



Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

Na dzień 30 czerwca
i za okres pierwszych
sześciu miesięcy 2023 roku

JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (TYS. PLN)

	Nota	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022
Przychody ze sprzedaży	4	10 519	3 724	46 103	41 609
Koszt własny sprzedaży	5	(7 125)	(4 065)	(42 622)	(38 405)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		3 394	(341)	3 481	3 204
Koszty sprzedaży	6	-	-	-	-
Koszty ogólnego zarządu	6	(2 071)	(1 051)	(4 204)	(2 472)
Pozostałe przychody operacyjne	7	1 601	839	1 514	551
Pozostałe koszty operacyjne	8	(834)	(188)	(529)	(158)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		2 090	(741)	262	1 125
Przychody finansowe	9	45 371	34 082	99 369	89 532
Koszty finansowe	10	(38 074)	(22 812)	(31 166)	(19 590)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		9 387	10 529	68 465	71 067
Podatek dochodowy	11	6 082	5 387	3 339	2 881
Zysk (strata) netto		15 469	15 916	71 804	73 948
Inne całkowite dochody					
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych		-	-	-	-
Podatek dochodowy		-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto		-	-	-	-
Całkowite dochody netto		15 469	15 916	71 804	73 948
Zysk na jedną akcję (zł):					
Podstawowy		0,37	0,38	1,72	1,78
Rozwodniony		0,37	0,38	1,72	1,78

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (TYS. PLN)

	Nota	Okres zakończony		
		30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	12	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	13	604	481	279
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	23	13 579	15 202	16 486
Długoterminowe aktywa finansowe	14	673 726	688 674	739 357
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	21 989	18 296	14 988
Aktywa trwałe razem		709 898	722 653	771 110
Aktywa obrotowe				
Zapasy	16	99 258	97 665	96 545
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	17	44 254	22 371	26 475
Krótkoterminowe aktywa finansowe	18	4 762	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18	108 314	30 950	6 995
Aktywa obrotowe razem		256 588	150 986	130 015
Aktywa klasyfikowane jako dostępne do sprzedaży		-	-	-
Aktywa razem		966 486	873 639	901 125

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (TYS. PLN)

	Nota	Okres zakończony		
		30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny	19			
Kapitał zakładowy		41 653	41 653	41 653
Kapitał wydzielony		155 834	155 834	155 834
Kapitał zapasowy		76 107	14 663	14 663
Zyski zatrzymane		15 469	61 444	71 804
Kapitały razem		289 063	273 594	283 954
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	20	1 636	1 636	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	15	14 284	16 673	13 826
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	21	362 587	295 907	260 492
Zobowiązania z tytułu obligacji	22	254 513	236 329	257 464
Zobowiązania z tytułu leasingu	23	13 988	15 948	16 858
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		647 008	566 493	548 640
Zobowiązania krótkoterminowe				
Rezerwy	20	-	2 500	2 500
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	21	6	12	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	22	26 039	19 035	51 579
Zobowiązania z tytułu leasingu	23	1 638	1 739	1 932
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	24	2 732	10 266	12 520
Zobowiązania krótkoterminowe razem		30 415	33 552	68 531
Zobowiązania razem		677 423	600 045	617 171
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		966 486	873 639	901 125

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (TYS. PLN)

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Fundusz dywidendowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku</i>						
Stan na początek okresu	41 653	155 834	14 663	-	61 444	273 594
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	61 444	-	(61 444)	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	15 469	15 469
Stan na koniec okresu	41 653	155 834	76 107	-	15 469	289 063
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku</i>						
Stan na początek okresu	41 653	155 834	25 162	333	36 652	259 634
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	(10 499)	(333)	(36 652)	(47 484)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	61 444	61 444
Stan na koniec okresu	41 653	155 834	14 663	-	61 444	273 594
<i>za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku</i>						
Stan na początek okresu	41 653	155 834	25 162	333	36 652	259 634
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	(10 499)	(333)	(36 652)	(47 484)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	71 804	71 804
Stan na koniec okresu	41 653	155 834	14 663	-	71 804	283 954

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (TYS. PLN)

	Nota	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) brutto		9 387	68 465
Amortyzacja	6	1 067	1 086
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		2 862	(1 096)
Przychody z tytułu udziałów w zyskach (dywidendy)	9	(23 799)	(78 963)
Przychody odsetkowe	9	(21 572)	(19 306)
Koszty odsetkowe	10	29 149	22 197
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i wartości niematerialnych	7	(241)	(21)
Koszty emisji obligacji		-	7 944
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		477	534
Odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych	10	5 106	-
Koszty z tytułu leasingu	23	480	491
Pozostałe		(2)	127
Korekty razem		(6 473)	(67 007)
Zmiana stanu zapasów	16	(1 593)	28 782
Zmiana stanu należności		1 802	11 763
Zmiana stanu rezerw		(2 500)	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(7 534)	2 926
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		-	-
Zmiana kapitału obrotowego		(9 825)	43 471
Podatek dochodowy zwrócony		-	-
Podatek dochodowy zapłacony		-	-
Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych		-	-
Przeływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(6 911)	44 929

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH (TYS. PLN)

	Nota	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
PRZEPIYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Odsetki otrzymane		15 907	20 586
Dywidendy otrzymane		-	13 000
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		366	21
Spłata udzielonych pożyczek		75 945	42 854
Wpływy		92 218	76 461
Nabycia aktywów finansowych		(4 729)	-
Wniesienie wkładów pieniężnych		-	(2 000)
Pożyczki udzielone	27	(64 130)	(89 090)
Wydatki		(68 859)	(91 090)
Przepiywy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		23 359	(14 629)
PRZEPIYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Wpływy netto z emisji obligacji	22	87 193	67 148
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	27	50 400	61 070
Wpływy		137 593	128 218
Dywidendy wypłacone		-	(47 484)
Wykup obligacji	22	(59 877)	(42 292)
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(416)	(60 525)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	23	(1 434)	(1 401)
Odsetki i prowizje zapłacone		(14 950)	(9 905)
Wydatki		(76 677)	(161 607)
Przepiywy pieniężne netto z działalności finansowej		60 916	(33 389)
PRZEPIYWY PIENIĘŻNE NETTO		77 364	(3 089)
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		77 364	(3 089)
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		30 950	10 084
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		108 314	6 995

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

INFORMACJE DODATKOWE ORAZ NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Podstawowe informacje o Spółce

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

Spółka została utworzona na podstawie aktu zawiązania z dnia 25 listopada 2014 r. na czas nieoznaczony. Rejestracja spółki została dokonana 16 grudnia 2014 r. przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000534585.

Marvipol Development S.A. (Marvipol, Emitent, Spółka) – w następstwie podziału Marvipol S.A. – z dniem 1.12.2017 r. przejęła działalność deweloperską prowadzoną przez Marvipol S.A. od 1996 r.

W związku z powyższym, począwszy od 1 grudnia 2017 r. przedmiotem działalności spółki jest:

- działalność deweloperska;
- działalność holdingowa.

Sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 30 czerwca 2023 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 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".

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w skróconej formie, zgodnie z MSR 34. Przy sporządzeniu niniejszego jednostkowego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego pewne informacje oraz ujawnienia, które zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską są zazwyczaj umieszczone w pełnym sprawozdaniu finansowym, zostały podane w formie skróconej lub pominięte, zgodnie z treścią MSR 34. Z uwagi na to, niniejsze jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe należy rozpatrywać łącznie z ostatnim pełnym sprawozdaniem finansowym sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku.

Sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej 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.

3. Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie

3.1. Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2023 roku

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2022 r., za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych

standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2023 r.:

- Zmiany do MSR 1 i stanowisko praktyczne do MSSF Ujawnienia w zakresie Polityki rachunkowości - zmiany dotyczące zakresu ujawnień znaczących zasad rachunkowości w sprawozdaniu finansowym (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później),
- Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” - definicja wartości szacunkowych (zmiany mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później);
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później),
- Zmiany do MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”: Pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 - Informacje Porównawcze (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później).
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” - zmiany wprowadzają obowiązek ujmowania podatku odroczonego od transakcji, które w momencie początkowego ujęcia powodują powstanie jednakowych różnic przejściowych (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później),

Nowe standardy, zmiany standardów oraz interpretacje nie miały istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie.

3.2. Nowe standardy i interpretacje oczekujące na wejście w życie lub oczekujące na zatwierdzenie do stosowania w Unii Europejskiej

Następujące standardy, interpretacje i zmiany zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej i oczekują na wejście w życie:

- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r. lub po tej dacie) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji właściwego pełnego standardu MSSF 14,
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” - prezentacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe oraz długoterminowe zobowiązania z tytułu umów zawierające kowenanty (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub później),
- Zmiany do MSSF 16 „Leasing” - Zobowiązanie z tytułu leasingu w ramach sprzedaży i leasingu zwrotnego (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później),

- Zmiany do MSR 7 "Sprawozdanie z przepływów pieniężnych" i MSSF 7 "Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji" - umowy finansowania dostawców (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później),
- Zmiany do MSR 12 "Podatek dochodowy" - Międzynarodowa reforma podatkowa - wzorcowe przepisy filara drugiego (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później).

Według szacunków Spółki, wyżej wymienione nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacji nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na dzień bilansowy.

4. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022
Przedsięwzięcia deweloperskie	-	-	36 670	36 670
Usługi	10 519	3 724	9 433	4 939
Przychody ze sprzedaży	10 519	3 724	46 103	41 609

5. Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022
Przedsięwzięcia deweloperskie	-	-	(33 813)	(33 813)
Usługi	(7 125)	(4 065)	(8 809)	(4 592)
Koszt własny sprzedaży	(7 125)	(4 065)	(42 622)	(38 405)

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	-	-	-	-
Koszty marketingu	-	-	-	-
Koszty sprzedaży	-	-	-	-

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022
Koszty planowanych inwestycji	(23)	(10)	(1 071)	(1 042)
Koszty zakończonych inwestycji	(9)	(6)	(229)	(26)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(960)	(463)	(1 131)	(522)
Wynagrodzenia	(804)	(448)	(1 302)	(606)
Usługi doradcze	(273)	(122)	(471)	(276)
Inne	(2)	(2)	-	-
Koszty ogólnego zarządu	(2 071)	(1 051)	(4 204)	(2 472)

Koszty według rodzaju	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022
Amortyzacja	(1 067)	(517)	(1 086)	(556)
Zużycie materiałów i energii	(608)	(295)	(614)	(282)
Usługi obce	(3 455)	(2 030)	(5 245)	(3 013)
Podatki i opłaty	(31)	(16)	(233)	(121)
Wynagrodzenia	(3 248)	(1 889)	(5 075)	(2 660)

Koszty według rodzaju	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022
Ub. społ. i inne świadczenia	(435)	(205)	(548)	(273)
Pozostałe koszty rodzajowe	(352)	(164)	(212)	(159)
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(9 196)	(5 116)	(13 013)	(7 064)

7. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022
Przychody z najmu	279	142	374	203
Przychody z refaktur	487	138	381	126
Sprzedaż usług	228	118	291	145
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	241	86	21	21
Aktualizacja wartości należności	-	-	1	1
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	-	-	16	16
Wynagrodzenie z tyt. poręczenia umów kredytowych	352	352	422	32
Pozostałe przychody	14	3	8	7
Pozostałe przychody operacyjne	1 601	839	1 514	551

8. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022
Koszty najmu	(101)	(51)	-	-
Koszty refaktur	(479)	(130)	(376)	(126)
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	(11)	(2)	-	10
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	(55)	-	-	100
Koszty darowizn	-	-	(25)	(15)
Pozostałe koszty	(188)	(5)	(128)	(127)
Pozostałe koszty operacyjne	(834)	(188)	(529)	(158)

9. Przychody finansowe

	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	1 133	642	-	-
Odsetki od pożyczek	20 439	9 641	19 306	10 195
Różnice kursowe	-	-	1 095	369
Dywidendy	23 799	23 799	78 963	78 963
Pozostałe	-	-	5	5
Przychody finansowe	45 371	34 082	99 369	89 532

10. Koszty finansowe

	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022
Odsetki od pożyczek, kredytów i obligacji	(29 149)	(14 558)	(22 197)	(12 028)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(480)	(227)	(491)	(255)

	01.01.2023 - 30.06.2023	01.04.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.04.2022 - 30.06.2022
Różnice kursowe	(2 863)	(2 697)	-	-
Odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych	(5 106)	(5 106)	-	-
Pozostałe	(476)	(224)	(8 478)	(7 307)
Koszty finansowe	(38 074)	(22 812)	(31 166)	(19 590)

11. Zmiana odroczonego podatku dochodowego

	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Rezerwy na koszty okresu	(1 111)	(154)
Odsetki od obligacji i kredytów	(734)	1 876
Odpisy należności	42	-
Odpisy pożyczek	970	-
Odsetki naliczone od pożyczek	3 097	2 480
Straty podatkowe	1 298	(798)
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	131	116
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	3 693	3 520
Różnice w ujęciu odsetek skapitalizowanych w wartości zapasów	-	403
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	(21)	17
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek	1 077	(239)
Inne	(3 445)	-
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	(2 389)	181
Zmiana podatku odroczonego	6 082	3 339
Podatek bieżący	-	-
Podatek dochodowy razem	6 082	3 339
Efektywna stopa podatkowa	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Zysk brutto	9 387	68 465
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	(1 784)	(13 008)
Różnice	7 866	16 347
Dywidendy	4 522	15 003
Efekt podatkowy kosztów finansowania powyżej limitu wynikającego z zasad dotyczących cienkiej kapitalizacji	-	1 447
Efekt podatkowy różnic przejściowych na wartości udziałów, na które była związana rezerwa z tyt. OPD, wynikający z połączenia spółek	3 445	-
Różnice trwałe	(101)	(103)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	6 082	3 339

12. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2023 r.	1 008	1 008
Nabycie	-	-
Zbycie	-	-
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2023 r.	1 008	1 008
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2023 r.	1 008	1 008
Amortyzacja za okres	-	-
Zbycie	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2023 r.	1 008	1 008

	Oprogramowanie	Razem
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2023 r.	-	-
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2022 r.	1 008	1 008
Nabycie	-	-
Zbycie	-	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2022 r.	1 008	1 008
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2022 r.	1 008	1 008
Amortyzacja za okres	-	-
Zbycie	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2022 r.	1 008	1 008
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2022 r.	-	-
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2022 r.	1 008	1 008
Nabycie	-	-
Zbycie	-	-
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2022 r.	1 008	1 008
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2022 r.	1 008	1 008
Amortyzacja za okres	-	-
Zbycie	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2022 r.	1 008	1 008
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2022 r.	-	-

13. Rzeczowe aktywa trwałe

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2023 r.	368	1 836	938	3 142
Wykup z leasingu	-	813	-	813
Zbycie	-	(591)	-	(591)
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2023 r.	368	2 058	938	3 364
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2023 r.	(314)	(1 484)	(863)	(2 661)
Amortyzacja za okres	(29)	(52)	(11)	(92)
Wykup z leasingu	-	(474)	-	(474)
Zbycie	-	467	-	467
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2023 r.	(343)	(1 543)	(874)	(2 760)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2023 r.	25	515	64	604
	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2022 r.	384	1 458	938	2 780
Wykup z leasingu	-	614	-	614
Zbycie	(16)	(236)	-	(252)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2022 r.	368	1 836	938	3 142
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2022 r.	(266)	(1 296)	(800)	(2 362)
Amortyzacja za okres	(64)	(74)	(63)	(201)
Wykup z leasingu	-	(350)	-	(350)
Zbycie	16	236	-	252
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2022 r.	(314)	(1 484)	(863)	(2 661)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2022 r.	54	352	75	481

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2022 r.	384	1 458	938	2 780
Zbycie	-	(52)	-	(52)
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2022 r.	384	1 406	938	2 728
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2022 r.	(266)	(1 296)	(800)	(2 362)
Amortyzacja za okres	(32)	(59)	(48)	(139)
Zbycie	-	52	-	52
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2022 r.	(298)	(1 303)	(848)	(2 449)
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2022 r.	86	103	90	279

Środki trwałe w leasingu

Grupa użytkuje środki trwałe w ramach leasingu. Wartość środków trwałych w leasingu została zaprezentowana w linii prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu w sprawozdaniu z sytuacji finansowej Spółki. Informacja na temat praw do użytkowania aktywów z tytułu leasingu została przedstawiona w nocie dotyczącej praw do użytkowania oraz zobowiązań leasingowych w dalszej części raportu.

Zabezpieczenia

Na dzień 30 czerwca 2023 r. żadne środki trwałe nie stanowiły zabezpieczenia kredytów bankowych lub obligacji.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 30 czerwca 2023 r. została przeanalizowana ewentualna utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych w odniesieniu do ośrodków generujących przepływy pieniężne. Według analiz na dzień sporządzenia raportu nie wystąpiła trwała utrata wartości.

14. Długoterminowe aktywa finansowe

Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Udziały	239 143	239 143	207 243
Pożyczki udzielone	434 583	449 531	532 114
Długoterminowe aktywa finansowe razem	673 726	688 674	739 357

Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	27 860	27 860	27 648
Robo Wash S.A.	1 619	1 835	2 051
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.*	-	-	28
Marvipol Development Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	13 461	12 728	14 990
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.*	-	1 401	-
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	38	13 962	12 930
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	3 728	31 410	89 902
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	510	488	746
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	56 432	43 020	39 539
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	5 443	5 288	5 209
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	19 884	18 530	17 392
Marvipol Logistics S.A.	22 674	20 847	17 504
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	21	40 928	37 326
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	1 978	1 917	7 235
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.*	-	936	13 775
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	41 424	40 624	37 722
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.*	-	191	20 992
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	1 041	991	941
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	5 840	5 840	30 567
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	5 401	4 298	3 582
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	81 778	83 661	78 616
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	38 807	24 200	18 308
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	14 389	13 494	12 589
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	35 252	20 737	13 379
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	55 461	34 345	29 143
Marvipol TM Sp. z o.o.*	1 542	-	-
Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)	434 583	449 531	532 114

Spółka dokonała weryfikacji wartości pożyczek udzielonych spółkom zależnym i współzależnym. Spółka dokonała analizy przyszłych zysków i przepływów pieniężnych generowanych przez wyżej wymienione spółki. Analiza została przeprowadzona w oparciu o prognozy finansowe przygotowane przez Zarząd pod kątem możliwości spłaty. W wyniku przeprowadzonej analizy, Spółka ustaliła, że nie występują przesłanki stanowiące o utracie wartości pożyczek udzielonych jednostkom zależnym i współzależnym.

Pożyczki udzielone spółkom zależnym i współzależnym w przypadku, gdy spółki te są finansowane również poprzez kredyty bankowe, są podporządkowane względem tych kredytów.

Wartość udziałów w spółkach zależnych

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	270	270	270
Prosta 32 Sp. z o.o.*	-	25 931	25 931
Marvipol TM Sp. z o.o.*	134 139	100 146	100 146
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.*	-	6	6
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.*	-	6	6
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.*	-	5	5
Marvipol Construction Sp. z o.o.*	-	6	6
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	2 005	2 005	2 005
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.*	-	5	5
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.*	-	5	5
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.*	-	5	5
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	20 115	20 115	20 115
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.*	-	5	5
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Logistics S.A.	100	100	100
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	51	51	51
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	9	9	9
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	415	415	415
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	8	8	8
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.*	-	8	8
Property-ad Sp. z o.o.	7	7	7
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.*	-	8 004	8 004
Ertan Sp. z o.o.	7	7	7
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	5 790	5 790	50
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.*	-	7	7
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	7	7	7
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	8	8	8
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	20 007	20 007	20 007
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	30 007	30 007	30 007
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	26 168	26 168	8
Wartość udziałów w spółkach zależnych	239 143	239 143	207 243

* W dniu 31 maja 2023 roku zarejestrowane zostało połączenie spółek zależnych od Marvipol Development S.A., w wyniku którego spółka Marvipol TM Sp. z o.o. (jako spółka przejmująca) przejęła aktywa i zobowiązania 13 spółek (Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o., Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o., Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o., Marvipol Dom przy Okrzei Sp. z o.o., Marvipol W Apartments Sp. z o.o., Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o., Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o., Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o., Marvipol

Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o., Prosta 32 Sp. z o.o., Marvipol Construction Sp. z o.o., Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp. k. oraz Marvipol Development 1 Sp. z o.o.)

Udziały i akcje w jednostkach zależnych wykazywane są w cenie nabycia skorygowanej o późniejsze odpisy z tytułu utraty wartości.

Spółka dokonała weryfikacji wartości posiadanych przez nią udziałów w spółkach zależnych i współzależnych. Spółka dokonała analizy poprzez weryfikację wartości aktywów netto w połączeniu z analizą przyszłych zysków i przepływów pieniężnych generowanych przez te spółki. Analiza została przeprowadzona w oparciu o prognozy finansowe przygotowane przez Zarząd.

W wyniku przeprowadzonej analizy, Spółka ustaliła, że nie występują przesłanki stanowiące o utracie wartości udziałów w jednostkach zależnych i współzależnych.

15. Odroczony podatek dochodowy

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Rezerwy na koszty okresu	311	1 422	790
Odsetki od obligacji i kredytów	2 217	2 951	2 774
Odpisy zapasów	1 193	1 193	1 193
Odpisy należności	42	-	-
Odpisy pożyczek	970	-	-
Odsetki naliczone (niezapłacone) od pożyczek	13 391	10 294	7 980
Wycena zobowiązań z tytułu leasingu	2 649	2 725	3 428
Strata podatkowa	3 691	2 393	1 649
Aktywo z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą	24 464	20 978	17 814
Kompensata	(2 475)	(2 682)	(2 826)
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	21 989	18 296	14 988
Zapasy	936	936	936
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	139	160	114
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek udzielonych	13 209	12 132	9 331
Wycena aktywów z tytułu leasingu	2 475	2 682	2 826
Inne	-	3 445	3 445
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą	16 759	19 355	16 652
Kompensata	(2 475)	(2 682)	(2 826)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	14 284	16 673	13 826

Aktywa z tytułu podatku odroczonego odnoszące się do nierozliczonych strat podatkowych są rozpoznawane, gdy realizacja wynikających z nich korzyści podatkowych poprzez odliczenie od dochodu podatkowego w przyszłych okresach, jest prawdopodobna. Oceniając prawdopodobieństwo wykorzystania strat podatkowych Spółka bazuje na prognozach wyniku podatkowego w horyzoncie 5 lat od daty bilansowej. Zgodnie z przepisami podatkowymi 5 lat to maksymalny okres, w którym możliwe jest rozliczenie strat podatkowych. Zarząd po dokonaniu oceny odzyskiwalności aktywa z tyt. podatku odroczonego stoi na stanowisku, że nie wystąpiły przesłanki wskazujące na utratę jego wartości.

16. Zapasy

Zapasy	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Produkcja niezakończona	99 258	97 665	96 545
Wyroby gotowe	-	-	-
	99 258	97 665	96 545

Podział zapasów na dzień 30 czerwca 2023 r., 31 grudnia 2022 r. oraz na dzień 30 czerwca 2022 r.

	30.06.2023		31.12.2022		30.06.2022	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Hill Park	19 997	-	19 886	-	19 823	-
Inwestycja Białołęka	15 292	-	15 229	-	14 951	-
Inwestycja Ursynów II	14 936	-	14 468	-	14 283	-
Inwestycja Białołęka III	12 636	-	12 211	-	12 013	-
Inwestycja Wrocław II	34 516	-	34 137	-	33 826	-
Inwestycja Wrocław III	1 881	-	1 734	-	1 649	-
Zaliczki na zakup nowych nieruchomości	-	-	-	-	-	-
Zapasy, razem	99 258	-	97 665	-	96 545	-

Odpisy aktualizujące zapasy

Wartość na dzień 1 stycznia 2023 r.	6 278
Zmniejszenie / Rozwiązanie	-
Wartość na dzień 30 czerwca 2023 r.	6 278
Wartość na dzień 1 stycznia 2022 r.	6 278
Zmniejszenie / Rozwiązanie:	-
Wartość na dzień 31 grudnia 2022 r.	6 278
Wartość na dzień 1 stycznia 2022 r.	6 278
Zmniejszenie / Rozwiązanie	-
Wartość na dzień 30 czerwca 2022 r.	6 278

Zabezpieczenia na zapasach:

- Inwestycja Hill Park - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 10.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 16.000 tys. zł
- Inwestycja Ursynów II - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 17.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 19.200 tys. zł; w dniu 06.07.2023 r. kredyt został spłacony, a zabezpieczenie zwolnione,
- Inwestycja Białołęka I - kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. z limitem 45.000 tys. zł w mBank S.A.; hipoteka do kwoty 82.500 tys. zł (zabezpieczenie łączne ustanowione także na majątku spółek zależnych względem Marvipol Development S.A.).

17. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 miesięcy	4 614	6 185	3 954
powyżej 12 miesięcy	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług razem	4 614	6 185	3 954
Pozostałe należności	374	380	328
Zaliczki z tytułu zakupu nieruchomości	15 000	15 000	15 000
Dywidendy należne	23 799	-	5 942
Rozliczenia międzyokresowe	668	837	1 110
Pozostałe należności razem	39 841	16 217	22 380
Należności z tytułu podatku VAT	21	-	157
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-
Należności z tytułu pozostałych podatków	-	-	-
Należności podatkowe	21	-	157
Należności krótkoterminowe brutto	44 476	22 402	26 491
odpisy aktualizujące wartość należności handlowych	(222)	(31)	(16)
Należności krótkoterminowe netto	44 254	22 371	26 475

18. Krótkoterminowe aktywa finansowe i środki pieniężne

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Krótkoterminowe papiery wartościowe	4 762	-	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe razem	4 762	-	-

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Środki pieniężne w kasie	5	7	6
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	108 309	30 943	6 989
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	108 314	30 950	6 995

19. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	41 652 852
<i>Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>

Struktura kapitału zakładowego na 30 czerwca 2023 r.

Seria	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Liczba akcji (szt.)	Wartość nominalna 1 akcji (zł)	Wartość nominalna serii (zł)	Sposób opłacenia
A	brak	100 000	1,00	100 000	wkład pieniężny
B	brak	1 000	1,00	1 000	wkład pieniężny
C	brak	41 551 852	1,00	41 551 852	wniesienie Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa (Oddział Marvipol)
		41 652 852		41 652 852	

Akcjonariat na 30 czerwca 2023 r.

	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZ	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZ
Książek Holding Sp. z o.o.*	27 513 831	27 513 831	27 513 831	66,05%	66,05%
Mariusz Wojciech Książek	2 077 692	2 077 692	2 077 692	4,99%	4,99%
Inne podmioty	12 061 329	12 061 329	12 061 329	28,96%	28,96%
	41 652 852	41 652 852	41 652 852	100,00%	100,00%

* podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

Podstawowy zysk na jedną akcję

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Liczba akcji na początek okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Liczba akcji na koniec okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Podstawowy zysk	15 469	61 444	71 804
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,37	1,48	1,72

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Na dzień 30 czerwca 2023 r., 31 grudnia 2022 r. i na 30 czerwca 2022 r. nie występowały czynniki rozwadniające akcje.

Wartość księgowa na jedną akcję

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	289 063	273 594	283 954
Liczba akcji	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Wartość księgowa na jedną akcję	6,94	6,57	6,82

20. Rezerwy

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Rezerwy na koszty z tytułu kar umownych i porozumień	1 636	4 136	2 500
Rezerwy razem	1 636	4 136	2 500
<i>w tym:</i>			
<i>część długoterminowa</i>	1 636	1 636	-
<i>część krótkoterminowa</i>	-	2 500	2 500

Rezerwa na koszty kar umownych i porozumień w kwocie 1.636 tys. PLN obejmuje kwotę, jaką Spółka może przekazać na rzecz IHG Hotels Limited w związku z zawartym porozumieniem.

27 września 2018 roku Marvipol Development S.A. zawarł z IHG Hotels Limited („IHG”), spółką prawa brytyjskiego, dwie umowy franczyzy obejmujące licencję marek hotelowych Holiday Inn Express oraz Staybridge Suites w odniesieniu do planowanego projektu condohotelowego w Gdańsku przy al. Grunwaldzkiej. W dniu 16 grudnia 2022 roku zostało podpisane porozumienie pomiędzy Stronami regulujące kwestie rozwiązania umów franczyzy. Zgodnie z porozumieniem kara z tytułu rozwiązania umów franczyzy dotyczących obiektu przy al. Grunwaldzkiej w Gdańsku wynosi łącznie 348 tys. euro, przy czym jej naliczenie i płatność zastrzeżone zostały pod następującymi warunkami: (i) nie wskazania w terminie kolejnych 3 lat przez Marvipol Development S.A. nowej nieruchomości, na której wybudowany będzie hotel pod franczyzą IHG lub zarządzany przez IHG z co najmniej 150 pokojami, a następnie (ii) nie otwarcia tego obiektu przez Marvipol Development S.A. w ciągu kolejnych 2 lat. Porozumienie nie przewiduje żadnych innych kar lub odszkodowań względem Marvipol Development S.A.

21. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Kredyty i pożyczki według rodzaju

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Kredyty	6	12	12
Pożyczki	362 587	295 907	260 480
<i>w tym:</i>			
<i>część krótkoterminowa</i>	6	12	-
<i>część długoterminowa</i>	362 587	295 907	260 492

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
do 12 miesięcy	6	12	-
powyżej 1 roku do 3 lat	81 914	68 336	260 492
powyżej 3 do 5 lat	280 673	227 571	-
powyżej 5 lat	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	362 593	295 919	260 492

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
w walucie polskiej	362 593	295 919	260 492
w walutach obcych	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	362 593	295 919	260 492

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
dla kredytów i pożyczek w PLN	8,62% - 13,00%	5,58% - 12,90%	5,58% - 10,40%
dla kredytów denominowanych w EUR	-	-	-
dla kredytów denominowanych w USD	-	-	-

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	03.01.2022	7 500	-	15.02.2024	hipoteka na nieruchomości 11 250 tys. zł
Bank Millennium S.A.	08.11.2010	10 000	-	29.06.2024	hipoteka na nieruchomości 16 000 tys. zł
mBank S.A.	05.11.2018	45 000	-	31.12.2024	hipoteka umowna na nieruchomościach 82 500 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwa do rachunków, poręczenie spółki z Grupy Kapitałowej, cesja z pożyczek do spółek z Grupy Kapitałowej, polisy ubezpieczeniowe dot. inwestycji na nieruchomościach będących zabezpieczeniem kredytu
Bank Millennium S.A.	07.07.2021	17 000	6	06.07.2023	hipoteka na nieruchomości 19 200 tys. zł, gwarancja udzielona przez BGK w kwocie 28 000 tys. zł, oświadczenie o poddaniu się egzekucji; w dniu 06.07.2023 kredyt został spłacony, a zabezpieczenia wygasły

22. Zobowiązania z tytułu obligacji**Zmiana stanu obligacji**

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	255 364	272 396	272 396
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	89 000	70 000	70 000
Koszty emisji	(1 807)	(2 852)	(2 852)
Wpływy z emisji obligacji netto	87 193	67 148	67 148
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	(2 488)	10 186	7 944
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	360	4 432	3 847
Dyskonto przy wcześniejszym wykupie obligacji	-	(610)	-
Wykup obligacji	(59 877)	(98 188)	(42 292)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	280 552	255 364	309 043
w tym:			
część krótkoterminowa	26 039	19 035	51 579
część długoterminowa	254 513	236 329	257 464

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
do 12 miesięcy	26 039	19 035	51 579
powyżej 1 roku do 3 lat	254 513	236 329	185 292
powyżej 3 do 5 lat	-	-	72 172
powyżej 5 lat	-	-	-
Obligacje razem	280 552	255 364	309 043

Zestawienie informacji o obligacjach

Seria	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii AC*	4 077	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	10.11.2023
Obligacje zwykłe serii AC*	22 994	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	10.05.2024
Obligacje zwykłe serii AD**	88 452	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	21.10.2024
Obligacje zwykłe serii P2021A	50 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	03.08.2025
Obligacje zwykłe serii P2021B	20 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	03.08.2025
Obligacje zwykłe serii AE	54 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	02.03.2026
Obligacje zwykłe serii P2022A	35 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	08.05.2026

* Łączna wartość nominalna obligacji serii AC to 78.000 tys. zł. Obligacje o wartości 50.929 tys. zł zostały wykupione przez Spółkę przed dniem bilansowym. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

** Łączna wartość nominalna obligacji serii AD to 116.000 tys. zł. Obligacje o wartości 27.548 tys. zł zostały wykupione przez Spółkę przed dniem bilansowym. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

23. Prawa do użytkowania wynikające z leasingu, zobowiązania z tytułu leasingu oraz opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu

Zmiana stanu prawa do użytkowania aktywów z tytułu leasingu

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2023 r.	15 202
Umorzenie	(975)
Modyfikacje umów leasingu	(310)
Wykup z leasingu	(338)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 czerwca 2023 r.	13 579
	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2022 r.	15 584
Nabycie	1 270
Umorzenie	(1 967)
Modyfikacje umów leasingu	579
Wykup z leasingu	(264)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 grudnia 2022 r.	15 202

Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu

Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2022 r.	15 584
Nabycie	1 270
Umorzenie	(947)
Modyfikacje umów leasingu	579
Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 czerwca 2022 r.	16 486

Zmiana stanu zobowiązania z tytułu leasingu oraz z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste

Zobowiązania z tytułu leasingu

Stan na 1 stycznia 2023 r.	17 687
Koszty finansowe	480
Modyfikacje umów leasingu	(310)
Płatności	(1 434)
Różnice kursowe	(797)
Stan na 30 czerwca 2023 r.	15 626

Zobowiązania z tytułu leasingu

Stan na 1 stycznia 2022 r.	17 412
Nabycie	1 397
Koszty finansowe	1 001
Płatności	(3 024)
Modyfikacje umów leasingu	579
Różnice kursowe	322
Stan na 31 grudnia 2022 r.	17 687

Zobowiązania z tytułu leasingu

Stan na 1 stycznia 2022 r.	17 412
Nabycie	1 397
Koszty finansowe	491
Modyfikacje umów leasingu	579
Płatności	(1 401)
Różnice kursowe	312
Stan na 30 czerwca 2022 r.	18 790

Zobowiązania z tytułu leasingu o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

Okres zakończony

	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
do 12 miesięcy	1 638	1 739	1 932
powyżej 1 roku do 3 lat	3 102	3 086	3 238
powyżej 3 do 5 lat	3 378	3 447	3 317
powyżej 5 lat	7 508	9 415	10 303
Zobowiązania z tytułu leasingu	15 626	17 687	18 790

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Umorzenie praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(975)	(1 967)	(947)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(480)	(1 001)	(491)
Różnice kursowe	797	(322)	(312)
Wydatki z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste rozpoznane w koszcie wytworzenia	-	-	-
Wydatki z tytułu leasingu krótkoterminowego oraz o niskiej wartości	-	-	-
Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(658)	(3 290)	(1 750)

24. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	988	843	2 412
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	366	4 648	4 621
Zobowiązania publiczno - prawne	938	971	4 115
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	436	1 309	497
Rezerwy na wynagrodzenie Zarządu	-	420	820
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	4	2 075	55
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	2 732	10 266	12 520
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	2 732	10 266	12 520

25. Instrumenty finansowe**a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych**

tys. zł	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Pożyczki	432 964	413 351	500 920
Należności z tytułu dostaw i usług	4 235	5 994	3 721
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane	437 199	419 345	504 641
Pożyczki	1 619	1 835	2 051
Należności z tytułu dostaw i usług	157	160	217
Krótkoterminowe aktywa finansowe	4 762	-	-
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe	6 538	1 995	2 268
Środki pieniężne	108 314	30 950	6 995
Razem	552 051	452 290	513 904

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Kredyty bankowe i pożyczki	362 593	295 919	260 492
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	988	843	2 412
Zobowiązania z tytułu obligacji	280 552	255 364	309 043
Kaucje	366	4 648	4 621
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	15 626	17 687	18 790
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	660 125	574 461	595 358

26. Zobowiązania warunkowe

Na dzień bilansowy oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu Spółka Marvipol Development S.A. udzieliła następujących poręczeń:

- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Studio Okęcie Property Sp. z o.o. (dawniej: Cambleani Investments Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o. w związku z zawartą 27 stycznia 2021 przedwstępną umową sprzedaży lokali w projekcie Studio Okęcie. Poręczenie udzielone do kwoty 42.990 tys. zł; W dniu 23 czerwca 2023 została zawarta ostateczna umowa przeniesienia własności lokali, w związku z czym zabezpieczenie wygasło;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 maja 2021 umową kredytu nieodnawialnego w kwocie 30.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 60.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 maja 2021 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 133.489 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 266.979 tys. zł; w dniu 29 marca 2023 umowa kredytu została aneksowana do kwoty 143.575 tys. zł. Kwota poręczenia została zwiększona do 287.150 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Instalatorów Sp. z o.o. w związku z zawartą 31 maja 2021 umową kredytu odnawialnego do kwoty 4.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 8.000 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Logistics S.A. w związku z zawartą 23 lipca 2021 umową ramową dla transakcji rynku finansowego. Poręczenie udzielone do kwoty 18.750 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Raabego Sp. z o.o. w związku z zawartą 23 listopada 2021 kredytu inwestycyjnego do kwoty 23.200 tys. zł. oraz kredytu odnawialnego do kwoty 1.000 tys. zł. Poręczenie do kwoty 2.630 tys. zł. W dniu 21 marca 2023 r. kredyty zostały spłacone, w związku z czym zabezpieczenie wygasło;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Głębocka Sp. z o.o. w związku z zawartą 26

października 2022 umową kredytu inwestycyjnego do kwoty 56.000 tys. zł. oraz kredytu odnawialnego do kwoty 3.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 11.800 tys. zł.

- Spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Banku Ochrony Środowiska SA z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. w związku z zawartą 15 grudnia 2022 roku umową gwarancji do kwoty 4.578 tys. zł. Poręczenie do kwoty 6.887 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o. w związku z zawartą 29 marca 2023 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 51.200 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 102.400 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o. w związku z zawartą 29 marca 2023 umową kredytu odnawialnego do kwoty 2.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 4.000 tys. zł.

27. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Wypłacone i należne wynagrodzenia Zarządu i osób zarządzających wyższego szczebla.

Spółka na rzecz członków Zarządu i osób zarządzających wyższego szczebla wypłaca wynagrodzenie na podstawie powołania.

Wynagrodzenie Zarządu Spółki (w tys. zł)

	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Wynagrodzenie Zarządu Spółki	1 492	2 607

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	314	279

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Prosta Tower Sp. z o.o.	-	18	-	-	9
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	91	106	55	55	55
Prosta 32 Sp. z o.o.	15	18	-	9	9
Marvipol TM Sp. z o.o.	33	57	21	11	33
Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k	76	91	-	55	55
Marvipol Construction Sp. z o.o.	47	57	-	33	33
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	1 043	25 213	398	367	12
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	76	91	-	55	55
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	15	18	-	9	9
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	91	11 532	54	54	568

Warszawa, 23 sierpnia 2023 r.

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	76	91	-	54	55
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o.	76	91	-	55	55
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	573	291	220	156	72
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	76	91	-	54	55
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	76	91	-	55	55
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	353	3 290	148	1 712	590
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	76	91	-	54	55
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	21	21	11	11	11
Marvipol Logistics S.A.	10	10	4	5	4
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	1 328	822	708	459	163
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	83	83	51	51	51
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	82	82	49	49	49
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	1 502	948	618	512	193
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	135	18	-	-	7
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	92	450	-	203	99
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	82	85	49	49	49
Property-ad Sp. z o.o.	22	22	11	11	11
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	82	107	49	49	54
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	76	1 638	-	38	-21
Ertan Sp. z o.o.	18	18	9	9	9
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	76	94	-	55	55
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	21	21	11	11	11
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	85	54	51	51	51
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	2 007	811	1 060	995	900
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	565	92	358	364	55
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	91	91	54	54	55
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	374	360	193	189	59
Jednostki zależne razem	9 545	47 064	4 182	5 953	3 640
British Automotive Holding S.A.	39	213	10	3	49
British Automotive Centrum Sp. z o.o.	220	127	21	29	11
Willet 18 Sp. z o.o.	4	4	-	-	-
Pozostałe jednostki powiązane razem	263	344	31	32	60
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu	73	35	22	9	21
Sprzedaż produktów i usług razem	9 881	47 443	4 235	5 994	3 721

Zakup produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Marvipol Construction Sp. z o.o.	179	136	-	32	28
Marvipol Wrocław Dożynkowa	23	539	6	-	655

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Marvipol TM Sp. z o.o.	44	37	27	5	1
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	-	-	-	6	-
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	3	-	-	-	-
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	4	-	-	-	-
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	39	4	-	-	-
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	27	-	-	-	-
Jednostki zależne razem	319	716	33	43	684
British Automotive Centrum Sp. z o.o.	140	1 069	19	1	2
Pozostałe jednostki powiązane razem	140	1 069	19	1	2
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu i Radą Nadzorczą	94	140	-	-	59
Zakup produktów i usług razem	553	1 925	52	44	745

Otrzymane dywidendy (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Jednostki zależne	23 799	78 963	23 799	-	5 942
Otrzymane dywidendy (tys. zł)	23 799	78 963	23 799	-	5 942

Wypłacone dywidendy (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Książek Holding Sp. z o.o.*	-	31 366	-	-	-
Mariusz Książek	-	2 369	-	-	-
Wypłacone dywidendy (tys. zł)	-	33 735	-	-	-

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczane saldo na dzień 01.01.2023	Zaciągnięcie	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	Różnice kursowe	Połączenie spółek	Nierozliczane saldo na dzień 30.06.2023
Ertan sp. z o.o.	1 047	-	-	63	-	-	-	1 110
Property-Ad Sp. z o.o.	400	-	-	26	-	-	-	426
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	-	32 200	-	736	-	-	-	32 936
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	-	3 500	-	55	-	-	-	3 555
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k.	72 603	-	-	2 782	-	-	(75 385)	-
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	5 379	2 000	-	315	-	-	(7 694)	-
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	1 491	800	-	94	-	-	(2 385)	-
Prosta 32 Sp. z o.o.	42 735	-	-	1 874	-	-	(44 609)	-
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o.	2 339	-	-	106	-	-	(2 445)	-
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	55 396	8 000	-	2 994	-	-	(66 390)	-
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	4 982	800	210	260	-	-	(5 832)	-
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	32	1 600	-	83	82	-	(1 633)	-
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	9	-	-	-	-	-	(9)	-
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	2 672	-	200	128	-	-	(2 600)	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	106 822	1 500	-	7 256	-	-	208 982	324 560
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) razem	295 907	50 400	410	16 772	82	-	-	362 587

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczane saldo na dzień 01.01.2023	Udzielenie	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	Różnice kursowe	Odpis	Połączenie spółek	Nierozliczane saldo na dzień 30.06.2023
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	12 728	-	-	733	-	-	-	-	13 461
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	27 860	-	-	1 332	-	-	1 332	-	27 860
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	13 962	600	12 410	401	2 515	-	-	-	38
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	488	-	-	22	-	-	-	-	510
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	31 410	3 300	28 000	1 165	4 147	-	-	-	3 728
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	43 020	10 900	-	2 512	-	-	-	-	56 432

Warszawa, 23 sierpnia 2023 r.

	Nierozliczane saldo na dzień 01.01.2023	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Odpis	Połączeni e spółek	Nierozliczane saldo na dzień 30.06.2023
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	5 288	-	-	321	166	-	-	-	5 443
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	18 530	350	-	1 004	-	-	-	-	19 884
Marvipol Logistics S.A.	20 847	600	-	1 227	-	-	-	-	22 674
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	40 928	-	33 920	946	7 933	-	-	-	21
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	40 624	800	-	1 937	-	-	1 937	-	41 424
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	5 840	-	-	-	-	-	-	-	5 840
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	1 917	50	-	11	-	-	-	-	1 978
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	991	-	-	50	-	-	-	-	1 041
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	4 298	2 600	-	340	-	-	1 837	-	5 401
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	83 661	-	-	1 777	-	(3 660)	-	-	81 778
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	24 200	12 950	-	1 657	-	-	-	-	38 807
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	13 494	130	-	765	-	-	-	-	14 389
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	34 345	18 500	-	2 616	-	-	-	-	55 461
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	1 401	-	1 400	2	3	-	-	-	-
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	20 737	13 000	-	1 515	-	-	-	-	35 252
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	936	350	-	54	-	-	-	(1 340)	-
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	191	-	-	-	-	-	-	(191)	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	-	-	-	11	-	-	-	1 531	1 542
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) razem	447 696	64 130	75 730	20 398	14 764	(3 660)	5 106	-	432 964

28. Podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A.

Jednostki zależne

	Okres zakończony		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Logistics S.A.	100%	100%	100%
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Property-ad Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Ertan Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol TM Sp. z o.o.*	100%	100%	100%
Prosta 32 Sp. z o.o.*	-	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k.*	-	100%	100%
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.*	-	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.*	-	100%	100%
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.*	-	100%	100%
Marvipol Construction Sp. z o.o.*	-	100%	100%
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.*	-	100%	100%
Marvipol Dom przy Okrzei Sp. z o.o.*	-	100%	100%
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.*	-	100%	100%
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.*	-	100%	100%
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.*	-	100%	100%
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.*	-	100%	100%
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.*	-	100%	100%
Prosta Tower Sp. z o.o.**	-	-	100%

*W dniu 31 maja 2023 roku zarejestrowane zostało połączenie spółek zależnych od Marvipol Development S.A., w wyniku którego spółka Marvipol TM Sp. z o.o. (jako spółka przejmująca) przejęła aktywa i zobowiązania 13 spółek (Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o., Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o., Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o., Marvipol Dom przy Okrzei Sp. z o.o., Marvipol W Apartments Sp. z o.o., Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o., Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o., Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o., Marvipol

Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o., Prosta 32 Sp. z o.o., Marvipol Construction Sp. z o.o., Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp. k. oraz Marvipol Development 1 Sp. z o.o.)

** W dniu 1 grudnia 2022 roku zarejestrowane zostało połączenie spółek, w wyniku którego spółka Prosta 32 Sp. z o.o. (jako spółka przejmująca) przejęła aktywa i zobowiązania spółki zależnej Prosta Tower Sp. z o.o.)

Jednostki zależne na dzień bilansowy

Lista jednostek zależnych znajduje się w **pkt 5** Informacji na temat działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. w I półroczu 2023 r.

29. Średnioroczne zatrudnienie w spółce Marvipol Development S.A.

Średnie zatrudnienie w okresie od 1 stycznia 2023 r. do 30 czerwca 2023 r. w spółce Marvipol Development S.A. wynosiło 33 osoby.

30. Inne istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2023 r. do 30 czerwca 2023 r. oraz znaczące zdarzenia po dniu 30 czerwca 2023 r.

Informacje na temat istotnych zdarzeń wpływających na działalność Spółki zostały zawarte w **pkt 7** Informacji na temat działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. w I półroczu 2023 r.

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych