



Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

Na dzień 30 września
i za okres dziewięciu
miesięcy 2022 roku

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

	Nota	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021	01.07.2021 - 30.09.2021
Przychody ze sprzedaży	4	50 968	4 865	12 960	3 104
Koszt własny sprzedaży	5	(47 186)	(4 564)	(11 970)	(4 767)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		3 782	301	990	(1 663)
Koszty sprzedaży	6	-	-	-	-
Koszty ogólnego zarządu	6	(5 339)	(1 135)	(6 772)	(2 041)
Pozostałe przychody operacyjne	7	1 953	439	2 292	1 568
Pozostałe koszty operacyjne	8	(643)	(114)	(539)	(351)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		(247)	(509)	(4 029)	(2 487)
Przychody finansowe	9	114 390	15 021	63 274	7 196
Koszty finansowe	10	(46 898)	(15 732)	(22 218)	(8 724)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		67 245	(1 220)	37 027	(4 015)
Podatek dochodowy	11	3 502	163	1 744	701
Zysk (strata) netto		70 747	(1 057)	38 771	(3 314)
Inne całkowite dochody		-	-	-	-
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych		-	-	-	-
Podatek dochodowy		-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto		-	-	-	-
Całkowite dochody netto		70 747	(1 057)	38 771	(3 314)
Zysk na jedną akcję (zł):					
Podstawowy		1,70	(0,03)	0,93	(0,08)
Rozwodniony		1,70	(0,03)	0,93	(0,08)

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		
		30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	12	-	-	19
Rzeczowe aktywa trwałe	13	256	418	519
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	25	15 976	15 584	12 878
Długoterminowe aktywa finansowe	15	666 930	690 993	705 225
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16	15 851	11 468	11 396
Aktywa trwałe razem		699 013	718 463	730 037
Aktywa obrotowe				
Zapasy	17	97 240	121 776	78 192
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	18	29 935	31 774	8 041
Krótkoterminowe aktywa finansowe	19	4 960	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19	60 156	10 084	4 094
Aktywa obrotowe razem		192 291	163 634	90 327
Aktywa klasyfikowane jako dostępne do sprzedaży	20	-	-	10 093
Aktywa razem		891 304	882 097	830 457

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		
		30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	21			
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy		41 653	41 653	41 653
Kapitał wydzielony		155 834	155 834	155 834
Kapitał zapasowy		14 663	25 162	25 162
Fundusz dywidendowy		-	333	333
Zyski zatrzymane		70 747	36 652	38 771
Kapitały razem		282 897	259 634	261 753
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	22	-	-	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	16	14 526	13 645	13 810
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	23	274 541	306 916	257 918
Zobowiązania z tytułu obligacji	24	261 843	220 066	232 440
Zobowiązania z tytułu leasingu	25	16 907	15 596	13 201
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		567 817	556 223	517 369
Zobowiązania krótkoterminowe				
Rezerwy	22	2 500	2 500	1 650
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	23	12	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	24	25 857	52 330	39 369
Zobowiązania z tytułu leasingu	25	2 009	1 816	1 720
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	26	10 212	9 594	8 596
Zobowiązania krótkoterminowe razem		40 590	66 240	51 335
Zobowiązania razem		608 407	622 463	568 704
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		891 304	882 097	830 457

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 września 2022 roku</i>						
Stan na początek okresu	41 653	155 834	25 162	333	36 652	259 634
Wypłata dywidendy	-	-	(10 499)	(333)	(36 652)	(47 484)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	70 747	70 747
Stan na koniec okresu	41 653	155 834	14 663	-	70 747	282 897
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku</i>						
Stan na początek okresu	41 653	155 834	25 162	6 919	32 984	262 552
Wypłata dywidendy	-	-	-	(6 586)	(32 984)	(39 570)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	36 652	36 652
Stan na koniec okresu	41 653	155 834	25 162	333	36 652	259 634
<i>za okres od 1 stycznia do 30 września 2021 roku</i>						
Stan na początek okresu	41 653	155 834	25 162	6 919	32 984	262 552
Wypłata dywidendy	-	-	-	(6 586)	(32 984)	(39 570)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	38 771	38 771
Stan na koniec okresu	41 653	155 834	25 162	333	38 771	261 753

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	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) brutto		67 245	37 027
Amortyzacja	6	1 627	2 993
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		(3 107)	(1 131)
Przychody z tytułu udziałów w zyskach (dywidendy)	9	(78 963)	(43 691)
Przychody odsetkowe	9	(31 906)	(18 475)
Koszty odsetkowe	10	36 618	17 693
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i wartości niematerialnych	7	(21)	(6)
(Zysk) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		-	(99)
Koszty emisji obligacji	24	8 645	3 088
Efekt modyfikacji / zakończenia umów leasingu		-	(1 162)
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		803	815
Koszty z tytułu leasingu	25	753	616
Pozostałe		123	-
Korekty razem		(65 428)	(39 359)
Zmiana stanu zapasów	17	28 087	(37 376)
Zmiana stanu należności	18	8 232	3 870
Zmiana stanu rezerw		-	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		541	(3 984)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		-	(672)
Zmiana kapitału obrotowego		36 860	(38 162)
Podatek dochodowy zwrócony		-	-
Podatek dochodowy zapłacony		-	-
Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych		-	-
Przeływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		38 677	(40 494)

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	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Odsetki otrzymane		29 534	11 806
Dywidendy otrzymane		13 000	41 691
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych		21	6
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		-	661
Spłata udzielonych pożyczek		147 094	143 659
Wpływy		189 649	197 823
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		(8)	(173)
Wniesienie wkładów pieniężnych		(2 000)	(20 000)
Pożyczki udzielone	29	(114 648)	(242 943)
Nabycia krótkoterminowych aktywów finansowych		(4 925)	-
Wydatki		(121 581)	(263 116)
Przeływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		68 068	(65 293)
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Wpływy netto z emisji obligacji	24	67 148	110 223
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		76 706	181 422
Wpływy		143 854	291 645
Dywidendy wypłacone		(47 484)	(39 570)
Wykup obligacji	24	(68 198)	(66 380)
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(68 910)	(74 000)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	25	(2 162)	(3 521)
Odsetki i prowizje zapłacone		(13 773)	(7 786)
Wydatki		(200 527)	(191 257)
Przeływy pieniężne netto z działalności finansowej		(56 673)	100 388
PRZEŁYWY PIENIĘŻNE NETTO		50 072	(5 399)
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		50 072	(5 399)
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		10 084	9 493
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		60 156	4 094

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 września 2022 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2021 roku do 30 września 2021 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 2021 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 2022 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 2021 r., za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych

standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2022 r.:

- Roczny program poprawek 2018-2020 - poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny: MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”, MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 41 „Rolnictwo” oraz do przykładów ilustrujących do MSSF 16 „Leasing” (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” - aktualizacja referencji do Założeń Konceptyjnych (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później),
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” - ujęcie księgowe przychodów i kosztów zrealizowanych w trakcie procesu inwestycyjnego (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później),
- Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” - wyjaśnienia dotyczące analizy kosztów oraz czy umowa jest kontraktem rodzącym obciążenia (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku 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),
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później),
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” - prezentacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później, wcześniejsze zastosowanie jest dozwolone);

- 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);
- 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),
- 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).

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	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021	01.07.2021 - 30.09.2021
Wyroby gotowe	-	-	716	-
Przedsięwzięcia deweloperskie	36 670	-	-	-
Usługi	14 298	4 865	12 244	3 104
Przychody ze sprzedaży	50 968	4 865	12 960	3 104

5. Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021	01.07.2021 - 30.09.2021
Wyroby gotowe	-	-	(562)	-
Przedsięwzięcia deweloperskie	(33 813)	-	-	-
Usługi	(13 373)	(4 564)	(11 408)	(4 767)
Koszt własny sprzedaży	(47 186)	(4 564)	(11 970)	(4 767)

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021	01.07.2021 - 30.09.2021
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	-	-	-	-
Koszty marketingu	-	-	-	-
Koszty sprzedaży	-	-	-	-

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021	01.07.2021 - 30.09.2021
Koszty planowanych inwestycji	(1 077)	(6)	(232)	(134)
Koszty zakończonych inwestycji	(230)	(1)	(107)	(27)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(1 771)	(640)	(3 294)	(822)
Wynagrodzenia	(1 673)	(371)	(2 422)	(713)
Usługi doradcze	(588)	(117)	(717)	(345)
Inne	-	-	-	-
Koszty ogólnego zarządu	(5 339)	(1 135)	(6 772)	(2 041)

Koszty według rodzaju	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021	01.07.2021 - 30.09.2021
Amortyzacja	(1 627)	(541)	(2 993)	(540)
Zużycie materiałów i energii	(891)	(277)	(761)	(275)
Usługi obce	(7 153)	(1 908)	(6 943)	(2 785)
Podatki i opłaty	(285)	(52)	(326)	(80)
Wynagrodzenia	(7 466)	(2 391)	(6 242)	(2 766)
Ub. społ. i inne świadczenia	(811)	(263)	(665)	(203)
Pozostałe koszty rodzajowe	(479)	(267)	(250)	(159)
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży i ogólnego zarządu*	(18 712)	(5 699)	(18 180)	(6 808)

*Zestawienie kosztów w układzie rodzajowym nie obejmuje kosztu własnego sprzedaży wyrobów gotowych oraz przedsięwzięć deweloperskich.

7. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021	01.07.2021 - 30.09.2021
Przychody z najmu	566	192	521	200
Przychody z refaktur	447	66	164	48
Sprzedaż usług	438	147	433	158
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	21	-	6	-
Aktualizacja wartości należności	-	(1)	-	-
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	16	-	-	-
Wynagrodzenie z tyt. poręczenia umów kredytowych	450	28	-	-
Efekt modyfikacji umów leasingowych	-	-	1 162	1 162
Pozostałe przychody	15	7	6	-
Pozostałe przychody operacyjne	1 953	439	2 292	1 568

8. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021	01.07.2021 - 30.09.2021
Koszty najmu	(44)	(44)	-	-
Koszty refaktur	(442)	(66)	(168)	(48)
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	(4)	(4)	(28)	-
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	-	-	(331)	(300)
Koszty darowizn	(25)	-	-	-
Pozostałe koszty	(128)	-	(12)	(3)
Pozostałe koszty operacyjne	(643)	(114)	(539)	(351)

9. Przychody finansowe

	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021	01.07.2021 - 30.09.2021
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	197	197	-	-
Odsetki od pożyczek	31 709	12 403	18 475	6 594
Różnice kursowe	3 514	2 419	1 108	602
Dywidendy	78 963	-	43 691	-
Pozostałe	7	2	-	-
Przychody finansowe	114 390	15 021	63 274	7 196

10. Koszty finansowe

	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021	01.07.2021 - 30.09.2021
Odsetki od pożyczek, kredytów i obligacji	(36 618)	(14 421)	(17 693)	(7 268)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(753)	(262)	(616)	(193)
Pozostałe*	(9 527)	(1 049)	(3 909)	(1 263)
Koszty finansowe	(46 898)	(15 732)	(22 218)	(8 724)

*Kwota pozostałych kosztów finansowych zawiera efekt wyceny obligacji w skorygowanej cenie nabycia.

11. Zmiana odroczonego podatku dochodowego

	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021
Rezerwy na koszty okresu	82	(285)
Odsetki od obligacji i kredytów	2 496	764
Odsetki naliczone od pożyczki	3 774	1 634
Wycena nieruchomości inwestycyjnej	-	(18)
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	(344)	(229)
Strata podatkowa	(1 625)	1 110
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	4 383	2 976
Różnice w ujęciu odsetek skapitalizowanych w wartości zapasów	403	-
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	27	47
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek	451	1 185
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	881	1 232
Zmiana aktywa z tyt. połączenia	-	-
Zmiana podatku odroczonego	3 502	1 744
Podatek bieżący	-	-
Zmiana stanu podatku dochodowego	3 502	1 744
Efektywna stopa podatkowa	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021
Zysk brutto	67 245	37 027
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	(12 777)	(7 035)
Różnice	16 279	8 779
Dywidendy	15 003	8 301
Efekt podatkowy kosztów finansowania powyżej limitu wynikającego z zasad dotyczących cienkiej kapitalizacji	1 447	570
Różnice trwałe	(171)	(92)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	3 502	1 744

12. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2022 r.	1 008	1 008
Nabycie	-	-
Zbycie	-	-
Wartość brutto na dzień 30 września 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 września 2022 r.	1 008	1 008

	Oprogramowanie	Razem
Wartość netto na dzień 30 września 2022 r.	-	-
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2021 r.	1 330	1 330
Nabycie	-	-
Likwidacja	(322)	(322)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2021 r.	1 008	1 008
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2021 r.	(1 250)	(1 250)
Amortyzacja za okres	(68)	(68)
Likwidacja	310	310
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2021 r.	(1 008)	(1 008)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2021 r.	-	-
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2021 r.	1 330	1 330
Nabycie	-	-
Likwidacja	-	-
Wartość brutto na dzień 30 września 2021 r.	1 330	1 330
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2021 r.	(1 250)	(1 250)
Amortyzacja za okres	(61)	(61)
Zbycie	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2021 r.	(1 311)	(1 311)
Wartość netto na dzień 30 września 2021 r.	19	19

13. Rzeczowe aktywa trwałe

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2022 r.	384	1 458	938	-	2 780
Nabycie	-	-	-	8	8
Zbycie	-	(52)	-	-	(52)
Wartość brutto na dzień 30 września 2022 r.	384	1 406	938	8	2 736
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2022 r.	(266)	(1 296)	(800)	-	(2 362)
Amortyzacja za okres	(48)	(66)	(56)	-	(170)
Zbycie	-	52	-	-	52
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2022 r.	(314)	(1 310)	(856)	-	(2 480)
Wartość netto na dzień 30 września 2022 r.	70	96	82	8	256
	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2021 r.	447	1 015	1 907	-	3 369
Nabycie	173	-	-	-	173
Wykup z leasingu	-	633	-	-	633
Zbycie	(5)	-	(5)	-	(10)
Likwidacja	(231)	(190)	(964)	-	(1 385)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2021 r.	384	1 458	938	-	2 780
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2021 r.	(447)	(898)	(1 620)	-	(2 965)
Amortyzacja za okres	(55)	(84)	(109)	-	(248)
Wykup z leasingu	-	(504)	-	-	(504)
Zbycie	5	-	5	-	10
Likwidacja	231	190	924	-	1 345
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2021 r.	(266)	(1 296)	(800)	-	(2 362)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2021 r.	118	162	138	-	418

Warszawa, 23 listopada 2022 r.

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2021 r.	447	1 015	1 907	-	3 369
Nabycie	173	-	-	-	173
Wykup z leasingu	-	450	-	-	450
Zbycie	(5)	-	(5)	-	(10)
Wartość brutto na dzień 30 września 2021 r.	615	1 465	1 902	-	3 982
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2021 r.	(447)	(898)	(1 620)	-	(2 965)
Amortyzacja za okres	(39)	(57)	(82)	-	(178)
Wykup z leasingu	-	(330)	-	-	(330)
Zbycie	5	-	5	-	10
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2021 r.	(481)	(1 285)	(1 697)	-	(3 463)
Wartość netto na dzień 30 września 2021 r.	134	180	205	-	519

Środki trwałe w leasingu

Spółka 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.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 30 września 2022 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. Nieruchomości inwestycyjne

	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Wartość netto na początek okresu	-	562	562
Przeniesienie do zapasów	-	-	-
Sprzedaż	-	(562)	(562)
Wartość netto na koniec okresu	-	-	-

Na koniec okresu sprawozdawczego Spółka nie posiada nieruchomości inwestycyjnych, które stanowiłyby zabezpieczenie kredytów bankowych.

15. Długoterminowe aktywa finansowe

Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Udziały	207 243	205 243	205 249
Pożyczki udzielone	459 687	485 750	499 976
Długoterminowe aktywa finansowe razem	666 930	690 993	705 225

Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)

	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	27 172	26 573	26 162
Robo Wash S.A.	1 943	2 159	2 159
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	-	4 515	15
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	15 447	406	400
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	-	-	9
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	-	-	9
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	13 284	8 884	7 050
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	27 382	103 673	101 973
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	766	1 410	698
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	40 501	37 949	37 342
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	5 279	11	12
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	17 872	15 378	5 680
Marvipol Logistics S.A.	18 537	26 963	50 934
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	39 327	35 678	35 049
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	7 464	6 892	6 731
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	516	13 125	22 821
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	39 336	35 399	34 843
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	192	19 867	19 535
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	965	901	885
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	31 372	29 238	28 730
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	3 687	3 111	-
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	85 446	79 132	95 384
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	20 766	15 384	15 101
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	12 954	11 192	690

	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	19 145	7 910	7 764
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	30 334	-	-
Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)	459 687	485 750	499 976

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		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	270	270	270
Prosta 32 Sp. z o.o.	25 931	25 931	25 931
Marvipol TM Sp. z o.o.	100 146	100 146	100 146
Marvipol Estate Sp. z o.o. w likwidacji	-	-	6
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	6	6	6
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	6	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	5
Marvipol Construction Sp. z o.o.	6	6	6
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	2 005	5	5
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	5	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	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	8
Property-ad Sp. z o.o.	7	7	7
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	8 004	8 004	8 004
Ertan Sp. z o.o.	7	7	7
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	50	50	50
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	7	7	7

	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
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
Solex Sp. z o.o.	30 007	30 007	30 007
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	8	8	8
Wartość udziałów w spółkach zależnych	207 243	205 243	205 249

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.

16. Odroczonego podatek dochodowy

	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Rezerwy na koszty okresu	1 026	944	500
Odsetki od obligacji i kredytów	3 394	898	939
Odpisy zapasów	1 193	1 193	1 193
Odsetki naliczone (niezapłacone) od pożyczek	9 274	5 500	4 633
Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu	142	486	442
Strata podatkowa	822	2 447	3 689
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	15 851	11 468	11 396
Zapasy	936	533	1 534
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	124	97	78
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek udzielonych	10 021	9 570	8 753
Inne	3 445	3 445	3 445
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	14 526	13 645	13 810

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.

17. Zapasy

Zapasy	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Produkcja niezakończona	97 240	121 776	78 192
Wyroby gotowe	-	-	-
	97 240	121 776	78 192

Podział zapasów na dzień 30 września 2022 r., 31 grudnia 2021 r. oraz na dzień 30 września 2021 r.

	30.09.2022		31.12.2021		30.09.2021	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Hill Park	19 853	-	18 946	-	18 861	-
Inwestycja Białołęka	15 214	-	14 095	-	13 143	-
Inwestycja Wrocław	-	-	10 223	-	9 619	-
Inwestycja Białołęka II	-	-	21 836	-	20 856	-
Inwestycja Ursynów II	14 441	-	13 312	-	12 713	-
Inwestycja Białołęka III	12 183	-	11 237	-	-	-
Inwestycja Wrocław II	33 852	-	32 127	-	-	-
Inwestycja Wrocław III	1 697	-	-	-	-	-
Zaliczki na zakup nowych nieruchomości	-	-	-	-	3 000	-
Zapasy, razem	97 240	-	121 776	-	78 192	-

Odpisy aktualizujące zapasy

Wartość na dzień 1 stycznia 2022 r.	6 278
Zmniejszenie / Rozwiązanie	-
Wartość na dzień 30 września 2022 r.	6 278
Wartość na dzień 1 stycznia 2021 r.	6 278
Zmniejszenie / Rozwiązanie:	-
Wartość na dzień 31 grudnia 2021 r.	6 278
Wartość na dzień 1 stycznia 2021 r.	6 278
Zmniejszenie / Rozwiązanie	-
Wartość na dzień 30 września 2021 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 35.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 19.200 tys. zł
- Inwestycja Białołęka I - kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. z limitem 55.000 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.)

18. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty: do 12 miesięcy	7 611	7 684	4 195

	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
powyżej 12 miesięcy	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług razem	7 611	7 684	4 195
Pozostałe należności	392	331	303
Zaliczki z tytułu zakupu nieruchomości	15 000	15 000	-
Dywidendy należne	5 942	-	2 000
Rozliczenia międzyokresowe	988	497	1 066
Pozostałe należności razem	22 322	15 828	3 369
Należności z tytułu podatku VAT	23	8 279	505
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-
Należności z tytułu pozostałych podatków	-	-	-
Należności podatkowe	23	8 279	505
Należności krótkoterminowe brutto	29 956	31 791	8 069
odpisy aktualizujące wartość należności handlowych	(21)	(17)	(28)
Należności krótkoterminowe netto	29 935	31 774	8 041

19. Krótkoterminowe aktywa finansowe i środki pieniężne

	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Krótkoterminowe papiery wartościowe	4 960	-	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe razem	4 960	-	-

	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Środki pieniężne w kasie	5	13	19
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	60 151	10 071	4 075
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	60 156	10 084	4 094

20. Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Inwestycja Mikołajki	-	-	10 093
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	10 093

21. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
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 września 2022 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 września 2022 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		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
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	70 747	36 652	38 771
Podstawowy zysk na jedną akcję	1,70	0,88	0,93

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Na dzień 30 września 2022 r., 31 grudnia 2021 r. i na 30 września 2021 r. nie występowały czynniki rozwadniające akcje.

Wartość księgowa na jedną akcję

	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	282 897	259 634	265 067
Liczba akcji	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Wartość księgowa na jedną akcję	6,79	6,23	6,28

22. Rezerwy

	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Rezerwy na koszty z tytułu kar umownych i porozumień	2 500	2 500	1 650
Rezerwy razem	2 500	2 500	1 650
<i>w tym:</i>			
<i>część długoterminowa</i>	-	-	-
<i>część krótkoterminowa</i>	2 500	2 500	1 650

Rezerwa na koszty kar umownych i porozumień obejmuje szacowaną kwotę, jaką Grupa może przekazać na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Bielany Residence i Strabag Sp. z o.o. w związku z zawartymi porozumieniami.

