

Grupa Kapitałowa Marvipol S.A.

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za rok zakończony 31 grudnia 2016**

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 2016 r.

w tysiącach złotych	Nota	Dane przekształcone		
		01.sty.16 31.gru.16	01.sty.15 31.gru.15	01.sty.15 31.gru.15
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	7	653 868	411 451	686 418
Pozostałe przychody operacyjne	8	3 737	2 305	7 748
		657 605	413 756	694 166
Amortyzacja		(607)	(750)	(2 220)
Zużycie materiałów i energii		(1 895)	(1 774)	(3 257)
Usługi obce	10	(36 654)	(15 672)	(254 685)
Koszty świadczeń pracowniczych	12	(12 638)	(11 490)	(14 178)
Wartość sprzedanych towarów i usług	9	(539 188)	(345 858)	(345 858)
Pozostałe koszty operacyjne	11	(7 543)	(7 842)	(33 335)
Zyski z inwestycji	13	977	414	1 800
Udziały w zyskach spółek współkontrolowanych	14	-	-	3 407
Wynik na zbyciu akcji własnych		-	(363)	(363)
Wynik na zbyciu jednostek zależnych	15	-	(132)	891
Zysk na działalności operacyjnej		60 057	30 289	46 368
Koszty finansowe	16	(1 661)	(2 046)	(14 395)
Zysk przed opodatkowaniem		58 396	28 243	31 973
Podatek dochodowy	17	(11 663)	(3 201)	(4 306)
Zysk netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy		46 733	25 042	27 667
w tym przypadający na:				
Akcjonariuszy jednostki dominującej		46 733	25 042	27 667
Akcjonariuszy mniejszościowych		-	-	-
Zysk netto za rok obrotowy		46 733	25 042	27 667
Działalność zaniechana				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	37	22 285	3 623	998
Wynik na zbyciu jednostek zależnych		-	3 678	3 678
Zysk (strata) netto		69 018	32 343	32 343
Inne całkowite dochody		-	-	-
Całkowite dochody ogółem		69 018	32 343	32 343
Zysk przypadający na 1 akcję z działalności kontynuowanej i zaniechanej				
Podstawowy (zł)	28	1,66	0,69	0,78
Rozwodniony (zł)	28	1,66	0,69	0,78
Zysk przypadający na 1 akcję z działalności kontynuowanej				
Podstawowy (zł)	28	1,12	0,60	0,67
Rozwodniony (zł)	28	1,12	0,60	0,67

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Polawski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, dnia 28 marca 2017 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień 31 grudnia 2016 r.

<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	31.gru.16	31.gru.15
Aktywa			
Aktywa trwale			
Rzeczowe aktywa trwale	18	29 095	53 142
Wartości niematerialne	19	808	888
Prawa wieczystego użytkowania gruntów		3 056	3 131
Nieruchomości inwestycyjne	20	-	78 678
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	33	6 397	4 099
Pozostałe należności długoterminowe	21	75	840
Pozostałe inwestycje długoterminowe	22	160	33 460
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	23	8 151	24 799
Aktywa trwale razem		47 742	199 037
Aktywa obrotowe			
Zapasy	24	71 911	445 445
Inwestycje krótkoterminowe		-	9 000
Należności z tytułu podatku dochodowego		292	908
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	25	70 668	48 043
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	33	7 941	5 384
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26	105 060	155 372
Aktywa obrotowe razem		255 872	664 152
Aktywa przeznaczone do wydzielenia		664 238	-
Aktywa razem		967 852	863 189

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 2016 r.

w tysiącach złotych	Nota	31.gru.16	31.gru.15
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	27	8 310	8 310
Kapitał zapasowy		268 346	268 346
Kapitał rezerwowy		44 831	17 059
Zyski zatrzymane		69 018	32 343
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej		390 505	326 058
Udziały mniejszości		-	-
Kapitał własny razem		390 505	326 058
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	29	76 896	60 396
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	31	80	672
Pozostałe zobowiązania	34	-	2 143
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	23	2 891	49 630
Rezerwy	33	6 397	4 099
Zobowiązania z tytułu obligacji	30	-	137 906
Zobowiązania długoterminowe razem		86 264	254 846
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	29	-	33 476
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	31	54	934
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		4 965	204
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	34	154 900	125 711
Przychody przyszłych okresów	32	190	95 818
Rezerwy	33	8 037	5 499
Zobowiązania z tytułu obligacji	30	-	20 643
Zobowiązania krótkoterminowe razem		168 146	282 285
Zobowiązania razem		254 410	537 131
Zobowiązania przeznaczone do wydzielenia		322 937	-
Kapitał własny i zobowiązania razem		967 852	863 189

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 2016 r.

<i>w tysiącach złotych</i>	01.sty.16 31.gru.16	01.sty.15 31.gru.15
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk netto za okres	69 018	32 343
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	2 364	3 064
Amortyzacja przedpłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania	75	75
Przychody z tytułu odsetek	(1 276)	(1 593)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(1 148)	9
Koszty finansowe	10 669	10 992
Zysk ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	(10 221)	-
Zysk ze sprzedaży środków trwałych	(6 279)	-
Likwidacja środków trwałych i WNiP	373	517
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	(8 438)	(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	10 995	5 403
Zmiana stanu zapasów	35 109	79 989
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(39 994)	18 220
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	(19)	(35)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów	75 805	(7 859)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	(27 167)	13 954
Różnice kursowe	1 799	-
Koszty emisji obligacji	718	1 033
Podatek zwrócony	912	1 928
Podatek zapłacony	(13 900)	(8 599)
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	99 395	133 044
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	48 208	31 371
Działalność przeznaczona do wydzielenia	51 187	101 673

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Polawski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych - cd.

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r.

<i>w tysiącach złotych</i>	01.sty.16 31.gru.16	01.sty.15 31.gru.15
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Odsetki otrzymane	517	1 025
Wpływy ze sprzedaży jednostek zależnych	-	22 220
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	27 822	340
Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	86 133	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(5 782)	(8 055)
Splata udzielonych pożyczek	502	1 264
Pożyczki udzielone	(51 887)	(28 198)
Nabycie aktywów finansowych	(33)	(9 020)
Wykup obligacji	9 000	-
Sprzedaż akcji własnych	-	453
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	66 272	(19 971)
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	5 775	(14 989)
Działalność przeznaczona do wydzielenia	60 497	(4 982)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy netto z emisji obligacji	-	72 324
Wykup obligacji w terminie	(18 397)	(69 880)
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	75 135	60 818
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(63 713)	(89 696)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(1 077)	(1 917)
Odsetki zapłacone	(10 714)	(12 995)
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom	(4 571)	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(23 337)	(41 346)
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	40 441	(21 513)
Działalność przeznaczona do wydzielenia	(63 778)	(19 833)
Przepływy pieniężne netto, razem	142 330	71 727
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	155 372	83 645
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-	-
Środki pieniężne na koniec okresu	297 702	155 372
Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania	21 782	13 547

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Polawski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Skonsolidowane Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 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 2015 r.	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
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2016 r.	8 310	268 346	17 059	-	32 343	326 058	326 058
Całkowite dochody ogółem	-	-	-	-	69 018	69 018	69 018
Przeniesienie na kapitał zapasowy	-	-	27 772	-	(27 772)	-	-
Przeznaczenie części zysku za rok 2015 na wypłatę dywidendy	-	-	-	-	(4 571)	(4 571)	(4 571)
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2016 r.	8 310	268 346	44 831	-	69 018	390 505	390 505

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Polawski
/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,
- sprzedaż hurtowa i detaliczna pojazdów mechanicznych oraz części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych,
- obsługa i naprawa pojazdów mechanicznych,
- działalność rachunkowo - księgową.

Do dnia 29 grudnia 2015 roku przedmiotem działalności Grupy było również prowadzenie myjni samochodowych.

Do dnia 15 grudnia 2016 roku przedmiotem działalności Grupy był również wynajem powierzchni.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 roku obejmuje sprawozdania finansowe Spółki Dominującej oraz jednostek zależnych (zwanych łącznie „Grupą”). Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 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.

Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2016 roku

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2015 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 2016

- 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 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz MSR 38 „Aktywa niematerialne” – Wyjaśnienia na temat akceptowalnych metod amortyzacyjnych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz MSR 41 „Rolnictwo” – Rolnictwo: uprawy roślinne (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” – Programy określonych świadczeń: składki pracownicze - zatwierdzone w UE w dniu 17 grudnia 2014 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2015 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” – Rozliczanie nabycia udziałów we wspólnych operacjach (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- 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 MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnienia na temat udziałów w innych Grupach” oraz MSR 28 „Inwestycje w Grupach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Grupy inwestycyjne: zastosowanie zwolnienia z konsolidacji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- 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 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2015 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).

Zastosowanie powyższych zmian do standardów nie miało istotnego wpływu na dotychczas stosowaną politykę rachunkowości Grupy oraz na skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2016.

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

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

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

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różni 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 31 grudnia 2016 r. nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),

- MSSF 16 „Leasing” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 2 „Płatności na bazie akcji” – Klasyfikacja oraz wycena płatności na bazie akcji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w Grupach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczone przez RMSR na czas
- Zmiany do MSSF 4 Stosowanie MSSF 9 "Instrumenty finansowe" łącznie z MSSF 4 "Umowy ubezpieczeniowe" (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później)
- Zmiany do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” – Inicjatywa w odniesieniu do ujawnień (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” – Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego od niezrealizowanych strat (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie).
- Wyjaśnienia do MSSF 15 "Przychody z tytułu umów z klientami" (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 2 "Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji" (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później),
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2014-2016 (zmiany do MSSF 12 obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później, natomiast Zmiany do MSSF 1 oraz MSR 28 obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później),
- Interpretacja KIMSF 22 "Transakcje w walucie obcej i zaliczki" (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później),
- Zmiany do MSR 40 - Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później).

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

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

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

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

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, należności z tytułu dostaw i usług, pozostałych należności oraz pożyczek, zobowiązań finansowych niebędących instrumentami pochodnymi, które są wyceniane według wartości godziwej.

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

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

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

- 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 dostarczenia 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 wartości 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 zawęzają 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 zdatnego do używania, łącznie z kosztami transportu, jak też załadunku, wyładunku i składowania. Rabaty, opusty oraz inne podobne zmniejszenia i odzyski zmniejszają cenę nabycia składnika aktywów.

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

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

(ii) Przeklasyfikowanie do nieruchomości inwestycyjnych

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

(iii) Nakłady ponoszone w terminie późniejszym

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

(iv) Amortyzacja

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

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

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

e) Wartości niematerialne

(i) Wartości niematerialne

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

(ii) Nakłady poniesione w terminie późniejszym

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

(iii) Amortyzacja

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

- oprogramowanie 2 lata.

f) Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

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

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

Gdy Spółka zakończy budowę, 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 budowami lokali mieszkalnych,
- skapitalizowane koszty zawierające koszty finansowe, koszty planowania i projektu, narzuty kosztów ogólnoadministracyjnych oraz pozostałe koszty bezpośrednio 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 wpływem korzyści ekonomicznych. W przypadku, kiedy efekt wartości pieniądza w czasie ma istotne znaczenie, rezerwy są szacowane poprzez dyskontowanie oczekiwanych przyszłych przepływów środków pieniężnych w oparciu o stopę przed opodatkowaniem, która odzwierciedla bieżące szacunki rynkowe zmian wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko związane z danym składnikiem pasywów.

(i) Umowy rodzące obciążenia

Rezerwa na umowy rodzące obciążenia ujmowana jest w przypadku, gdy spodziewane przez 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 memorialowej, 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. Działalność zaniechana w tym przeznaczona do wydzielenia

Proces Podziału Spółki

W 2016 roku Marvipol S.A. kontynuował prace nad procesem podziału Spółki, który ma na celu zreorganizowanie działalności Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. w taki sposób, że Spółka nadal prowadzić będzie działalność motoryzacyjną (polegającą przede wszystkim na zarządzaniu i sprawowaniu nadzoru właścicielskiego nad spółkami motoryzacyjnymi funkcjonującymi w ramach Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.), natomiast działalność deweloperska, jako odrębna struktura, zostanie ze Spółki wydzielona do innego podmiotu.

W ramach ww. procesu podziału, w dniu 31 sierpnia 2016 r. Zarząd Marvipol S.A. („Spółka Dzielona”) oraz Zarząd Marvipol Development S.A. z siedzibą w Warszawie (dawniej: M Automotive Holding S.A. z siedzibą w Warszawie) („Spółka Przejmująca”) uzgodniły oraz podpisały Plan Podziału, zgodnie z którym podział Marvipol S.A. zostanie dokonany w trybie art. 529 § 1 pkt 4 KSH (podział przez wydzielenie), w drodze przeniesienia części majątku Spółki Dzielonej stanowiącego zorganizowaną część przedsiębiorstwa funkcjonującą jako Marvipol Spółka Akcyjna Oddział w Warszawie („Oddział Marvipol”), tj. działalności deweloperskiej oraz związanej z najmem, na Spółkę Przejmującą. Akcjonariusze Spółki Dzielonej w zamian za przeniesienie na rzecz Spółki Przejmującej części majątku Spółki Dzielonej w postaci Oddziału Marvipol, obejmą 41.551.852 akcje zwykłe na okaziciela Spółki Przejmującej serii C, o wartości nominalnej 1 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 41.551.852 zł, wyemitowanych w związku z podziałem Spółki Dzielonej („Akcje Emisji Podziałowej”), przy zachowaniu stosunku wymiany: 1:1, gdzie na każdą jedną akcję Spółki Dzielonej przypada 1 (jedna) akcja Spółki Przejmującej.

Ponadto, zgodnie z Planem Podziału, Spółka Przejmująca podejmie stosowne działania w celu wprowadzenia dotychczas wyemitowanych akcji Spółki Przejmującej oraz Akcji Emisji Podziałowej do obrotu na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. W szczególności Spółka Przejmująca złoży do Komisji Nadzoru Finansowego wnioski o zatwierdzenie prospektu emisyjnego oraz wnioski o zatwierdzenie memorandum informacyjnego zgodnie z wymogami Ustawy o Ofercie Publicznej, a także złoży wniosek o zawarcie umowy w sprawie rejestracji akcji Spółki Przejmującej w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. oraz docelowo wnioski do GPW o dopuszczenie i wprowadzenie akcji Spółki Przejmującej do obrotu na rynku regulowanym.

Obecnie trwają zaawansowane prace nad prospektem emisyjnym Spółki Przejmującej i Spółka przewiduje, iż podział Marvipol S.A. nastąpi w 2017 roku.

W związku z tymi działaniami oraz zgodnie z MSSF 5 Spółka podjęła decyzję o zaprezentowaniu w 2016 roku informacji dotyczących Oddziału Marvipol jako działalności zaniechanej (przeznaczonej do wydzielenia), co zostało zaprezentowane w nocie 37.

Grupa na skutek sprzedaży budynku Prosta Tower w dniu 15 grudnia 2016 r. zaniechała działalności polegającej na najmie powierzchni biurowych. Działalność ta była prowadzona przez jednostkę zależną Prosta Tower.

W 2015 r. 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 29 grudnia 2015 roku 100% udziałów w spółce Robo Wash sp. z o.o. zostało sprzedanych poza Grupę Kapitałową.

Sposób prezentacji i ujawniania informacji dotyczącej działalności zaniechanej jest zgodny z MSSF 5.

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 powiązаныmi 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 (przeznaczona do wydzielania),
- sprzedaż samochodów,
- działalność myjni samochodowych (działalność zaniechana w 2015 roku),
- najem powierzchni (działalność zaniechana w 2016 roku).

W dniu 29 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 37.2.

Grupa na skutek sprzedaży budynku Prosta Tower w dniu 15 grudnia 2016 r. zaniechała działalności polegającej na najmie powierzchni biurowych. Działalność ta była prowadzona przez jednostkę zależną Prosta Tower. Więcej informacji o działalności zaniechanej w nocie 37.3.

6. Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

Segmenty zgodnie z MSSF 8

w tysiącach złotych	Działalność deweloperska		Myjnie		Sprzedaż samochodów		Najem		Eliminacje		Skonsolidowane	
	31.gru.16	31.gru.15	31.gru.16	31.gru.15	31.gru.16	31.gru.15	31.gru.16	31.gru.15	31.gru.16	31.gru.15	31.gru.16	31.gru.15
Działalność kontynuowana												
Przychody od odbiorców zewnętrznych	-	269 759	-	-	653 868	411 451	-	-	-	-	653 868	681 210
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Udziały w zyskach spółek współkontrolowanych	-	3 407	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 407
Pozostałe przychody operacyjne	-	5 331	-	-	3 737	2 305	-	-	-	-	3 737	7 636
Przychody od odbiorców razem	-	278 497	-	-	657 605	413 756	-	-	-	-	657 605	692 253
Wynik segmentu	-	10 021	-	-	59 080	30 370	-	-	-	-	59 080	40 391
Nieprzypisane koszty												-
Zyski z inwestycji											977	2 425
Zbycie akcji własnych												(363)
Zbycie jednostek zależnych												891
Zysk (strata) ze zbycia wartości niematerialnych i prawnych												-
Zysk na działalności operacyjnej											60 057	43 344
Koszty finansowe											(1 661)	(11 592)
Podatek dochodowy											(11 663)	(4 266)
Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej											46 733	27 486
Działalność zaniechana												
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	16 745	-	-	998	-	-	5 540	181	-	-	22 285	1 179
Wynik na zbyciu jednostek zależnych	-	-	-	3 678	-	-	-	-	-	-	-	3 678
Zysk (strata) netto											69 018	32 343
Inne całkowite dochody											-	-
Inne całkowite dochody (netto)											-	-
Całkowite dochody ogółem											69 018	32 343

Segmenty zgodnie z MSSF 8

w tysiącach złotych	Działalność deweloperska		Myjnie		Sprzedaż samochodów		Najem		Eliminacje		Skonsolidowane	
	31.gru.16	31.gru.15	31.gru.16	31.gru.15	31.gru.16	31.gru.15	31.gru.16	31.gru.15	31.gru.16	31.gru.15	31.gru.16	31.gru.15
Aktywa segmentu	664 238	482 557	-	-	303 614	127 096	-	100 369	-	(3 173)	967 852	706 849
Nieprzypisane aktywa											-	156 340
Aktywa razem											967 852	863 189
Zobowiązania segmentu	322 937	237 009	-	-	254 410	96 758	-	62 732	-	(3 173)	577 347	393 326
Nieprzypisane zobowiązania											-	143 805
Zobowiązania razem											577 347	537 131
Wydatki inwestycyjne	2 260	2 370	-	36	2 527	6 442	995	80	-	-	5 782	8 928
Amortyzacja	1 632	861	-	844	607	751	125	608	-	-	2 364	3 064

7. Przychody ze sprzedaży

<i>w tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>	31.gru.16	31.gru.15
Przychody ze sprzedaży mieszkań		217 023	262 425
Przychody ze sprzedaży samochodów i części zamiennych		624 021	395 705
Przychody z najmu		7 071	7 491
Przychody z tytułu sprzedaży przyłączy		-	825
Przychody z tytułu usług wykończenia mieszkań		1 660	1 548
Przychody z tytułu usług pośrednictwa		565	1 264
Przychody z tytułu usług serwisowych i gwarancyjnych		15 627	13 577
Przychody ze świadczenia pozostałych usług		12 175	3 583
Przychody myjnie		-	10 262
		878 142	696 680
<i>W tym:</i>			
Działalność kontynuowana		653 868	411 451
Działalność zaniechana (działalność myjnie)		-	10 262
Działalność zaniechana (działalność najem)		4 521	5 208
Przychody ze sprzedaży działalności przeznaczonej do wydzielenia po wyeliminowaniu transakcji z podmiotami z Grupy Marvipol nieobjętymi wydzieleniem		219 753	269 759
Przychody ze sprzedaży		878 142	696 680
Przychody ze sprzedaży działalności przeznaczonej do wydzielenia	37	225 634	269 759

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

8. Pozostałe przychody operacyjne

<i>w tysiącach złotych</i>		31.gru.16	31.gru.15
Zysk ze zbycia aktywów:		6 387	113
<i>Zysk ze sprzedaży majątku trwałego Prosta Tower</i>		6 278	-
<i>Zysk ze sprzedaży innych ST</i>		105	113
<i>Zysk ze sprzedaży wartości niematerialnych</i>		4	-
Przychody z tytułu odszkodowań i kar umownych		1 011	693
Różnice kursowe z działalności operacyjnej		845	1 061
Przychody z tytułu zmniejszeń odpisów na zapasy		143	62
Przychody z tytułu rozwiązania odpisów aktualizujących należności		367	580
Przychody z tytułu rozwiązanych rezerw		1 619	-
Przychody z tytułu sprzedaży niestatutowej (refaktur)		2 272	1 748
Odsetki		119	317
Inne		1 470	3 396
		14 233	7 970
<i>W tym:</i>			
Działalność kontynuowana		3 737	2 305
Działalność zaniechana (działalność myjnie)		-	222
Działalność zaniechana (działalność najem)		372	112
Pozostałe przychody z działalności przeznaczonej do wydzielenia po wyeliminowaniu transakcji z podmiotami z Grupy Marvipol nieobjętymi wydzieleniem		10 124	5 331
Pozostałe przychody		14 233	7 970
Pozostałe przychody z działalności przeznaczonej do wydzielenia	37	27 594	5 331

* Nieruchomość Prosta Tower sprzedana w 12/2016 w części zajmowanej i wykorzystywanej przez Grupę traktowana była i prezentowana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jako środek trwały. Sprzedaż nieruchomości i wynik na tej sprzedaży części wykorzystywanej przez Grupę prezentowany jest jako wynik na sprzedaży ST.

9. Wartość sprzedanych towarów i usług

w tysiącach złotych

	31.gru.16	31.gru.15
Wartość sprzedanych samochodów i części zamiennych	(520 963)	(333 719)
Wartość sprzedanych usług	(18 225)	(12 175)
Wartość sprzedanych towarów	-	-
	(539 188)	(345 894)
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	(539 188)	(345 858)
Działalność zaniechana (działalność myjnie)	-	(36)
Działalność zaniechana (działalność najem)	-	-
Wartość sprzedanych towarów i usług z działalności przeznaczonej do wydzielenia po wyeliminowaniu transakcji z podmiotami z Grupy Marvipol nieobjętymi wydzieleniem	-	-
Wartość sprzedanych towarów i usług	(539 188)	(345 894)
Wartość sprzedanych usług z działalności przeznaczonej do wydzielenia	37 -	-

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

10. Usługi obce

w tysiącach złotych

	31.gru.16	31.gru.15
Koszt budowy mieszkań	(182 860)	(213 468)
Inne	(48 355)	(42 807)
	(231 215)	(256 275)
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	(36 654)	(15 672)
Działalność zaniechana (działalność myjnie)	-	(1 590)
Działalność zaniechana (działalność najem)	(1 116)	(578)
Usługi obce z działalności przeznaczonej do wydzielenia po wyeliminowaniu transakcji z podmiotami z Grupy Marvipol nieobjętymi wydzieleniem	(193 445)	(238 435)
Usługi obce	(231 215)	(256 275)
Usługi obce z działalności przeznaczonej do wydzielenia	37 (193 445)	(238 435)

11. Pozostałe koszty operacyjne

w tysiącach złotych

	31.gru.16	31.gru.15
Koszty rezerw oraz odpisów aktualizujących należności	(573)	(244)
Koszty z tytułu zawiązania odpisów aktualizujących zapasy	(5 634)	(7 670)
Rezerwy na opłaty z tytułu użytkowanie wieczystego	-	(1 164)
Rezerwy inne	-	(352)
Koszty z tytułu poniesionych szkód	-	-
Różnice kursowe z działalności operacyjnej	(631)	(300)
Koszty z tytułu opłat leasingowych w leasingu operacyjnym	(1 917)	(2 191)
Podatki i opłaty	(1 932)	(1 459)
Koszty reprezentacji	(841)	(843)
Koszty sprzedaży niestatutowej	(1 690)	(1 353)
Ubezpieczenia	(1 421)	(965)
Opłaty za wieczyste użytkowanie	(1 728)	(1 693)
Reklama	(3 101)	(2 706)
Koszty wykończenia lokali	(1 467)	(4 456)
Koszty zakończonych inwestycji	(648)	(1 616)
Inne	(4 103)	(7 420)
	(25 686)	(34 432)
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	(7 543)	(7 842)
Działalność zaniechana (działalność myjnie)	-	(1 097)
Działalność zaniechana (działalność najem)	(305)	(305)
Pozostałe koszty operacyjne z działalności przeznaczonych do wydzielenia po wyeliminowaniu transakcji z podmiotami z Grupy Marvipol nieobjętymi wydzieleniem	(17 838)	(25 188)
Pozostałe koszty operacyjne	(25 686)	(34 432)
Pozostałe koszty operacyjne z działalności przeznaczonych do wydzielenia	(17 838)	(25 188)

37

12. Koszty świadczeń pracowniczych

w tysiącach złotych

	31.gru.16	31.gru.15
Wynagrodzenia	(13 608)	(15 185)
Ubezpieczenia społeczne	(2 826)	(2 498)
	(16 434)	(17 683)
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	(12 638)	(11 490)
Działalność zaniechana (działalność myjnie)	-	(3 505)
Działalność zaniechana (działalność najem)	-	(1)
Koszty świadczeń pracowniczych z działalności przeznaczonych do wydzielenia po wyeliminowaniu transakcji z podmiotami z Grupy Marvipol nieobjętymi wydzieleniem	(3 796)	(2 687)
Koszty świadczeń pracowniczych	(16 434)	(17 683)
Koszty świadczeń pracowniczych z działalności przeznaczonych do wydzielenia	(3 796)	(2 687)

37

13. Zyski z inwestycji

<i>w tysiącach złotych</i>	31.gru.16	31.gru.15
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	2 000	201
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	1 028	1 392
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnej	1 148	(628)
Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnej Prosta Tower	10 221	-
Inne	1 739	835
	16 136	1 800
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	977	414
Działalność zaniechana (działalność myjnie)	-	-
Działalność zaniechana (działalność najem)	11 438	(625)
Zyski z inwestycji z działalności przeznaczanej do wydzielenia po wyeliminowaniu transakcji z podmiotami z Grupy Marvipol nieobjętymi	3 721	2 011
Zyski z inwestycji	16 136	1 800
Zyski z inwestycji z działalności przeznaczanej do wydzielenia	³⁷ 3 721	2 011

14. Udziały w zyskach wspólnych przedsięwzięć

<i>w tysiącach złotych</i>	31.gru.16	31.gru.15
Udziały w zyskach wspólnych przedsięwzięć	8 438	3 407
	8 438	3 407
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	-	-
Działalność zaniechana (działalność myjnie)	-	-
Działalność zaniechana (działalność najem)	-	-
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć z działalności przeznaczanej do wydzielenia po wyeliminowaniu transakcji z podmiotami z Grupy	8 438	3 407
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	8 438	3 407
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć z działalności przeznaczanej do wydzielenia	³⁷ 8 438	3 407

15. Zbycie jednostek zależnych

<i>w tysiącach złotych</i>	31.gru.16	31.gru.15
Wynik na zbyciu udziałów w spółce Caterham Polska 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
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	-	(132)
Działalność zaniechana (działalność myjnie)	-	3 678
Działalność zaniechana (działalność najem)	-	-
Zbycie jednostek zależnych z działalności przeznaczanej do wydzielenia po wyeliminowaniu transakcji z podmiotami z Grupy Marvipol nieobjętymi wydzieleniem	-	1 023
Zbycie jednostek zależnych	-	4 569
Zbycie jednostek zależnych z działalności przeznaczanej do wydzielenia	37	-

16. Koszty finansowe

<i>w tysiącach złotych</i>	31.gru.16	31.gru.15
Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu	(10 663)	(10 941)
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	(36)	(51)
Prowizje	(1 009)	(720)
Kontrakty terminowe forward	-	(444)
Koszty obsługi obligacji	(828)	(1 165)
Różnice kursowe	(3 473)	-
Inne	(2 144)	(1 163)
	(18 153)	(14 484)
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	(1 661)	(2 046)
Działalność zaniechana (działalność myjnie)	-	(89)
Działalność zaniechana (działalność najem)	(6 310)	(2 803)
Koszty finansowe z działalności przeznaczanej do wydzielenia po wyeliminowaniu transakcji z podmiotami z Grupy Marvipol nieobjętymi wydzieleniem	(10 182)	(9 546)
Koszty finansowe	(18 153)	(14 484)
Koszty finansowe z działalności przeznaczanej do wydzielenia	37	(9 546)

17. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

w tysiącach złotych

	31.gru.16	31.gru.15
Podatek dochodowy bieżący		
Podatek dochodowy za rok bieżący	20 981	6 563
	20 981	6 563
Podatek odroczony		
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	(9 985)	822
	(9 985)	822
Wyksięgowanie aktywów i rezerw w związku ze sprzedażą jednostek zależnych	-	(3 079)
	(9 985)	(2 257)
Podatek dochodowy z działalności kontynuowanej	(11 663)	(3 201)
Podatek dochodowy z działalności zaniechanej (bez podatku od zysku ze sprzedaży)	668	(2 202)
	(10 995)	(5 403)
Podatek dochodowy od zysku ze sprzedaży działalności zaniechanej	-	-
Udział w podatku jednostek stowarzyszonych i współzależnych	-	-
	(10 995)	(5 403)

Efektywna stopa podatkowa

w tysiącach złotych

	31.gru.16	31.gru.15
Zysk netto za rok obrotowy	69 018	32 343
Podatek dochodowy	10 995	5 403
Zysk przed opodatkowaniem	80 013	37 746
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	15 202	7 172
Różnice trwałe pomiędzy kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi	(4 207)	(1 769)
	10 995	5 403

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 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
Przesienienie 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
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2016 r.	-	41 260	4 215	2 516	7 814	12 111	67 916
Nabycie	-	-	294	1 370	1 040	2 744	5 448
Przeniesienie inne	-	-	63	-	1 135	-	1 198
Zbycie	-	(23 131)	-	(468)	(293)	-	(23 892)
Likwidacja	-	(726)	-	-	(193)	-	(919)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2016 r.	-	17 403	4 572	3 418	9 503	14 855	49 751

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 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)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2016 r.	-	(4 709)	(3 740)	(1 648)	(4 677)	-	(14 774)
Amortyzacja za okres	-	(1 045)	(175)	(380)	(672)	-	(2 272)
Zbycie	-	2 624	-	467	(4)	-	3 087
Przeniesienia inne	-	-	(63)	-	(26)	-	(89)
Pozostałe	-	-	(90)	-	226	-	136
Likwidacja	-	(265)	-	-	-	-	(265)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2016 r.	-	(3 395)	(4 068)	(1 561)	(5 153)	-	(14 177)

Wartość netto

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
Na dzień 1 stycznia 2016 r.	-	36 551	475	868	3 137	12 111	53 142
Na dzień 31 grudnia 2016 r.	-	14 008	504	1 857	4 350	14 855	35 574
W tym:							
Działalność kontynuowana	-	14 007	426	513	119	14 030	29 095
Działalność przeznaczona do wydzielenia	-	1	78	1 344	4 231	825	6 479

Środki trwałe w leasingu

Grupa użytkuje środki trwałe w ramach leasingu finansowego. Wartość bilansowa netto leasingowanych środków trwałych na dzień 31 grudnia 2016 roku wyniosła 727 tys. zł (31 grudnia 2015 r.: 851 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 15 387 tys. zł (31 grudnia 2015 r.: 37 602 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych i obligacji (patrz nota 29).

Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie dotyczą budowy 2 salonów samochodowych (14 092 tys. zł), oraz pozostałych środków trwałych w budowie (763 tys. zł).

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 31 grudnia 2016 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

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość firmy jednostek zależnych	Oprogramowanie	Wartości niematerialne razem
Wartość brutto			
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2015 r.	778	725	1 503
Nabycie	-	356	356
Przeniesienie	-	-	-
Likwidacja	-	(242)	(242)
Zbycie jednostek zależnych grudzień 2015	-	(46)	(46)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2015 r.	778	793	1 571
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2016 r.	778	793	1 571
Nabycie	6	513	519
Przeniesienie	-	(40)	(40)
Likwidacja	-	(35)	(35)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2016 r.	784	1 231	2 015
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości			
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2015 r., w tym:			
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.	-	(683)	(683)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2016 r., w tym:			
Amortyzacja za okres	-	(683)	(683)
Likwidacja	-	(92)	(92)
	-	35	35
	-	(22)	(22)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2016 r.	-	(762)	(762)
Wartość netto			
<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość firmy jednostek zależnych	Oprogramowanie	Wartości niematerialne razem
Na dzień 1 stycznia 2015 r.	778	62	840
Na dzień 31 grudnia 2015 r.	778	110	888
Na dzień 1 stycznia 2016 r.	778	110	888
Na dzień 31 grudnia 2016 r.	784	469	1 253
<i>W tym:</i>			
<i>Działalność kontynuowana</i>	784	24	808
<i>Działalność przeznaczona do wydzielenia</i>	-	445	445

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.

Zarząd, po zweryfikowaniu na dzień 31 grudnia 2016 roku, stwierdził, iż nie nastąpiła trwała utrata wartości firmy British Automotive Polska S.A. Na dzień 31 grudnia 2016 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.16	31.gru.15
Wartość netto na początek okresu	78 678	76 054
Poniesione nakłady	16	620
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	(75 928)	-
Przeniesienie ze środków trwałych	(1 109)	2 633
Zmiana wartości godziwej	1 148	(629)
	2 805	78 678
Wartość netto na koniec okresu		
<i>W tym:</i>		
<i>Działalność kontynuowana</i>	-	-
<i>Działalność przeznaczona do wydzielenia</i>	2 805	-

w tysiącach złotych	31.gru.16	31.gru.15
Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów kwoty		
Przychody z czynszów i opłat eksploatacyjnych dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	4 652	5 142
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów	1 953	1 775

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.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych została dokonana przy zastosowaniu podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej lub metodą porównania parami. Wyceny bazują na operatach szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych (ostatnie operaty zostały sporządzone wg stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku).

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości inwestycyjne należące do Spółki o wartości bilansowej 2 805 tys. zł (31 grudnia 2015 r.: 78 678 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych.

W dniu 15 grudnia 2016 r. Grupa sprzedała nieruchomość inwestycyjną Prosta Tower. Więcej informacji w nocie 37.3

21. Pozostałe należności długoterminowe

w tysiącach złotych	31.gru.16	31.gru.15
Należności długoterminowe - kaucje zapłacone	119	840
Należności długoterminowe z tytułu dostaw i usług	-	-
	119	840
<i>W tym:</i>		
<i>Działalność kontynuowana</i>	75	-
<i>Działalność przeznaczona do wydzielenia</i>	44	-

Na dzień 31 grudnia 2015 roku Grupa wykazywała należności długoterminowe z tytułu kaucji za wynajem powierzchni biurowej przy ul. Abrahama w Gdańsku w kwocie 75 tys. zł (31 grudnia 2015 roku: 76 tys. zł.) oraz 44 tys. zł z tytułu kaucji za wynajem powierzchni przez Marvipol TM.

22. Pozostałe inwestycje długoterminowe

w tysiącach złotych

	31.gru.16	31.gru.15
Pożyczki udzielone	83 857	30 033
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	11 898	3 427
	95 755	33 460
<i>W tym:</i>		
<i>Działalność kontynuowana</i>	160	-
<i>Działalność przeznaczona do wydzielenia</i>	95 595	-

Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa łącznie)

w tysiącach złotych

	31.gru.16	31.gru.15
Pożyczka Industrial Center 37 Sp. z o.o.	28 995	27 123
Pożyczka Książek Holding Sp. z o.o.	-	283
Pożyczka MK Holding S.a.r.l.	161	87
Pożyczka Robo Wash Sp. z o.o.	2 159	2 540
Pożyczka PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.	33 731	-
Pożyczka PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	18 811	-
	83 857	30 033

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.16	31.gru.15
Industrial Center 37 Sp. z o.o.	11 785	3 427
PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.	95	-
Projekt 888 Sp. z o.o.	18	-
	11 898	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, budowa, komercjalizacja i finalnie doprowadzenie do sprzedaży, w ramach dwóch odrębnych projektów, obiektu magazynowo – logistycznego Panattoni Park Warsaw.

Zakończenie prac budowlanych nastąpiło w I połowie 2016, a stopień komercjalizacji w obu projektach na koniec roku 2016 wyniósł ponad 85%. W lipcu 2016 r. Industrial Center 37 podpisała list intencyjny z inwestorem zainteresowanym kupnem Panattoni Park Warsaw (Inwestor nr I), któremu udzielono wyłączności negocjacyjnej. W listopadzie 2016 r., wobec wygaśnięcia wyłączności negocjacyjnej z Inwestorem nr I, Industrial Center 37 podjęło decyzję o rozpoczęciu negocjacji z kolejnym z inwestorów zainteresowanych zakupem Panattoni Park Warsaw (Inwestor nr II).

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.16	31.gru.15
Udział procentowy w kapitale	68,00%	68,00%
Aktywa trwałe w tym, nieruchomości inwestycyjne wycenione w wartości godziwej	149 077 136 514	53 734 52 977
Aktywa obrotowe w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 132 2 513	4 698 114
Zobowiązania długoterminowe w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	88 431 88 431	28 544 28 544
Zobowiązania krótkoterminowe	20 323	22 481
Przychody ze sprzedaży	4 779	-
Zysk z działalności kontynuowanej skorygowany o wycenę nieruchomości inwestycyjnej do wartości godziwej z uwzględnieniem spodziewanej ceny sprzedaży*	12 291	5 915
Przychody odsetkowe	10	1
Koszty odsetkowe	(1 046)	(1)
Podatek dochodowy bieżący	(539)	1 540
Wynik przypadający Grupie	8 358	4 022

Zarząd Grupy stosuje dla celów rozpoznania wyniku na wspólnym przedsięwzięciu współczynniki redukujące ten wynik w celu odzwierciedlenia ryzyka braku możliwości uzyskania ceny sprzedaży inwestycji w kwocie równej lub wyższej niż wycena wynikająca z operatu szacunkowego.

Poniżej prezentujemy wybrane dane finansowe spółki PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.

	31.gru.16
Udział procentowy w kapitale	58%
Aktywa trwałe	28 890
w tym nieruchomości inwestycyjne	27 840
Aktywa obrotowe	7 259
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 316
Zobowiązania długoterminowe	35 745
Przychody ze sprzedaży	-
Zysk z działalności kontynuowanej	(56)
Przychody odsetkowe	57
Koszty odsetkowe	-
Podatek dochodowy	159

Poniżej prezentujemy wybrane dane finansowe Projekt 888 Sp. z o.o.

	31.gru.16
Udział procentowy w kapitale	50%
Aktywa trwałe	-
w tym nieruchomości inwestycyjne	-
Aktywa obrotowe	39
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	36
Zobowiązania długoterminowe	-
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	-
Zobowiązania krótkoterminowe	2
Przychody ze sprzedaży	-
Zysk z działalności kontynuowanej	(14)
Przychody odsetkowe	-
Koszty odsetkowe	-
Podatek dochodowy	-

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.16	31.gru.15	31.gru.16	31.gru.15	31.gru.16	31.gru.15
Rzeczowe aktywa trwałe	5	385	(1 822)	(1 804)	(1 817)	(1 419)
Wartości niematerialne i prawne (znaki towarowe)	-	-	(11 397)	(11 397)	(11 397)	(11 397)
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(1 831)	(3 650)	(1 831)	(3 650)
Rozliczenia czynszów	-	-	-	(66)	-	(66)
Niezrealizowane różnice kursowe	82	16	(548)	(3)	(466)	13
Wycena walutowych kontraktów terminowych	-	-	(108)	(29)	(108)	(29)
Wycena IRS	-	148	-	-	-	148
Różnice w wycenie zapasów deweloperskich	394	284	(971)	(1 291)	(577)	(1 007)
Różnice w wycenie zapasów samochodów i części	1 049	1 102	(91)	(91)	958	1 011
Samochody sprzedane nie wydane	835	146	(1 009)	(144)	(174)	2
Udziały PZ BUD	-	-	-	(7 765)	-	(7 765)
Świadczenia pracownicze	114	512	-	-	114	512
Odpisy na należności	70	76	-	-	70	76
Rezerwy i powiązane z nimi aktywa	2 724	1 802	(2 724)	(1 802)	-	-
Rezerwy na koszty okresu	1 213	564	-	-	1 213	564
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	2 116	14 114	(2 625)	(18 079)	(509)	(3 965)
Odsetki od pożyczki	96	4 345	(1 035)	(1 395)	(939)	2 950
Odsetki od obligacji i kredytów	597	508	(5 207)	(6 576)	(4 610)	(6 068)
Odpisy na zapasy deweloperskie	2 019	1 200	-	-	2 019	1 200
Odpisy na zapasy samochodów i części	434	422	-	-	434	422
Korekty przychodów	872	811	-	(103)	872	708
Rezerwa na zwrot akcyzy	-	-	(1 553)	-	(1 553)	-
Udziały w jednostkach spółkontrolowanych	-	-	(2 250)	(647)	(2 250)	(647)
Pozostałe	979	916	(3 634)	(5 807)	(2 655)	(4 891)
Straty podatkowe do rozliczenia	8 360	8 467	-	-	8 360	8 467
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21 959	35 818	(36 805)	(60 649)	(14 846)	(24 831)
Kompensata	(4 690)	(11 019)	4 690	11 019	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	17 269	24 799	(32 115)	(49 630)	(14 846)	(24 831)

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	385	346	(1 804)	(1 617)	(1 419)	(1 271)
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(3 650)	(2 230)	(3 650)	(2 230)
Znaki towarowe	-	-	(11 397)	(9 717)	(11 397)	(9 717)
Czynsz	-	-	(66)	(26)	(66)	(26)
Amortyzacja	-	8	-	-	-	8
Pozostałe zobowiązania	-	-	-	-	-	-
Audyt	-	4	-	-	-	4
Wycena nieruchomości	-	-	-	-	-	-
Walutowe kontrakty terminowe forward	-	-	(29)	(84)	(29)	(84)
Wycena IRS	148	-	-	-	148	-
Zapasy	1 102	5 967	(1 382)	(2 659)	(280)	3 308
Udziały PZ BUD	-	-	(7 765)	(7 662)	(7 765)	(7 662)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	146	1 686	(144)	(1 177)	2	509
Świadczenie pracownicze	512	173	-	(91)	512	82
Odpisy na należności	76	-	-	-	76	-
Rezerwy i powiązane z nimi aktywa	1 802	1 654	(1 802)	(1 824)	-	(170)
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	14 114	1 936	(18 079)	(1 513)	(3 965)	423
Rezerwy na koszty okresu	564	-	-	-	564	-
Koszt nabycia udziałów Prosta	-	-	-	(3 445)	-	(3 445)
Odsetki od pożyczki	4 345	1 418	(1 395)	(1 717)	2 950	(299)
Odsetki od obligacji i kredytów	508	280	(6 576)	(8 551)	(6 068)	(8 271)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	8 467	4 789	-	-	8 467	4 789
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	-	(647)	-	(647)	-
Odpisy na zapasy	1 622	84	-	(12)	1 622	72
Pozostałe	1 727	115	(5 913)	(144)	(4 186)	(29)
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	35 518	18 460	(60 649)	(42 469)	(25 131)	(24 009)
Kompensata	(11 019)	(8 833)	11 019	8 833	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	24 499	9 627	(49 630)	(33 636)	(25 131)	(24 009)

Zmiana różnic przejściowych w okresie

	Stan na 31.gru.15	Zmiana różnic przejściowych ujęta w sprawozdaniu z całkowitych	Stan na 31.gru.2016
<i>w tysiącach złotych</i>			
Rzeczowe aktywa trwałe	(1 419)	(398)	(1 817)
Wartości niematerialne i prawne (znaki towarowe)	(11 397)	-	(11 397)
Nieruchomości inwestycyjne	(3 650)	1 819	(1 831)
Rozliczenia czynszów	(66)	66	-
Niezrealizowane różnice kursowe z wyceny bilansowej	13	(479)	(466)
Wycena walutowych kontraktów terminowych	(29)	(79)	(108)
Wycena IRS	148	(148)	-
Różnice w wycenie zapasów deweloperskich	(1 007)	430	(577)
Różnice w wycenie zapasów samochodów i części	1 011	(53)	958
Samochody sprzedane nie wydane	2	(176)	(174)
Udziały PZ BUD	(7 765)	7 765	-
Świadczenia pracownicze	512	(398)	114
Odpisy na należności	76	(6)	70
Rezerwy i powiązane z nimi aktywa	-	-	-
Rezerwy na koszty okresu	564	649	1 213
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(3 965)	3 456	(509)
Odsetki od pożyczki	2 950	(3 889)	(939)
Odsetki od obligacji i kredytów	(6 068)	1 458	(4 610)
Odpisy na zapasy deweloperskie	1 200	819	2 019
Odpisy na zapasy samochodów i części	422	12	434
Korekty przychodów	708	164	872
Rezerwa na zwrot akcyzy	-	(1 553)	(1 553)
Udziały w jednostkach współkontrolowanych	(647)	(1 603)	(2 250)
Pozostałe	(4 891)	2 236	(2 655)
Straty podatkowe do rozliczenia	8 467	(107)	8 360
	(24 831)	9 985	(14 846)
<i>W tym:</i>			
Działalność kontynuowana	7 537	(2 278)	5 259
Działalność przeznaczona do wydzielenia	(32 368)	12 263	(20 105)

	Stan na 31.gru.14	przejściowych ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 31.gru.2015
<i>w tysiącach złotych</i>			
Rzeczowe aktywa trwałe	(1 271)	(148)	(1 419)
Nieruchomości inwestycyjne	(2 230)	(1 420)	(3 650)
Znaki towarowe	(9 717)	(1 680)	(11 397)
Czynsz	(26)	(40)	(66)
Amortyzacja	8	(8)	-
Audyt	4	(4)	-
Walutowe kontrakty terminowe forward	(84)	55	(29)
Wycena gruntów - Kłobucka	-	148	148
Zapasy	3 308	(3 588)	(280)
Udziały PZ BUD	(7 662)	(103)	(7 765)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	509	(507)	2
Odpisy na należności	-	-	-
Świadczenie pracownicze	82	430	512
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	-	76	76
Rezerwy i powiązane z nimi aktywa	(170)	170	-
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów	423	(4 388)	(3 965)
Rezerwy na koszty okresu	-	564	564
Koszt nabycia udziałów Prosta	(3 445)	3 445	-
Odsetki od pożyczki	(299)	3 249	2 950
Odsetki od obligacji i kredytów	(8 271)	2 203	(6 068)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	4 789	3 678	8 467
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	(647)	(647)
Odpisy na zapasy	72	1 550	1 622
Pozostałe	(29)	(4 157)	(4 186)
	(24 009)	(1 122)	(25 131)

24. Zapasy

w tysiącach złotych	31.gru.16	31.gru.15
Produkcja niezakończona	297 562	275 892
Wyroby gotowe	41 421	106 874
Towary	71 911	62 679
	410 894	445 445
w tym:		
koszty finansowania zewnętrznego	42 862	42 862
<i>Działalność kontynuowana</i>	71 911	-
<i>Działalność przeznaczona do wydzielenia</i>	338 983	-

Podział zapasów na dzień 31 grudnia 2016 roku

w tysiącach złotych	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Towary
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	-	5 401	-
Inwestycja Hill Park	18 842	9 702	-
Inwestycja Bielany Residence	-	610	-
Inwestycja Mikołajki	10 093	-	-
Inwestycja 17 Stycznia	1 856	-	-
Inwestycja Zielona Italia	-	2 435	-
Inwestycja Central Park Ursynów	183 233	23 273	-
Inwestycja Riviera Park	39 498	-	-
Inwestycja Bemowo Residence	7 729	-	-
Inwestycja Modzelewskiego	10 640	-	-
Inwestycja Puławska	11 681	-	-
Inwestycja Topiel	13 990	-	-
Samochody i części	-	-	71 911
	297 562	41 421	71 911

Na zapasach skapitalizowano koszty odsetek i prowizji od kredytów bankowych w kwocie 18 023 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2015 r.: 23 691 tys. zł) oraz odsetki od obligacji w wysokości 13 119 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2015 r.: 19 171 tys. zł).

Zarząd Jednostki Dominującej zweryfikował wartość produkcji niezakończoną (dotyczącą rozpoczętych inwestycji deweloperskich) wykazywanej przez Grupę na dzień 31 grudnia 2016 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 dodatkowej rentowności. W wyniku tej analizy na dzień 31 grudnia 2016 roku ujęto w sprawozdaniu z całkowitych dochodów odpis aktualizujący wartość produkcji niezakończoną w kwocie 3 565 tys. zł. (w 2015 r. 6 278 tys. zł). Wartość inwestycji Hill Park Apartments II na dzień 31 grudnia 2016 r. prezentowana jest w wartości netto tj. pomniejszona o odpis aktualizujący wynoszący na 31.12.2016 łącznie 9.843 tys. zł.

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 Spółkę na dzień 31 grudnia 2016 roku stwierdzając utratę ich wartości. W wyniku roku 2016 ujęto odpis aktualizujący Inwestycję Apartamenty Mokotów Park w wysokości 785 tys. zł. i inwestycję Hill Park etap I w wysokości 3 565 tys. zł. Wartość zapasów wyrobów gotowych prezentowana jest w wartości netto, pomniejszonej o odpis aktualizujący.

Odpis aktualizujący wartość zapasów w segmencie sprzedaży samochodów wyniósł na dzień 31 grudnia 2016 r.: 2 283 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2015 r.: 2 075 tys. zł).

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

Grupa posiada samochody o łącznej wartości 154 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

<i>w tysiącach złotych</i>	31.gru.16	31.gru.15
Środki na rachunku administratora hipoteki przeznaczone na okresowy wykup obligacji	-	4 125
Należności z tytułu dostaw i usług	40 384	11 102
Pozostałe należności	7 180	16 911
Kontrakty terminowe	568	155
Należności z tytułu podatków	37 432	12 863
Rozliczenia międzyokresowe	1 834	2 502
Naprawy gwarancyjne	1 360	385
	88 758	48 043
<i>W tym:</i>		
<i>Działalność kontynuowana</i>	70 668	-
<i>Działalność przeznaczona do wydzielenia</i>	18 090	-

Należności denominowane w walutach innych niż waluta funkcjonalna składają się z należności euro z tytułu sprzedaży samochodów, napraw gwarancyjnych oraz kaucji zatrzymanych z tyt. najmu na kwotę 1 865 tys. EUR, co odpowiada 8 255 tys. zł (31 grudnia 2015 r.: 98 tys. zł), należności w funtach brytyjskich z tytułu napraw gwarancyjnych i sprzedaży części na kwotę 347 tys. GBP, co odpowiada 1 783 tys. zł (31 grudnia 2015 r.: 384 tys. zł).

26. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

<i>w tysiącach złotych</i>	31.gru.16	31.gru.15
Środki pieniężne w kasie	128	639
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	297 574	154 733
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w bilansie i w rachunku przepływów pieniężnych	297 702	155 372
<i>W tym:</i>		
<i>Działalność kontynuowana</i>	105 060	-
<i>Działalność przeznaczona do wydzielenia</i>	192 642	-

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 138 137 tys. zł.

Kwota środków o ograniczonej możliwości dysponowania, na rachunkach powierniczych dostępna za zgodą banku na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosi 21 782 tys. zł.

27. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Akcje	
	31.gru.16	31.gru.15
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 2016 roku

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZA	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZA
Książek Holding Sp. z o.o.*	27 428 131	27 428 131	5 485 626	66,01%	66,01%
Pioneer Pekao TFI S.A.	2 308 423	2 308 423	461 685	5,56%	5,56%
Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU S.A.	2 148 771	2 148 771	429 754	5,17%	5,17%
Nationale-Nederlanden OFE	2 078 000	2 078 000	415 600	5,00%	5,00%
Mariusz Wojciech Książek	2 077 592	2 077 592	415 518	5,00%	5,00%
Inne podmioty	5 510 935	5 510 935	1 102 187	13,26%	13,26%
	41 551 852	41 551 852	8 310 370	100,00%	100,00%

* Podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

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 2016 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający dla akcjonariuszy zwykłych Spółki Dominującej w kwotach:

	31.gru.16	31.gru.15
podstawowy zysk	46 733	25 042

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

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	31.gru.16	31.gru.15
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	1,12	0,60

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej

Na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 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 2016 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający dla akcjonariuszy zwykłych Spółki Dominującej w kwotach:

	31.gru.16	31.gru.15
podstawowy zysk	22 285	3 623

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

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	31.gru.16	31.gru.15
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	0,54	0,09

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej

Na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 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.16	31.gru.15
Kredyty bankowe razem	108 773	93 872
Pożyczki	-	-
<i>w tym:</i>		
część krótkoterminowa	-	33 476
część długoterminowa	108 773	60 396
<i>W tym:</i>		
<i>Działalność kontynuowana</i>	76 896	-
<i>Działalność przeznaczona do wydzielenia</i>	31 877	-

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

<i>w tysiącach złotych</i>	31.gru.16	31.gru.15
do 12 miesięcy	-	33 476
powyżej 1 roku do 3 lat	101 879	1 850
powyżej 3 do 5 lat	4 394	55 352
powyżej 5 lat	2 500	3 194
Kredyty i pożyczki razem	108 773	93 872

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

<i>w tysiącach złotych</i>	31.gru.16	31.gru.15
w walucie polskiej	102 799	33 006
w walutach obcych	5 974	60 866
Kredyty i pożyczki razem	108 773	93 872

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów w podziale na waluty:	31.gru.16	31.gru.15
dla kredytów w PLN	2,39-4,48%	2,9-5,22%
dla kredytów denominowanych w EUR	1,49%	1,77-2,71%

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. aneks	02/316/06/Z/VV 17.07.2006 15.12.2015 16.12.2016	7 500	-	29.12.2017	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 25.04.2016	58 305	21 154	31.12.2018	hipoteka łączna na nieruchomościach 87 458 tys. zł weksel in blanco pełnomocnictwo do rachunku
BOŚ S.A.	S/114/10/2015/1157 18.04.2016	35 000	10 723	31.12.2018	weksel in blanco, poręczenie cywilne Marvipol S.A., zastaw rejestrowy na udziałach, w przypadku naruszenia cesja wierzyt. pieniąż. z umowy GW i gwarancji GW, cesja z polisy, pełnomocnictwo do rach.

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.	02/219/16/Z/LF 12.12.2016	17 000	-	30.11.2018	hipoteka na nieruchomości 25 500 tys. zł niepotwierdzona cesja należności, gwarancja korporacyjna
Bank Millennium S.A.	6620/13/406/04 30.09.2013	7 400	4 394	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	5 974	30.11.2018	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
mBank S.A.	02/469/13/Z/VU 19.12.2013	70 000	64 028	30.11.2018	zastaw rejestrowy na rzeczach ruchomych - samochodach należących do: British Automotive Polska S.A., British Automotive Centrum Sp. z o.o., British Automotive Gdańsk Sp. z o.o., British Automotive Łódź Sp. z o.o., AML Polska Sp. z o.o. wraz z cesją praw z polis ubezpieczeniowych
			108 773		

30. Zobowiązania z tytułu obligacji

	31.gru.16	31.gru.15
<i>w tysiącach złotych</i>		
Zobowiązania z tytułu obligacji za początek okresu	158 549	154 300
Wpływy z emisji obligacji zamiennych na akcje	-	-
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	-	73 000
Koszty emisji	-	(676)
Wpływy z emisji obligacji netto	-	72 324
Część ujęta w kapitałach własnych	-	-
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	717	1 033
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	514	772
Wycena obligacji	-	-
Rozliczenie wykupu obligacji zamiennych	-	-
Wykup obligacji	(18 397)	(69 880)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	141 383	158 549
Część krótkoterminowa	28 365	20 643
Część długoterminowa	113 018	137 906
	141 383	158 549
<i>W tym:</i>		
<i>Działalność kontynuowana</i>	-	-
<i>Działalność przeznaczona do wydzielenia</i>	141 382	-

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/ zabezpieczenia	Data zapadalności
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*	4 000	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	16.01.2018
Obligacje zwykłe serii R*	12 000	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	16.01.2019
Obligacje zwykłe serii R*	24 000	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	16.01.2020
Obligacje zwykłe serii S	60 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	03.09.2019
Obligacje zwykłe serii B (wyemitowane przez Mokotów Park)	13 000	4,80%	niezabezpieczone	18.12.2024

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

Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

	31.gru.16	31.gru.15
<i>w tysiącach złotych</i>		
do 12 miesięcy	28 365	20 766
powyżej 1 roku do 3 lat	75 394	43 054
powyżej 3 do 5 lat	24 000	94 729
powyżej 5 lat	13 624	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	141 383	158 549

31. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Leasing o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

<i>w tysiącach złotych</i>	31.gru.16	31.gru.15
do 12 miesięcy	250	934
powyżej 1 roku do 3 lat	464	672
powyżej 3 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	714	1 606
<i>W tym:</i>		
<i>Działalność kontynuowana</i>	134	-
<i>Działalność przeznaczona do wydzielenia</i>	580	-

32. Przychody przyszłych okresów

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

<i>w tysiącach złotych</i>	31.gru.16	31.gru.15
Inwestycja Wiatraczna Residence	-	-
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	-	136
Inwestycja Bielany Residence	8	86
Inwestycja Art Eco	-	847
Inwestycja Hill Park Apartments	605	1 842
Inwestycja Bemowo Residence	744	-
Inwestycja Central Park Ursynów	65 095	92 207
Inwestycja Riviera Park	2 013	-
Pozostałe	186	700
	68 651	95 818
<i>W tym:</i>		
<i>Działalność kontynuowana</i>	190	-
<i>Działalność przeznaczona do wydzielenia</i>	68 461	-

33. Rezerwy

<i>w tysiącach złotych</i>	Naprawy gwarancyjne	Prawne	Inne	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2016 r.	9 483	41	74	9 598
Zwiększenia/Utworzenie	58 948	-	339	59 287
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(54 092)	(41)	(318)	(54 451)
Wartość na dzień 31 grudnia 2016 r.	14 339	-	95	14 434
Część długoterminowa	6 397	-	-	6 397
Część krótkoterminowa	7 942	-	95	8 037
	14 339	-	95	14 434
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
Wartość na dzień 31 grudnia 2016 r.				
<i>W tym:</i>				
<i>Działalność kontynuowana</i>	14 339	-	95	14 434
<i>Działalność przeznaczona do wydzielenia</i>	-	-	-	-

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 nie utworzyła w 2016 r. rezerw na sprawy sporne.

Aktywa i rezerwy na naprawy gwarancyjne

Rezerwa na naprawy gwarancyjne jest związana ze sprzedażą samochodów w ostatnich 3 latach obrotowych kończących się 31 grudnia 2014, 2015, 2016 (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: 14 339 tys. zł.

Ponadto, Grupa na koniec 31 grudnia 2016 roku utworzyła rezerwę na marżę utraconą ze sprzedaży samochodów i części zamiennych wydanych do napraw gwarancyjnych w wysokości: 95 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.16	31.gru.15
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	143 345	59 754
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	278	1 364
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	3 065	901
Zaliczki na dostawy	1 395	2 554
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	10 647	52 571
Zobowiązania podatkowe	44 930	10 710
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	203 660	127 854
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	278	2 143
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	203 382	125 711
W tym:		
Działalność kontynuowana	154 900	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	48 482	-

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 17 306 tys. EUR, co odpowiada 76 560 tys. zł (31 grudnia 2015 r.: 46 471 tys. zł) oraz zobowiązań w funtach brytyjskich z tytułu zakupu części zamiennych do samochodów na kwotę 999 tys. GBP, co odpowiada 5 141 tys. zł (31 grudnia 2015 r.: 2 956 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 przeliczenia należności oraz zobowiązań denominowanych w walucie obcej na dzień 31 grudnia 2016 i 2015 roku, zmiana wartości waluty obcej w odniesieniu do złotego o 5% spowodowałaby następującą zmianę zysku przed opodatkowaniem:

w tysiącach złotych	31.gru.16		31.gru.15	
	wzrost 5%	spadek 5%	wzrost 5%	spadek 5%
Należn. i zobow. denominowane w EUR	(3 415)	3 415	(2 301)	2 301
Należn. i zobow. denominowane w GBP	(168)	168	(72)	72
	(3 583)	3 583	(2 373)	2 373

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. 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 2016 roku oraz na 31 grudnia 2015 roku analiza przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług przedstawiała się następująco:

<i>w tysiącach złotych</i>	31.gru.16		
	Wartość brutto	Odpis aktualizujący	Wartość netto
Nieprzeterminowane	3 714	598	3 116
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	35 211	1	35 210
180-360 dni	1 288	67	1 221
powyżej 360 dni	1 071	234	837
	41 284	900	40 384

<i>w tysiącach złotych</i>	31.gru.15		
	Wartość brutto	Odpis aktualizujący	Wartość netto
Nieprzeterminowane	8 660	-	8 660
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	2 397	388	2 009
180-360 dni	25	1	24
powyżej 360 dni	869	460	409
	11 951	849	11 102

Zmiany w odpisach aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe w ciągu roku 2016 oraz 2015 przedstawiono poniżej:

<i>w tysiącach złotych</i>	31.gru.16	31.gru.15
Stan na początek okresu	849	525
Zmiana odpisu aktualizującego	51	324
Stan na koniec okresu	900	849

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.16	31.gru.15
Aktywa przeznaczone do obrotu	-	-
Pożyczki udzielone i należności własne - powiązane	81 698	27 493
Pożyczka	81 698	27 493
Pożyczki udzielone i należności własne - pozostałe	40 384	11 102
Pożyczka	2 159	2 540
Należności z tytułu dostaw	40 384	11 102
Kontrakty terminowe	568	155
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	-	9 000
Obligacje	-	9 000
Środki pieniężne	297 702	155 372
Środki pieniężne	297 702	155 372
	420 352	203 122

b) Zobowiązania finansowe według tytułów

<i>w tysiącach złotych</i>	31.gru.16	31.gru.15
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	397 558	316 046
<i>kredyty bankowe i pożyczki</i>	108 773	93 872
<i>zobowiązania z tytułu dostaw i usług</i>	143 345	59 754
<i>obligacje</i>	141 383	158 549
<i>kaucje</i>	3 343	2 265
<i>leasing</i>	714	1 606
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej ujemnej	-	-
	397 558	316 825

Analiza wrażliwości Grupy na zmiany stóp procentowych

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

	31.gru.16		31.gru.15	
	wzrost 1%	spadek 1%	wzrost 1%	spadek 1%
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	(2 379)	2 379	(2 311)	2 311

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).

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 2016 roku i 31 grudnia 2015 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 2016 roku 40,35 % (31 grudnia 2015 r.: 37,77 %). Grupa zarządza kapitałem by zagwarantować, że należące do niej jednostki będą zdolne kontynuować działalność przy jednoczesnej maksymalizacji rentowności dla akcjonariuszy dzięki optymalizacji relacji zadłużenia do kapitału własnego. Ogólna strategia działania Grupy nie zmieniła się od 2008 roku.

Struktura kapitałowa Grupy obejmuje zadłużenie, na które składają się kredyty ujawnione w nocie nr 29, obligacje, 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 do końca 2015 r. nie wypłacała dywidendy dla akcjonariuszy. W 2016 r. dokonano wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy w wysokości 4.571 tys. zł

37.1. Działalność przeznaczona do wydzielenia

Niniejsza nota została sporządzona w związku z trwającym procesem podziału Marvipol S.A., który ma na celu zreorganizowanie działalności Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. w taki sposób, że Spółka nadal prowadzić będzie działalność motoryzacyjną (polegającą przede wszystkim na zarządzaniu i sprawowaniu nadzoru właścicielskiego nad spółkami motoryzacyjnymi funkcjonującymi w ramach Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.), natomiast działalność deweloperska, jako odrębna struktura, zostanie ze Spółki wydzielona do innego podmiotu.

W ramach ww. procesu podziału, w dniu 31 sierpnia 2016 r. Zarząd Marvipol S.A. („Spółka Dzielona”) oraz Zarząd Marvipol Development S.A. z siedzibą w Warszawie (dawniej: M Automotive Holding S.A. z siedzibą w Warszawie) („Spółka Przejmująca”) uzgodniły oraz podpisały Plan Podziału, zgodnie z którym podział Marvipol S.A. zostanie dokonany w trybie art. 529 § 1 pkt 4 KSH (podział przez wydzielenie), w drodze przeniesienia części majątku Spółki Dzielonej stanowiącego zorganizowaną część przedsiębiorstwa funkcjonującą jako Marvipol Spółka Akcyjna Oddział w Warszawie („Oddział Marvipol”), tj. działalności deweloperskiej oraz związanej z najmem, na Spółkę Przejmującą. Akcjonariusze Spółki Dzielonej w zamian za przeniesienie na rzecz Spółki Przejmującej części majątku Spółki Dzielonej w postaci Oddziału Marvipol, obejmują 41.551.852 akcje zwykłe na okaziciela Spółki Przejmującej serii C, o wartości nominalnej 1 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 41.551.852 zł, wyemitowanych w związku z podziałem Spółki Dzielonej („Akcje Emisji Podziałowej”), przy zachowaniu stosunku wymiany: 1:1, gdzie na każdą jedną akcję Spółki Dzielonej przypada 1 (jedna) akcja Spółki Przejmującej.

Ponadto, zgodnie z Planem Podziału, Spółka Przejmująca podejmie stosowne działania w celu wprowadzenia dotychczas wyemitowanych akcji Spółki Przejmującej oraz Akcji Emisji Podziałowej do obrotu na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. W szczególności Spółka Przejmująca złoży do Komisji Nadzoru Finansowego wnioski o zatwierdzenie prospektu emisyjnego oraz wnioski o zatwierdzenie memorandum informacyjnego zgodnie z wymogami Ustawy o Ofercie Publicznej, a także złoży wniosek o zawarcie umowy w sprawie rejestracji akcji Spółki Przejmującej w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. oraz docelowo wnioski do GPW o dopuszczenie i wprowadzenie akcji Spółki Przejmującej do obrotu na rynku regulowanym.

Obecnie trwają zaawansowane prace nad prospektem emisyjnym Spółki Przejmującej i Spółka przewiduje, iż podział Marvipol S.A. nastąpi w 2017 roku.

W związku z tymi działaniami oraz zgodnie z MSSF 5 Spółka podjęła decyzję o zaprezentowaniu w 2016 roku informacji dotyczących Oddziału Marvipol jako działalności zaniechanej (przeznaczonej do wydzielenia), co zostało zaprezentowane poniżej.

	Nota	01.sty.16 31.gru.16	01.sty.15 31.gru.15
<i>w tysiącach złotych</i>			
Działalność wydzielana			
Przychody ze sprzedaży	7	225 634	269 759
Pozostałe przychody operacyjne	8	21 316	5 331
Zysk ze sprzedaży środków trwałych (PT)	8	6 278	-
		253 228	275 090
Amortyzacja		(1 632)	(1 452)
Zużycie materiałów i energii		(1 336)	(714)
Usługi obce	10	(193 445)	(238 435)
Koszty świadczeń pracowniczych	12	(3 796)	(2 687)
Pozostałe koszty operacyjne	11	(17 838)	(25 188)
Zyski z inwestycji	13	3 721	2 011
Udziały w zyskach spółek powiązanych	14	8 438	3 407
Wynik na zbyciu jednostek zależnych	15	-	1 023
Zysk na działalności operacyjnej		47 340	13 055
Koszty finansowe	16	(10 182)	(9 546)
Zysk przed opodatkowaniem		37 158	3 509
Podatek dochodowy	17	2 938	(1 065)
Zysk netto z działalności wydzielanej		40 096	2 444

w tym przypadający na:		
Akcjonariuszy jednostki dominującej	40 096	2 444
Akcjonariuszy mniejszościowych	-	-
Zysk netto za rok obrotowy	40 096	2 444
Działalność wydzielana		
Zysk (strata) netto	40 096	2 444
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody ogółem	40 096	2 444
Wynik na transakcjach z podmiotami z Grupy Marvipol nieobjętymi wydzieleniem	(23 351)	
Całkowite dochody po wyeliminowaniu transakcji z podmiotami z Grupy Marvipol nieobjętymi wydzieleniem	16 745	2 444

Na dzień 31 grudnia 2016 r.

w tysiącach złotych

Aktywa

Aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe	6 479
Wartości niematerialne	445
Nieruchomości inwestycyjne	2 805
Pozostałe należności długoterminowe	44
Pozostałe inwestycje długoterminowe	95 595
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 118

Aktywa trwałe razem

114 486

Aktywa obrotowe

Zapasy	338 983
Należności z tytułu podatku dochodowego	37
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	18 090
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	192 642

Aktywa obrotowe razem

549 752

Aktywa razem

664 238

w tysiącach złotych

Zobowiązania

Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	31 877
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	383
Pozostałe zobowiązania	278
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	29 223
Rezerwy	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	113 018

Zobowiązania długoterminowe razem

174 779

Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	197
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	2 652
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	48 482
Przychody przyszłych okresów	68 461
Rezerwy	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	28 365

Zobowiązania krótkoterminowe razem

148 157

Zobowiązania razem

322 937

37.2. Działalność zaniechana -myjnie

W 2015 r. 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 29 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 2015r.

<i>w tysiącach złotych</i>	01.sty.16 31.gru.16	01.sty.15 31.gru.15
Działalność zaniechana		
Przychody ze sprzedaży	-	10 262
Pozostałe przychody operacyjne	-	222
	-	10 484
Amortyzacja	-	(844)
Zużycie materiałów i energii	-	(1 227)
Usługi obce	-	(1 590)
Koszty świadczeń pracowniczych	-	(3 505)
Wartość sprzedanych towarów i usług	-	(36)
Pozostałe koszty operacyjne	-	(1 097)
Zbycie jednostek zależnych	-	3 677
Zysk na działalności operacyjnej	-	5 862
Koszty finansowe	-	(89)
Udział w zyskach jednostek współzależnych i stowarzyszonych	-	-
Zysk przed opodatkowaniem	-	5 773
Podatek dochodowy	-	(1 097)
Zysk netto z działalności zaniechanej	-	4 676
w tym przypadający na:		
Akcjonariuszy jednostki dominującej	-	4 676
Akcjonariuszy mniejszościowych	-	-
Zysk netto za rok obrotowy	-	4 676
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	998
Wynik na zbyciu jednostek zależnych	-	3 678
Zysk (strata) netto	-	4 676
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody ogółem	-	4 676

37.3. Działalność zaniechana -najem

Grupa na skutek sprzedaży budynku Prosta Tower w dniu 15 grudnia 2016 r. zaniechała działalności polegającej na najmie powierzchni biurowych. Działalność ta była prowadzona przez jednostkę zależną Prosta Tower. Poniżej prezentowane są przychody i koszty dotyczące działalności zaniechanej dot. najmu w 2016r. oraz dane porównawcze za 2015 r.

Za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

w tysiącach złotych

	01.sty.16 31.gru.16	01.sty.15 31.gru.15
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	4 521	5 208
Pozostałe przychody operacyjne	372	112
	4 893	5 320
Amortyzacja	(125)	(18)
Zużycie materiałów i energii	(666)	(769)
Usługi obce	(1 116)	(578)
Koszty świadczeń pracowniczych	-	(1)
Pozostałe koszty operacyjne	(305)	(305)
Zyski z inwestycji	1 217	(625)
Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej PT	10 221	-
	14 120	3 024
Zysk na działalności operacyjnej		
Koszty finansowe	(6 310)	(2 803)
	7 810	221
Zysk przed opodatkowaniem		
Podatek dochodowy	(2 270)	(40)
Zysk netto z działalności zaniechanej	5 540	181
Zysk netto	5 540	181
Inne całkowite dochody (netto)	-	-
Całkowite dochody ogółem	5 540	181
Zysk netto za rok obrotowy	5 540	181
Inne całkowite dochody		

38. Leasing operacyjny

Umowy leasingu operacyjnego, w których Grupa jest leasingobiorcą

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

<i>w tysiącach złotych</i>	31.gru.16	31.gru.15
do roku	4 544	4 558
1 do 5 lat	17 289	17 253
powyżej 5 lat	28 890	127 934
	50 723	149 745

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 2016 roku obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 5 700 tys. zł (31 grudnia 2015 r.: 108 060 tys. zł).

W okresie kończącym się 31 grudnia 2016 roku zaksięgowano opłaty czynszowe w kwocie 1 916 tys. zł jako koszty z tytułu opłat w leasingu operacyjnym (na 31 grudnia 2015 r.: 2 191 tys. zł).

Umowy leasingu operacyjnego, w których Grupa jest leasingodawcą

Grupa wynajmowała do 15.12.2016 r. nieruchomości inwestycyjne w drodze leasingu operacyjnego (patrz nota 20). Płatności z tytułu nieodwołalnych umów leasingu kształtują się w sposób przedstawiony poniżej:

<i>w tysiącach złotych</i>	31.gru.16	31.gru.15
do roku	-	3 241
1 do 5 lat	-	3 502
powyżej 5 lat	-	-
	-	6 743

Do dnia 31 grudnia 2016 roku uzyskano przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych (leasing operacyjny) w wysokości 3 567 tys. zł (31 grudnia 2015 r.: 3 424 tys. zł). Pozostałe przychody z usług najmu dotyczą nieruchomości klasyfikowanych w bilansie jako środki trwałe oraz zapasy.

Grupa do 15 grudnia 2016 r. była stroną umów najmu nieruchomości inwestycyjnych (nota 20) z których uzyskiwała przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowej w budynku Prosta Tower przy ulicy Prostej 32. W związku ze sprzedażą budynku działalność grupy polegająca na wynajmie powierzchni uznaje się za zaniechaną. Więcej informacji o działalności zaniechanej w notcie 37.3.

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 2016 roku wynosi: 197 669 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2015 r.: 202 082 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.

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

Wspólnota Mieszkaniowa Apartamenty Mokotów Park (Bernardyńska 16A, 16B) złożyła pozew przeciwko Marvipol S.A. o zapłatę odszkodowania w kwocie 8 894 tys zł z tytułu rękojmi za wady fizyczne nieruchomości wspólnej. Stanowisko Zarządu jednostki dominującej: roszczenie bezzasadne wobec braku istnienia wad. Jednostka dominująca wnosi o oddalenie powództwa w całości.

41. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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.

<i>w tysiącach złotych</i>	01.sty.16 31.gru.16	01.sty.15 31.gru.15
<i>Mariusz Książek - Prezes Zarządu</i>	4 035	940
<i>Mariusz Polawski - Członek Zarządu</i>	840	1 080
<i>Marcin Dąbrowski - Członek Zarządu do 26 sierpnia 2015 r.</i>	-	160
<i>Jacek Bielecki - Kierownik Oddziału do 1 sierpnia 2016 r.</i>	81	30
<i>Łukasz Sekuła - Prokurent Oddziałowy</i>	361	45
<i>Ewa Zajac - Kierownik Oddziału od 1 sierpnia 2016 r.</i>	184	-
	5 501	2 255

Wynagrodzenia Zarządu w jednostkach podporządkowanych

<i>w tysiącach złotych</i>	01.sty.16 31.gru.16	01.sty.15 31.gru.15
<i>Mariusz Książek - Prezes Zarządu</i>	4 413	2 772
<i>Mariusz Polawski - Członek Zarządu</i>	756	520
<i>Marcin Dąbrowski - Członek Zarządu do dnia 26 sierpnia 2015 r.</i>	-	37
<i>Ewa Zajac - Kierownik Oddziału od 1 sierpnia 2016 r.</i>	107	-
	5 276	3 329

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

<i>w tysiącach złotych</i>	01.sty.16 31.gru.16	01.sty.15 31.gru.15
<i>Aleksander Chlopecki</i>	40	37
<i>Konstanty Malejczyk do 25 czerwca 2015 r.</i>	-	12
<i>Wiesław Różacki</i>	28	31
<i>Wiesław Łatała</i>	40	20
<i>Krzysztof Brejda</i>	28	14
<i>Andrzej Malinowski</i>	-	-
	136	114

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązаныmi

Podmioty powiązane obejmują podmioty kontrolowane przez Członków Zarządu Emitenta i Członków Zarządu spółek powiązanych.

Wynagrodzenia Zarządu w jednostkach podporządkowanych

<i>w tysiącach złotych</i>	01.sty.16 31.gru.16	01.sty.15 31.gru.15
<i>Arkadiusz Rutkowski</i>	223	-
<i>Arkadiusz Miętkiewicz</i>	816	-
	1 039	-

w tysiącach złotych

Wartość transakcji w okresie: Nerozliczone saldo na dzień

	01.sty.16 31.gru.16	01.sty.15 31.gru.15	31.gru.16	31.gru.15
Sprzedaż produktów i usług				
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu	74	77	4	7

w tysiącach złotych

Wartość transakcji w okresie: Nerozliczone saldo na dzień

	01.sty.16 31.gru.16	01.sty.15 31.gru.15	31.gru.16	31.gru.15
Zakup produktów i usług				
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu i Radą Nadzorczą	836	2 282	482	-

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie					Nierozliczone saldo na dzień
		31.gru.15	Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)							
<i>Książek Holding Sp. z o.o.</i>	283	240	502	12	33	-	-
<i>MK Holding S.a.r.l.</i>	87	67	-	4	-	3	161
<i>Industrial Center 37 Sp. z o.o.</i>	27 123	-	-	826	-	1 046	28 995
<i>PDC IC 60 Sp. z o.o.</i>	-	32 700	-	313	-	718	33 731
<i>PDC IC 63 Sp. z o.o.</i>	-	18 881	-	20	-	(90)	18 811
	27 493	51 888	502	1 175	33	1 677	81 698

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

Jednostka dominująca

Marvipol S.A.

Procentowa wielkość udziałów
oraz praw do głosów
posiadanych przez Grupę

Jednostki zależne

	31.gru.16	31.gru.15
Mokotów Park Sp. z o.o.	100%	100%
Prosta Tower Sp. z o.o. ¹⁾	100%	100%
Prosta 32 Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol TM Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k. ²⁾	100%	100%
P.Z. - BUD Sp. z o.o. ⁸⁾	0%	100%
Marvipol Estate Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Development 3 Sp. z o.o. (dawniej Projekt 01 Sp. z o.o.)	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	100%	100%
Verbis Gamma Sp. z o.o. ³⁾	0%	100%
Verbis Gamma BIS Spółka z o.o. ⁴⁾	0%	100%
Riviera Park Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Development 2 Sp. z o.o.	100%	100%
Projekt 03 Sp. z o.o.	100%	100%
Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.	100%	100%
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Development 5 Sp. z o.o.	100%	100%
Projekt 06 Sp. z o.o.	100%	n\
Projekt 07 Sp. z o.o.	100%	n\
Marvipol Development 4 Sp. z o.o. (dawniej Projekt 08 Sp. z o.o.)	100%	n\
Projekt 09 Sp. z o.o.	100%	n\
Bemowo Residence Sp. z o.o.	100%	n\
Projekt 010 Sp. z o.o.	100%	n\
MVP Logistics S.A.	100%	n\
PDC IC 63 Sp. z o.o. ⁷⁾	100%	n\

Motoryzacja

British Automotive Polska S.A.	100%	100%
British Automotive Centrum Sp. z o.o.	100%	100%
British Automotive Gdańsk Sp. z o.o.	100%	100%
British Automotive Łódź Sp. z o.o.	100%	100%
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%
British Motor Club Sp. z o.o. ⁵⁾	100%	100%
M Automotive Sp. z o.o.	100%	100%
AML Polska Sp. z o.o.	100%	100%
British Automotive Supply Sp. z o.o. ⁶⁾	100%	100%

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

2) Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k. - jednostka zależna pośrednio w 100% (Marvipol TM Sp. z o.o. posiada w jednostce 99% udziałów, 1% Marvipol Development 1 Sp. z o.o.)

3) Verbis Gamma Sp. z o.o. - jednostka połączyła się w 2016 r. z Marvipol TM Sp. z o.o.

4) Verbis Gamma BIS Spółka z o.o. - jednostka połączyła się w 2016 r. z Marvipol TM Sp. z o.o.

5) British Motor Club Sp. z o.o. - jednostka zależna pośrednio w 100% (Marvipol S.A. nie posiada w tej jednostce udziałów, 100 % posiada British Automotive Polska S.A. - jednostka zależna w 100% od Marvipol S.A.)

6) British Automotive Supply Sp. z o.o. - jednostka zależna pośrednio w 100% (Marvipol S.A. nie posiada w tej jednostce udziałów, 100 % posiada British Automotive Polska S.A. - jednostka zależna w 100% od Marvipol S.A.)

7) Spółka wyłączona z konsolidacji - na 31.12.2016 obowiązywała umowa przedwstępna sprzedaży 32% udziałów. Ostateczna umowa sprzedaży podpisana w 2/2017 r. - spółka traktowana jako wspólne przedsięwzięcie.

8) PZ-BUD Spółka z o.o. - jednostka połączyła się w 2016 r. z Marvipol TM Sp. z o.o.

42a. Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

	Procentowa wielkość udziałów oraz praw do głosów posiadanych przez Grupę	
	31.12.2016	31.12.2015
<i>Industrial Center 37 Sp. z o.o. *</i>	68%	68%
<i>PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. **</i>	58%	0%
<i>Projekt 888 Sp. z o.o.</i>	50%	0%

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

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

Jednostki zależne na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego

Prosta Tower Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 grudnia 2006 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 3 stycznia 2007 r. pod numerem KRS 0000270681. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 70.150.000,- zł i dzieli się na 140.300 udziałów o wartości nominalnej 500,- zł każdy, które w 100% należą do Prosta 32 Sp. z o.o. – spółki zależnej od Marvipol S.A.

Przedmiotem działalności Prosta Tower Sp. z o.o. jest na dzień sporządzenia sprawozdania wynajem powierzchni i zarządzanie budynkiem biurowym „Prosta Tower” w Warszawie.

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

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

Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Mokotów Park Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

Prosta 32 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 października 2007 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 17 grudnia 2007 r. pod numerem KRS 0000295118. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 7.795.000,- 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. Obecnie Spółka jest właścicielem 100% udziałów w Prosta Tower Sp. z o.o.

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

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

W dniu 30 września 2016 r. Zarządy spółek Marvipol TM Sp. z o.o. [Spółka Przejmująca] oraz P.Z. – Bud Sp. z o.o., Verbis Gamma Sp. z o.o. i Verbis Gamma Bis Sp. z o.o. [Spółki Przejmowane], przyjęły plan połączenia tych spółek, zgodnie z którym przewidziane było ich połączenie w trybie art. 492 § 1 pkt 1 KSH poprzez przeniesienie całego majątku Spółek Przejmowanych na Spółkę Przejmującą w zamian za udziały Spółki Przejmującej wydane wspólnikom Spółek Przejmowanych. Wobec powyższego, w związku z połączeniem, miało nastąpić podwyższenie kapitału zakładowego Spółki Przejmującej w drodze utworzenia nowych udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki Przejmującej, które miały zostać objęte w całości przez Marvipol S.A.

W dniu 08.12.2016 r. W Krajowym Rejestrze Sądowym zostało zarejestrowane połączenie Spółki Marvipol TM Sp. z o.o. ze spółkami: P.Z.Bud Sp. z o.o., Verbis Gamma Sp. z o.o., Verbis Gamma Bis Sp. z o.o.

Ponieważ połączenie dotyczy jednostek pod wspólną kontrolą, nie wchodzi w zakres MSSF 3 i nie jest uregulowane w przepisach MSR i MSSF. W związku z tym połączenie Spółek ujęto w księgach Marvipol TM Sp. z o.o. wg wartości księgowych.

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 3.441.200,- zł i dzielił się na 34.412 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy, z których 29.250 posiadała Marvipol S.A., a 5.162 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. W okresie od dnia przekształcenia do dnia 30 czerwca 2016 r. komandytariuszami w spółce był Marvipol S.A. oraz Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., zaś komplementariuszem Marvipol Development 1 sp. z o.o. W dniu 1 lipca 2016 r., Marvipol S.A. zawarła z Marvipol TM Sp. z o.o., w której Marvipol S.A. posiada status jedynego wspólnika, Umowę o wniesienie aportu, na mocy której Marvipol S.A. wniosła do Marvipol TM Sp. z o.o. wkład niepieniężny w postaci przysługującego mu ogółu praw i obowiązków komandytariusza w spółce Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. W związku z przedmiotową umową począwszy od dnia 1 lipca 2016 r. do dnia 7 grudnia 2016 r. komandytariuszami w spółce był Marvipol TM sp. z o.o. oraz Verbis Gamma Bis sp. z o.o. (dawniej: Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.), zaś komplementariuszem Marvipol Development 1 sp. z o.o. Począwszy od dnia 8 grudnia 2016 r., w związku z rejestracją połączenia Marvipol TM sp. z o.o. jako spółki przejmującej, ze spółkami P.Z.-BUD Sp. z o.o., Verbis GAMMA Sp. z o.o. i Verbis GAMMA Bis Sp. z o.o., jako spółkami przejmowanymi, jedynym komandytariuszem w spółce jest Marvipol TM Sp. z o.o., natomiast uprawnionym do reprezentowania spółki komplementariuszem jest Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Jednostka Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. jest spółką celową realizującą obecnie projekty deweloperskie „Central Park Ursynów”.

Marvipol Estate Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 5 października 2012 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 16 października 2012 r. pod numerem KRS 0000436254. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień 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 zrealizowała, na zasadzie Joint venture ze spółką PG Europe S.à r.l., zamierzenie inwestycyjne polegające na wybudowaniu, w ramach dwóch odrębnych projektów, obiektu magazynowo - logistycznego składającego się z dwóch budynków posadowionych na nieruchomości zlokalizowanej w okolicach aglomeracji warszawskiej (Industrial Center 37 Sp. z o.o. jest spółką, w której 68 udziałów posiada Marvipol Estate Sp. z o.o., a pozostałe 32 udziałów posiada PG Europe S.à r.l., przy czym 18 udziałów będących w posiadaniu PG Europe S.à r.l. jest uprzywilejowanych co do prawa głosu, co w konsekwencji, zgodnie z MSSF 11, stanowi wspólne przedsięwzięcie).

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

Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. została zawiązana w dniu 6 listopada 2012 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 14 listopada 2012 r. pod numerem KRS 0000439855. 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 1 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 prowadzi działalność gospodarczą polegającą na pełnieniu funkcji inwestora zastępczego przy realizacji projektu deweloperskiego „Central Park Ursynów Etap 1B”.

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

Jednostka Projekt 01 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

Obecnie jednostka realizuje na terenie warszawskiej dzielnicy Białołęka projekt deweloperski pod nazwą „Riviera Park”.

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

Jednostka Marvipol Development 2 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

Projekt 03 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 24 sierpnia 2015 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 11 września 2015 r. pod numerem KRS 0000575062. 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 03 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

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.

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

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

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

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

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

Projekt 07 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 14 stycznia 2016 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 28 stycznia 2016 r. pod numerem KRS 0000599081. 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 07 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

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

Jednostka Projekt 08 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

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

Jednostka Projekt 09 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

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

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

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

Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o. została zawiązana w dniu 24 września 2015 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 6 października 2015 r. pod numerem KRS 0000579020. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień 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”.

British Automotive Polska S.A. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 8 października 2003 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 20 października 2003 r. Po zmianie formy prawnej jednostka 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.

British Automotive Polska S.A. prowadzi działalność w zakresie importu i sprzedaży hurtowej samochodów marek: Jaguar, Land Rover i Range Rover, jako wyłączny przedstawiciel Producenta (JLR Limited) samochodów tych marek w Polsce.

British Automotive Centrum Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 15 stycznia 1992 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 22 lutego 2002 r. pod numerem KRS 0000094317. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100 % udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 7.000.000,- zł i dzieli się na 14.000 udziałów o wartości nominalnej 500,- zł każdy.

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

British Automotive Gdańsk Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 19 kwietnia 2007 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 13 czerwca 2007 r. pod numerem KRS 0000282421. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 3.220.000,- zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 32.200,- zł każdy.

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

British Automotive Łódź Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 sierpnia 2008 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 15 października 2008 r. pod numerem KRS 0000315517. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 6.468.000,- zł i składa się z 3.234 udziałów po 2.000,- zł każdy.

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

British Automotive Supply 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.

AML Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 25 sierpnia 2009 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 29 września 2009 r. pod numerem KRS 0000338109. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100 % udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 2,5 mln 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.

M Automotive Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 lutego 2010 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 19 marca 2010 r. pod numerem KRS 0000351883. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 800.000,- zł i dzieli się na 1.600 udziałów o wartości nominalnej 500,- zł każdy.

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 28 kwietnia 2011 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 20 maja 2011 r. pod numerem KRS 0000385594. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 500.000,- zł i dzieli się na 1.000 udziałów o wartości nominalnej 500,- zł każdy.

Od grudnia 2016 r. głównym przedmiotem działalności Lotus Warszawa Sp. z o.o. jest udzielanie innym spółkom z segmentu motoryzacyjnego Grupy Kapitałowej Marvipol licencji na będące własnością Lotus Warszawa Sp. z o.o. znaki towarowe.

British Motor Club Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 31 sierpnia 2015 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 7 września 2015 r. pod numerem KRS 0000574238. 100% udziałów w jednostce posiada British Automotive Polska S.A. – jednostka zależna Marvipol S.A. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

W okresie do dnia sporządzenia sprawozdania jednostka nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

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 2016 roku: 4,424 PLN/EUR (na 31 grudnia 2015 r.: 4,2615 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 2016 roku 4,3757 PLN/EUR; (w 2015 r.: 4,1848 PLN/EUR).

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów

Pozycja bilansu	31-12-2016		31-12-2015	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>				
Aktywa razem	967 852	218 773	863 189	202 555
Aktywa trwałe	47 742	10 792	199 037	46 706
Aktywa obrotowe	255 872	57 837	664 152	155 849
Aktywa przeznaczone do wydzielenia	664 238	150 144	-	-
Pasywa razem	967 852	218 773	863 189	202 555
Kapitał własny	390 505	88 270	326 058	76 512
Zobowiązania długoterminowe	86 264	19 499	254 846	59 802
Zobowiązania krótkoterminowe	168 146	38 008	282 285	66 241
Zobowiązania przeznaczone do wydzielenia	322 937	72 997	-	-

Poszczególne pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

Pozycja w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy	01-01-2016 31-12-2016		01-01-2015 31-12-2015	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>				
Przychody netto ze sprzedaży i pozostałe	657 605	150 287	694 166	165 878
Koszty sprzedaży	(598 525)	(136 785)	(653 533)	(156 168)
Zyski z inwestycji	977	223	1 800	430
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	60 057	13 725	46 368	11 080
Koszty finansowe	(1 661)	(380)	(14 395)	(3 440)
Zysk przed opodatkowaniem	58 396	13 345	31 973	7 640
Podatek dochodowy	(11 663)	(2 665)	(4 306)	(1 029)
Zysk netto z działalności kontynuowanej	46 733	10 680	27 667	6 611
Zysk netto z działalności zaniechanej	22 285	5 093	998	238
Wynik na zbyciu jednostek	-	-	3 678	879
Zysk netto za rok obrotowy	69 018	15 773	32 343	7 729

44. Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięcie 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, 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 od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016 roku oraz znaczące zdarzenia po dniu 31 grudnia 2016 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 stanowiąca zabezpieczenie spłaty kredytu hipoteka do kwoty 45 mln PLN ustanowiona na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. nieruchomości położonej przy ul. Kłobuckiej w Warszawie, została zwolniona.

W dniu 29 stycznia 2016 r. Projekt 05 (obecnie: Marvipol Development 5) Sp. z o.o. zawarła ze spółką Buszrem S.A. z siedzibą w Piotrkowie Trybunalskim umowę sprzedaży, przedmiotem której jest nabycie przez Projekt 05 Sp. z o.o. 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 nabytej nieruchomości Projekt 05 Sp. z o.o. 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. Przekształcenie zostało zarejestrowane przez właściwy Sąd w dniu 25 lutego 2016 r.

W dniu 26 lutego 2016 r. Zarząd British Automotive Polska S.A. rozpoczął negocjacje z Jaguar Land Rover Limited, których przedmiotem było ustalenie warunków i zawarcie pomiędzy ww. podmiotami umowy importerskiej oraz umowy dystrybucyjnej pojazdów marki Jaguar i Land Rover na obszarze Polski. W rezultacie negocjacji w dniu 31 maja 2016 r. British Automotive Polska S.A. podpisała ze spółką Jaguar Land Rover Limited Umowę Importerską, której przedmiotem jest uregulowanie zasad świadczenia przez British Automotive Polska S.A. usług autoryzowanego importera, dystrybutora (oferenta i sprzedawcy Produktów) i autoryzowanej stacji obsługi w Europejskim Obszarze Gospodarczym pojazdów Jaguar i Land Rover. Zgodnie z Umową Jaguar Land Rover Limited zobowiązany jest dostarczać pojazdy Jaguar i Land Rover, części zamienne oraz akcesoria British Automotive Polska S.A., a British Automotive Polska S.A. zobowiązana jest do sprzedaży tych produktów odbiorcom końcowym za pośrednictwem autoryzowanych dilerów lub bezpośrednio oraz ma prawo oferować usługi autoryzowanej stacji obsługi i stacji napraw blacharsko-lakierniczych. Wraz z umową importerską zawarta została umowa licencyjna na korzystanie przez British Automotive Polska S.A. ze znaków towarowych Jaguar Land Rover Limited w ramach wykonywania umowy importerskiej. Licencja udzielona na podstawie tej umowy jest niewyłączna i nieprzenoszalna, a wynagrodzenie za korzystanie ze znaków jest zawarte w cenach produktów określonych w umowie importerskiej. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony, przy czym może być wypowiedziana przez każdą ze stron z zachowaniem 24 miesięcznego okresu wypowiedzenia.

W dniu 18 kwietnia 2016 r. Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. Umowę Kredytu Odnawialnego nr S/114/10/2015/1157/K/OVE, na mocy której Bank udzielił kredytu w kwocie 35 mln PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie bieżących potrzeb związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, w tym w szczególności na finansowanie inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Central Park Ursynów” – Etapy 2A i 2B realizowanej przez Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej. Termin całkowitej spłaty kredytu został ustalony na dzień 31 grudnia 2018 r. Oprocentowanie Kredytu oparte jest o zmienną stawkę referencyjną WIBOR 1M powiększoną o marżę Banku, przy czym odsetki płatne są w okresach miesięcznych. Znaczące zabezpieczenie spłaty kredytu stanowią: (1) hipoteka do kwoty 52,5 mln PLN ustanowiona na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. nieruchomości położonej przy ul. Kłobuckiej w Warszawie, (2) zastawy rejestrowe na prawach komplementariusza i wszystkich komandytariuszy w Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., (3) poręczenie cywilne Marvipol S.A., (4) przelew wierzytelności z umowy z Generalnym Wykonawcą inwestycji Central Park Ursynów etap 2A i 2B, (5) przelew wierzytelności z gwarancji bankowej dobrego wykonania umowy przez Generalnego Wykonawcę inwestycji Central Park Ursynów etap 2A i 2B oraz (6) przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia inwestycji Central Park Ursynów etap 2A i 2B w zakresie ryzyk budowlanych.

W dniu 19 kwietnia 2016 r. Marvipol S.A. zakończyła realizację procesu częściowych wykupów Obligacji na okaziciela serii K i L o łącznej wartości nominalnej 45 mln PLN, który to proces prowadzony był na podstawie zawartego w warunkach emisji obligacji uprawnienia. W związku z powyższym stanowiące zabezpieczenie wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji dwie hipoteki umowne o łącznej kwocie 80 mln PLN zostały wykreślone. Określony w warunkach emisji obligacji termin wykupu Obligacji był wyznaczony na dzień 31 maja 2016 r.

W dniu 25 kwietnia 2016 r. Marvipol S.A. zawarła Aneks do Umowy kredytu inwestycyjnego nr S/39/06/2011/1157/K/INW/EKO/EKO 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 2018 roku.

W dniu 18 maja 2016 r. Prosta Tower sp. z o.o. podpisała z Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH (dalej: CSAMIK) list intencyjny, którego przedmiotem było określenie ogólnych warunków transakcji dotyczącej sprzedaży budynku biurowego o nazwie „Prosta Tower” zlokalizowanego w Warszawie, przy ul. Prostej 32. CSAMIK jest przedsiębiorstwem o zasięgu międzynarodowym, jednak z uwagi na ochronę własnych interesów i dobro negocjacji nie wyraził zgody na upublicznienie na ówczesnym etapie swoich danych. Zgodnie z postanowieniami listu intencyjnego Prosta Tower sp. z o.o. zobowiązała się do udzielenia CSAMIK wyłączności na prowadzenie negocjacji, do czasu zamknięcia transakcji bądź do rezygnacji którejkolwiek ze stron z negocjacji. Po przeprowadzeniu przez CSAMIK procesu due diligence, w dniu 16 listopada 2016 r. Prosta Tower Sp. z o.o. zawarła z CSAMIK Przedwstępną umowę sprzedaży, przedmiotem której było zbycie przez Prosta Tower Sp. z o.o. prawa użytkowania wieczystego gruntu usytuowanego w Warszawie przy ul. Prostej, prawa własności budynku stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności funkcjonującego pod nazwą „Prosta Tower” oraz innych składników majątkowych i praw [Nieruchomość]. Ostatecznie ustalona łączna cena netto zbycia Nieruchomości wyniosła 26,8 mln euro, zaś umowę przenoszącą prawa do Nieruchomości Strony zawarły w dniu 15 grudnia 2016 r.

W związku z realizacją transakcji sprzedaży Nieruchomości Prosta Tower Sp. z o.o. dokonała w dniu 15 grudnia 2016 r. całkowitej spłaty udzielonego przez mBank S.A. kredytu w kwocie 13,7 mln euro.

W dniu 21 czerwca 2016 r. odbyło się Zgromadzenie Obligatariuszy Obligacji Serii „S” wyemitowanych przez Marvipol S.A., które podjęło uchwałę w sprawie zmiany Warunków Emisji w ten sposób, że punkt 11.2. lit. (g) punkt (B) Warunków Emisji Obligacji, dotyczący dopuszczalnej kwoty dywidendy, jaka może być wypłacona akcjonariuszom za dany rok kalendarzowy, w dotychczasowym brzmieniu:

„(B) płatności dywidendy, której wartość nie przekracza w danym roku kalendarzowym 50% zysku netto Emitenta;” otrzymał następujące, nowe brzmienie:

„(B) płatności dywidendy, której wartość nie przekracza w danym roku kalendarzowym 25% skonsolidowanego zysku netto Grupy Emitenta;”

W tym samym dniu Zarząd Spółki wyraził, w drodze uchwały, zgodę na uchwaloną przez Zgromadzenie Obligatariuszy zmianę Warunków Emisji Obligacji Serii „S”.

W dniu 28 czerwca 2016 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Marvipol S.A. podjęło m.in. uchwałę w sprawie podziału zysku Spółki za rok obrotowy 2015. Zgodnie z podjętą uchwałą kwota 4.570.703,72 PLN została przeznaczona na wypłatę dla wszystkich akcjonariuszy Spółki w postaci dywidendy w kwocie 0,11 PLN na jedną akcję Spółki. Data ustalenia prawa do dywidendy została wyznaczona na dzień 12 lipca 2016 r., natomiast termin wypłaty dywidendy został określony na dzień 26 lipca 2016 r. Wypłata dywidendy została zrealizowana zgodnie z określonymi w uchwale Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia warunkami.

W dniu 1 lipca 2016 r. Zarząd Marvipol S.A. podjął uchwałę w sprawie uruchomienia kolejnych działań mających na celu uproszczenie struktury Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

Uproszczenie struktury organizacyjnej grupy kapitałowej Marvipol S.A. poprzez wyeliminowanie z niej spółek zależnych: PZ-Bud Sp. z o.o., Verbis GAMMA Sp. z o. o. i Verbis GAMMA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (po przekształceniu - Verbis GAMMA Bis Sp. z o.o.). miało zwiększyć przejrzystość struktury grupy kapitałowej Marvipol S.A. oraz zmniejszyć koszty jej działalności operacyjnej.

W dniu 14 lipca 2016 r. spółka pośrednio zależna od Marvipol S.A. – Industrial Center 37 Sp. z o.o. podpisała z Oferentem list intencyjny, którego przedmiotem było określenie ogólnych warunków transakcji dotyczącej sprzedaży centrum logistyczno-magazynowego o nazwie Panattoni Park Warsaw zlokalizowanego w Jawczycach, w pobliżu węzła Konotopa łączącego autostradę A2 i drogę S8, składającego się z dwóch budynków magazynowo-produkcyjnych oraz budowli i urządzeń stanowiących infrastrukturę towarzyszącą, powstałego w ramach zrealizowanego wspólnie przez Industrial Center 37 Sp. z o.o. i Marvipol Estate sp. z o.o. ze spółką PG Europe S.à r.l. przedsięwzięcia. Oferent był przedsiębiorstwem o zasięgu międzynarodowym, jednak z uwagi na ochronę własnych interesów i dobro negocjacji nie wyraził zgody na upublicznienie na ówczesnym etapie swoich danych. Zgodnie z postanowieniami listu intencyjnego Industrial Center 37 Sp. z o.o. zobowiązała się do udzielenia Oferentowi wyłączności na prowadzenie negocjacji, do czasu zamknięcia transakcji bądź do rezygnacji którejkolwiek ze stron z negocjacji. Po podpisaniu listu intencyjnego Oferent rozpoczął proces due diligence nieruchomości. Umowa sprzedaży miała zostać podpisana o ile strony osiągną porozumienie co do wszystkich istotnych warunków sprzedaży. Wobec upływu okresu wyłączności na prowadzenie przez Oferenta negocjacji, Industrial Center 37 sp. z o.o. zdecydowała o rozpoczęciu negocjacji w sprawie sprzedaży, z innym podmiotem. W związku z tym w dniu 14 listopada 2016 r. Industrial Center 37 sp. z o.o. podpisała z kolejnym Oferentem (dalej: Drugi Oferent) drugi list intencyjny, którego przedmiotem było określenie ogólnych warunków transakcji dotyczącej sprzedaży wyżej wymienionych projektów. Drugi Oferent jest dużym funduszem inwestycyjnym o zasięgu międzynarodowym, jednak z uwagi dobro negocjacji na ówczesnym etapie Industrial Center 37 sp. z o.o. nie upublicznił jego danych. Zgodnie z postanowieniami drugiego listu intencyjnego Industrial Center 37 sp. z o.o. zobowiązała się do udzielenia Drugiemu Oferentowi wyłączności na prowadzenie negocjacji do upływu określonego okresu bądź do rezygnacji Drugiego Oferenta z dalszego prowadzenia negocjacji w zależności od tego, które z tych zdarzeń wystąpi wcześniej. Umowa sprzedaży zostanie podpisana, o ile strony osiągną porozumienie co do wszystkich istotnych warunków sprzedaży.

W dniu 27 lipca 2016 r. Projekt 08 Sp. z o.o. zawarła z dwiema osobami fizycznymi Warunkową umowę sprzedaży, której przedmiotem było nabycie przez Spółkę prawa własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,15 ha, usytuowanej w Warszawie, w dzielnicy Śródmieście. Wartość przedmiotu Umowy została określona na łączną kwotę 13.500.000 PLN. Wobec wydania przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy oświadczenia o tym, że nie wykonuje on przysługującego gminie prawa pierwokupu, strony zawarły w dniu 30 sierpnia 2016 r. umowę przenoszącą własność nieruchomości. Nieruchomość przeznaczona jest na realizację w ramach Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. kolejnego projektu deweloperskiego.

W dniu 3 sierpnia 2016 r. Marvipol S.A. podpisała z Panattoni Development Europe sp. z o.o. list intencyjny dotyczący wspólnej realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu obiektu magazynowo – logistycznego posadowionego na nieruchomości zlokalizowanej w okolicach Warszawy [Projekt]. List zawierał wstępne ustalenia dotyczące realizacji zamierzenia inwestycyjnego, przy czym w ramach współpracy przewidziane jest utworzenie wspólnego przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów. Następnie, w dniu 26 sierpnia 2016 r. jednostka zależna od Marvipol S.A. - PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. [Spółka Celowa] (spółka, która nie rozpoczęła dotychczas prowadzenia działalności, a której 100% udziałów Marvipol S.A. nabyła w dniu 3 sierpnia 2016 r.) podpisała z Panattoni Development Europe sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie [Panattoni] umowę deweloperską [Umowa Deweloperska], dotyczącą wspólnej realizacji Projektu. Na mocy Umowy Deweloperskiej, Spółka Celowa zleciła Panattoni koordynowanie i monitorowanie prac związanych z realizacją Projektu. Umowa Deweloperska została zawarta pod warunkiem nabycia przez Spółkę Celową nieruchomości, na których ma zostać zrealizowany Projekt.

Jednocześnie w związku z realizacją Projektu Marvipol S.A. w dniu 26 sierpnia 2016 r. zawarła następujące umowy:
(a) umowę pożyczki [Umowa Pożyczki] pomiędzy Marvipol S.A. a Spółką Celową, mocą której Marvipol S.A. udzieli Spółce Celowej pożyczki w kwocie 8.594.091 EUR, która będzie przeznaczona na nabycie przez Spółkę Celową nieruchomości na których ma zostać zrealizowany Projekt. Oprocentowanie pożyczki jest stałe, przy czym może wzrosnąć w przypadku naruszenia określonych zobowiązań Spółki Celowej za okres trwania tego naruszenia. Umowa Pożyczki nie przewiduje żadnych zabezpieczeń na rzecz Marvipol S.A. W pozostałym zakresie umowa pożyczki nie zawiera specyficznych warunków, w tym takich które odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Umowa Pożyczki nie zawiera postanowień dotyczących kar umownych i nie została zawarta z zastrzeżeniem warunku ani terminu;

(b) przedwstępne umowy sprzedaży udziałów Spółki Celowej, mocą których Marvipol S.A. zobowiązała się zawrzeć umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której Marvipol S.A. sprzeda, a PG Europe S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu [PG Europe] kupi:

- 42 % udziałów Spółki Celowej, przy czym umowa przyrzeczona sprzedaży wyżej opisanych udziałów będzie zawarta w przypadku uzyskania zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na realizację wspólnego przedsięwzięcia potwierdzenia, w formie postanowienia o umorzeniu postępowania administracyjnego o wydanie zgody na dokonanie koncentracji, z uwagi na fakt, iż żadna z czynności przewidzianych w umowie nie podlega zgłoszeniu;

- 58 % udziałów Spółki Celowej, przy czym umowa przyrzeczona sprzedaży wyżej opisanych udziałów będzie zawarta w przypadku niezyskania przez Spółkę Celową ostatecznej i niezaskarżalnej decyzji o pozwoleniu na budowę dla co najmniej pierwszej fazy Projektu w terminie do 31 sierpnia 2017 r.,

- wszystkich udziałów Spółki Celowej, przy czym umowa przyrzeczona sprzedaży wyżej opisanych udziałów będzie zawarta w przypadku niezyskania przez Spółkę Celową ostatecznej i niezaskarżalnej decyzji o pozwoleniu na budowę dla co najmniej pierwszej fazy Projektu w terminie do 31 sierpnia 2017 r. oraz nie zawarcia opisanej powyżej umowy sprzedaży 42 % udziałów Spółki Celowej.

W przypadku zawarcia umowy sprzedaży 58 % udziałów Spółki Celowej, bądź zawarcia umowy sprzedaży wszystkich udziałów Spółki Celowej, PG Europe zobowiązało się zapłacić na rzecz Marvipol S.A. kwotę odpowiadającą całej wysokości wierzytelności Marvipol S.A. wynikającej z Umowy Pożyczki, wstępując jednocześnie w miejsce Marvipol S.A. jako wierzyciel Spółki Celowej z tego tytułu.

W dniu 9 września 2016 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydał zgodę na realizację przez Marvipol S.A. i PG Europe S.à r.l. wspólnego przedsięwzięcia, zaś w dniu 14 września 2016 r. Spółka Celowa zawarła umowy, na mocy których nabyła w celu realizacji Projektu nieruchomości położone w gminie Grodzisk Mazowiecki.

W dniu 31 sierpnia 2016 r. Zarząd Marvipol S.A. [Spółka lub Spółka Dzielona] oraz Zarząd Marvipol Development S.A. (dawniej: M Automotive Holding S.A.) [Spółka Przejmująca], uzgodniły oraz podpisały Plan Podziału Marvipol S.A. Jednocześnie Marvipol S.A. wskazała, iż w ramach podziału Spółki część działalności Spółki stanowiąca zorganizowaną część przedsiębiorstwa funkcjonująca jako Marvipol Spółka Akcyjna Oddział w Warszawie [Oddział Marvipol] prowadząca działalność deweloperską, zostanie przeniesiona na Spółkę Przejmującą, podczas gdy pozostała część działalności Spółki, stanowiąca zorganizowaną część przedsiębiorstwa prowadząca działalność zarządzania spółkami zależnymi z branży motoryzacyjnej, pozostanie w majątku Spółki Dzielonej. Podział Marvipol S.A. nastąpi w trybie określonym w art. 529 § 1 pkt 4 KSH, tj. poprzez przeniesienie na Spółkę Przejmującą części majątku Spółki Dzielonej. Akcjonariusze Spółki Dzielonej w zamian za przeniesienie na rzecz Spółki Przejmującej części majątku Spółki w postaci Oddziału Marvipol, obejmą 41.551.852 akcje zwykłe na okaziciela Spółki Przejmującej serii C, o wartości nominalnej 1 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 41.551.852 zł, wyemitowanych w związku z podziałem Spółki, przy zachowaniu stosunku wymiany: 1:1, gdzie na każdą jedną akcję Spółki przypada 1 akcja Spółki Przejmującej. Oznacza to, że z tytułu posiadania każdej jednej akcji Spółki Dzielonej, akcjonariusz Spółki otrzyma 1 akcję serii C Spółki Przejmującej, zachowując dotychczas posiadane akcje Spółki oraz łącznie za 41.551.852 akcje Spółki, akcjonariusze Spółki otrzymają 41.551.852 akcje Spółki Przejmującej. Szczegóły związane z procedurą podziału zostały opisane w planie podziału oraz załącznikach do niego, które to dokumenty, wraz ze sprawozdaniami Zarządów uzasadniającymi podział Marvipol S.A. oraz opinią biegłego z badania planu podziału, zostały udostępnione na stronach internetowych Spółki Dzielonej i Spółki Przejmującej.

Podział Spółki dzielonej ma na celu zreorganizowanie działalności Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. w taki sposób, że Spółka nadal prowadzić będzie działalność motoryzacyjną (polegającą przede wszystkim na sprawowaniu nadzoru właścicielskiego nad spółkami motoryzacyjnymi funkcjonującymi w ramach Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.), natomiast działalność deweloperska, jako odrębna struktura, zostanie ze Spółki wydzielona do Spółki Przejmującej. Celem podziału jest wyodrębnienie ze Spółki działalności deweloperskiej i w rezultacie:

1. uzyskanie wiarygodnych rynkowych wycen zarówno działalności deweloperskiej, jak również działalności motoryzacyjnej,
2. umożliwienie potencjalnym inwestorom wyboru profilu działalności gospodarczej w ramach aktywności Spółki lub Spółki Przejmującej,
3. zwiększenie przejrzystości Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. dla akcjonariuszy i potencjalnych inwestorów.

Zarząd Spółki Przejmującej podejmie działania w celu dopuszczenia i wprowadzenia wszystkich akcji wyemitowanych przez Spółkę Przejmującą do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. W tym celu Spółka Przejmująca złoży do Komisji Nadzoru Finansowego wnioski o zatwierdzenie odpowiednich dokumentów ofertowych zgodnie z ustawą o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 r.

W dniu 28 października 2016 r. Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. [Marvipol Development 1] zawarła z działającymi łącznie Eiffage Polska Serwis Sp. z o.o. i Eiffage Polska Budownictwo S.A. [Generalny Wykonawca] Umowę o generalne wykonawstwo dla inwestycji Central Park Ursynów III Zadanie Inwestycyjne [Inwestycja][Umowa]. Przedmiotem Umowy jest kompleksowa realizacja przez Generalnego Wykonawcę Inwestycji, polegającej na wybudowaniu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym wraz z przynależną infrastrukturą, w tym także uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol Development 1 działce gruntu w Warszawie przy ul. Kłobuckiej, stanowiących III etap realizacyjny projektu Central Park Ursynów. Wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy za realizację przedmiotu Umowy zostało określone jako ryczałt w kwocie netto 68.157.292,- PLN, a termin realizacji Umowy został wyznaczony na dzień 31 lipca 2018 r.

W dniu 10 listopada 2016 r. Projekt 09 Sp. z o.o. zawarła z osobą prawną [Zbywca] Przedwstępną umowę sprzedaży, której przedmiotem było nabycie przez Projekt 09 Sp. z o.o. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,6 ha, usytuowanej w Warszawie, w dzielnicy Wola [Nieruchomość]. Następnie, w dniu 28 lutego 2017 r. Zbywca i Projekt 09 Sp. z o.o. zawarły warunkową umowę sprzedaży, gdzie wartość przedmiotu Umowy została ostatecznie ustalona na kwotę netto 14.060.000 euro, zaś zawarcie umowy przenoszącej własność Nieruchomości (umowy rozporządzającej) zostało ustalone na termin najpóźniej do dnia 29 marca 2017 r., pod warunkiem nie wykonania przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy przysługującego gminie w odniesieniu do Nieruchomości prawa pierwokupu.

Nieruchomość przeznaczona będzie na realizację kolejnego w ramach Grupy Kapitałowej Marvipol projektu deweloperskiego.

W dniu 21 listopada 2016 r. Zarząd Marvipol S.A. podjął uchwałę w sprawie przyjęcia polityki dywidendowej Marvipol S.A., obejmującej okres od 2016 do 2020 roku. Zgodnie z założeniami, przy uwzględnieniu realizacji w roku 2017 opisanego wyżej planu podziału, intencją Zarządu jest regularne wnioskowanie do Walnego Zgromadzenia o wypłatę dywidendy z zysku wypracowanego przez segment motoryzacyjny Grupy, zaś w odniesieniu do zysków segmentu deweloperskiego – intencją Zarządu jest ich zatrzymanie przez kolejne dwa lata obrotowe na kapitale zapasowym Spółki, przy czym w przypadku realizacji założeń w zakresie nabywania gruntów, wolumenów sprzedaży, marż oraz zgodnych z oczekiwaniami projektów magazynowo – logistycznych, Zarząd może podjąć decyzję o weryfikacji powyższych założeń.

W dniu 24 listopada 2016 r. Marvipol S.A. podpisała z Panattoni Development Europe sp. z o.o. list intencyjny dotyczący wspólnej realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu obiektu magazynowo – logistycznego posadowionego na nieruchomości zlokalizowanej w aglomeracji śląskiej [Projekt]. List zawierał wstępne ustalenia dotyczące realizacji zamierzenia inwestycyjnego, przy czym w ramach współpracy przewidziane jest utworzenie wspólnego przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów. Następnie, w dniu 7 grudnia 2016 r. jednostka zależna od Marvipol S.A. - PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. [Spółka Celowa] (spółka, która nie rozpoczęła dotychczas prowadzenia działalności, a której 100% udziałów Marvipol S.A. nabyła w dniu 7 grudnia 2016 r.) podpisała z Panattoni Development Europe sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie [Panattoni] umowę deweloperską [Umowa Deweloperska], dotyczącą wspólnej realizacji Projektu. Na mocy Umowy Deweloperskiej, Spółka Celowa zleciła Panattoni koordynowanie i monitorowanie prac związanych z realizacją Projektu. Umowa Deweloperska została zawarta pod warunkiem nabycia przez Spółkę Celową nieruchomości, na których ma zostać zrealizowany Projekt.

Jednocześnie w związku z realizacją Projektu Marvipol S.A. w dniu 7 grudnia 2016 r. zawarła następujące umowy:

(a) umowę pożyczki [Umowa Pożyczki] pomiędzy Emitentem a Spółką Celową, mocą której Emitent udzieli Spółce Celowej pożyczki w kwocie 4.247.333,- EUR, która będzie przeznaczona na nabycie przez Spółkę Celową nieruchomości na których ma zostać zrealizowany Projekt i częściowo na realizację Projektu. Oprocentowanie pożyczki jest stałe, przy czym może wzrosnąć w przypadku naruszenia określonych zobowiązań Spółki Celowej za okres trwania tego naruszenia. Umowa Pożyczki nie przewiduje żadnych zabezpieczeń na rzecz Emitenta. W pozostałym zakresie umowa pożyczki nie zawiera specyficznych warunków, w tym takich które odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Umowa Pożyczki nie zawiera postanowień dotyczących kar umownych i nie została zawarta z zastrzeżeniem warunku ani terminu;

(b) przedwstępną umowę sprzedaży udziałów Spółki Celowej pomiędzy Emitentem a PG Europe S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu [PG Europe], mocą której strony zobowiązały się zawrzeć umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której Emitent sprzeda, a PG Europe kupi 32 % udziałów Spółki Celowej, przy czym umowa przyrzeczona sprzedaży wyżej opisanych udziałów będzie zawarta w przypadku uzyskania zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na realizację przez Emitenta i PG Europe wspólnego przedsięwzięcia albo potwierdzenia, w formie postanowienia o umorzeniu postępowania administracyjnego o wydanie zgody na dokonanie koncentracji, z uwagi na fakt, iż żadna z czynności przewidzianych w umowie nie podlega zgłoszeniu;

(c) przedwstępną umowę sprzedaży udziałów Spółki Celowej pomiędzy Emitentem a Panattoni Development Europe Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie, mocą której strony zobowiązały się zawrzeć umowę, na podstawie której Emitent sprzeda, a Panattoni Development Europe Sp. z o.o. kupi wszystkie udziały Spółki Celowej, o ile nie zostanie zawarta umowa sprzedaży 32% udziałów Spółki Celowej w wykonaniu opisanej w pkt. (b) umowy przedwstępnej, a Spółka Celowa nie będzie mogła realizować Projektu w zakładanym kształcie. Taka sprzedaż Spółki Celowej będzie się wiązała ze spłatą wyżej wskazanej pożyczki udzielonej przez Emitenta.

W dniu 14 grudnia 2016 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydał zgodę na realizację przez Marvipol S.A. i PG Europe S.à r.l. wspólnego przedsięwzięcia, zaś w dniu 21 grudnia 2016 r. Spółka Celowa zawarła umowy, na mocy których nabyła w celu realizacji Projektu nieruchomości położone w aglomeracji śląskiej.

W dniu 5 grudnia 2016 r. British Automotive Polska S.A. oraz AML Polska Sp. z o.o. podpisały z mBank S.A. Aneks Nr 2 do Umowy Kredytowej Nr 02/469/13/Z/VU.

Na mocy Aneksu łączna maksymalna wysokość udzielonego ww. spółkom kredytu wielowalutowego w rachunkach bieżących prowadzonych w PLN i w EUR została zmieniona z 50 mln PLN do 100 mln PLN, przy czym określony w Umowie sublimit dla British Automotive Polska S.A. został zmieniony z kwoty 50 mln PLN do kwoty 100 mln PLN, zaś sublimit dla AML Polska Sp. z o.o. pozostał na dotychczasowym poziomie 6 mln PLN. Zmianie uległ ponadto termin ostatecznej spłaty kredytu, który został ustalony na dzień 30 listopada 2018 r.

W dniu 2 marca 2017 r. Marvipol S.A. podpisała z Panattoni Development Europe sp. z o.o. list intencyjny dotyczący wspólnej realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu obiektu składającego się z budynków magazynowo – logistycznych, posadowionego na nieruchomości zlokalizowanej na obszarze gminy Skawina. List zawiera wstępne ustalenia dotyczące realizacji zamierzenia inwestycyjnego, przy czym w ramach współpracy przewidziane jest utworzenie wspólnego przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów.

W dniu 22 marca 2017 r. w związku z całkowitą spłatą kredytu Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. i Bank Ochrony Środowiska S.A. zawarły Porozumienie w sprawie rozwiązania Umowy Kredytu Odnawialnego Nr S/114/10/2015/1157/K/OVE z dn. 18 kwietnia 2016 r., przy czym określony w treści tej umowy termin ostatecznej spłaty kredytu był wyznaczony na dzień 31 grudnia 2018 r. W związku z rozwiązaniem Umowy stanowiąca zabezpieczenie spłaty kredytu hipoteka do kwoty 52.5 mln PLN ustanowiona na nieruchomości położonej przy ul. Kłobuckiej w Warszawie, zostanie zwolniona.

W dniu 22 marca 2017 r. Projekt 09 Sp. z o.o. [Spółka celowa] zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. [Bank], (i) Umowę Kredytu Nieodnawialnego nr S/75/12/2016/1157/K/KON [Umowa UKN] oraz (ii) Umowę Kredytu Nieodnawialnego nr S/76/12/2016/1157/K/KON [Umowa VAT].

Na mocy Umowy UKN Bank udziela kredytu w kwocie 46.816.875,- PLN z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,6 ha położonej w Warszawie, w dzielnicy Wola [Nieruchomość].

Na mocy Umowy VAT Bank udziela kredytu w kwocie 14.357.175,- PLN z przeznaczeniem na sfinansowanie podatku VAT od transakcji zakupu prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości.

Termin całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego na mocy Umowy UKN został ustalony na dzień 31 stycznia 2020 r., zaś kredytu zaciągniętego na mocy Umowy VAT – na dzień 30 lipca 2017 r.

Oprocentowanie kredytów oparte jest o zmienną stawkę referencyjną WIBOR 1M powiększoną o marżę Banku, przy czym odsetki płatne są w okresach miesięcznych.

46. Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

W dniu 31 maja 2016 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 17 czerwca 2016 roku. Wynagrodzenie z tytułu obowiązkowych przeglądów śródrocznych jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych oraz badań i przeglądów rocznych jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych Marvipol S.A. za 2016 rok wynosi 84 tys. zł. Wynagrodzenie z tytułu obowiązkowego badania jednostkowych sprawozdań finansowych jednostek zależnych od Marvipol S.A. za 2016 rok wynosi 171 tys. zł.

Ponadto w trakcie 2016 roku CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa świadczyła dla jednostek z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. inne usługi poświadczające i z ich tytułu otrzymała wynagrodzenie w łącznej kwocie 125 tys. zł oraz pozostałe usługi za łączną kwotę 24 tys. zł.

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, dnia 28 marca 2017 roku