

MARVIPOL S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31.12.2016 r.

Spis treści

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

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 1 stycznia 2016 r. 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	6	4 288	627	113 111
Pozostałe przychody operacyjne	7	918	306	2 771
		5 206	933	115 882
Amortyzacja		-	-	(560)
Zużycie materiałów i energii		-	(223)	(612)
Usługi obce	12	(1 640)	(131)	(103 125)
Koszty świadczeń pracowniczych	9	(2 638)	(2 701)	(5 026)
Wartość sprzedanych towarów i usług		-	-	-
Pozostałe koszty operacyjne	8	(716)	(3 026)	(22 475)
Zyski z inwestycji	10	15 971	29 183	39 309
Wynik na zbyciu akcji własnych		-	(361)	(363)
Wynik na zbyciu jednostek zależnych	11	-	14 499	(9 680)
Zysk na działalności operacyjnej		16 183	38 173	13 350
Koszty finansowe	13	-	(692)	(15 186)
Zysk przed opodatkowaniem		16 183	37 481	(1 836)
Podatek dochodowy	14	(1 494)	3 641	6 969
Zysk netto z działalności kontynuowanej		14 689	41 122	5 133
Działalność zaniechana				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	32,33	(14 114)	(34 958)	1 031
Zysk netto		575	6 164	6 164
Inne całkowite dochody		-	-	-
Całkowite dochody ogółem		575	6 164	6 164
Zysk przypadający na 1 akcję z działalności kontynuowanej i zaniechanej				
Podstawowy (zł)	24	0,01	0,15	0,15
Rozwodniony (zł)	24	0,01	0,15	0,15
Zysk przypadający na 1 akcję z działalności kontynuowanej				
Podstawowy (zł)	24	0,35	0,99	0,12
Rozwodniony (zł)	24	0,35	0,99	0,12

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień 31 grudnia 2016 r.

<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	31-gru-16	31-gru-15
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	15	-	1 742
Wartości niematerialne	16	-	114
Nieruchomości inwestycyjne	17	-	2 766
Udzielone pożyczki	18	-	85 099
Pozostałe inwestycje długoterminowe	18	42 122	168 596
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	5 143	1 226
Aktywa trwałe razem		47 265	259 543
Aktywa obrotowe			
Zapasy	20	-	107 352
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	21	531	11 150
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22	1 691	90 831
Aktywa obrotowe razem		2 222	209 333
Aktywa przeznaczane do wydzielenia	32	376 629	-
Aktywa razem		426 116	468 876

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

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	23	8 310	8 310
Kapitał zapasowy		230 203	228 611
Kapitał rezerwowy		-	-
Zyski zatrzymane		575	6 164
Kapitał własny		239 088	243 085
Kapitał własny razem		239 088	243 085
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	-	33 334
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	27	-	425
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	-	134 906
Pozostałe zobowiązania	30	10	10
Zobowiązania długoterminowe razem		10	168 675
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	-	25 186
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	27	-	229
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	-	20 766
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	30	429	7 983
Przychody przyszłych okresów	28	-	2 911
Rezerwy	29	-	41
Zobowiązania krótkoterminowe razem		429	57 116
Zobowiązania razem		439	225 791
Zobowiązania przeznaczone do wydzielienia	32	186 589	-
Kapitał własny i zobowiązania razem		426 116	468 876

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Rachunek Przepływów Pieniężnych

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
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk netto za okres	575	6 164
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	669	1 106
Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy)	(34 684)	(39 218)
Różnice kursowe	(2 730)	-
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(39)	-
Koszty finansowe	10 255	13 691
Odpisy na udziały	-	2 791
Zysk/strata ze sprzedaży środków trwałych	(105)	-
Likwidacja środków trwałych	-	293
Podatek dochodowy	646	(6 727)
Zmiana stanu zapasów	53 192	95 989
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	6 584	7 848
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	(41)	(26)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów i leasingu	(1 967)	(1 976)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	(2 299)	(12 257)
Podatek zwrócony	-	1 108
Zbycie akcji własnych	-	363
Wynik na sprzedaży jednostek zależnych	(76)	9 680
Aktywa i zobowiązania wydane w ramach aportu	-	(867)
Koszty emisji obligacji	718	1 033
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	30 698	78 995
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	5 835	1 463
Działalność przeznaczona do wydzielenia	24 863	77 532
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Odsetki otrzymane	6 455	4 880
Dywidendy otrzymane	28 946	36 030
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	105	-
Sprzedaż akcji własnych	-	453
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(1 152)	(5 647)
Nabycie/Zbycie aktywów finansowych	(46)	-
Wniesienie wkładów pieniężnych	(130)	(19 345)
Zbycie jednostek zależnych	156	41 220
Pożyczki udzielone	(110 367)	(172 403)
Splata udzielonych pożyczek	32 936	130 714
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(43 097)	15 902
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	15 971	31 161
Działalność przeznaczona do wydzielenia	(59 068)	(15 259)

Rachunek Przepływów Pieniężnych cd.

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

w tysiącach złotych

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej

	01-sty-16 31-gru-16	01-sty-15 31-gru-15
Wpływy netto z emisji obligacji	-	69 324
Wykup obligacji w terminie	(28 397)	(69 880)
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	4 030	53 849
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(14 907)	(82 362)
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom	(4 571)	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(240)	(1 203)
Odsetki zapłacone	(10 663)	(12 721)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(54 748)	(42 993)
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	(20 571)	(32 168)
Działalność przeznaczona do wydzielenia	(34 177)	(10 825)
Przepływy pieniężne netto, razem	(67 147)	51 904
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	90 831	38 927
Środki pieniężne na koniec okresu	23 684	90 831
Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym

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

		Nota					
<i>w tysiącach złotych</i>		Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2015 r.		8 310	185 395	12 793	(816)	30 423	236 105
	Kapitał na nabycie akcji własnych	4	-	12 793	(12 793)	-	-
	Sprzedż akcji własnych	-	-	-	816	-	816
	Przeniesienie na kapitał zapasowy	-	30 423	-	-	(30 423)	-
	Całkowite dochody ogółem	-	-	-	-	6 164	6 164
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2015 r.		8 310	228 611	-	-	6 164	243 085
	Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2016 r.	8 310	228 611	-	-	6 164	243 085
	Przeniesienie na kapitał zapasowy	-	1 592	-	-	(1 592)	-
	Przeznaczenie części zysku za rok 2015 na wypłatę dywidendy	-	-	-	-	(4 571)	(4 571)
	Całkowite dochody ogółem	-	-	-	-	575	575
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2016 r.		8 310	230 203	-	-	575	239 088

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Informacje objaśniające

1. Dane Spółki

Marvipol SA. ("Spółka") jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie 00-838, ul. Prosta 32.

Spółka Marvipol S.A. została zarejestrowana w KRS w dniu 15 lutego 2006 roku pod numerem 0000250733 po przekształceniu ze Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Marvipol Sp. z o.o., która rozpoczęła działalność gospodarczą w 1996 roku i była wpisana do KRS pod numerem 0000098833. Spółka Marvipol S.A. została utworzona na czas nieoznaczony.

Przedmiotem działalności Spółki są:

- działalność deweloperska,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- wynajem nieruchomości,
- działalność rachunkowo - księgową,
- działalność zarządzania spółkami motoryzacyjnymi.

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

Sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 31 grudnia 2016 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w ciągu 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania. W okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie odnotowano istotnych przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności.

Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2016 roku

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego jednostki za rok zakończony 31 grudnia 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 roku:

- 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 (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2015 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” – Rozliczanie nabycia udziałów we wspólnych operacjach (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- 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 jednostkach” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Jednostki inwestycyjne: zastosowanie zwolnienia z konsolidacji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do 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 jednostki oraz na 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 różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów, zmian do standardów i interpretacji, które według stanu na dzień 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 jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony),
- Zmiany do MSSF 4 Stosowanie MSSF 9 "Instrumenty finansowe" łącznie z MSSF 4 "Umowy ubezpieczeniowe" (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później)
- Zmiany do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” – Inicjatywa w odniesieniu do ujawnień (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” – Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego od niezrealizowanych strat (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie).
- Wyjaśnienia do MSSF 15 "Przychody z tytułu umów z klientami" (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 2 "Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji" (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później),
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2014-2016 (zmiany do MSSF 12 obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później, natomiast Zmiany do MSSF 1 oraz MSR 28 obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później),
- Interpretacja KIMSF 22 "Transakcje w walucie obcej i zaliczki" (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później),
- 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. Spółka planuje zakończenie prac nad analizą wpływu standardu MSSF 16 najpóźniej do 2018 roku.