17 grudnia 2021 r. Marvipol Development S.A. zawarła ze Wspólnotą Mieszkaniową Bielany Residence oraz Strabag Sp. z o. o. porozumienie trójstronne, na mocy którego STRABAG zapewnia, że wykona prace naprawcze w garażu budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Bielany Residence, określone w porozumieniu (w zakresie wentylacji garażu, w zakresie obniżenia ciśnienia wody gruntowej pod płytą fundamentową poprzez wykonanie studni odciążających, w obszarze stropu pośredniego pomiędzy poziomami garażu -1 i -2 oraz w obszarze poziomu -2 garażu), których celem jest doprowadzenie budynku do parametrów użytkowych w zakresie określonym w porozumieniu. Marvipol Development S.A. zobowiązał się zapłacić Wspólnocie Mieszkaniowej „Bielany Residence” odszkodowanie w wysokości 1.240 tys. zł tytułem odszkodowania za wszelkie ujawnione do dnia zawarcia porozumienia wady i usterki balkonów oraz tzw. straty energetyczne w garażu. W zamian za powyższe naprawy i odszkodowanie Wspólnota Mieszkaniowa Bielany Residence zrzeka się wszelkich roszczeń i nie będzie zgłaszać w przyszłości żadnych roszczeń dotyczących wad i usterek wskazanych w porozumieniu względem Marvipol Development S.A. i STRABAG Sp. z o.o. Nie później niż w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez Wspólnotę Mieszkaniową Bielany Residence postanowienia Sądu w przedmiocie zatwierdzenia porozumienia, Wspólnota Mieszkaniowa Bielany Residence zobowiązana jest podjąć wszelkie właściwe czynności, prowadzące do umorzenia wszystkich postępowań sądowych, prowadzonych z powództwa lub na wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej Bielany Residence (w tym pozwu o zapłatę odszkodowania za straty energetyczne w wysokości 591 tys. zł, wniosku o zabezpieczenie dowodu z opinii biegłego w zakresie odpadających okładzin kamiennych i wadliwych obróbek blacharskich budynku zrealizowanego w ramach inwestycji „Bielany Residence”, wniosku o zabezpieczenie dowodu z opinii biegłego w zakresie przecieków w hali garażowej budynku mieszkalnego przy ul. Sokratesa 9 w Warszawie i występowania zarysowań elementów konstrukcyjnych, a także w zakresie nieprawidłowego wykonania izolacji wokół budynku przy ulicy Sokratesa 9). W zakresie prac dotyczących obniżenia ciśnienia porozumienie weszło w życie w dniu podpisania, w pozostałym zakresie wejdzie w życie po spełnieniu się dwóch warunków: (i) podpisaniu protokołu odbioru końcowego potwierdzającego wykonanie prac z zakresu obniżenia ciśnienia bez wad istotnych, i (ii) podjęciu przez Wspólnotę mieszkaniową Bielany Residence uchwały zezwalającej na zawarcie porozumienia. Warunek wejścia w życie porozumienia polegający na podjęciu uchwały przez Wspólnotę mieszkaniową Bielany Residence został spełniony. Drugi warunek również się spełnił, tj. dokonano obniżenia ciśnienia, jednak wg zmienionych założeń projektowych w stosunku do tych, uzgodnionych w porozumieniu trójstronnym. Podpisanie protokołu odbioru końcowego powinno nastąpić, według oceny Zarządu, pod koniec grudnia 2022 roku.

Z uwagi na upływ czasu, jaki ma miejsce od dnia podpisania porozumienia trójstronnego, do dnia wejścia w życie całego porozumienia, tj. czas o ok. 8-10 miesięcy dłuższy, niż strony zakładały w trakcie mediacji, Wspólnota Mieszkaniowa na spotkaniu mediacyjnym w dniu 24 października 2022 r. przedstawiła nowe oczekiwania finansowe dotyczące odszkodowania za wady balkonów. Zdaniem Wspólnoty nastąpiła na tyle duża dewaluacja złotówki i wzrost kosztów prac i materiałów w branży budowlanej, że uzgodnione odszkodowanie nie pozwoli na naprawę takiego zakresu balkonów, jaki był możliwy przy zawieraniu porozumienia trójstronnego. Wspólnota uważa, że odszkodowanie powinno zostać zwiększone o 600 tys. zł. Obecnie toczy się mediacja i negocjacje dot. nowych oczekiwań finansowych Wspólnoty.

W dniu 17 grudnia 2021 r. Marvipol Development S.A. i Strabag Sp. z o.o. zawarły porozumienie dwustronne. Na jego mocy Strabag Sp. z o.o. zobowiązał się do wykonania określonych w porozumieniu trójstronnym prac naprawczych i udzielić w tym zakresie rękojmi na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Bielany Residence, w zamian za co tytułem partycypacji w kosztach wykonania prac naprawczych przez STRABAG sp. z o.o., Marvipol Development S.A. zobowiązał się zapłacić na rzecz STRABAG Sp. z o.o. kwotę 1.006 tys. zł oraz Marvipol Development S.A. zobowiązuje się do zapłaty na rzecz STRABAG Sp. z o.o. kwoty 4.301 tys. zł tytułem zwrotu kwoty uzyskanej z gwarancji koncernowej nr 131112104 z dnia 4 listopada 2013 r. wystawionej przez STRABAG SE jako zabezpieczenie zobowiązań gwarancyjnych w terminie 14 dni od daty uzyskania prawomocnego postanowienia Sądu o zatwierdzenia niniejszego Porozumienia i umorzeniu postępowania sądowego z powództwa Strabag Sp. z o.o. przeciwko Marvipol Development S.A. o zapłatę kwoty gwarancji koncernowej nr 131112104 z dnia 4 listopada 2013r. (kwoty 4.301 tys. zł), jednak nie wcześniej, niż po prawomocnym zatwierdzeniu przez właściwy sąd porozumienia trójstronnego, opisanego w akapicie powyżej.

Po dokonaniu obniżenia ciśnienia wg zmienionego projektu technicznego, Strabag zażądał od Spółki wyższej kwoty tytułem partycypacji w kosztach wykonania prac naprawczych. Zdaniem Strabag wojna w Ukrainie spowodowała nieoczekiwany wzrost kosztów i Strabag za uzgodnione w porozumieniu dwustronnym kwoty nie będzie w stanie wykonać prac naprawczych. Zdaniem Strabag wzrost kosztów wynosi ok. 1.300 tys. zł. Strony obecnie prowadzi mediację i negocjacje dotyczące tego czy i o jaką kwotę Spółka może zwiększyć swój udział w pokryciu tych kosztów. Strabag oświadczył, że ponieważ obniżenie ciśnienia pod budynkiem zostało dokonane wg innego, niż przewidziany w porozumieniu trójstronnym, projektu, porozumienie trójstronne nie wejdzie w całości w życie. Strabag warunkuje kontynuację prac w budynku Wspólnoty wypłatą przez Spółkę na rzecz Strabag wyższej kwoty tytułem partycypacji w kosztach napraw.

23. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Kredyty i pożyczki według rodzaju

	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Kredyty	12	461	424
Pożyczki	274 541	306 455	257 494
<i>w tym:</i>			
<i>część krótkoterminowa</i>	12	-	-
<i>część długoterminowa</i>	274 541	306 916	257 918

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
do 12 miesięcy	12	-	-
powyżej 1 roku do 3 lat	274 541	306 916	230 375
powyżej 3 do 5 lat	-	-	27 543
powyżej 5 lat	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	274 553	306 916	257 918

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
w walucie polskiej	274 553	306 916	257 918
w walutach obcych	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	274 553	306 916	257 918

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
dla kredytów i pożyczek w PLN	5,58% - 12,20%	1,98% - 7,70%	1,98% - 7,40%
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	-	29.12.2022	hipoteka na nieruchomości 11 250 tys. zł
Bank Millennium S.A.	08.11.2010	10 000	-	30.06.2023	hipoteka na nieruchomości 16 000 tys. zł
mBank S.A.	05.11.2018	55 000	-	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	35 000	12	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

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

	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	272 396	221 882	221 882
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	70 000	116 000	116 000

	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Koszty emisji	(2 852)	(5 777)	(5 777)
Wpływy z emisji obligacji netto	67 148	110 223	110 223
Koszt emisji akcji i obligacji rozliczany w czasie	8 645	5 660	3 088
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	7 709	1 011	2 996
Wykup obligacji	(68 198)	(66 380)	(66 380)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	287 700	272 396	271 809
w tym:			
część krótkoterminowa	25 857	52 330	39 369
część długoterminowa	261 843	220 066	232 440

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
do 12 miesięcy	25 857	52 330	39 369
powyżej 1 roku do 3 lat	261 843	220 066	114 081
powyżej 3 do 5 lat	-	-	118 359
powyżej 5 lat	-	-	-
Obligacje razem	287 700	272 396	271 809

Zestawienie informacji o obligacjach

Seria	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii Y*	12 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	12.12.2022
Obligacje zwykłe serii AC**	11 700	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	10.05.2023
Obligacje zwykłe serii AC**	9 984	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	10.11.2023
Obligacje zwykłe serii AC**	56 316	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	10.05.2024
Obligacje zwykłe serii AD	116 000	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

* Łączna wartość nominalna obligacji serii Y to 60 000 tys. zł. Obligacje o wartości 48 000 tys. zł. zostały wykupione przez Spółkę. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

** Łączna wartość nominalna obligacji serii AC to 78.000 tys. zł. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

25. 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 2022 r.	15 584
Nabycie	1 270
Umorzenie	(1 457)
Modyfikacje umów leasingu	579
Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 września 2022 r.	15 976

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2021 r.	24 251
Nabycie	559
Umorzenie	(3 204)
Modyfikacje umów leasingu	2 971
Zakończenie umowy leasingu	(8 864)
Wykup z leasingu	(129)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 grudnia 2021 r.	15 584

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2021 r.	24 251
Nabycie	365
Umorzenie	(2 754)
Zakończenie umowy leasingu	(8 864)
Wykup z leasingu	(120)
Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 września 2021 r.	12 878

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

	Zobowiązania z tytułu leasingu
Stan na 1 stycznia 2022 r.	17 412
Nabycie	1 397
Koszty finansowe	753
Modyfikacja umów leasingowych	(2 162)
Płatności	937
Różnice kursowe	579
Stan na 30 września 2022 r.	18 916

	Zobowiązania z tytułu leasingu
Stan na 1 stycznia 2021 r.	27 668
Nabycie	559
Koszty finansowe	821
Płatności	(4 251)
Modyfikacje umów leasingu	2 971
Zakończenie umowy leasingu	(10 026)
Różnice kursowe	(330)
Stan na 31 grudnia 2021 r.	17 412

	Zobowiązania z tytułu leasingu
Stan na 1 stycznia 2021 r.	27 668
Nabycie	365
Koszty finansowe	616
Płatności	(3 521)
Różnice kursowe	(181)
Zakończenie umowy leasingu	(10 026)
Stan na 30 września 2021 r.	14 921

Zobowiązania z tytułu leasingu o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
do 12 miesięcy	2 009	1 816	1 720
powyżej 1 roku do 3 lat	3 207	2 860	2 374
powyżej 3 do 5 lat	3 503	2 828	2 260
powyżej 5 lat	10 197	9 908	8 567
Zobowiązania z tytułu leasingu	18 916	17 412	14 921

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Umorzenie praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(1 457)	(3 204)	(2 754)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(753)	(821)	(616)
Różnice kursowe	(937)	330	181
Efekt modyfikacji /zakończenia umów leasingu	-	1 162	1 162
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	(3 147)	(2 533)	(2 027)

26. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 900	1 945	972
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	4 633	4 618	4 616
Zobowiązania publiczno - prawne	1 216	516	490
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	520	470	468
Rezerwy na wynagrodzenie Zarządu	940	1 230	770
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	3	815	1 280
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	10 212	9 594	8 596
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	10 212	9 594	8 596

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

tys. zł	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Pożyczki	427 410	483 591	497 817
Należności z tytułu dostaw i usług	7 318	7 375	3 860
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane	434 728	490 966	501 677
Pożyczki	1 943	2 159	2 159

tys. zł	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Należności z tytułu dostaw i usług	272	292	307
Krótkoterminowe aktywa finansowe	4 960	-	-
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe	7 175	2 451	2 466
Środki pieniężne	60 156	10 084	4 094
Razem	502 059	503 501	508 237

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Kredyty bankowe i pożyczki	274 553	306 916	257 918
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 900	1 945	972
Zobowiązania z tytułu obligacji	287 700	272 396	271 809
Kaucje	4 633	4 618	4 616
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	18 916	17 412	14 921
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	588 702	603 287	550 236

28. Zobowiązania warunkowe

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. Zgodnie z postanowieniami umowy Spółka zobowiązała się do zrealizowania budowy i otwarcia działalności hotelowej pod w/w markami do 1 maja 2021 roku. Umowy przewidują możliwość rozwiązania umowy przez IHG wraz z naliczeniem opłaty za wcześniejsze rozwiązanie umowy. Wysokość opłaty za wcześniejsze rozwiązanie umów wynosi 432 tys. euro. Pandemia Covid-19 i jej wpływ na zamrożenie akcji kredytowych tego typu inwestycji, ograniczenia w funkcjonowaniu obiektów hotelowych były podstawą decyzji o nierozpocznieniu realizacji projektu. 29 lipca 2022 roku nieruchomości przy al. Grunwaldzkiej została sprzedana na rzecz podmiotu trzeciego. Zarząd prowadził rozmowy z IHG w przedmiocie opóźnienia budowy obiektu oraz wpływu stanu epidemii na realizację umów, następnie rozpoczął negocjacje w przedmiocie rozwiązania lub zmiany w/w umów.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarządy spółek uzgodniły, że 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 będą 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. Strony prowadzą nadal negocjacje co do brzmienia porozumienia.

Na dzień bilansowy oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu Spółki z Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. udzieliły następujących poręczeń:

- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Moko Botanika Property Sp. z o.o. (dawniej: Natenby Investments Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o. w związku z zawartą 27 stycznia 2021 przedwstępną

umową sprzedaży lokali w projekcie MOKO Botanika. Poręczenie udzielone do kwoty 283.761 tys. zł; W dniu 28 lipca 2022 i 13 października 2022 zostały zawarte ostateczne umowy przeniesienia własności lokali, w związku z czym zabezpieczenie wygasło;

- 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;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Evontamill Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Unique Tower sp. z o.o. w związku z zawartą 27 stycznia 2021 przedwstępną umową sprzedaży lokali w projekcie Unique Tower. Poręczenie udzielone do kwoty 46.452 tys. zł; W dniu 15 września 2022 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;
- 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 Narwik Sp. z o.o. w związku z zawartą 19 lipca 2021 umową kredytu inwestycyjnego do kwoty 74.000 tys. zł. oraz kredytu odnawialnego do kwoty 3.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 7.893 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;
- spółka Marvipol Development S.A. zawarła umowę przystąpienia do długu spółki zależnej Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o. wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie artykułu 777 par. 1 pkt 5 k.p.c. w związku z zawartą 28 kwietnia 2022 roku umową kredytu nieodnawialnego w wysokości 18.000 tys. zł w Banku Ochrony Środowiska S.A. Jednym z wymaganych zabezpieczeń kredytu był weksel in blanco wystawiony przez Marvipol Development S.A. W dniu 23 września 2022 r. kredyt został spłacony, a zabezpieczenia wygasły;

- 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.

29. 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)

	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021
Wynagrodzenie Zarządu Spółki	3 611	3 045

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	425	372

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Prosta Tower Sp. z o.o.	34	27	9	9	9
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	196	127	54	55	53
Prosta 32 Sp. z o.o.	34	27	9	9	9
Marvipol TM Sp. z o.o.	95	102	11	34	37
Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k	181	286	54	55	53
Marvipol Estate Sp. z o.o. w likwidacji	-	27	-	-	9
Marvipol Construction Sp. z o.o.	112	132	33	33	37
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.*	25 288	27	79	9	9
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	182	377	54	55	(290)
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	34	27	9	9	9
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.*	11 586	27	56	9	9
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	301	1 199	54	201	372
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o.	181	244	54	55	28
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	599	127	188	189	53
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	215	347	54	96	110
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	263	663	54	155	219
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	6 996	3 134	2 106	2 451	1 020
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	220	396	54	102	125
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	40	28	11	11	10
Marvipol Logistics S.A.	38	71	5	4	4
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	1 775	668	545	625	252
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	165	124	51	51	51

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	185	124	49	76	49
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	2 067	646	632	732	495
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	28	28	-	11	10
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	945	430	252	346	148
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	166	124	49	49	49
Property-ad Sp. z o.o.	41	28	11	11	10
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	201	124	43	65	49
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	3 150	1 626	588	1 251	501
Ertan Sp. z o.o.	34	27	9	9	9
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	184	127	54	55	53
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	40	28	11	11	10
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	105	28	51	11	10
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	1 863	127	1 239	55	53
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	446	63	379	55	53
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	232	29	59	111	12
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	720	308	200	241	98
Jednostki zależne razem	58 942	12 054	7 170	7 306	3 797
British Automotive Holding S.A.	302	353	61	48	49
British Automotive Centrum Sp. z o.o.	180	-	66	-	-
Willet 18 Sp. z o.o.	7	6	-	-	1
Pozostałe jednostki powiązane razem	489	359	127	48	50
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu	73	74	21	21	13
Sprzedaż produktów i usług razem	59 504	12 487	7 318	7 375	3 860

*Spółka Marvipol Development S.A. dokonała sprzedaży spółkom celowym gruntów wraz z poniesionymi nakładami w celu realizacji przez te spółki inwestycji deweloperskich – spółce Marvipol Głębocka Sp. z o.o. za kwotę 25.193 tys. zł oraz spółce Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o. za kwotę 11.512 tys. zł. Wszystkie transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych.

Zakup produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Marvipol Construction Sp. z o.o.	228	341	41	58	23
Marvipol TM Sp. z o.o.	50	-	3	-	-
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	-	1 643	-	-	-
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o.	-	-	-	126	-
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	-	-	-	126	-
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	-	-	-	126	-
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	-	-	-	126	-
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	-	-	-	126	-
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	2	-	-	126	-
Marvipol Wrocław Dożynkowa SP z o.o.	551	-	5	-	-

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	-	2	-	-	-
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	1	-	1	-	-
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	7	-	-	-	-
Jednostki zależne razem	839	1 986	50	814	23
British Automotive Centrum Sp. z o.o.	-	4	-	-	-
British Automotive Holding S.A.	1 086	122	7	5	-
Pozostałe jednostki powiązane razem	1 086	126	7	5	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu i Radą Nadzorczą	166	572	13	31	49
Zakup produktów i usług razem	2 091	2 684	70	850	72

Otrzymane dywidendy - tys. zł

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Jednostki zależne	78 963	43 691	5 942	-	2 000
Otrzymane dywidendy	78 963	43 691	5 942	-	2 000

Wyłacone dywidendy - tys. zł

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Książek Holding Sp. z o.o.*	31 366	26 136	-	-	-
Mariusz Książek	2 369	1 975	-	-	-
Wyłacone dywidendy	33 735	28 111	-	-	-

*Podmiot zależny od Mariusza Książek

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2022	Zaciągnięcie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 30.09.2022
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k.	65 214	1 000	-	4 192	-	-	70 406
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	622	-	610	23	35	-	-
Prosta Tower Sp. z o.o.	32 888	5 000	-	2 471	-	-	40 359
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	13 029	2 000	10 500	720	-	-	5 249
Marvipol TM Sp. z o.o.	111 123	500	15 453	7 828	-	-	103 998
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	5 193	1 000	5 000	266	-	-	1 459
Prosta 32 Sp. z o.o.	1 039	100	-	83	-	-	1 222
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o.	2 586	-	500	188	-	-	2 274
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	34 898	11 000	10 000	3 060	-	-	38 958
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	11 210	-	6 968	618	210	-	4 650
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	28 653	1 000	28 000	1 255	653	-	2 255
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	-	1 000	1 000	8	-	-	8
Ertan sp. z o.o.	-	1 000	-	14	-	-	1 014
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	-	3 000	350	39	-	-	2 689
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) razem	306 455	26 600	78 381	20 765	898	-	274 541

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2022	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 30.09.2022
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	406	14 500	-	541	-	-	15 447
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	26 573	-	-	1 726	1 127	-	27 172
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	8 884	3 500	-	900	-	-	13 284
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	1 410	-	700	56	-	-	766
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	103 673	3 000	65 700	6 907	20 498	-	27 382
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	37 949	-	-	2 552	-	-	40 501
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	11	5 100	-	254	86	-	5 279
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	15 378	1 250	-	1 244	-	-	17 872
Marvipol Logistics S.A.	26 963	27 000	35 746	1 331	1 011	-	18 537
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	35 678	1 000	-	2 649	-	-	39 327
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	13 125	300	12 792	866	983	-	516

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2022	Udzielenie	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 30.09.2022
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	35 399	1 550	-	2 387	-	-	39 336
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	29 238	-	-	2 134	-	-	31 372
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	6 892	100	-	472	-	-	7 464
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	19 867	250	17 340	1 066	3 651	-	192
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	901	-	-	64	-	-	965
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	4 515	-	4 500	13	28	-	-
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	3 111	300	-	276	-	-	3 687
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	79 132	12 508	10 100	1 772	1 910	4 044	85 446
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	15 384	4 000	-	1 382	-	-	20 766
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	11 192	800	-	962	-	-	12 954
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	-	29 190	-	1 144	-	-	30 334
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	7 910	10 300	-	935	-	-	19 145
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) razem	483 591	114 648	146 878	31 633	29 294	4 044	457 744

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

Jednostki zależne

	Okres zakończony		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Prosta Tower Sp. z o.o. ¹⁾	100%	100%	100%
Prosta 32 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol TM Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k. ²⁾	100%	100%	100%
Marvipol Estate Sp. z o.o. w likwidacji	-	100%	100%
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development 1 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 W Apartments Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Construction Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Dom przy Okrzei Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Dwie Motławy 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 Warszawa Kłopotowskiego 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%
Marvipol Moko Botanika 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%
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka 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%
Zynwalin Investments Sp. z o.o.	68%	100%	100%
PDC Industrial Center 195 Sp. z o.o.	45%	100%	100%
PDC Industrial Center 187 Sp. z o.o.	68%	68%	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 Development S.A.)

²⁾ Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. - jednostka zależna pośrednio w 100% (Marvipol TM Sp. z o.o. posiada w jednostce 99% udziału w zysku, 1% udziału w zysku przypada Marvipol Development 1 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. za 9 miesięcy 2022 r.

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

Średnie zatrudnienie w okresie od 1 stycznia 2022 r. do 30 września 2022 r. w spółce Marvipol Development S.A. wynosiło 49 osób.

32. Inne istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2022 r. do 30 września 2022 r. oraz znaczące zdarzenia po dniu 30 września 2022 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. za 9 miesięcy 2022 r.

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych