w przedsiębiorstwie Emitenta

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

w tysiącach złotych

Mariusz Książek - Prezes Zarządu
Paweł Szymański - Wiceprezes Zarządu do 26 sierpnia 2014 r.
Mariusz Poławski - Członek Zarządu od 26 sierpnia 2013 r.
Marcin Dąbrowski - Członek Zarządu od 26 sierpnia 2013 r.

01-sty-15 31-gru-15	01-sty-14 31-gru-14
940	-
-	486
1 080	600
160	-
2 180	1 086

Wynagrodzenia Zarządu w jednostkach podporządkowanych

w tysiącach złotych

Mariusz Książek - Prezes Zarządu
Mariusz Poławski - Członek Zarządu od 26 sierpnia 2013 r.
Marcin Dąbrowski - Członek Zarządu od 26 sierpnia 2013 r.

01-sty-15 31-gru-15	01-sty-14 31-gru-14
2 772	-
520	540
37	39
3 329	579

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

w tysiącach złotych

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

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

Podmioty powiązane obejmują podmioty kontrolowane przez Członków Zarządu.

w tysiącach złotych

Sprzedaż produktów i usług

Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu

Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
01-sty-15 31-gru-15	01-sty-14 31-gru-14	31-gru-15	31-gru-14
77	80	7	6

w tysiącach złotych

Zakup produktów i usług

Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu i Radą Nadzorczą

Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
01-sty-15 31-gru-15	01-sty-14 31-gru-14	31-gru-15	31-gru-14
2 282	5 753	-	-

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień		Wartość transakcji w okresie				Nierozliczone saldo na dzień
	31-gru-14	Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	Odpis na należności	31-gru-15
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)							
Cosinda Holdings Ltd	2 101	10	-	183	-	2 294	-
Książek Holding Sp. z o.o.	184	82	-	17	-	-	283
MK Holding S.a.r.l.	-	85	-	2	-	-	87
Industrial Center 37 Sp. z o.o.	-	28 021	1 264	366	-	-	27 123
Robo Wash Center Sp. z o.o.*	2 399	30	54	165	-	-	2 540
	4 684	28 228	1 318	733	-	2 294	30 033

*od 28 grudnia 2015 roku poza Grupą kapitałową

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

Jednostka dominująca

Marvipol S.A.

Udział %

Jednostki zależne

	31-gru-15	31-gru-14
British Automotive Polska S.A. (dawniej: JLR Polska Sp. z o.o.)	100%	100%
British Automotive Centrum Sp. z o.o. (dawniej: JLR Centrum Sp. z o.o.)	100%	100%
Mokotów Park Sp. z o.o.	100%	100%
Prosta Tower Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development Sp. z o.o.)*	0,21%	0,21%
Zielona Italia Sp. z o.o.	0%	100%
British Automotive Gdańsk Sp. z o.o. (dawniej: JLR Gdańsk Sp. z o.o.)	100%	100%
Prosta 32 Sp. z o.o.	100%	100%
British Automotive Łódź Sp. z o.o. (dawniej JLR Łódź Sp. z o.o.)	100%	100%
Caterham Polska Sp. z o.o.	0%	100%
AML Polska Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol TM Sp. z o.o.	100%	100%
M Automotive Sp. z o.o.	100%	100%
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%
Robo Wash Sp. z o.o.	0%	100%
Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (dawniej: Marvipol Property Sp. z o.o.)**	85%	90%
P.Z. - BUD Sp. z o.o.	100%	100%
British Automotive Supply Sp. z o.o. (dawniej JLR Warszawa Sp. z o.o.)	100%	100%
Marvipol Estate Sp. z o.o.	100%	100%
Projekt 01 Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Managment Sp. z o.o.)	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. (dawniej: Gdański City Center Sp. z o.o.)	100%	100%
Verbis Gamma Sp. z o.o.***	0%	0%
Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.****	0%	0%
Riviera Park Sp. z o.o.	100%	0%
Marvipol Development 2 Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 02 Sp. z o.o.)	100%	ND
Projekt 03 Sp. z o.o.	100%	ND
British Motor Club Sp. z o.o. *****	0%	ND
Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.	100%	100%
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	100%	ND
Projekt 05 Sp. z o.o.	100%	ND

*Na dzień bilansowy udział procentowy w kapitale zakładowym Prosta Tower Sp. z o.o. przedstawiał się następująco:

Marvipol S.A. - 0,21% ,

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

**Na dzień bilansowy komandytariuszami w Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. są : Marvipol S.A. i Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.

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

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

*****British Motor Club Sp. z o.o. - spółka w 100 % zależna od British Automotive Polska Sp. z o.o.

Jednostki zależne na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego

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 sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 70 150 tys. zł i dzieli się na 140 300 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

Udziały w kapitale zakładowym Spółki zostały objęte w następujący sposób:

- 300 udziałów zostało objętych przez wspólnika Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie, w zamian za wkład pieniężny,

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

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

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

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 sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 7 795 tys. zł i dzieli się na 15 590 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

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

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

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

British Automotive Centrum Sp. z o.o. (dawniej: JLR Centrum Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie (poprzednio działająca pod firmą Jaguar Poland Sp. z o.o. a następnie pod firmą Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o.), została zawiązana w dniu 15 stycznia 1992 roku i wpisana do rejestru handlowego w dniu 2 lutego 1992 roku, a następnie zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 22 lutego 2002 roku pod numerem KRS 0000094317. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100 % udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 7 000 tys. zł i dzieli się na 14 tys. udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

British Automotive Centrum Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów Jaguar oraz Land Rover i Range Rover.

British Automotive Polska S.A. (poprzednia firma spółki: JLR Polska Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie (powstała z przekształcenia JLR Polska Sp. z o.o. w spółkę akcyjną): JLR Polska Sp. z o.o. została zawiązana w dniu 8 października 2003 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 20 października 2003 r. pod numerem KRS 0000176909. W dniu 27 lipca 2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników postanowiło o przekształceniu JLR Polska Sp. z o.o. w spółkę akcyjną pod firmą JLR Polska S.A., która została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 10 września 2015 r. pod numerem KRS 0000574729. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% akcji. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 3.410.000,- zł i dzieli się na 3.410.000 akcji o wartości nominalnej 1,- zł każdy. Spółka prowadzi działalność w zakresie importu samochodów marek Jaguar oraz Land Rover i Range Rover jako wyłączny przedstawiciel producentów samochodów tych marek w Polsce.

British Automotive Gdańsk Sp. z o.o. (dawniej: JLR Gdańsk Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 13 czerwca 2007 roku pod numerem KRS 0000282421. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 3 220 tys. zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 32,2 tys. zł każdy. British Automotive Gdańsk Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów Jaguar oraz Land Rover i Range Rover.

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

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

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

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

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

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

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. Na dzień 31 grudnia 2015 r. kapitał zakładowy jednostki wynosił 3.250.000,- zł i dzielił się na 32.500 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy, z których 29.250 posiadała Marvipol S.A., a 3.250 posiadała Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. – spółka zależna niżej opisanej jednostki P.Z.-BUD Sp. z o.o. W dniu 19 stycznia 2016 r. wspólnik Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. zawarł transakcję zbycia jednego udziału w spółce Marvipol Property Sp. z o.o. na rzecz Marvipol Development 1 (poprzednia firma spółki: Gdański City Center) Sp. z o.o. – spółki zależnej Marvipol S.A.

W dniach 12 i 16 lutego 2016 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników postanowiło o przekształceniu Marvipol Property Sp. z o.o. w spółkę komandytową pod firmą Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., która została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 25 lutego 2016 r. pod numerem KRS 0000604114. Komandytariuszami w tej spółce są Marvipol S.A. oraz Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., 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 Etap 1B”, „Central Park Ursynów Etap 2A” oraz „Central Park Ursynów Etap 2B”.

P.Z. - BUD Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 28 sierpnia 2001 roku pod numerem KRS 0000034780. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 650 tys. zł i dzieli się na 6 500 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy. Obecnie spółka nie prowadzi działalności operacyjnej.

British Automotive Supply Sp. z o.o. (poprzednia firma spółki: JLR Warszawa Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 17 kwietnia 1997 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 4 marca 2002 r. pod numerem KRS 0000096527. Na dzień sporządzenia sprawozdania British Automotive Polska S.A. – spółka zależna Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów, kapitał zakładowy jednostki wynosi 700.000,- zł i dzieli się na 80 udziałów o wartości nominalnej 8.750,- zł każdy. British Automotive Supply Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży samochodów Jaguar, Land Rover oraz Range Rover.

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 sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy. Jednostka jest wspólnikiem w spółce Industrial Center 37 Sp. z o.o., poprzez którą realizuje, na zasadzie Joint venture ze spółką PG Europe S.a 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 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.a r.l., przy czym 18 udziałów będących w posiadaniu PG Europe S.a r.l. jest uprzywilejowanych co do prawa głosu, co w konsekwencji, zgodnie z MSSF 11, stanowi wspólne przedsięwzięcie).

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 sporządzenia sprawozdania 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. Obecnie jednostka prowadzi działalność w zakresie inwestorstwa zastępczego dla projektu deweloperskiego przy ul. Kłobuckiej 8 w Warszawie.

Projekt 01 Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Management 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 0000439869. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania 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. Obecnie spółka nie prowadzi działalności operacyjnej.

Marvipol Development 1 Sp. z o.o. (dawniej: Gdański City Center Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 listopada 2012 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 13 listopada 2012 roku pod numerem KRS 0000439945. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania 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. Obecnie spółka nie prowadzi działalności operacyjnej.

Verbis GAMMA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 września 2012 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 24 września 2012 roku pod numerem KRS 0000433753. 100% udziałów w kapitale zakładowym posiada P.Z.-BUD Sp. z o.o. – jednostka zależna od Marvipol S.A. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5 tys. zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Jednostka Verbis GAMMA Sp. z o.o. została utworzona w celu prowadzenia działalności w zakresie pozostałego pośrednictwa pieniężnego. Obecnie spółka nie prowadzi działalności operacyjnej.

Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 września 2012 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 25 września 2012 roku pod numerem KRS 0000434291. 100% akcji w kapitale zakładowym posiada P.Z.-BUD Sp. z o.o. – jednostka zależna od Marvipol S.A. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 1.050 tys. zł i dzieli się na 105.000 akcji o wartości nominalnej 10 zł każda. Jednostka Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. została utworzona w celu prowadzenia działalności w zakresie pozostałego pośrednictwa pieniężnego, realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków oraz wynajmu i zarządzania nieruchomościami. Obecnie spółka nie prowadzi działalności operacyjnej.

Projekt 01 Sp. z o.o. (dawniej Marvipol Management 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 0000439869. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania 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. Obecnie spółka nie prowadzi działalności operacyjnej.

Marvipol Development 2 Sp. z o.o. (dawniej Projekt 02 Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 24 sierpnia 2015 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 2 września 2015 roku pod numerem KRS 0000573625. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5 tys. 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. Obecnie 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 sporządzenia sprawozdania 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. Obecnie spółka nie prowadzi działalności operacyjnej.

British Motor Club Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 31 sierpnia 2015 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 7 września 2015 roku pod numerem KRS 0000574238. British Automotive Polska Sp. z o.o. posiada w jednostce 100 % udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5 tys. zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy. Podstawowym przedmiotem działalności jest działalność klubów sportowych. Na dzień sporządzenia sprawozdania spółka nie rozpoczęła działalności.

Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o. została zawiązana w dniu 29 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 sporządzenia sprawozdania 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. 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 sporządzenia sprawozdania 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.

Spółka prowadzi działalność gospodarczą polegającą na pełnieniu funkcji inwestora zastępczego przy realizacji projektu deweloperskiego „Riviera Park”.

Projekt 05 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 100 zł każdy.

Jednostka Projekt 05 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

Obecnie jednostka przygotowuje realizację projektu inwestycyjnego na terenie warszawskiej dzielnicy Mokotów.

Zielona Italia Sp. z o.o. - Spółka powiązana z Grupą do dnia 30 grudnia 2015 r.

Robo Wash Sp. z o.o. - Spółka powiązana z Grupą do dnia 28 grudnia 2015 r.

Caterham Sp. z o.o. - Spółka powiązana z Grupą do dnia 18 grudnia 2015 r.

43. 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 31 grudnia 2015 roku: 4,2615 PLN/EUR (na 31 grudnia 2014 r.: 4,2623 PLN/EUR)

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w 2015 roku 4,1848 PLN/EUR; (w 2014 r.: 4,1893 PLN/EUR).

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów

Pozycja bilansu	31-12-2015		31-12-2014	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>				
Aktywa razem	863 189	202 555	832 306	195 272
Aktywa trwałe	199 037	46 706	152 458	35 769
Aktywa obrotowe	664 152	155 849	679 848	159 503
Pasywa razem	863 189	202 555	832 306	195 272
Kapitał własny	326 058	76 512	292 899	68 719
Zobowiązania długoterminowe	254 846	59 802	225 666	52 945
Zobowiązania krótkoterminowe	282 285	66 241	313 741	73 608

Poszczególne pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

Pozycja w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy	01-01-2015 31-12-2015		01-01-2014 31-12-2014	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>				
Przychody netto ze sprzedaży i pozostałe	694 166	165 878	750 242	179 085
Koszty sprzedaży	(653 533)	(156 168)	(675 895)	(161 338)
Zyski z inwestycji	1 800	430	(241)	(57)
Udziały w zyskach spółek współkontrolowanych	3 407	814		
Wynik na zbyciu akcji własnych	(363)	(87)	-	-
Wynik na zbyciu jednostek zależnych	891	213	-	-
Zysk na działalności operacyjnej	46 368	10 140	74 106	17 690
Koszty finansowe	(14 395)	(3 440)	(17 475)	(4 171)
Zysk przed opodatkowaniem	31 973	6 700	56 631	13 519
Podatek dochodowy	(4 306)	(1 029)	(10 426)	(2 489)
Zysk netto z działalności kontynuowanej	27 667	6 611	46 205	11 029
Zysk netto z działalności zaniechanej	998	238	1 733	414
Wynik na zbyciu jednostek	3 678	879	-	-
Zysk netto za rok obrotowy	32 343	6 850	47 938	11 030

44. 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 oraz przez producentów samochodów dystrybuowanych na terenie Polski przez spółki Grupy,
- zdolność spółek Grupy do realizacji wyznaczonych wolumenów sprzedaży.

45. Inne ważniejsze zdarzenia w okresie 1 stycznia 2015 - 31 grudnia 2015 roku oraz znaczące zdarzenia po dniu 31 grudnia 2015 roku.

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

W dniu 28 stycznia 2015 r. w Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (d. Marvipol Property Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. Umowę Kredytu Odnawialnego nr S/90/09/2014/1157/K/OVE, na mocy której Bank Ochrony Środowiska S.A. udzielił kredytu w kwocie 30 mln PLN z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez Marvipol Property Sp. z o.o. pod nazwą „Central Park Ursynów” – Etap 1B, na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej. Termin całkowitej spłaty kredytu został ustalony na dzień 31 grudnia 2017 r. Oprocentowanie kredytu oparte jest o zmienną stawkę referencyjną WIBOR 1M powiększoną o marżę banku, przy czym odsetki płatne są w okresach miesięcznych. Znaczącym zabezpieczeniem spłaty kredytu jest hipoteka do kwoty 45 mln PLN ustanowiona na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol Property Sp. z o.o. nieruchomości położonej przy ul. Kłobuckiej w Warszawie oraz zastaw rejestrowy na wszystkich obecnych i przyszłych udziałach w Marvipol Property Sp. z o.o.

W dniu 29 stycznia 2015 r. Prosta Tower Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A., Umowę Kredytu, na mocy której mBank S.A. udzielił kredytu w kwocie 13.650.000,- € z przeznaczeniem na spłatę istniejącego kredytu inwestycyjnego zaciągniętego przez Prosta Tower Sp. z o.o. w związku z budową biurowca „Prosta Tower” w Warszawie przy ul. Prostej 32. Termin całkowitej spłaty Kredytu został ustalony na dzień 29 stycznia 2020 r. Oprocentowanie Kredytu oparte jest o zmienną stawkę referencyjną EURIBOR 3M powiększoną o marżę Banku, przy czym odsetki płatne będą w okresach kwartalnych.

Znaczące zabezpieczenie spłaty Kredytu stanowi hipoteka do kwoty 27.300.000,- € ustanowiona na będącej w użytkowaniu wieczystym Prosta Tower Sp. z o.o. nieruchomości położonej przy ul. Prostej w Warszawie, zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w Prosta Tower Sp. z o.o. oraz zastaw rejestrowy na przedsiębiorstwie Prosta Tower Sp. z o.o. Kredyt został objęty transakcją zabezpieczającą zmiany stóp procentowych.

W dniu 30 stycznia 2015 r. Marvipol S.A. powzięła informację o wykreśleniu przez właściwy Sąd hipoteki do kwoty 50,25 mln PLN ustanowionej na będącej własnością Marvipol S.A. nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Jasnodorskiej, stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu udzielonego Marvipol S.A. w 2012 r. przez mBank S.A., w związku z przedterminową spłatą kredytu. Określony w umowie kredytowej termin ostatecznej spłaty kredytu przypadał na dzień 29 maja 2015 r.

W dniu 30 stycznia 2015 r. Marvipol S.A. zakończyła proces realizowanych na podstawie zawartego w Warunkach Emisji Obligacji uprawnienia przedterminowych, częściowych wykupów obligacji zwykłych na okaziciela serii N i ostatecznie dokonała umorzenia wszystkich istniejących obligacji o łącznej wartości nominalnej 60 mln PLN, wobec czego do właściwego Sądu został złożony wniosek o wykreślenie stanowiącej zabezpieczenie wierzytelności obligatariuszy z tytułu obligacji hipoteki umownej łącznej do kwoty 92 mln PLN. Określony w warunkach emisji obligacji termin wykupu przypadał na dzień 30 listopada 2016 r.

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

W dniu 27 lutego 2015 r. Marvipol S.A. udzieliła poręczenia do kwoty 45 mln PLN jednostce zależnej Marvipol Property Sp. z o.o. w związku z zawarciem w dniu 28 stycznia 2015 r. pomiędzy Marvipol Property Sp. z o.o. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu odnawialnego w kwocie 30 mln PLN z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Central Park Ursynów” – Etap 1B na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej.

W dniu 4 marca 2015 r. Marvipol S.A. zawarła przedwstępną umowę sprzedaży, przedmiotem której było zobowiązanie grupy osób fizycznych będących współwłaścicielami nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,33 ha, zlokalizowanej w warszawskiej dzielnicy Bielany przy ul. Brązowniczej, do jej zbycia na rzecz Marvipol S.A. lub na rzecz podmiotu wskazanego przez Marvipol S.A. W związku z zawarciem umowy w dniu 9 marca 2015 r. Marvipol S.A. wskazała w drodze oświadczenia spółkę Zielona Italia Sp. z o.o. jako podmiot, który w charakterze spółki celowej nabędzie ww. nieruchomość z przeznaczeniem na realizację nowego projektu inwestycyjnego. W związku z wydłużeniem procesu regulacji stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości, Marvipol S.A. prowadzi prace zmierzające do zawarcia nowej przedwstępnej umowy sprzedaży ww. nieruchomości, adekwatnej do aktualnego stanu prawnego.

W dniu 24 marca 2015 r. Marvipol S.A. dokonała spłaty całości zobowiązań wynikających z Umowy kredytu inwestycyjnego dla klientów instytucjonalnych nr KRI\1443967 o kredyt w kwocie 43 mln PLN, zawartej z Getin Noble Bank S.A. w dniu 7 marca 2014 r., zaciągniętego w celu częściowego refinansowania wartości gotowych lokali i miejsc postojowych wybudowanych w ramach inwestycji pod nazwą „Bielany Residence” zlokalizowanej w Warszawie, przy ul. Sokratesa. Określony w treści Umowy termin ostatecznej spłaty kredytu był wyznaczony na dzień 20 stycznia 2016 r. Wobec dokonania spłaty Getin Noble Bank S.A. wyraził zgodę na wykreślenie stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu hipoteki do kwoty 64,5 mln PLN ustanowionej na będącej własnością Marvipol S.A. nieruchomości położonej przy ul. Sokratesa w Warszawie.

W dniu 27 marca 2015 r. British Automotive Polska S.A. (d. JLR Polska Sp. z o.o.) zawarła z Bankiem Millennium S.A. jednocześnie:

(1) Aneks do Umowy Faktoringowej nr 2242 [Umowa-2242] zawartej w dniu 19 grudnia 2012 r., której przedmiotem jest nabywanie lub nabywanie i finansowanie przez Faktora wierzytelności JLR Polska Sp. z o.o. w stosunku do określonych w treści Umowy-2242 kontrahentów, na mocy którego określony w Umowie-2242 limit finansowania JLR Polska Sp. z o.o. uległ zmianie z kwoty 45.500.000,- PLN do kwoty 20.000.000,- PLN, a poręczenie jednostki dominującej Marvipol S.A. zabezpieczające ewentualne roszczenia Faktora z Umowy zostało anulowane, oraz (2) Umowę Faktoringową nr 2962 [Umowa-2962], przedmiotem której jest nabywanie lub nabywanie i finansowanie przez Faktora wierzytelności BAP S.A. w stosunku do określonych w treści Umowy-2962 kontrahentów [Dłużnicy], do wysokości limitów przyznanym poszczególnym Dłużnikom. Określony w Umowie-2962 limit finansowania BAP S.A. wynosi 45,5 mln PLN, przy czym łączne zaangażowanie Faktora z tytułu wierzytelności finansowanych w ramach Umowy-2242, o której mowa powyżej i Umowy-2962, nie może przekroczyć kwoty 45,5 mln PLN. Umowa-2962 nie zawiera postanowień w zakresie zabezpieczeń. Umowa-2962 została zawarta na czas nieokreślony z prawem jej rozwiązania za uprzednim 30-dniowym wypowiedzeniem. W dniu 28 kwietnia 2015 r. BAP S.A. zawarła z Bankiem Millennium S.A. Aneksy do Umów Faktoringowych nr 2242 i nr 2962, na mocy których maksymalne łączne zaangażowanie Banku Millennium S.A. z tytułu wierzytelności finansowanych w ramach Umowy nr 2242 i Umowy nr 2962 uległo zwiększeniu z kwoty 45,5 mln do kwoty 66 mln PLN.

W dniu 2 kwietnia 2015 r. Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. zawarła z Warbud S.A. Aneks do Umowy o generalne wykonawstwo dla inwestycji Central Park Ursynów – Etap 1A, której przedmiotem jest realizacja etapu 1A inwestycji polegającej na wybudowaniu zespołu budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi, w tym także uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol Property Sp. z o.o. działce gruntu w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej. Na mocy Aneksu został rozszerzony dotychczas obowiązujący zakres robót, wobec czego wartość przedmiotu Umowy uległa zmianie z kwoty 84.685 tys. PLN do kwoty 86.786 tys. PLN. Pozostałe warunki Umowy nie uległy istotnym zmianom.

W dniu 8 kwietnia 2015 r. Marvipol S.A., zgodnie z zawartym w Warunkach Emisji Obligacji terminarzem, dokonała wykupu wszystkich niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii I o łącznej wartości nominalnej 39.062.300,00 PLN.

W dniu 20 kwietnia 2015 r. Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k (d. Marvipol Property Sp. z o.o.) podpisała Aneks do Umowy Kredytu Odnawialnego nr S/68/04/2014/1157/K/OVE zawartej z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. w dniu 19 sierpnia 2014 r. w celu finansowania inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Central Park Ursynów” – Etap 1A zlokalizowanej w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej. Na mocy Aneksu kwota kredytu odnawialnego uległa zmniejszeniu z 30 mln do 5 mln PLN, a kwota udzielonego przez Marvipol S.A. poręczenia została obniżona z 45 mln do 7,5 mln PLN. W dniu 3 września 2015 r. w związku z całkowitą spłatą kredytu Marvipol Property Sp. z o.o. i Bank Ochrony Środowiska S.A. zawarły Porozumienie w sprawie rozwiązania zawartej w dn. 19 sierpnia 2014 r. Umowy Kredytu Odnawialnego Nr S/68/04/2014/1157/K/OVE.

W dniu 5 maja 2015 r. Marvipol S.A. zawarła z Veolia Energia Warszawa S.A. z siedzibą w Warszawie Umowę przedwstępną sprzedaży, przedmiotem której ma być nabycie przez Marvipol S.A. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych o powierzchni 2,97 ha i o powierzchni 0,67 ha oraz własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 1,63 ha, usytuowanych w Warszawskiej dzielnicy Białotłęka. Wartość przedmiotu Umowy została określona na łączną kwotę netto 25 mln PLN. W dniu 7 lipca 2015 r., w wykonaniu zawartej w dniu 5 maja 2015 r. umowy, została zawarta Warunkowa Umowa Sprzedaży. Kupującym była Projekt 01 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie - jednostka zależna od Marvipol S.A., co wynikało z faktu uprawnienia Marvipol S.A. do wskazania jako nabywcy innej osoby prawnej. Umowa została zawarta z wyłączeniem skutku rozporządzającego i pod warunkiem zawieszającym, że Prezydent m. st. Warszawy nie wykona przysługującego gminie prawa pierwokupu w odniesieniu do prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,67 ha. Strony zobowiązały się zawrzeć Umowę Rozporządzającą nie wcześniej niż 1 grudnia 2015 r. i nie później niż 22 grudnia 2015 r. Strony zastrzegły jednocześnie, że w przypadku wykonania przez Prezydenta m. st. Warszawy przysługującego gminie prawa pierwokupu, spółce Projekt 01 przysługiwać będzie uprawnienie żądania zawarcia Umowy Rozporządzającej w odniesieniu do pozostałych nieruchomości, to jest w odniesieniu do prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 2,97 ha oraz własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 1,63 ha.

W dniu 5 maja 2015 r. Mokotów Park sp. z o.o. wyemitowała w trybie oferty niepublicznej 90 szt. niezabezpieczonych obligacji imiennych serii A, o wartości nominalnej, równej cenie emisyjnej w wysokości 100.000,00 (sty tysięcy) złotych każda, tj. o łącznej wartości nominalnej, równej cenie emisyjnej w wysokości 9.000.000,00 (dziewięć milionów) złotych. Wszystkie wyemitowane obligacje objęte zostały przez spółkę Zielona Italia Sp. z o.o. W dniu 29 grudnia 2015 r. obligacje serii A zostały przez Mokotów Park Sp. z o.o. wykupione w całości.

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

W dniu 30 września 2015 r. została podjęta uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki zależnej Spółki – Robo Wash sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 100% udziałów, przy czym podwyższenie zostało dokonane z kwoty 200.000 złotych do kwoty 10.496.000 złotych w drodze utworzenia 102.960 udziałów o wartości nominalnej 100 złotych każdy, a wszystkie nowo utworzone udziały spółki Robo Wash sp. z o.o. zostały tego samego dnia objęte przez Marvipol S.A. w zamian za wkład niepieniężny w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki stanowiącej wyodrębniony organizacyjny i finansowo w przedsiębiorstwie Emitenta zespół składników niematerialnych i materialnych oraz zobowiązań (w tym prawa własności nieruchomości, na których znajdują się budynki myjni), przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie zarządzania i prowadzenia działalności myjni samochodowych oznaczanych między innymi znakiem „Robo Wash Center”, o wartości 10.296.000,00 PLN. Zbycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa przez Spółkę nastąpiło w ramach realizacji dyspozycji wyrażonej w uchwale nr 19 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol S.A. z dnia 25 czerwca 2015 roku. W dniu 28 grudnia 2015 r. Spółka zawarła ze spółką spoza Grupy umowę sprzedaży udziałów spółki zależnej Robo Wash sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie stanowiących 100% kapitału zakładowego Robo Wash sp. z o.o. za cenę 8.000.000,00 PLN. Zgodnie z umową sprzedaży udziałów, własność udziałów w Robo Wash sp. z o.o. przeszła na nabywcę z chwilą zapłaty całej ceny sprzedaży, co nastąpiło w dniu 29 grudnia 2015 r. Wskutek zbycia udziałów w Robo Wash sp. z o.o. Spółka zakończyła prowadzenie działalności gospodarczej w obszarze obsługi myjni samochodowych.

W związku z zaangażowaniem Marvipol S.A. i Panattoni Development Europe sp. z o.o. w projekt dotyczący realizacji , obiektu magazynowo - logistycznego składającego się z dwóch budynków posadowionych na nieruchomości zlokalizowanej w okolicach aglomeracji Warszawskiej (dalej: zamierzenie inwestycyjne), zostały zawarte:

- (1) w dniu 21 lipca 2015 r. - umowa pożyczki pomiędzy Marvipol S.A. a Spółką, mocą której Marvipol S.A. udzieliła Spółce pożyczki w kwocie 7.000.000,00 €, a także umowa pożyczki pomiędzy Spółką a inną jednostką należącą do Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. – Industrial Center 37 Sp. z o.o., mocą której Spółka udzieliła Industrial Center 37 Sp. z o.o. pożyczki w kwocie 6.583.804,56 EUR, która będzie przeznaczona na cele związane z realizacją ww. zamierzenia inwestycyjnego,
- (2) w dniu 21 lipca 2015 r. - umowa deweloperska pomiędzy jednostką zależną od Marvipol S.A. – Industrial Center 37 Sp. z o.o. a Panattoni Development Europe Sp. z o.o., na podstawie której Panattoni Development Europe Sp. z o.o. zobowiązane będzie pełnić rolę dewelopera projektu realizowanego w ramach ww. zamierzenia inwestycyjnego, którego inwestorem będzie Industrial Center 37 Sp. z o.o.,
- (3) w dniu 23 lipca 2015 r. - Industrial Center 37 sp. z o.o. zawarła umowy sprzedaży, na podstawie których nabyła od osób fizycznych, w celu realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu, w ramach dwóch odrębnych projektów, obiektu magazynowo - logistycznego składającego się z dwóch budynków, trzy nieruchomości położone w miejscowości Jawczyce, gmina Ożarów Mazowiecki, województwo mazowieckie o powierzchni (1) 5,8099 ha, (2) 3,0459 ha oraz (3) 0,6941 ha.

W dniu 18 sierpnia 2015 r., w ramach zamierzenia inwestycyjnego została zawarta pomiędzy Marvipol Estate Sp. z o.o. a PG Europe S.a r.l. przedwstępna umowa sprzedaży udziałów spółki Industrial Center 37 Sp. z o.o., na mocy której Marvipol Estate Sp. z o.o. (jeden z wspólników Industrial Center) oraz PG Europe zobowiązali się zawrzeć umowę sprzedaży udziałów, mocą której Marvipol Estate Sp. z o.o. sprzeda, a PG Europe S.a r.l. kupi 32 udziały w Industrial Center 37 Sp. z o.o., przy czym umowa przyrzeczona sprzedaży wyżej opisanych udziałów będzie zawarta pod warunkiem uzyskania przez strony decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, z której wynikać będzie zgoda na koncentrację przedsiębiorców. W dniu 21 września 2015 r. przez Marvipol Estate Sp. z o.o. powzięta informacja o wydaniu przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zgody na dokonanie koncentracji, polegającej na utworzeniu przez Spółkę i PG Europe S.a r.l. wspólnego przedsiębiorcy.

Z uwagi na pozytywną decyzję Prezesa UOKiK, wydaną w dniu 18 września 2015r., PG Europe S.a r.l. stał się współnikiem Industrial Center 37 Sp. z o.o. posiadającym 32 udziały tej spółki, o czym mowa poniżej.

W Umowie Przedwstępnej strony zobowiązały się także, że z chwilą zawarcia Umowy Przyrzeczonej strony, a także Industrial Center zawrą umowę współników [Umowa Wspólników], w której uregulowane zostaną kwestie zarządzania spółką celową Projektu, tj. Industrial Center, w tym sposób finansowania Projektu, zasady prowadzenia spraw spółki celowej, a także procedur związanych z wyjściem z Industrial Center oraz dokonają zmiany umowy spółki Industrial Center odzwierciedlających postanowienia Umowy Wspólników.

W związku z powyższymi zdarzeniami w dniu 30 września 2015 r. podpisane zostały przez spółki należące do Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. – Marvipol Estate sp. z o.o. oraz Industrial Center 37 sp. z o.o. kolejne umowy z PG Europe S.a r.l.:

(a) umowa sprzedaży udziałów Industrial Center, mocą której Spółka (dotychczas jedyny wspólnik Industrial Center) sprzedał na rzecz PG Europe S.a r.l. 32 udziały w Industrial Center 37 sp. z o.o., stanowiące 32% kapitału zakładowego tej spółki, co nastąpiło wskutek ziszczenia się warunku w postaci uzyskania zgody Prezesa Urzędu Konkurencji i Konsumentów na koncentrację przedsiębiorców,

(b) przedwstępna umowa sprzedaży udziałów Industrial Center [Umowa Przedwstępna], mocą której Spółka oraz PG Europe S.a r.l. zobowiązali się zawrzeć umowę, mocą której Spółka sprzeda a PG Europe S.a r.l. kupi 68 udziałów Industrial Center, stanowiących 68% kapitału zakładowego, przy czym zgodnie z Umową Przedwstępną strony są zobowiązane do zawarcia umowy przyrzeczonej jedynie pod warunkiem zawieszającym nie uzyskania przez Industrial Center 37 sp. z o.o. ostatecznej i niezaskarżalnej decyzji o pozwoleniu na budowę dla Projektu (lub co najmniej pierwszej fazy Projektu) w terminie do dnia 21 lipca 2016 roku,

(c) umowa współników Industrial Center 37 sp. z o.o. pomiędzy Spółką a PG Europe S.a r.l., przy udziale Industrial Center 37 sp. z o.o., na podstawie której strony tej umowy uregulowały kwestie związane z zarządzaniem spółką celową Projektu, tj. Industrial Center 37 sp. z o.o., w tym sposób finansowania Projektu (które odbywać się będzie w szczególności w drodze pożyczek współników, powołanych w niniejszym raporcie bieżącym), zasady prowadzenia spraw spółki celowej, a także procedury związane z wyjściem z Industrial Center 37 sp. z o.o. [Umowa Wspólników]. Jednocześnie strony dokonały zmian umowy spółki Industrial Center 37 sp. z o.o. uwzględniających zasady określone w Umowie Wspólników. Umowa Wspólników zawiera standardowe postanowienia wprowadzane do tego typu umów, a także nie zawiera postanowień dotyczących kar umownych. Umowa Wspólników nie została zawarta pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu,

(d) umowa pożyczki, mocą której PG Europe S.a r.l. udzieliła Industrial Center 37 sp. z o.o. pożyczki w kwocie 305.000 EUR, celem częściowej spłaty pożyczki udzielonej Industrial Center 37 sp. z o.o. przez Spółkę, opisaną poniżej, przy czym pożyczka została udzielona do dnia 31 grudnia 2020 roku.

W dniu 3 sierpnia 2015 r. Marvipol S.A. dokonała emisji niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela oznaczonych jako seria S, o łącznej wartości emisyjnej równej wartości nominalnej w kwocie 60.000.000,00 PLN. Cel emisji obligacji nie został oznaczony. Wyплата oprocentowania obligacji będzie realizowana co sześć miesięcy, natomiast wykup obligacji nastąpi poprzez zapłatę kwoty pieniężnej w wysokości równej wartości nominalnej obligacji w dniu 3 sierpnia 2019 r.

W dniu 30 września 2015 r. Marvipol Development 2 (poprzednia firma spółki: Projekt 02) Sp. z o.o. zawarła z podmiotami spoza Grupy umowę sprzedaży, przedmiotem której jest nabycie przez Spółkę prawa własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,37 ha, usytuowanej w warszawskiej dzielnicy Bemowo przy ul. Szeligowskiej. Wartość przedmiotu Umowy została określona na kwotę całkowitą 5.400.000 PLN. Na nieruchomości Spółka będzie realizować projekt deweloperski.

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

W dniu 7 października 2015 r. Marvipol S.A. wyemitowała w trybie oferty niepublicznej 100 (sto) niezabezpieczonych obligacji imiennych, o wartości nominalnej, równej cenie emisyjnej w wysokości 100.000,00 (sto tysięcy) złotych każda, tj. o łącznej wartości nominalnej równej cenie emisyjnej w wysokości 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych. Wszystkie wyemitowane obligacje zostały objęte przez spółkę Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (dawniej: Marvipol Property sp. z o.o.). Zgodnie z warunkami emisji wykup obligacji nastąpi w dniu 28 września 2018 r.

W dniu 6 października 2015 r. Marvipol S.A. zawarła z Projekt 03 Sp. z o.o. umowę pożyczki, na mocy której Marvipol S.A. udostępniła Projekt 03 Sp. z o.o., na potrzeby związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, limit pożyczki do kwoty 100.000.000,00 PLN w ten sposób, że Projekt 03 Sp. z o.o. dysponuje możliwością zaciągania odnawialnego długu w zmiennej kwocie, jednak nie wyższej od kwoty limitu, natomiast odsetki naliczane są od kwoty faktycznie wykorzystanej. W dniu 19 października 2015 r. Projekt 03 Sp. z o.o. ogłosiła jako Wzywający wezwanie do zapisywania się na sprzedaż 7.580.100 akcji spółki Torpol S.A. z siedzibą w Poznaniu, co w razie ich nabycia spowodowałoby osiągnięcie poziomu 33% głosów na Walnym Zgromadzeniu Torpol S.A. W związku z niezrealizowaniem się warunków zawartych w treści wezwania Wzywający nie nabył akcji spółki Torpol S.A., a proces nabycia akcji został w dniu 24 listopada 2015 r. zakończony.

W dniu 7 października 2015 r. JLR Polska S.A. (obecnie: British Automotive Polska S.A.) zawarła z mBank S.A. Aneks Nr 1 do Umowy Kredytowej Nr 02/469/13/Z/VU, na mocy którego łączna maksymalna wysokość udzielonego JLR Polska S.A. i AML Polska Sp. z o.o. (jednostka zależna od Marvipol S.A.) kredytu wielowalutowego w rachunkach bieżących prowadzonych w PLN i w EUR została zmieniona z 32.000.000,- PLN do 50.000.000,- PLN, przy czym określony w Umowie sublimit dla JLR Polska S.A. został zmieniony z kwoty 32.000.000,- PLN do kwoty 50.000.000,- PLN.

W dniu 20 października 2015 r. Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o. zawarła z Erbud S.A. z siedzibą w Warszawie Umowę o generalne wykonawstwo dla inwestycji Central Park Ursynów – etapy 2A i 2B [Umowa]. Przedmiotem Umowy jest kompleksowa realizacja przez Erbud S.A. etapów 2A i 2B inwestycji polegającej na wybudowaniu zespołu budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi, w tym także uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol Property Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – jednostki zależnej od Marvipol S.A., działce gruntu w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej. Wartość przedmiotu Umowy została określona na kwotę netto 109.990.000 złotych. Termin realizacji Umowy ustalono na okres od 16 listopada 2015 r. do 2 sierpnia 2017 r.

W dniu 9 listopada 2015 r. Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. zawarła z Warbud S.A. Aneks do Umowy o generalne wykonawstwo dla inwestycji Central Park Ursynów – Etap 1A, na mocy którego został rozszerzony dotychczas obowiązujący zakres robót, wskutek czego wartość przedmiotu Umowy uległa zmianie z kwoty 86.786 tys. PLN do kwoty 89.286 tys. PLN. Pozostałe warunki Umowy nie uległy istotnym zmianom.

W dniu 25 listopada 2015 r. Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. zawarła z Warbud S.A. Aneks do Umowy o generalne wykonawstwo dla inwestycji Central Park Ursynów – Etap 1B. Na mocy Aneksu został rozszerzony dotychczas obowiązujący zakres robót, wobec czego wartość przedmiotu Umowy uległa zmianie z kwoty 77.515 tys. PLN do kwoty 78.181 tys. PLN. Pozostałe warunki Umowy nie uległy istotnym zmianom.

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

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

W dniu 18 grudnia 2015 r. Mokotów Park Sp. z o.o. wyemitowała w trybie oferty niepublicznej 28.000 (dwadzieścia osiem tysięcy) szt. niezabezpieczonych obligacji imiennych serii B, o wartości nominalnej, równej cenie emisyjnej w wysokości 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda, tj. o łącznej wartości nominalnej, równej cenie emisyjnej, w wysokości 28.000.000,00 (dwadzieścia osiem milionów) złotych. Wszystkie wyemitowane obligacje objęte zostały przez spółkę Zielona Italia Sp. z o.o. Zgodnie z warunkami emisji wykup obligacji nastąpi w dniu 18 grudnia 2018 r. W dniu 30 grudnia 2015 r. Mokotów Park Sp. z o.o. zawarła na rynku niepublicznym transakcję nabycia, w celu umorzenia, 15.000 szt. obligacji własnych serii B o łącznej wartości nominalnej 15.000.000,00 zł, za łączną cenę 14.550.000,00 zł. W związku z ww. umorzeniem obligacji, zadłużenie Mokotów Park Sp. z o.o. z tytułu emisji obligacji serii B na dzień sporządzenia sprawozdania, wg. wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji, wynosi 13.000.000,00 zł.

W dniu w dniu 23 grudnia 2015 r. Riviera Park Sp. z o.o. zawarła z Hochtief Polska S.A. z siedzibą w Warszawie Umowę o generalne wykonawstwo dla inwestycji Riviera Park – etapy 1 i 2 [Umowa]. Przedmiotem Umowy jest kompleksowa realizacja przez Hochtief Polska S.A. etapów 1 i 2 inwestycji polegającej na wybudowaniu zespołu budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi wraz z przynależną infrastrukturą, w tym także uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, na będącej w części własnością, a w części w użytkowaniu wieczystym Projekt 01 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – jednostki zależnej od Marvipol S.A., działce gruntu w Warszawie, przy ul. Krzyżówki. Wartość przedmiotu Umowy została określona na kwotę netto 70.544.259,- PLN. Termin realizacji Umowy ustalono na 19 miesięcy dla każdego z etapów od dnia uzyskania przez Spółkę ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę dla danego etapu, przy czym Spółka przekaze Generalnemu Wykonawcy teren budowy w terminie do dnia 1 czerwca 2016 r.

W dniu 28 grudnia 2015 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie British Automotive Polska (poprzednia firma spółki: JLR Polska) S.A. podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowego akcjonariusza oraz w sprawie zmiany statutu spółki i upoważnienia rady nadzorczej do przyjęcia tekstu jednolitego statutu spółki, w wyniku którego kapitał zakładowy został podwyższony do kwoty 3.410.000,00 (trzy miliony czterysta dziesięć tysięcy) złotych, tj. o kwotę 210.000,00 (dwieście dziesięć tysięcy) złotych, w drodze emisji 210.000 (dwustu dziesięciu tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1,00 (jeden) złoty każda akcja. Wszystkie akcje serii B zostały objęte przez Marvipol S.A. – jedynego akcjonariusza spółki, po cenie emisyjnej w wysokości 92 (dziewięćdziesiąt dwa) złote za każdą akcję serii B, tj. za łączną cenę emisyjną w wysokości 19.320.000,00 (dziewiętnaście milionów trzysta dwadzieścia tysięcy) złotych. Podwyższenie kapitału zakładowego zostało zarejestrowane przez właściwy sąd rejestrowy w dniu 13 stycznia 2016 roku.

W dniu 29 grudnia 2015 r. Marvipol S.A. zawarła ze swoją spółką zależną British Automotive Polska S.A. z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży udziałów spółki zależnej British Automotive Supply Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie stanowiących 100% kapitału zakładowego British Automotive Supply Sp. z o.o. za cenę 19 mln PLN.

W dniu 30 grudnia 2015 r. Marvipol S.A. zawarła z podmiotem spoza Grupy z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży 130.000 udziałów spółki zależnej Zielona Italia Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie stanowiących 100% kapitału zakładowego Zielona Italia Sp. z o.o. za łączną cenę 14 mln PLN.

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

W dniu 7 stycznia 2016 r. w związku z całkowitą spłatą kredytu Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (d. Marvipol Property Sp. z o.o. i Bank Ochrony Środowiska S.A. zawarły Porozumienie w sprawie rozwiązania zawartej w dn. 28 stycznia 2015 r. Umowy Kredytu Odnawialnego Nr S/90/09/2014/1157/K/OVE. Określony w treści Umowy termin ostatecznej spłaty kredytu był wyznaczony na dzień 31 grudnia 2017 r. W związku z rozwiązaniem Umowy stanowiącą zabezpieczenie spłaty kredytu hipoteka do kwoty 45.000.000,- PLN ustanowiona na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. nieruchomości położonej przy ul. Kłobuckiej w Warszawie, zostanie zwolniona.

W dniu 19 stycznia 2016 r. Marvipol Development 1 (poprzednia firma spółki: Gdański City Center) Sp. z o.o. zawarła umowę sprzedaży, na mocy której nabyła od Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Warszawie – jednostką należącą do Grupy Kapitałowej Marvipol S.A., jeden udział w spółce Marvipol Property Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie - jednostką należącą do Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

W dniu 29 stycznia 2016 r. Projekt 05 Sp. z o.o. zawarła ze spółką Buszrem S.A. z siedzibą w Piotrkowie Trybunalskim umowę sprzedaży, przedmiotem której jest nabycie przez Spółkę prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,23 ha, usytuowanej w warszawskiej dzielnicy Mokotów przy ul. Modzelewskiego. Wartość przedmiotu Umowy została określona na kwotę 10 mln PLN. Na nieruchomości Spółka będzie realizować projekt deweloperski.

W dniu 10 lutego 2016 r. British Automotive Łódź Sp. z o.o. zawarła ze spółką Moonde UG z siedzibą w Verden, której podstawową działalnością jest wynajem samochodów, Umowę ramową sprzedaży. Przedmiotem umowy jest określenie warunków handlowych dotyczących nabycia przez spółkę Moonde UG, w okresie od kwietnia 2016 r. do maja 2017 r., znajdujących się w ofercie British Automotive Łódź Sp. z o.o. samochodów osobowych w łącznej liczbie nie przekraczającej 220 sztuk, przy czym realizacja umowy odbywać się będzie w oparciu o składane sukcesywnie przez spółkę Moonde UG odrębne zamówienia. Nieznana ostateczna liczba samochodów objętych transakcją uniemożliwia precyzyjne określenie wartości przedmiotu Umowy, jednak Zarząd British Automotive Łódź Sp. z o.o. przewiduje, iż wartość ta może osiągnąć kwotę 65 mln PLN.

W dniu 12 lutego 2016 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Marvipol Property Sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie przekształcenia spółki Marvipol Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. W dniu 16 lutego 2016 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Marvipol Property Sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie zmiany ww. uchwały. Zgodnie z postanowieniami zawartymi w ww. uchwałach spółka przekształcona otrzymała firmę Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, zaś jedynym komplementariuszem tej spółki, uprawnionym do prowadzenia jej spraw, została Marvipol Development 1 (poprzednia firma spółki: Gdański City Center) Sp. z o.o.

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

46. Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

W dniu 2 czerwca 2015 roku Rada Nadzorcza Marvipol S.A., działając na podstawie § 34 Statutu Spółki, dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych została wybrana spółka CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (00-336), przy ul. Kopernika 34, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod nr 3767.

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

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, dnia 21 marca 2016 roku