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

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

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

2. Podstawa sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego (ciąg dalszy)

a) Podstawa wyceny

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, należności z tytułu dostaw i usług, pozostałych należności oraz pożyczek, zobowiązań niebędących instrumentami pochodnymi, które są wyceniane według wartości godziwej.

Metody wyceny wartości godziwej zostały przedstawione w notcie 3.

b) Waluta funkcjonalna i prezentacyjna

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

c) Dokonane osądy i oszacowania

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

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

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

- Nota 15 - rzeczowe aktywa trwałe,
- Nota 17 - nieruchomości inwestycyjne,
- Nota 19 - podatek odroczony,
- Nota 20 - zapasy,
- Nota 21 - należności z tytułu dostaw i usług,
- Nota 29 - rezerwy,
- Nota 35 - zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe.

3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

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

a) Waluty obce

(i) Transakcje w walucie obcej

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

b) Instrumenty finansowe

(i) Aktywa finansowe

Inwestycje ujmuje się w dniu zakupu i usuwa ze sprawozdania finansowego w dniu sprzedaży, jeśli umowa wymaga 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 Spółka zarządza łącznie, zgodnie z bieżącym i faktycznym wzorcem generowania krótkoterminowych zysków lub też jest instrumentem pochodnym niewyznaczonym i niedziałającym jako zabezpieczenie.

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

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

- składnik aktywów finansowych należy do grupy aktywów lub zobowiązań finansowych, lub do obu tych grup objętych zarządzaniem, a jego wyniki wyceniane są w wartości godziwej zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem lub inwestycjami Spółki, w ramach której informacje o grupowaniu aktywów są przekazywane wewnętrznie; lub

- składnik aktywów stanowi część kontraktu zawierającego jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, a MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” dopuszcza klasyfikację całego kontraktu (składnika aktywów lub zobowiązań) jako wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy.

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

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności

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

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

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

Pożyczki i należności

Należności z tytułu dostaw i usług, pożyczki i pozostałe należności o stałych lub 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 łącznie. Obiektywne dowody utraty wartości dla portfela należności obejmują doświadczenie Spółki w procesie windykacji należności; wzrost liczby nieterminowych płatności przekraczających średnio 90 dni, a także obserwowalne zmiany w warunkach gospodarki krajowej czy lokalnej, które mają związek z przypadkami nieterminowych spłat należności. W przypadku aktywów finansowych wykazywanych po zamortyzowanym koszcie, kwota odpisu z tytułu utraty wartości stanowi różnicę pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów a bieżącą wartością szacunkowych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych w oparciu o pierwotną efektywną stopę procentową składnika aktywów finansowych. Wartość bilansową składnika aktywów finansowych pomniejsza się o odpis z tytułu utraty wartości bezpośrednio dla wszystkich aktywów tego typu, z wyjątkiem należności z tytułu dostaw i usług, których wartość bilansową pomniejsza się stosując konto korygujące ich pierwotną wartość. W przypadku stwierdzenia nieściągalności danej należności z tytułu dostaw i usług, odpisuje się ją właśnie w ciężar konta odpisu aktualizującego. Natomiast jeśli uprzednio odpisane kwoty zostaną później odzyskane, dokonuje się odpowiedniego uznania konta odpisu aktualizującego. Zmiany wartości bilansowej konta odpisu aktualizującego ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych. Z wyjątkiem instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży, jeśli w kolejnym okresie obliczeniowym kwota odpisu z tytułu utraty wartości ulegnie zmniejszeniu, a zmniejszenie to można racjonalnie odnieść do zdarzenia mającego miejsce po ujęciu utraty wartości, uprzednio ujęty odpis z tytułu utraty wartości odwraca się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, jeżeli wartość bilansowa inwestycji w dniu odwrócenia utraty wartości nie przekracza kwoty zamortyzowanego kosztu, powstającego gdyby utrata wartości nie została ujęta. Odpisy z tytułu utraty wartości kapitałowych papierów wartościowych przeznaczonych do sprzedaży ujęte uprzednio przez wynik finansowy nie podlegają odwróceniu poprzez ten rachunek. Wszelkie zwiększenia wartości godziwej następujące po wystąpieniu utraty wartości ujmuje się bezpośrednio w kapitale własnym.

Reklasyfikacje aktywów finansowych

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży mogą podlegać reklasyfikacji do:

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

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

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

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

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

Wyksięgowanie aktywów finansowych

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

(ii) Zobowiązania finansowe oraz instrumenty kapitałowe wyemitowane przez Spółkę

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

Instrumenty kapitałowe

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

- (a) ich posiadacz ma prawo do proporcjonalnego udziału w aktywach netto jednostki w przypadku jej likwidacji;
- (b) dany instrument należy do klasy instrumentów najbardziej podporządkowanych i wszystkie instrumenty w tej klasie mają identyczne cechy;
- (c) instrument nie posiada innych cech, które odpowiadałyby definicji zobowiązania finansowego; oraz

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

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

Złożone instrumenty finansowe

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

Zobowiązania wynikające z umów gwarancji finansowej

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

Zobowiązania finansowe

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

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

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

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

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

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

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

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

Pozostałe zobowiązania finansowe

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

Wyksięgowanie zobowiązań finansowych

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

(iii) Kapitały własne

- Kapitał zakładowy

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

- Kapitał zapasowy

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

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

Kapitał zapasowy w Spółce tworzony jest:

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

- **Kapitał rezerwowy**

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

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

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

- **Nabyte akcje własne**

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

- **Całkowite dochody**

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

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

c) Rzeczowe aktywa trwałe

(i) Własne składniki rzeczowych aktywów trwałych

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

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

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

(ii) Przeklasyfikowanie do nieruchomości inwestycyjnych

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

(iii) Nakłady ponoszone w terminie późniejszym

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

(iv) Amortyzacja

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

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

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

d) Wartości niematerialne

(i) Wartości niematerialne

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

(ii) Nakłady poniesione w terminie późniejszym

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

(iii) Amortyzacja

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

Szacunkowy okres użytkowania jest następujący:

- oprogramowanie 2 lata.

e) Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

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

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

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

f) Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu

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

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

g) Zapasy

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

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

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

h) Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów

(i) Aktywa finansowe

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

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

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

(ii) Aktywa niefinansowe

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

i) Świadczenia pracownicze

(i) Program określonych składek

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

(ii) Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

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

j) Rezerwy

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

(i) Umowy rodzące obciążenia

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

k) Przychody

(i) Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i rozpoznanie kosztów

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

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

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

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

(ii) Sprzedaż towarów

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

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

(iii) Świadczenie usług

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

(iv) Przychody z tytułu najmu

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

l) Płatności z tytułu leasingu

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

m) Zyski z inwestycji i koszty finansowe

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

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

n) Podatek dochodowy

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

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

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

o) Zysk na akcję

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

p) Raportowanie segmentów działalności

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

r) Ustalenie wartości godziwej

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

(i) Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

(iii) Zobowiązania finansowe niebędące instrumentami pochodnymi

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

4. Działalność zaniechana

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 wniosek 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 32.

Aport zorganizowanej części przedsiębiorstwa związanej z działalnością myjni samochodowych

W dniu 30 września 2015 r. Spółka wniosła aportem do spółki zależnej Robo Wash Sp. z o.o. zorganizowaną część przedsiębiorstwa Spółki stanowiącą wyodrębniony organizacyjnie i finansowo zespół składników majątkowych przeznaczonych do prowadzenia działalności myjniowej. W związku z tym działalność polegająca na prowadzeniu myjni samochodowych została w 2015 roku zaniechana przez Spółkę.

Więcej informacji na ten temat znajduje się w nocie 33.

5. Sprawozdawczość segmentów działalności

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

Segmenty branżowe

Spółka wyodrębnia poniższe główne segmenty branżowe:

- działalność deweloperska (działalność przeznaczona do wydzielenia w 2016 roku);
- działalność myjni samochodowych (działalność zaniechana w 2015 roku);
- działalność motoryzacyjna.

W związku z procesem podziału opisanym w nocie 4, w niniejszym sprawozdaniu finansowym wykazano po raz pierwszy segment działalności motoryzacyjnej. Dane porównawcze zostały adekwatnie przekształcone.

5. Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

Segmenty zgodnie z MSSF 8

w tysiącach złotych

	Działalność motoryzacyjna		Działalność deweloperska		Myjnie		Razem	
	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								
Sprzedaż towarów/wyrobów gotowych - mieszkań	-	-	-	104 461	-	-	-	104 461
Sprzedaż usług myjniowych	-	-	-	-	-	-	-	-
Przychody z tytułu zarządzania budynkami	-	-	-	437	-	-	-	437
Przychody z tytułu najmu	-	-	-	130	-	-	-	130
Usługi zarządzania spółkami	3 666	627	-	-	-	-	3 666	627
Przychody ze sprzedaży pozostałej	-	-	-	6 592	-	-	-	6 592
Pozostałe przychody ze sprzedaży usług księgowych i kadrowych	622	-	-	864	-	-	622	864
Pozostałe przychody operacyjne	918	306	-	2 465	-	-	918	2 771
Przychody razem z działalności kontynuowanej	5 206	933	-	114 949	-	-	5 206	115 882
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	-	-	-	-	-	-	-	-
Przychody z działalności operacyjnej	5 206	933	-	114 949	-	-	5 206	115 882
Wynik segmentu	212	(5 148)	-	(10 771)	-	-	212	(15 919)
Nieprzypisane koszty							-	-
Zyski z inwestycji							15 971	38 948
Zbycie jednostek zależnych							-	(9 680)
Zysk na działalności operacyjnej							16 183	13 349
Koszty finansowe netto							-	(15 186)
Podatek dochodowy							(1 494)	6 970
Zysk netto na działalności kontynuowanej							14 689	5 133
Działalność zaniechana								
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej			(14 114)			1 031	(14 114)	1 031
Zysk netto							575	6 164
Inne całkowite dochody							-	-
Inne całkowite dochody (netto)							-	-
Całkowite dochody ogółem							575	6 164
Aktywa segmentów								
Aktywa segmentu	49 487	-	-	468 876	-	-	49 487	468 876
Aktywa przeznaczone do wydzielenia	-	-	376 629	-	-	-	376 629	-
Aktywa razem							426 116	468 876
Segmenty zgodnie z MSSF 8								
Zobowiązania segmentów								
Zobowiązania segmentu	439	-	-	225 791	-	-	439	225 791
Zobowiązania przeznaczone do wydzielenia	-	-	186 589	-	-	-	186 589	-
Zobowiązania razem							187 028	225 791
Wydatki inwestycyjne	-	-	1 154	5 627	-	20	1 154	5 647
Amortyzacja	-	-	669	560	-	546	669	1 106

6. Przychody ze sprzedaży

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Przychody ze sprzedaży mieszkań	46 068	104 461
Przychody ze sprzedaży usług najmu powierzchni	159	130
Przychody z zarządzania budynkami	680	437
Przychody ze sprzedaży usług księgowych i kadrowych	869	864
Przychody z tytułu wykończenia lokali	202	1 244
Przychody ze sprzedaży usług myjni	-	7 224
Przychody ze sprzedaży wsparcia procesu inwestycyjnego	3 258	2 632
Przychody ze sprzedaży usług zarządzania spółkami	3 666	306
Przychody ze sprzedaży pozostałej	387	3 037
	55 289	120 335
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	4 288	627
Działalność zaniechana - działalność myjnie	-	7 224
Przychody ze sprzedaży działalności przeznaczonej do wydzielenia	51 001	112 484
Przychody ze sprzedaży	55 289	120 335

7. Pozostałe przychody

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Przychody z tytułu refakturowanych kosztów	169	560
Odszkodowania i kary umowne	-	227
Przychody z tytułu rozwiązanych odpisów i rezerw	1 769	80
Przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	105	134
Przychody z tytułu odsetek	82	287
Pozostałe przychody myjni	-	4
Przychody z tyt. udzielania gwarancji	900	-
Pozostałe przychody operacyjne	233	1 483
	3 258	2 775
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	918	306
Działalność zaniechana - działalność myjnie	-	4
Pozostałe przychody działalności przeznaczonej do wydzielenia	2 340	2 465
Pozostałe przychody	3 258	2 775

8. Pozostałe koszty operacyjne

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Koszty refakturowane	(161)	(545)
Koszty wynajmu powierzchni (leasing operacyjny)	(1 944)	(1 816)
Podatki i opłaty	(383)	(225)
Składki PFRON	(26)	(120)
Koszty reprezentacji i inne NKUP	(422)	(492)
Koszty opłat za użytkowanie wieczyste	(54)	(299)
Koszty poniesione po zakończeniu inwestycji	(642)	(1 616)
Ubezpieczenia	(85)	(92)
Koszty podróży służbowych	(353)	(179)
Reklama	-	(7)
Opłaty licencyjne	(1 173)	(2 649)
Koszty wykończenia lokali	(390)	(3 900)
Rezerwa na opłatę z tytułu użytkowania wieczystego	-	(1 164)
Odpisy na zapasy	(4 350)	(6 278)
Odpisy na należności	(220)	-
Odpisy z tytułu utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych	-	(2 791)
Inne	(464)	(1 097)
	(10 667)	(23 270)
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	(716)	(3 026)
Działalność zaniechana - działalność myjnie	-	(795)
Pozostałe koszty z działalności przeznaczonych do wydzielenia	(9 951)	(19 449)
Pozostałe koszty operacyjne	(10 667)	(23 270)

9. Koszty świadczeń pracowniczych

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Wynagrodzenia	(4 936)	(6 310)
Ubezpieczenia społeczne	(1 031)	(1 315)
	(5 967)	(7 625)
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	(2 638)	(2 701)
Działalność zaniechana - działalność myjnie	-	(2 599)
Koszty świadczeń pracowniczych z działalności przeznaczonych do wydzielenia	(3 329)	(2 325)
Koszty świadczeń pracowniczych	(5 967)	(7 625)

10. Zyski z inwestycji

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	4 775	2 740
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	2 821	-
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	187	488
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	39	-
Dywidendy i udział w zyskach spółki komandytowej	29 909	36 030
Inne	-	51
	37 731	39 309
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	15 971	29 183
Działalność zaniechana - działalność myjnie	-	-
Zyski z inwestycji z działalności przeznaczanej do wydzielenia	21 760	10 126
Zyski z inwestycji	37 731	39 309

11. Zbycie jednostek zależnych

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Wynik na zbyciu udziałów w spółce Caterham Polska Sp. z o.o.	-	(258)
Wynik na zbyciu udziałów w spółce British Automotive Supply Sp. z o.o.	-	14 757
Wynik na zbyciu udziałów w spółce Robo Wash Sp. z o.o.	-	(2 694)
Wynik na zbyciu udziałów w spółce Zielona Italia Sp. z o.o.	-	(21 485)
Wynik na zbyciu udziałów w spółce Prosta Tower Sp. z o.o.	6	-
Wynik na zbyciu udziałów w spółce Marvipol Development 1 Sp. z o.o. SK	70	-
	76	(9 680)
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	-	14 499
Działalność zaniechana - działalność myjnie	-	-
Zbycie jednostek zależnych z działalności przeznaczanej do wydzielenia	76	(24 179)
Zbycie jednostek zależnych	76	(9 680)

12. Usługi obce

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Koszt budowy mieszkań	(51 010)	(90 176)
Inne	(14 832)	(14 070)
	(65 842)	(104 246)
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	(1 640)	(131)
Działalność zaniechana - działalność myjnie	-	(1 121)
Usługi obce z działalności przeznaczanej do wydzielenia	(64 202)	(102 994)
Usługi obce	(65 842)	(104 246)

13. Koszty finansowe

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Koszty z tytułu odsetek od kredytów, obligacji i pożyczek	(10 255)	(13 597)
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	(19)	(11)
Provizje od kredytów	(88)	(253)
Koszt obsługi obligacji	(828)	(1 165)
Inne	(194)	(243)
	(11 384)	(15 269)
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	-	(692)
Działalność zaniechana - działalność myjnie	-	(83)
Koszty finansowe z działalności przeznaczonych do wydzielenia	(11 384)	(14 494)
Koszty finansowe	(11 384)	(15 269)

14. Podatek dochodowy

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Podatek dochodowy bieżący		
Podatek dochodowy za rok bieżący	-	-
Podatek odroczony		
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych na działalności zaniechanej	847	(242)
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	(1 493)	6 969
	(646)	6 727
Podatek dochodowy		
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	(1 493)	3 641
Działalność zaniechana - działalność myjnie	-	(242)
Podatek dochodowy z działalności przeznaczonych do wydzielenia	847	3 329
Podatek dochodowy	(646)	6 727

Efektywna stopa podatkowa

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Zysk netto za rok obrotowy	575	6 164
Podatek dochodowy	646	(6 727)
Dochód podatkowy Sp.k.	7 569	-
(Strata)/Zysk przed opodatkowaniem	8 790	(563)
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	1 670	(349)
Dywidendy	(5 500)	(6 846)
Wynik Sp.k.	(183)	-
Odpis aktualizujący	4 451	-
Różnice między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi	208	468
	646	(6 727)

15. Rzeczowe aktywa trwałe

<i>w tysiącach złotych</i>									
	Grunty	Budynki i budowle	Obiekty inż. wodnej i lądowej	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Niskocenne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych									
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2015 r.	656	6 454	408	3 272	2 117	2 081	470	4	15 462
Nabycie	-	-	-	109	654	27	-	-	790
Zbycie	-	-	-	-	(295)	-	-	-	(295)
Likwidacja	-	-	-	(10)	-	-	-	(4)	(14)
Aport	(656)	(6 454)	(408)	(3 007)	(183)	(323)	(42)	-	(11 073)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2015 r.	-	-	-	364	2 293	1 785	428	-	4 870
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2016 r.	-	-	-	364	2 293	1 785	428	-	4 870
Nabycie	-	-	-	-	899	26	-	-	925
Zbycie	-	-	-	-	(468)	-	-	-	(468)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2016 r.	-	-	-	364	2 724	1 811	428	-	5 327
<i>w tysiącach złotych</i>									
	Grunty	Budynki i budowle	Obiekty inż. wodnej i lądowej	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Niskocenne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości									
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2015 r.	-	(3 596)	(116)	(2 313)	(1 561)	(1 071)	(465)	-	(9 122)
Amortyzacja za okres	-	(235)	(17)	(299)	(322)	(202)	(3)	-	(1 078)
Zbycie	-	-	-	-	295	-	-	-	295
Likwidacja	-	-	-	8	-	-	-	-	8
Aport	-	3 831	133	2 345	162	258	40	-	6 769
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2015 r.	-	-	-	(259)	(1 426)	(1 015)	(428)	-	(3 128)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2016 r.	-	-	-	(259)	(1 426)	(1 015)	(428)	-	(3 128)
Amortyzacja za okres	-	-	-	(28)	(366)	(189)	-	-	(583)
Zbycie	-	-	-	-	468	-	-	-	468
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2016 r.	-	-	-	(287)	(1 324)	(1 204)	(428)	-	(3 243)
Wartość netto									
Na dzień 1 stycznia 2015 r.	656	2 858	292	959	556	1 010	5	4	6 340
Na dzień 31 grudnia 2015 r.	-	-	-	105	867	770	-	-	1 742
Na dzień 1 stycznia 2016 r.	-	-	-	105	867	770	-	-	1 742
Na dzień 31 grudnia 2016 r.	-	-	-	77	1 400	607	-	-	2 084
<i>W tym:</i>									
Działalność kontynuowana	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	-	-	-	77	1 400	607	-	-	2 084

Środki trwałe w leasingu

Spółka użytkuje środki trwałe w ramach leasingu finansowego.

Na koniec okresu sprawozdawczego wartość bilansowa netto leasingowanych środków trwałych, w działalności przeznaczonej do wydzielenia wyniosła 655 tys. zł (31 grudnia 2015 r.: 851 tys. zł). Środki te stanowią jednocześnie zabezpieczenie zobowiązań z tytułu leasingu.

Środki trwałe w budowie

Na koniec okresu sprawozdawczego wartość środków trwałych w budowie wynosiła 0 tys. zł. (31 grudnia 2015 r.: 0 tys. zł).

Odpisy aktualizujące wartość środków trwałych

W okresie sprawozdawczym i w ubiegłym roku nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.

Zabezpieczenia na środkach trwałych

Szczegółowe informacje o zabezpieczeniach na środkach trwałych znajdują się w notcie 25.

16. Wartości niematerialne

w tysiącach złotych

	Znaki towarowe	Inne	Suma
Wartość brutto			
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2015 r.	-	344	344
Nabycie	5 301	429	5 730
Likwidacja	-	(295)	(295)
Aport	(5 301)	(20)	(5 321)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2015 r.	-	458	458
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2016 r.	-	458	458
Nabycie	-	412	412
Likwidacja	-	(35)	(35)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2016 r.	-	835	835

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2015 r.	-	(324)	(324)
Amortyzacja za okres	-	(28)	(28)
Likwidacja	-	8	8
Aport	-	-	-
	-	(344)	(344)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2015 r.			
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2016 r.	-	(344)	(344)
Amortyzacja za okres	-	(86)	(86)
Likwidacja	-	35	35
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2016 r.	-	(395)	(395)

w tysiącach złotych

	Znaki towarowe	Inne	Suma
Wartość netto			
Na dzień 1 stycznia 2015 r.	-	20	20
Na dzień 31 grudnia 2015 r.	-	114	114
Na dzień 1 stycznia 2016 r.	-	114	114
Na dzień 31 grudnia 2016 r.	-	440	440
<i>W tym:</i>			
Działalność kontynuowana	-	-	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	-	440	440

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

17. Nieruchomości inwestycyjne

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Wartość netto na początek okresu	2 766	2 766
Zmiana wartości godziwej	39	-
Wartość netto na koniec okresu	2 805	2 766
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	-	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	2 805	-

Spółka nie osiągała w 2016 r. przychodów z nieruchomości inwestycyjnej i nie ponosiła kosztów z nią związanych

Nieruchomości inwestycyjne obejmują grunty w Mikołajkach – działka o nr ewid. 76/2 między ul. Leśną i Spacerową, działka o nr ewid. 75/4, 75/2, 76/3, 76/4.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych została dokonana przy zastosowaniu podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej lub metodą porównania parami. Wyceny bazują na operatach szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych (ostatnie operaty zostały sporządzone wg stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku). Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości inwestycyjne należące do Spółki o wartości bilansowej 2 805 tys. zł (31 grudnia 2015 r.: 2 766 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych.

18. Pozostałe inwestycje długoterminowe

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Pożyczki udzielone	163 580	85 099
Udziały w jednostkach powiązanych	168 692	168 596
	332 272	253 695
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	42 122	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	290 150	-

Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Pożyczka Prosta Tower Sp. z o.o.	6	2 483
Pożyczka Robo Wash Sp. z o.o.	2 159	2 539
Pożyczka Verbis Gamma Sp. z o.o. SKA*	-	14 747
Pożyczka Marvipol Development 3 Sp. z o.o. (daw. Projekt 01 Sp. z o.o.)	35 175	31 786
Pożyczka Verbis Gamma Sp. z o.o.*	-	37
Pożyczka Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	2	854
Pożyczka Marvipol Estate Sp. z o.o.	29 195	26 040
Pożyczka Marvipol Development 2 Sp. z o.o.	7 024	5 773
Pożyczka Projekt 03 Sp. z o.o.	873	832
Pożyczka Projekt 04 Sp. z o.o.	9	8
Marvipol Development 5 Sp. z o.o. (daw. Projekt 05 Sp. z o.o.)	11 011	-
Pożyczka Marvipol Development 4 Sp. z o.o. (daw. Projekt 08 Sp. z o.o.)	13 852	-
Pożyczka Projekt 06 Sp. z o.o.	15	-
Pożyczka Projekt 07 Sp. z o.o.	11 549	-
Pożyczka Bemowo Residence Sp. z o.o.	15	-
Pożyczka Riviera Park Sp. z o.o.	26	-
Pożyczka Projekt 09 Sp. z o.o.	41	-
Pożyczka Projekt 010 Sp. z o.o.	32	-
PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.	33 732	-
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	18 810	-
Marvipol TM Sp. z o.o.*	54	-
	163 580	85 099
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	-	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	163 580	-

* W dniu 8.12.2016 r. zostało zarejestrowane połączenie spółek Marvipol TM Sp. z o.o. (spółka przejmująca), P.Z. Bud Sp. z o.o., Verbis Gamma Bis Sp. z o.o., Verbis Gamma Sp. z o.o.

Spółka posiada udziały w następujących spółkach zależnych. Procentowe zestawienie udziałów w poszczególnych jednostkach zależnych prezentuje nota 39.

Wartość udziałów w spółkach zależnych

w tysiącach złotych

Development - działalność przeznaczona do wydzielenia

	31-gru-16	31-gru-15
Mokotów Park Sp. z o.o.	270	270
Prosta Tower Sp. z o.o.	-	150
Prosta 32 Sp. z o.o.	25 931	25 931
Marvipol TM Sp. z o.o.	100 146	390
P.Z. - BUD Sp. z o.o.*	-	96 756
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.K.	-	2 929
Marvipol Estate Sp. z o.o.	5	5
Marvipol Development 3 Sp. z o.o. (daw. Projekt 01 Sp. z o.o.)	6	6
Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.	6	6
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	6	6
Marvipol Development 2 Sp. z o.o.	5	5
Projekt 03 Sp. z o.o.	5	5
Riviera Park Sp. z o.o.	5	5
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	5	5
Marvipol Development 5 Sp. z o.o. (daw. Projekt 05 Sp. z o.o.)	5	5
Bemowo Residence Sp. z o.o.	5	-
Projekt 06 Sp. z o.o.	5	-
Projekt 07 Sp. z o.o.	5	-
Marvipol Development 4 Sp. z o.o. (daw. Projekt 08 Sp. z o.o.)	5	-
Projekt 09 Sp. z o.o.	5	-
Projekt 010 Sp. z o.o.	5	-
MVP Logistics S.A. (daw. Projekt 011 S.A.)	100	-
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	13	-
Motoryzacja - działalność kontynuowana		
British Automotive Polska S.A.	24 242	24 242
British Automotive Centrum Sp. z o.o.	7 168	7 168
British Automotive Gdańsk Sp. z o.o.	3 222	3 222
British Automotive Łódź Sp. z o.o.	6 471	6 471
AML Polska Sp. z o.o.	216	216
M Automotive Sp. z o.o.	803	803
	168 660	168 596

W tym:

Działalność kontynuowana	42 122	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	126 538	-

* W dniu 8.12.2016 r. zostało zarejestrowane połączenie spółek Marvipol TM Sp. z o.o. (spółka przejmująca), P.Z. Bud Sp. z o.o., Verbis Gamma Bis Sp. z o.o., Verbis Gamma Sp. z o.o.

Wartość udziałów we wspólnych przedsięwzięciach

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Projekt 888 Sp. z o.o.	25	-
PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.	7	-
	32	-
W tym:		
Działalność kontynuowana	-	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	32	-

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	-

19. Podatek odroczony

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

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

w tysiącach złotych	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2015
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	(32)	(15)	(32)	(15)
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(1 839)	(711)	(1 839)	(711)
Zapasy	-	-	-	(1 120)	-	(1 120)
Odsetki od pożyczki	116	149	(936)	(1 257)	(820)	(1 108)
Wycena pożyczki walutowej	17	-	(536)	-	(519)	-
Świadczenia pracownicze	35	46	-	-	35	46
Rezerwy na koszty okresu	202	529	-	-	202	529
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	744	538	(468)	(662)	276	(124)
Odpisy zapasów	2 019	1 193	-	-	2 019	1 193
Koszt nabycia udziałów Prosta	-	-	(3 445)	(3 445)	(3 445)	(3 445)
Odsetki od obligacji i kredytów	406	450	(846)	(1 105)	(440)	(655)
Odpis na udziały	530	530	-	-	530	530
Odpisy na należności	42	-	-	-	42	-
Strata podatkowa	4 571	6 106	-	-	4 571	6 106
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 682	9 541	(8 102)	(8 315)	580	1 226
Kompensata	(3 539)	(8 315)	3 539	8 315	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	5 143	1 226	(4 563)	-	580	1 226

Zmiana różnic przejściowych w okresie

w tysiącach złotych	Stan na 31-12-2015	Zmiana różnic przejściow. ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 31-12-2016
Rzeczowe aktywa trwałe	(15)	(17)	(32)
Nieruchomości inwestycyjne	(711)	(1 128)	(1 839)
Zapasy	(1 120)	1 120	-
Odsetki od pożyczki	(1 108)	288	(820)
Wycena pożyczki walutowej	-	(519)	(519)
Świadczenia pracownicze	46	(11)	35
Rezerwy na koszty okresu	529	(327)	202
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(124)	400	276
Odpisy zapasów	1 193	826	2 019
Koszt nabycia udziałów Prosta	(3 445)	-	(3 445)
Odsetki od obligacji i kredytów	(655)	215	(440)
Odpis na udziały	530	-	530
Odpisy na należności	-	42	42
Strata podatkowa	6 106	(1 535)	4 571
	1 226	(646)	580
<i>W tym:</i>			
Działalność kontynuowana	6 636	(1 493)	5 143
Działalność przeznaczona do wydzielenia	(5 410)	847	(4 564)

20. Zapasy

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Produkcja w toku	36 690	36 761
Wyroby gotowe	15 713	70 591
	52 403	107 352
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	-	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	52 403	-

Podział zapasów na dzień 31 grudnia 2016 roku

	Produkty w toku	Wyroby gotowe
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	-	5 401
Inwestycja Hill Park	18 842	9 702
Inwestycja Bielany Residence	-	610
Inwestycja Chodzonego	5 899	-
Inwestycja Mikołajki	10 093	-
Inwestycja 17 Stycznia	1 856	-
	36 690	15 713

Na zapasach skapitalizowano koszty odsetek i prowizji od kredytów bankowych w kwocie 4 499 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2015 r.: 6 345 tys. zł) oraz odsetki od obligacji w wysokości 4 445 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2015 r.: 6 477 tys. zł).

Odpisy aktualizujące zapasy

Wartość na dzień 1 styczeń 2015 r.	-
Zwiększenia/Utworzenie:	6 278
Odpis aktualizujący inwestycję Hill Park II etap	6 278
Wartość na dzień 31 grudnia 2015 r.	6 278
Wartość na dzień 1 styczeń 2016 r.	6 278
Zwiększenia/Utworzenie:	4 350
Odpis aktualizujący inwestycję Apartamenty Mokotów Park	785
Odpis aktualizujący inwestycję Hill Park I etap	3 565
Wartość na dzień 31 grudnia 2015 r.	10 628

Zarząd Spółki zweryfikował wartość produkcji niezakończoną na dzień 31 grudnia 2015 roku, stwierdzając utratę jej wartości. W 2015 r. dokonano odpisu aktualizującego Inwestycji Hill Park Etap II w wysokości 6 278 tys. zł. Zarząd Spółki zweryfikował wartość produkcji niezakończoną na dzień 31 grudnia 2016 roku. Weryfikacja ich wartości przez Zarząd Spółki nie ujawniła przesłanek wskazujących na dalszą utratę wartości w 2016 r. Wartość Inwestycji Hill Park Etap II prezentowana jest w wartości netto, pomniejszonej o odpis aktualizujący z 2015 r. wynoszący na 31.12.2016 r. 6 278 tys. zł.

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

Zarząd Spółki zweryfikował wartość wyrobów gotowych posiadanych przez Spółkę na dzień 31 grudnia 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.

Zabezpieczenia na zapasach

Inwestycja Chodzonego – obligacje P wyemitowane na kwotę 6 mln zł; hipoteka do kwoty 8.100 tys. zł
 Inwestycja Mikołajki – kredyt w rachunku bieżącym Marvipol w mBank z limitem 7,5 mln zł; hipoteka umowna łączna do kwoty 11.250 tys. zł

21. 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	1 200	4 656
Pozostałe należności	5 874	2 138
Rozliczenie międzyokresowe	211	231
	7 285	11 150
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	531	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	6 754	-

22. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-16	31-gru-15
Środki pieniężne w kasie	11	60
Środki pieniężne na rachunkach bankowych i środki w drodze	23 673	90 771
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w bilansie i w rachunku przepływów pieniężnych	23 684	90 831
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	1 691	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	21 993	-

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

Kwota środków o ograniczonej możliwości dysponowania dostępna za zgodą banku w ramach zawartej umowy kredytowej na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosi 0 tys. zł.

23. 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
Emisja akcji	-	-
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	0,20
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 551 852	41 551 852
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	0,20

Struktura kapitału zakładowego na 31 grudnia 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

24. Zysk przypadający na jedną akcję

Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej

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

	31-gru-16	31-gru-15
podstawowy zysk	14 689	41 122

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 na koniec okresu	41 551 852	41 551 852
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,35	0,99

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 rozładniające akcje.

Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej

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

	31-gru-16	31-gru-15
podstawowy zysk	(14 114)	(34 958)

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 na koniec okresu	41 551 852	41 551 852
Podstawowy zysk na jedną akcję	-0,34	-0,84

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.

25. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Nota prezentuje dane o zobowiązaniach Spółki z tytułu kredytów bankowych i leasingu. Informacje odnośnie ryzyka kursowego i ryzyka stopy procentowej, na jakie narażona jest Spółka przedstawia nota 31.

Kredyty i pożyczki wg rodzaju

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-16	31-gru-15
Kredyty bankowe razem	21 154	25 186
Pożyczki	26 314	33 334
<i>w tym :</i>		
część krótkoterminowa	-	25 186
część długoterminowa	47 468	33 334
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	-	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	47 468	-

Kredyty i pożyczki o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-16	31-gru-15
do 12 miesięcy	-	25 186
powyżej 1 roku do 3 lat	47 468	33 334
powyżej 3 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
Kredyty i pożyczki razem	47 468	58 520

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-16	31-gru-15
w walucie polskiej	47 468	58 520
w walutach obcych	-	-
Kredyty i pożyczki razem	47 468	58 520

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów w podziale na waluty :

	31-gru-16	31-gru-15
dla kredytów w PLN	Wibor 3 M + 2,75%	Wibor 3 M + 2,75%

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

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	nr umowy data zawarcia	przyznana kwota kredytu w tys. PLN	kwota zadłużenia kredytu w tys. PLN	termin spłaty	zabezpieczenia
mBank S.A. aneks	02/316/06/Z/VV 17.07.2006 15.12.2015 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
Razem		70 805	21 154		

26. Zobowiązania z tytułu obligacji

	31-gru-16	31-gru-15
<i>w tysiącach złotych</i>		
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	155 672	154 300
Wpływy z emisji obligacji zamiennych na akcje	-	-
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	-	70 000
Koszty emisji	-	(676)
Wpływy z emisji obligacji netto	-	69 324
Część ujęta w kapitałach własnych	-	-
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	717	1 033
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	(233)	895
Wycena obligacji	-	-
Rozliczenie wykupu obligacji zamiennych	-	-
Wykup obligacji	(28 397)	(69 880)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	127 759	155 672
Część krótkoterminowa	28 365	20 766
Część długoterminowa	99 394	134 906
	127 759	155 672
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	-	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	127 759	-

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/ zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii O	20 650	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	18.08.2017
Obligacje zwykłe serii P	6 000	WIBOR 3M + marża	zabezpieczone na nieruchomościach	22.08.2017
Obligacje zwykłe serii R*	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	03.08.2019

* 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	40 177
powyżej 3 do 5 lat	24 000	94 729
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	127 759	155 672

27. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Leasing o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
do 12 miesięcy	197	229
powyżej 1 roku do 3 lat	401	425
Zobowiązania z tytułu leasingu	598	654
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	-	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	598	-

28. Przychody przyszłych okresów

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

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	-	136
Inwestycja Bielany Residence	8	86
Inwestycja ArtEco Rezydencja	-	847
Inwestycja Hill Park Apartments	605	1 842
	613	2 911
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	-	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	613	-

29. Rezerwy

w tysiącach złotych

	Prawne	Inne	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2016 r.	41	-	41
Zwiększenia/Utworzenie	-	-	-
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(41)	-	(41)
Wartość na dzień 31 grudnia 2016 r.	-	-	-
Wartość na dzień 31 grudnia 2015 r.	41	-	41
Część krótkoterminowa	41	-	41
Część długoterminowa	-	-	-
	41	-	41

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

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

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

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

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

30. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych	31-gru-16	31-gru-15
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4 403	4 383
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	10	10
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	439	505
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe	1 174	3 095
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	6 026	7 993
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	10	10
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	6 016	7 983
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	439	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	5 587	-

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

31. Instrumenty finansowe

Przyjęte przez Spółkę cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym

Spółka zarządza wszystkimi opisanymi poniżej elementami ryzyka finansowego, które może mieć znaczący wpływ na jej funkcjonowanie w przyszłości, kładąc w tym procesie największy nacisk na zarządzanie ryzykiem rynkowym, w tym ryzykiem stopy procentowej oraz ryzykiem kredytowym i ryzykiem utraty płynności. Celem zarządzania ryzykiem kredytowym jest ograniczenie strat Spółki mogących wynikać z niewypłacalności klientów. Cel ten jest realizowany poprzez bieżące monitorowanie wiarygodności kredytowej klientów wymagających kredytowania powyżej określonej kwoty. Celem zarządzania płynnością finansową jest zabezpieczenie Spółki przed jej niewypłacalnością. Cel ten jest realizowany poprzez systematyczne dokonywanie projekcji zadłużenia w horyzoncie do 3 lat, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania. Ekspozycja na ryzyko kredytowe, ryzyko stopy procentowej powstaje w trakcie normalnej działalności Spółki. Spółka nie stosuje zabezpieczeń przed ryzykiem wahań kursów wymiany walut.

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

Ryzyko kredytowe

Na dzień sprawozdania nie występowała istotna koncentracja ryzyka kredytowego.

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

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość brutto	31-gru-15 Odpis aktualizujący	Wartość netto
Nieprzeterminowane	4 540	-	4 540
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	403	318	85
180-360 dni	-	-	-
powyżej 360 dni	31	-	31
	4 974	318	4 656

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość brutto	31-gru-16 Odpis aktualizujący	Wartość netto
Nieprzeterminowane	1 311	190	1 121
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	79	-	79
180-360 dni	-	-	-
powyżej 360 dni	328	328	-
	1 718	518	1 200

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

	31-gru-16	31-gru-15
Stan na początek okresu	318	-
Zmiana odpisu aktualizującego	200	318
Stan na koniec okresu	518	318

Ryzyko stopy procentowej

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

a) Instrumenty finansowe - Aktywa

Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Pożyczki udzielone i należności własne - powiązane	162 146	86 305
<i>Pożyczka</i>	161 421	82 560
<i>Należności z tytułu dostaw i usług</i>	725	3 745
Pożyczki udzielone i należności własne - pozostałe	2 634	3 450
<i>Pożyczka</i>	2 159	2 539
<i>Należności z tytułu dostaw i usług</i>	475	911
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	-	-
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej dodatniej	-	-
Środki pieniężne	23 684	90 831
<i>Środki pieniężne</i>	23 684	90 831
	188 464	180 586

b) Zobowiązania finansowe według tytułów

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Zobowiązania finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym:	-	-
<i>zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu</i>	-	-
<i>kontrakty terminowe</i>	-	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	180 677	219 744
<i>kredyty bankowe i pożyczki wyceniane wg. zamortyzowanego kosztu</i>	47 468	58 520
<i>zobowiązania z tytułu dostaw i usług</i>	4 403	4 383
<i>zobowiązania z tytułu obligacji</i>	127 759	155 672
<i>kaucje</i>	449	515
<i>zobowiązania z tytułu leasingu finansowego</i>	598	654
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej ujemnej	-	-
	180 677	219 744

Analiza wrażliwości Spółki na zmiany stóp procentowych

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

	31-gru-16		31-gru-15	
	wzrost 1%	spadek 1%	wzrost 1%	spadek 1%
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	(1 726)	1 726	(2 073)	2 073

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

Ryzyko kursowe

Większość transakcji zawierana jest w złotych polskich. Spółka posiada należności i zobowiązania z tytułu pożyczek denominowanych w walutach obcych. Spółka nie posiada środków pieniężnych w walutach obcych.

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	4 087	(4 087)	1 302	(1 302)
	4 087	(4 087)	1 302	(1 302)

Ryzyko płynności

Płynność finansowa jest monitorowana w Spółce na bieżąco. Dotyczy to zarówno płynności w okresie kilku następnych dni, jak i okresu kilku najbliższych lat.

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

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

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

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

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

Wskaźnik ten wynosi na dzień 31 grudnia 2016 roku 56,10 % (31 grudnia 2015 r.: 51,80 %). Spółka zarządza kapitałem by zagwarantować, że należące do niej jednostki będą zdolne kontynuować działalność przy jednoczesnej maksymalizacji rentowności dla akcjonariuszy dzięki optymalizacji relacji zadłużenia do kapitału własnego. Ogólna strategia działania Spółki nie zmieniła się od 2008 roku.

Ponadto Spółka zarządza kapitałem własnym w taki sposób, aby utrzymywać bezpieczny poziom relacji kapitału własnego do długu. Spółka do końca 2015 r. nie wypłacała dywidendy dla akcjonariuszy. W 2016 r. dokonano wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy w wysokości 4.571 tys. zł

32. Działalność przeznaczona do wydzielenia

Niniejsza nota została sporządzona w związku z trwającym 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, 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.

Wynik na działalności przeznaczonej do wydzielenia

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

w tysiącach złotych

	Nota	01-sty-16 31-gru-16	01-sty-15 31-gru-15
Działalność zaniechana			
Przychody ze sprzedaży	6	51 001	112 484
Pozostałe przychody operacyjne	7	2 340	2 465
		53 341	114 949
Amortyzacja		(669)	(560)
Zużycie materiałów i energii		(603)	(392)
Usługi obce	12	(64 202)	(102 994)
Koszty świadczeń pracowniczych	9	(3 329)	(2 325)
Pozostałe koszty operacyjne	8	(9 951)	(19 449)
Zyski z inwestycji	10	21 760	10 126
Zbycie jednostek zależnych	11	76	(24 179)
Zysk na działalności operacyjnej		(3 577)	(24 824)
Koszty finansowe	13	(11 384)	(14 494)
Zysk przed opodatkowaniem		(14 961)	(39 318)
Podatek dochodowy	14	847	3 329
Zysk netto z działalności wydzielonej		(14 114)	(35 989)
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk netto		(14 114)	(35 989)
Inne całkowite dochody		-	-
Całkowite dochody ogółem		(14 114)	(35 989)

Aktywa i zobowiązania przeznaczone do wydzielenia

Na dzień 31 grudnia 2016 r.

<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	31-gru-16
Aktywa		
Aktywa trwałe		
Rzeczowe aktywa trwałe	15	2 084
Wartości niematerialne	16	440
Nieruchomości inwestycyjne	17	2 805
Udzielone pożyczki	18	163 580
Pozostałe inwestycje długoterminowe	18	126 570
Aktywa trwałe razem		295 479
Aktywa obrotowe		
Zapasy	20	52 403
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	21	6 754
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22	21 993
Aktywa obrotowe razem		81 150
Aktywa razem		376 629
Zobowiązania		
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	47 468
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	27	401
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	99 394
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	19	4 564
Zobowiązania długoterminowe razem		151 827
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	27	197
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	28 365
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	30	5 587
Przychody przyszłych okresów	28	613
Zobowiązania krótkoterminowe razem		34 762
Zobowiązania razem		186 589
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		24 863
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		(59 068)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		(34 177)

33. Działalność zaniechana - myjnię

Wynik na działalności zaniechanej

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

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

w tysiącach złotych

	01-sty-16 31-gru-16	01-sty-15 31-gru-15
Działalność zaniechana		
Przychody ze sprzedaży	-	7 224
Pozostałe przychody operacyjne	-	4
	-	7 228
Amortyzacja	-	(546)
Zużycie materiałów i energii	-	(811)
Usługi obce	-	(1 121)
Koszty świadczeń pracowniczych	-	(2 599)
Wartość sprzedanych towarów i usług	-	-
Pozostałe koszty operacyjne	-	(795)
Zyski z inwestycji	-	-
Zbycie jednostek zależnych	-	-
Zysk na działalności operacyjnej	-	1 356
Koszty finansowe	-	(83)
Zysk przed opodatkowaniem	-	1 273
Podatek dochodowy	-	(242)
Zysk netto z działalności zaniechanej	-	1 031
Zysk przypadający na 1 akcję z działalności zaniechanej		
Podstawowy (zł)	-	-0,84
Rozwodniony (zł)	-	-0,84

Wynik na sprzedaży jednostki Robo Wash Sp. z o.o.

Wartość udziałów	-	10 694
Przychody ze sprzedaży	-	8 000
Wynik na sprzedaży	-	(2 694)

34. Leasing operacyjny

Umowy leasingu operacyjnego, w których Spółka jest leasingobiorcą

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

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
do roku	1 925	1 814
1 do 5 lat	9 247	8 675
powyżej 5 lat	15 478	27 491
	26 650	37 980

Spółka jest stroną umów najmu, dzierżawy zakwalifikowanych jako leasing operacyjny.

W okresie kończącym się 31 grudnia 2016 roku opłaty czynszowe w kwocie 1 944 tys. zł zaksięgowano jako pozostałe koszty operacyjne - koszty wynajmu powierzchni /leasing operacyjny (31 grudnia 2015: 2 220 tys. zł).

Kwota płatności z tytułu umów leasingu operacyjnego obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 54 tys. zł w sprawozdaniu z całkowitych dochodów na dzień 31 grudnia 2016 roku. W analogicznym okresie roku ubiegłego koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntów zostały wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w kwocie 239 tys. zł.

35. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

Na dzień 31 grudnia 2016 roku Spółka nie miała zobowiązań inwestycyjnych i kontraktowych ponieważ inwestycje rozpoczęte w latach poprzednich zostały zakończone, a nowe są nadal na etapie planowania.

36. Zobowiązania warunkowe

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

W dniu 18 kwietnia 2016 r. Marvipol S.A. udzieliła poręczenia do kwoty 52.500 tys. zł jednostce zależnej Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k (dawniej Marvipol Property Sp. z o.o.) w związku z zawarciem w dniu 18 kwietnia 2016 r. pomiędzy Marvipol Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (dawniej Marvipol Property Sp. z o.o.) a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu odnawialnego w kwocie 35.000 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Central Park Ursynów” – Etap 2A i Etap 2B na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej.

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 Spółki: brak możliwości zawarcia ugody na warunkach wskazanych we wniosku. Stanowisko Spółki: roszczenie bezzasadne wobec braku istnienia wad. Spółka 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 8 894 225,10 zł z tytułu rękojmi za wady fizyczne nieruchomości wspólnej.
Stanowisko Spółki: roszczenie bezzasadne wobec braku istnienia wad. Spółka wnosi o oddalenie powództwa w całości.

W dniu 12 grudnia 2016 r. Marvipol S.A. udzieliła gwarancji korporacyjnej do kwoty 37.251 tys. zł jednostce zależnej Marvipol Development 3 Sp. z o.o. (uprzednio: Projekt 01 Sp. z o.o.) w związku z zawarciem w dniu 12 grudnia 2016 r. pomiędzy Marvipol Development 3 Sp. z o.o. a mBank S.A. umowy kredytu odnawialnego w kwocie 17.000 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Riviera Park” – Etap 1 na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Krzyżówki.

W dniu 29 grudnia 2016 r. Marvipol S.A. udzieliła poręczenia do kwoty 37.500 tys. zł jednostce zależnej Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K. w związku z zawarciem w dniu 29 grudnia 2016 r. pomiędzy Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu odnawialnego w kwocie 25.000 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Central Park Ursynów” – Etap 3 na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej.

37. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Wynagrodzenia Zarządu

Spółka 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 Poławski - 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 Zajęc - Kierownik Oddziału od 1 sierpnia 2016 r.</i>	184	-
	5 501	2 255

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-16 31-gru-16	01-sty-15 31-gru-15
<i>Aleksander Chłopecki</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

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone 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 zależne w tym:	9 242	8 722	721	3 737
<i>British Automotive Centrum Sp. z o.o.</i>	1 021	460	101	112
<i>British Automotive Polska S.A.</i>	3 254	413	241	250
<i>British Automotive Gdańsk Sp. z o.o.</i>	265	61	27	26
<i>British Automotive Łódź Sp. z o.o.</i>	188	43	20	19
<i>Zielona Italia Sp. z o.o. *</i>	-	4 349	-	-
<i>Prosta Tower Sp. z o.o.</i>	182	131	1	1
<i>Mokotów Park Sp. z o.o.</i>	11	10	1	8
<i>Prosta 32 Sp. z o.o.</i>	11	11	154	-
<i>Marvipol TM Sp. z o.o.****</i>	158	62	5	5
<i>Caterham Polska Sp. z o.o. **</i>	-	12	-	-
<i>AML Polska Sp. z o.o.</i>	47	17	5	5
<i>M Automotive Sp. z o.o.</i>	8	8	1	1
<i>Lotus Warszawa Sp. z o.o.</i>	28	13	4	3
<i>Robo Wash Sp. z o.o.***</i>	-	151	-	-
<i>Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k.</i>	3 264	2 643	99	3 248
<i>P.Z.-BUD Sp. z o.o.****</i>	-	11	-	1
<i>British Automotive Supply Sp. z o.o.</i>	415	118	43	43
<i>Marvipol Estate Sp. z o.o.</i>	135	11	1	1
<i>Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.</i>	11	11	1	1
<i>Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.</i>	11	3	1	1
<i>Marvipol Development 3 Sp. z o.o. (daw. Projekt 01 Sp. z o.o.)</i>	86	11	1	1
<i>Marvipol Development 1 Sp. z o.o.</i>	6	11	1	1
<i>Verbis Gamma Sp. z o.o.****</i>	-	11	-	1
<i>Verbis Gamma Bis Sp. z o.o.****</i>	-	132	-	1
<i>Marvipol Development 2 Sp. z o.o.</i>	27	-	1	4
<i>Projekt 03 Sp. z o.o.</i>	11	-	1	1
<i>British Motor Club Sp. z o.o.</i>	6	15	1	1
<i>Marvipol Development 5 Sp. z o.o.</i>	11	2	1	1
<i>Riviera Park Sp. z o.o.</i>	11	2	1	1
<i>Projekt 06 Sp. z o.o.</i>	11	-	1	-
<i>Projekt 07 Sp. z o.o.</i>	11	-	1	-
<i>Marvipol Development 4 Sp. z o.o. (daw. Projekt 08 Sp. z o.o.)</i>	11	-	1	-
<i>Projekt 09 Sp. z o.o.</i>	11	-	1	-
<i>Projekt 010 Sp. z o.o.</i>	7	-	1	-
<i>Bemowo Residence Sp. z o.o.</i>	11	-	1	-
<i>Projekt 888 Sp. z o.o.</i>	12	-	2	-
<i>MVP Logistics S.A. (daw. Projekt 011 S.A.)</i>	1	-	1	-
<i>Jednostki pozostałe powiązane z członkami</i>	74	77	4	8
	9 316	8 799	725	3 745

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

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

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

**** W dniu 8.12.2016 r. zostało zarejestrowane połączenie spółek Marvipol TM Sp. z o.o. (spółka przejmująca), P.Z. Bud Sp. z o.o., Verbis Gamma Bis Sp. z o.o., Verbis Gamma Sp. z o.o.

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

w tysiącach złotych

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na	
	01-sty-16 31-gru-16	01-sty-15 31-gru-15	31-gru-16	31-gru-15
Zakup produktów i usług				
Jednostki zależne w tym:	4 507	11 654	148	475
<i>British Automotive Centrum Sp. z o.o.</i>	742	74	-	4
<i>British Automotive Polska S.A.</i>	51	62	-	5
<i>Prosta Tower Sp. z o.o.</i>	1 844	1 875	7	5
<i>Marvipol TM Sp. z o.o.</i>	1 870	9 643	141	461
<i>Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu i Radą Nadzorczą</i>	482	431	150	-
	4 989	12 085	298	475

w tysiącach złotych

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na	
	01-sty-16 31-gru-16	01-sty-15 31-gru-15	31-gru-16	31-gru-15
Otrzymane dywidendy i udziały w zysku spółki komandytowej				
<i>British Automotive Supply Sp. z o.o.</i>	-	4 242	-	-
<i>British Automotive Łódź Sp. z o.o.</i>	114	1 490	-	-
<i>British Automotive Polska S.A.</i>	13 197	9 679	-	-
<i>British Automotive Gdańsk Sp. z o.o.</i>	614	2 945	-	-
<i>Marvipol TM Sp. z o.o.</i>	-	6 914	-	-
<i>British Automotive Centrum Sp. z o.o.</i>	2 046	10 760	-	-
<i>Marvipol Property Sp. z o.o.</i>	12 041	-	-	-
<i>Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.</i>	934	-	-	-
<i>Marvipol Development 1 Sp. z o.o. sp.k.</i>	963	-	963	-
	29 909	36 030	963	-

w tysiącach złotych

	Nierozliczone saldo na dzień		Wartość transakcji w okresie			Nierozliczone saldo na dzień	
	31-gru-15		Zaciągnięcia	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	31-gru-16
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)							
<i>Prosta 32 Sp. z o.o.</i>	1 931	-	-	25	71	-	1 977
<i>Marvipol TM Sp. z o.o.</i>	3 641	-	-	3 500	19	160	-
<i>Marvipol Development 1 Sp. z o.o. SK</i>	26 399	4 030	-	6 000	1 136	1 228	24 337
<i>P.Z. - Bud Sp. z o.o. *</i>	353	-	-	350	2	5	-
<i>Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.</i>	1 010	-	-	1 000	5	15	-
	33 334	4 030	4 030	10 875	1 233	1 408	26 314

* W dniu 8.12.2016 r. zostało zarejestrowane połączenie spółek Marvipol TM Sp. z o.o. (spółka przejmująca), P.Z. Bud Sp. z o.o., Verbis Gamma Bis Sp. z o.o., Verbis Gamma Sp. z o.o.

w tysiącach złotych

	Wartość transakcji w okresie						Nierozliczone saldo na dzień 31-gru-16
	Nierozliczone saldo na dzień 31-gru-15	Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	Wycena pożyczek w Eur	
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)							
<i>Prosta Tower Sp. z o.o.</i>	2 483	1 950	2 080	59	2 406	-	6
<i>Verbis Gamma Bis Sp. z o.o.*</i>	14 747		12 201	534	3 080	-	-
<i>Marvipol Development 3 (daw. Projekt 01 Sp. z o.o.)</i>	31 786	7 775	6 000	1 615	-	-	35 176
<i>Verbis Gamma Sp. z o.o.*</i>	37	15	-	2	-	-	54
<i>Marvipol Development 1 Sp. z o.o.</i>	854	-	800	37	89	-	2
<i>Marvipol Estate Sp. z o.o.</i>	26 040	305	-	751	-	2 098	29 194
<i>Marvipol Development 2 Sp. z o.o.</i>	5 773	955	-	295	-	-	7 023
<i>Projekt 03 Sp. z o.o.</i>	832	35	-	6	-	-	873
<i>Riviera Park Sp. z o.o.</i>	9	25	-	1	-	-	35
<i>Marvipol Development 5 Sp. z o.o.</i>	-	12 640	1 800	564	393	-	11 011
<i>Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.</i>	-	195	195	2	2	-	-
<i>Marvipol Development 4 Sp. z o.o. (daw. Projekt 08 Sp. z o.o.)</i>	-	15 155	1 590	287	-	-	13 852
<i>Projekt 07 Sp. z o.o.</i>	-	11 370	-	179	-	-	11 549
<i>Projekt 06 Sp. z o.o.</i>	-	4 900	4 890	5	-	-	15
<i>Bemowo Residence Sp. z o.o.</i>	-	15	-	-	-	-	15
<i>Projekt 010 Sp. z o.o.</i>	-	950	920	2	-	-	32
<i>Projekt 09 Sp. z o.o.</i>	-	2 500	2 460	1	-	-	41
<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
	-						-
	82 561	110 366	32 936	4 673	5 970	2 726	161 420

* W dniu 8.12.2016 r. zostało zarejestrowane połączenie spółek Marvipol TM Sp. z o.o. (spółka przejmująca), P.Z. Bud Sp. z o.o., Verbis Gamma Bis Sp. z o.o., Verbis Gamma Sp. z o.o.

38. 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 badania jednostkowego sprawozdania finansowego Marvipol S.A. za 2016 rok wynosi 42 tys. zł.

Ponadto w trakcie 2016 roku CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa świadczyła dla Spółki inne usługi poświadczające i z ich tytułu otrzymała wynagrodzenie w łącznej kwocie 75 tys. zł oraz pozostałe usługi za łączną kwotę 19 tys. zł.

39. Podmioty zależne

Podmioty należące do Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

Jednostki zależne	Procentowa wielkość udziałów oraz praw do głosów posiadanych przez Grupę	
	31-gru-16	31-gru-15
Development		
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. (daw. 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. (daw. Projekt 011 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 % udziałów 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 % udziałów 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.

40. Wybrane dane finansowe dotyczące sprawozdania

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 31 grudnia 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-gru-16		31-gru-15	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>				
Aktywa razem	426 116	96 319	468 876	110 026
Aktywa trwałe	47 265	10 684	259 543	60 904
Aktywa obrotowe	2 222	502	209 333	49 122
Aktywa przeznaczone do wydzielenia	376 629	85 133	-	-
Pasywa razem	426 116	96 319	468 876	110 026
Kapitał własny	239 088	54 043	243 085	57 042
Zobowiązania długoterminowe	10	2	168 675	39 581
Zobowiązania krótkoterminowe	429	97	57 116	13 403
Zobowiązania przeznaczone do wydzielenia	186 589	42 177	-	-

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów

Pozycja w sprawozdaniu z całkowitych dochodów Emitenta	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	5 206	1 190	933	223
Koszty sprzedaży	(4 994)	(1 141)	(6 081)	(1 453)
Zyski z inwestycji	15 971	3 650	29 183	6 974
Zysk na działalności operacyjnej	16 183	3 698	24 035	5 743
Koszty finansowe	-	-	(692)	(165)
Zysk przed opodatkowaniem	16 183	3 698	23 343	5 578
Podatek dochodowy	(1 494)	(341)	3 641	870
Zysk netto z działalności kontynuowanej	14 689	3 357	41 122	9 827
Zysk netto na działalności zaniechanej	(14 114)	(3 226)	(34 958)	(8 354)
Zysk netto za rok obrotowy	575	131	6 164	1 473

41. Istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016 roku, oraz znaczące zdarzenia po dniu 31 grudnia 2016 roku.

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 wiarytelności 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 2016r.

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 podpisaną 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 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 4.571 tys. zł 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 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 niez uzyskania 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 niez uzyskania 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 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 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.

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, dnia 28 marca 2017 roku