



Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

Na dzień 30 września
i za okres dziewięciu
miesięcy 2023 roku

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

	Nota	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022
Przychody ze sprzedaży	4	16 554	6 035	50 968	4 865
Koszt własny sprzedaży	5	(13 221)	(6 096)	(47 186)	(4 564)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		3 333	(61)	3 782	301
Koszty sprzedaży	6	(6)	(6)	-	-
Koszty ogólnego zarządu	6	(3 406)	(1 335)	(5 339)	(1 135)
Pozostałe przychody operacyjne	8	2 224	623	1 953	439
Pozostałe koszty operacyjne	9	(1 214)	(380)	(643)	(114)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		931	(1 159)	(247)	(509)
Przychody finansowe	10	58 871	13 500	114 390	15 021
Koszty finansowe	11	(57 073)	(18 999)	(46 898)	(15 732)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		2 729	(6 658)	67 245	(1 220)
Podatek dochodowy	12	7 756	1 674	3 502	163
Zysk (strata) netto		10 485	(4 984)	70 747	(1 057)
Inne całkowite dochody					
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych		-	-	-	-
Podatek dochodowy		-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto		-	-	-	-
Całkowite dochody netto		10 485	(4 984)	70 747	(1 057)
Zysk na jedną akcję (zł):					
Podstawowy		0,25	(0,12)	1,70	(0,03)
Rozwodniony		0,25	(0,12)	1,70	(0,03)

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		
		30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	12	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	13	519	481	256
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	23	14 059	15 202	15 976
Długoterminowe aktywa finansowe	14	706 214	688 674	666 930
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	23 193	18 296	15 851
Aktywa trwałe razem		743 985	722 653	699 013
Aktywa obrotowe				
Zapasy	16	116 085	97 665	97 240
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	17	5 623	22 371	29 935
Krótkoterminowe aktywa finansowe	18	19 735	-	4 960
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18	169 204	30 950	60 156
Aktywa obrotowe razem		310 647	150 986	192 291
Aktywa klasyfikowane jako dostępne do sprzedaży		-	-	-
Aktywa razem		1 054 632	873 639	891 304

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		
		30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
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		10 485	61 444	70 747
Kapitały razem		284 079	273 594	282 897
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	20	-	1 636	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	15	13 814	16 673	14 526
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	21	385 856	295 907	274 541
Zobowiązania z tytułu obligacji	22	320 810	236 329	261 843
Zobowiązania z tytułu leasingu	23	14 730	15 948	16 907
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		735 210	566 493	567 817
Zobowiązania krótkoterminowe				
Rezerwy	20	1 636	2 500	2 500
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	21	-	12	12
Zobowiązania z tytułu obligacji	22	27 545	19 035	25 857
Zobowiązania z tytułu leasingu	23	1 839	1 739	2 009
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	23	1 547	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	24	2 776	10 266	10 212
Zobowiązania krótkoterminowe razem		35 343	33 552	40 590
Zobowiązania razem		770 553	600 045	608 407
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		1 054 632	873 639	891 304

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	Zysk (strata) Marvipol Development S.A.	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 30 września 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	-	-	-	-	10 485	10 485
Stan na koniec okresu	41 653	155 834	76 107	-	10 485	284 079
<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 września 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	-	-	-	-	70 747	70 747
Stan na koniec okresu	41 653	155 834	14 663	-	70 747	282 897

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 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) brutto		2 729	67 245
Amortyzacja	6	1 615	1 627
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		594	(3 107)
Przychody z tytułu udziałów w zyskach (dywidendy)	9	(23 799)	(78 963)
Przychody odsetkowe	9	(35 070)	(31 906)
Koszty odsetkowe	10	47 435	36 618
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i wartości niematerialnych	7	(501)	(21)
Koszty emisji obligacji		-	8 645
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		637	803
Odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych	10	7 694	-
Koszty z tytułu leasingu	23	712	753
Pozostałe		(1)	123
Korekty razem		(684)	(65 428)
Zmiana stanu zapasów	16	(16 905)	28 087
Zmiana stanu należności	17	16 549	8 232
Zmiana stanu rezerw		(2 500)	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(7 458)	541
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		-	-
Zmiana kapitału obrotowego		(10 314)	36 860
Podatek dochodowy zwrócony		-	-
Podatek dochodowy zapłacony		-	-
Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych		-	-
Przeływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(8 269)	38 677

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 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Odsetki otrzymane		31 681	29 534
Dywidendy otrzymane		23 799	13 000
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych		626	21
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych		4 800	-
Spłata udzielonych pożyczek		79 553	147 094
Wpływy		140 459	189 649
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		-	(8)
Wniesienie wkładów pieniężnych		-	(2 000)
Pożyczki udzielone	28	(102 505)	(114 648)
Nabycie krótkoterminowych aktywów finansowych		(24 236)	(4 925)
Wydatki		(126 741)	(121 581)
Przeływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		13 718	68 068
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Wpływy netto z emisji obligacji	22	152 566	67 148
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		72 400	76 706
Wpływy		224 966	143 854
Dywidendy wypłacone		-	(47 484)
Wykup obligacji	22	(59 877)	(68 198)
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(8 372)	(68 910)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	23	(2 249)	(2 162)
Odsetki i prowizje zapłacone		(21 663)	(13 773)
Wydatki		(92 161)	(200 527)
Przeływy pieniężne netto z działalności finansowej		132 805	(56 673)
PRZEŁYWY PIENIĘŻNE NETTO		138 254	50 072
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		138 254	50 072
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		30 950	10 084
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		169 204	60 156

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 2023 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 września 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),
- Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” – Brak możliwości wymiany (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 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 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022
Przedsięwzięcia deweloperskie	2 750	2 750	36 670	-
Usługi	13 804	3 285	14 298	4 865
Przychody ze sprzedaży	16 554	6 035	50 968	4 865

5. Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022
Przedsięwzięcia deweloperskie	(1 881)	(1 881)	(33 813)	-
Usługi	(11 340)	(4 215)	(13 373)	(4 564)
Koszt własny sprzedaży	(13 221)	(6 096)	(47 186)	(4 564)

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	-	-	-	-
Koszty marketingu	(6)	(6)	-	-
Koszty sprzedaży	(6)	(6)	-	-

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022
Koszty planowanych inwestycji	(164)	(141)	(1 077)	(6)
Koszty zakończonych inwestycji	(23)	(14)	(230)	(1)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(1 418)	(458)	(1 771)	(640)
Wynagrodzenia	(1 254)	(450)	(1 673)	(371)
Usługi doradcze	(545)	(272)	(588)	(117)
Inne	(2)	-	-	-
Koszty ogólnego zarządu	(3 406)	(1 335)	(5 339)	(1 135)

Koszty według rodzaju	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022
Amortyzacja	(1 615)	(548)	(1 627)	(541)

Koszty według rodzaju	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022
Zużycie materiałów i energii	(933)	(325)	(891)	(277)
Usługi obce	(5 703)	(2 248)	(7 153)	(1 908)
Podatki i opłaty	(68)	(37)	(285)	(52)
Wynagrodzenia	(5 249)	(2 001)	(7 466)	(2 391)
Ub. społ. i inne świadczenia	(626)	(191)	(811)	(263)
Pozostałe koszty rodzajowe	(558)	(206)	(479)	(267)
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży i ogólnego zarządu*	(14 752)	(5 556)	(18 712)	(5 699)

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

7. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022
Przychody z najmu	407	128	566	192
Przychody z refaktur	573	86	447	66
Sprzedaż usług	351	123	438	147
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	501	260	21	-
Aktualizacja wartości należności	-	-	-	(1)
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	-	-	16	-
Wynagrodzenie z tyt. poręczenia umów kredytowych	352	-	450	28
Pozostałe przychody	40	26	15	7
Pozostałe przychody operacyjne	2 224	623	1 953	439

8. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022
Koszty najmu	(134)	(33)	(44)	(44)
Koszty refaktur	(559)	(80)	(442)	(66)
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	(9)	2	(4)	(4)
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	(55)	-	-	-
Koszty darowizn	(242)	(242)	(25)	-
Pozostałe koszty	(215)	(27)	(128)	-
Pozostałe koszty operacyjne	(1 214)	(380)	(643)	(114)

9. Przychody finansowe

	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	4 109	2 976	197	197
Odsetki od pożyczek	30 961	10 522	31 709	12 403
Różnice kursowe	-	-	3 514	2 419
Dywidendy	23 799	-	78 963	-
Pozostałe	2	2	7	2
Przychody finansowe	58 871	13 500	114 390	15 021

10. Koszty finansowe

	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	01.07.2022 - 30.09.2022
Odsetki od pożyczek, kredytów i obligacji	(47 435)	(18 286)	(36 618)	(14 421)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(712)	(232)	(753)	(262)
Różnice kursowe	(594)	2 269	-	-
Odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych	(7 694)	(2 588)	-	-
Pozostałe	(638)	(162)	(9 527)	(1 049)
Koszty finansowe	(57 073)	(18 999)	(46 898)	(15 732)

11. Zmiana odroczonego podatku dochodowego

	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022
Rezerwy na koszty okresu	(1 111)	82
Odsetki od obligacji i kredytów	(451)	2 496
Odpisy pożyczek	1 462	-
Odsetki naliczone od pożyczki	4 219	3 774
Wycena zobowiązań z tytułu leasingu	853	(344)
Strata podatkowa	-	(1 625)
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	4 972	4 383
Różnice w ujęciu odsetek skapitalizowanych w wartości zapasów	-	403
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	(5)	27
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek	591	451
Wycena aktywów z tytułu leasingu	75	-
Inne	(3 445)	-
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	(2 784)	881
Zmiana podatku odroczonego	7 756	3 502
Podatek bieżący	-	-
Podatek dochodowy razem	7 756	3 502
Efektywna stopa podatkowa	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022
Zysk brutto	2 729	67 245
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	(519)	(12 777)
Różnice	8 275	16 279
Dywidendy	4 522	15 003
Efekt podatkowy kosztów finansowania powyżej limitu wynikającego z zasad dotyczących cienkiej kapitalizacji	474	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	(166)	(171)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	7 756	3 502

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 września 2023 r.	1 008	1 008
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2023 r.	1 008	1 008

	Oprogramowanie	Razem
Amortyzacja za okres	-	-
Zbycie	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2023 r.	1 008	1 008
Wartość netto na dzień 30 września 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 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
Wartość netto na dzień 30 września 2022 r.	-	-

13. Rzeczowe aktywa trwałe

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2023 r.	368	1 836	938	-	3 142
Wykup z leasingu	-	813	-	-	813
Zbycie	-	(1 129)	-	-	(1 129)
Wartość brutto na dzień 30 września 2023 r.	368	1 520	938	-	2 826
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2023 r.	(314)	(1 484)	(863)	-	(2 661)
Amortyzacja za okres	(44)	(116)	(17)	-	(177)
Wykup z leasingu	-	(474)	-	-	(474)
Zbycie	-	1 005	-	-	1 005
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2023 r.	(358)	(1 069)	(880)	-	(2 307)
Wartość netto na dzień 30 września 2023 r.	10	451	58	-	519
	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
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	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

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 września 2023 r. żadne środki trwałe nie stanowiły zabezpieczenia kredytów bankowych lub obligacji.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 30 września 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		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Udziały	239 143	239 143	207 243
Pożyczki udzielone	467 071	449 531	459 687
Długoterminowe aktywa finansowe razem	706 214	688 674	666 930

Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	27 910	27 860	27 172
Robo Wash S.A.	1 511	1 835	1 943
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.*	-	-	-
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	17 902	12 728	15 447
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.*	-	1 401	-
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	-	13 962	13 284
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	25 925	31 410	27 382
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	521	488	766
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	54 329	43 020	40 501
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	5 100	5 288	5 279
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	21 043	18 530	17 872
Marvipol Logistics S.A.	23 283	20 847	18 537
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	-	40 928	39 327
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	2 035	1 917	7 464
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.*	-	936	516
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	41 474	40 624	39 336
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.*	-	191	192
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	1 065	991	965
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	5 840	5 840	31 372
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	370	4 298	3 687
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	85 527	83 661	85 446
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	47 002	24 200	20 766
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	15 188	13 494	12 954
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	37 234	20 737	19 145
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	52 249	34 345	30 334
Marvipol TM Sp. z o.o.*	1 563	-	-
Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)	467 071	449 531	459 687

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		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
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. Odroczonego podatek dochodowy

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Rezerwy na koszty okresu	311	1 422	1026
Odsetki od obligacji i kredytów	2 500	2 951	3 394
Odpisy zapasów	1 193	1 193	1 193
Odpisy pożyczek	1 462	-	-
Odsetki naliczone (niezapłacone) od pożyczek	14 513	10 294	9 274
Wycena zobowiązań z tytułu leasingu	3 578	2 725	2 896
Strata podatkowa	2 393	2 393	822
Aktywo z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą	25 950	20 978	15 851
Kompensata	(2 757)	(2 682)	(2 754)
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	23 193	18 296	13 097
Zapasy	936	936	936
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	155	160	124
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek udzielonych	12 723	12 132	10 021
Wycena aktywów z tytułu leasingu	2 757	2 682	2 754
Inne	-	3 445	3 445
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą	16 571	19 355	14 526
Kompensata	(2 757)	(2 682)	(2 754)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	13 814	16 673	11 772

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		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Produkcja niezakończona	116 085	97 665	97 240
Wyroby gotowe	-	-	-
	116 085	97 665	97 240

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

	30.09.2023		31.12.2022		30.09.2022	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Hill Park	20 005	-	19 886	-	19 853	-
Inwestycja Białogłeka	15 391	-	15 229	-	15 214	-
Inwestycja Ursynów II	15 510	-	14 468	-	14 441	-
Inwestycja Białogłeka III	14 451	-	12 211	-	12 183	-
Inwestycja Wrocław II	34 564	-	34 137	-	33 852	-
Inwestycja Wrocław III	-	-	1 734	-	1 697	-
Inwestycja Waszyngtona	16 101	-	-	-	-	-
Zaliczki na zakup nowych nieruchomości	-	-	-	-	-	-
Zapasy, razem	116 085	-	97 665	-	97 240	-

Odpisy aktualizujące zapasy

Wartość na dzień 1 stycznia 2023 r.	6 278
Zmniejszenie / Rozwiązanie	-
Wartość na dzień 30 września 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 września 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 odnawialny Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 18.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 28.800 tys. zł;
- Inwestycja Białogłeka 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		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 miesięcy	4 323	6 185	7 611
powyżej 12 miesięcy	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług razem	4 323	6 185	7 611
Pozostałe należności	336	380	392
Zaliczki z tytułu zakupu nieruchomości	-	15 000	15 000
Dywidendy należne	-	-	5 942
Rozliczenia międzyokresowe	542	837	988
Pozostałe należności razem	878	16 217	22 322
Należności z tytułu podatku VAT	462	-	23
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-
Należności z tytułu pozostałych podatków	-	-	-
Należności podatkowe	462	-	23
Należności krótkoterminowe brutto	5 663	22 402	29 956
odpisy aktualizujące wartość należności handlowych	(40)	(31)	(21)
Należności krótkoterminowe netto	5 623	22 371	29 935

18. Krótkoterminowe aktywa finansowe i środki pieniężne

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Krótkoterminowe papiery wartościowe	19 735	-	4 960
Krótkoterminowe aktywa finansowe razem	19 735	-	4 960

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Środki pieniężne w kasie	5	7	5
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	169 199	30 943	60 151
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	169 204	30 950	60 156

19. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
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 września 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 września 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		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
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	10 485	61 444	70 747
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,25	1,48	1,70

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

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

Wartość księgowa na jedną akcję

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	284 079	273 594	282 897
Liczba akcji	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Wartość księgowa na jedną akcję	6,82	6,57	6,79

20. Rezerwy

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
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		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Kredyty	-	12	12
Pożyczki	385 856	295 907	274 541
<i>w tym:</i>			
<i>część krótkoterminowa</i>	-	12	12
<i>część długoterminowa</i>	385 856	295 907	274 541

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
do 12 miesięcy	-	12	12
powyżej 1 roku do 3 lat	84 124	68 336	274 541
powyżej 3 do 5 lat	301 732	227 571	-
powyżej 5 lat	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	385 856	295 919	274 553

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
w walucie polskiej	385 856	295 919	274 553
w walutach obcych	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	385 856	295 919	274 553

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
dla kredytów i pożyczek w PLN	7,78% - 13,00%	5,58% - 12,90%	5,58% - 12,20%
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.	07.09.2023	18 000	-	06.09.2026	hipoteka umowna do kwoty 28.800 tys. zł, gwarancja BGK w kwocie 14.400 tys. zł, oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji, zastaw rejestrowy i finansowy na wierzytelnościach z rachunku bankowego

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

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	255 364	272 396	272 396
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	156 467	70 000	70 000
Koszty emisji	(3 901)	(2 852)	(2 852)
Wpływy z emisji obligacji netto	152 566	67 148	67 148
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	(2 858)	10 186	8 645
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	3 160	4 432	7 709
Dyskonto przy wcześniejszym wykupie obligacji	-	(610)	-
Wykup obligacji	(59 877)	(98 188)	(68 198)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	348 355	255 364	287 700
w tym:			
część krótkoterminowa	27 545	19 035	25 857
część długoterminowa	320 810	236 329	261 843

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
do 12 miesięcy	27 545	19 035	25 857
powyżej 1 roku do 3 lat	264 561	236 329	261 843
powyżej 3 do 5 lat	56 249	-	-
powyżej 5 lat	-	-	-
Obligacje razem	348 355	255 364	287 700

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
Obligacje zwykłe serii AF	12 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	02.03.2026
Obligacje zwykłe serii P2022B	55 467	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	04.02.2027

* 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	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2023 r.	15 202	-
Nabycie	567	1 515
Umorzenie	(1 438)	(20)
Modyfikacje umów leasingu	66	-
Wykup z leasingu	(338)	-
Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 września 2023 r.	14 059	1 495
	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2022 r.	15 584	-
Nabycie	1 270	-
Umorzenie	(1 967)	-
Modyfikacje umów leasingu	579	-

	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Zapasy
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	Zapasy
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	-

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

	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na 1 stycznia 2023 r.	17 687	-
Nabycie	567	1 515
Koszty finansowe	712	102
Płatności	(2 249)	(70)
Modyfikacje umów leasingu	66	-
Różnice kursowe	(214)	-
Stan na 30 września 2023 r.	16 569	1 547
	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
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	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na 1 stycznia 2022 r.	17 412	-
Nabycie	1 397	-
Koszty finansowe	753	-
Płatności	(2 162)	-
Różnice kursowe	937	-
Modyfikacje umów leasingu	579	-
Stan na 30 września 2022 r.	18 916	-

Zobowiązania z tytułu leasingu o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
do 12 miesięcy	1 839	1 739	2 009
powyżej 1 roku do 3 lat	3 590	3 086	3 207
powyżej 3 do 5 lat	3 642	3 447	3 503
powyżej 5 lat	7 498	9 415	10 197
Zobowiązania z tytułu leasingu	16 569	17 687	18 916

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Umorzenie praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(1 438)	(1 967)	(1 457)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(712)	(1 001)	(753)
Różnice kursowe	214	(322)	(937)
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	(1 936)	(3 290)	(3 147)

24. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 046	843	2 900
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	-	-	-
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	365	4 648	4 633
Zobowiązania publiczno - prawne	910	971	1 216
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	452	1 309	520
Rezerwy na wynagrodzenie Zarządu	-	420	940
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	3	2 075	3
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	2 776	10 266	10 212
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	2 776	10 266	10 212

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

tys. zł	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Pożyczki	411 748	413 351	427 410
Należności z tytułu dostaw i usług	4 126	5 994	7 318
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane	415 874	419 345	434 728
Pożyczki	1 511	1 835	1 943
Należności z tytułu dostaw i usług	157	160	272
Krótkoterminowe aktywa finansowe	19 735	-	4 960

tys. zł	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe	21 403	1 995	7 175
Środki pieniężne	169 204	30 950	60 156
Razem	606 481	452 290	502 059

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Kredyty bankowe i pożyczki	385 856	295 919	274 553
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 046	843	2 900
Zobowiązania z tytułu obligacji	348 355	255 364	287 700
Kaucje	365	4 648	4 633
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	16 569	17 687	18 916
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	752 191	574 461	588 702

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 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 24.000 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 wygaśło;

- 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;
- 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 12 września 2023 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 100.185 tys. zł., z możliwością zwiększenia do 119.218 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 238.436 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 12 września 2023 umową kredytu odnawialnego do kwoty 4.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 8.000 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 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022
Wynagrodzenie Zarządu Spółki	2 482	3 611

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	477	425

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Prosta Tower Sp. z o.o.	-	34	-	-	9
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	137	196	54	55	54
Prosta 32 Sp. z o.o.	15	34	-	9	9
Marvipol TM Sp. z o.o.	79	95	55	11	11
Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k	76	181	-	55	54
Marvipol Construction Sp. z o.o.	47	112	-	33	33
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	1 365	25 288	396	367	79
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	76	182	-	55	54
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	15	34	-	9	9
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	2 887	11 586	54	54	56
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	76	301	-	54	54
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o.	76	181	-	55	54
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	759	599	227	156	188
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	76	215	-	54	54
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	76	263	-	55	54
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	461	6 996	131	1 712	2 106
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	76	220	-	54	54
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	31	40	11	11	11
Marvipol Logistics S.A.	15	38	4	5	5
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	1 862	1 775	654	459	545
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	124	165	51	51	51
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	124	185	49	49	49
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	2 009	2 067	621	512	632
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	-	28	-	-	-
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	92	945	-	203	252
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	124	166	49	49	49
Property-ad Sp. z o.o.	32	41	11	11	11
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	124	201	49	49	43
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	76	3 150	-	38	588
Ertan Sp. z o.o.	27	34	9	9	9
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	76	184	-	55	54
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	31	40	11	11	11
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	128	105	51	51	51
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	2 869	1 863	1 061	995	1 239
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	857	446	357	364	379
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	137	232	54	54	59
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	429	720	55	189	200
Jednostki zależne razem	15 464	58 942	4 014	5 953	7 170
British Automotive Holding S.A.	47	302	13	3	61
British Automotive Centrum Sp. z o.o.	288	180	50	29	66
Willet 18 Sp. z o.o.	6	7	-	-	-
Pozostałe jednostki powiązane razem	341	489	63	32	127

Warszawa, 22 listopada 2023 r.

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
	Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu	143	73	49	9
Sprzedaż produktów i usług razem	15 948	59 504	4 126	5 994	7 318

Zakup produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
	Marvipol Construction Sp. z o.o.	179	228	-	32
Marvipol TM Sp. z o.o.	103	50	23	5	3
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	27	-	-	-	-
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	3	2	-	-	-
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	29	551	1	6	5
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	4	1	-	-	1
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	57	7	2	-	-
Jednostki zależne razem	402	839	26	43	50
British Automotive Centrum Sp. z o.o.	159	1 086	-	1	7
Pozostałe jednostki powiązane razem	159	1 086	-	1	7
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu i Radą Nadzorczą	257	166	-	-	13
Zakup produktów i usług razem	818	2 091	26	44	70

Otrzymane dywidendy (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
	Jednostki zależne	23 799	78 963	-	-
Otrzymane dywidendy (tys. zł)	23 799	78 963	-	-	5 942

Wypłacone dywidendy (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2023 - 30.09.2023	01.01.2022 - 30.09.2022	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
	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

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2023	Zaciągnięcie	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	Różnice kursowe	Połączenie spółek	Nierozliczone saldo na dzień 30.09.2023
Ertan sp. z o.o.	1 047	-	-	94	-	-	-	1 141
Property-Ad Sp. z o.o.	400	-	-	37	-	-	-	437
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	-	37 200	7 950	1 737	-	-	-	30 987
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	-	15 500	-	398	-	-	-	15 898
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	6 500	-	15 089	-	-	208 982	337 393
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) razem	295 907	72 400	8 360	25 991	82	-	-	385 856

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2023	Udzielenie	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	Różnice kursowe	Odpis	Połączenie spółek	Nierozliczone saldo na dzień 30.09.2023
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	12 728	4 000	-	1 174	-	-	-	-	17 902
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	27 860	50	-	1 983	-	-	1 983	-	27 910
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	13 962	600	12 410	401	2 553	-	-	-	-
Marvipol Kołobrzeg Resort Sp. z o.o.	488	-	-	33	-	-	-	-	521
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	31 410	25 300	28 000	1 660	4 445	-	-	-	25 925
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	43 020	14 050	-	3 928	6 669	-	-	-	54 329

Warszawa, 22 listopada 2023 r.

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2023	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Odpis	Połączeni e spółek	Nierozliczone saldo na dzień 30.09.2023
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	5 288	-	-	478	666	-	-	-	5 100
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	18 530	1 005	-	1 508	-	-	-	-	21 043
Marvipol Logistics S.A.	20 847	600	-	1 836	-	-	-	-	23 283
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	40 928	-	33 920	946	7 954	-	-	-	-
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	40 624	850	-	2 901	-	-	2 901	-	41 474
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	5 840	-	-	-	-	-	-	-	5 840
Marvipol Sopot II Sp. z o.o.	1 917	100	-	18	-	-	-	-	2 035
Unique Hospitality Warszawa Sp. z o.o.	991	-	-	74	-	-	-	-	1 065
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	4 298	2 600	3 500	520	738	-	2 810	-	370
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	83 661	-	-	2 674	-	(808)	-	-	85 527
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	24 200	19 950	-	2 852	-	-	-	-	47 002
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	13 494	550	-	1 144	-	-	-	-	15 188
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	34 345	18 500	-	4 175	4 771	-	-	-	52 249
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	1 401	-	1 400	2	3	-	-	-	-
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	20 737	14 000	-	2 497	-	-	-	-	37 234
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.	-	-	-	43	11	-	-	1 531	1 563
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) razem	457 744	102 505	79 230	30 901	27 810	(808)	7 694	-	465 560

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

Jednostki zależne

	Okres zakończony		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
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%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k.*	-	100%	100%
Prosta 32 Sp. z o.o.*	-	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.).

o.o. Sp. k. oraz Marvipol Development 1 Sp. z o.o.); po dniu bilansowym, 31 października 2023 roku zarejestrowane zostało połączenie Marvipol TM Sp. z o.o. z Marvipol Development S.A.

** 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. za 9 miesięcy 2023 r.

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

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

30. Inne istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2023 r. do 30 września 2023 r. oraz znaczące zdarzenia po dniu 30 września 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. za 9 miesięcy 2023 r.

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych