
Jednostkowe śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe

Na dzień 30 września
i za okres dziewięciu
miesięcy 2024 roku

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

	Nota	01.01.2024 - 30.09.2024	01.07.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023
Przychody ze sprzedaży	4	49 508	5 049	16 554	6 035
Pozostałe przychody operacyjne	8	1 523	(816)	2 224	623
Przychody finansowe	10	113 831	21 787	58 871	13 500
Przychody operacyjne razem		164 862	26 020	77 649	20 158
Koszt własny sprzedaży	5	(53 366)	(7 059)	(13 221)	(6 096)
Koszty sprzedaży	6	(9)	(9)	(6)	(6)
Koszty ogólnego zarządu	6	(4 330)	(1 159)	(3 406)	(1 335)
Pozostałe koszty operacyjne	9	(1 212)	(586)	(1 214)	(380)
Koszty finansowe	11	(39 249)	(13 980)	(57 073)	(18 999)
Koszty operacyjne razem		(98 166)	(22 793)	(74 920)	(26 816)
Zysk (strata) brutto		66 696	3 227	2 729	(6 658)
Podatek dochodowy	12	(2 998)	(878)	7 756	1 674
Zysk (strata) netto		63 698	2 349	10 485	(4 984)
Inne całkowite dochody					
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych		-	-	-	-
Podatek dochodowy		-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto		-	-	-	-
Całkowite dochody netto		63 698	2 349	10 485	(4 984)
Zysk na jedną akcję (zł):					
Podstawowy		1,53	0,06	0,25	(0,12)
Rozwodniony		1,53	0,06	0,25	(0,12)

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	Okres zakończony		
		30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	12	121	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	13	4 374	1 908	519
Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	23	13 508	13 979	14 059
Długoterminowe aktywa finansowe	14	827 841	808 173	706 214
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	8 356	9 068	23 193
Aktywa trwałe razem		854 200	833 128	743 985
Aktywa obrotowe				
Zapasy	16	153 918	112 594	116 085
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	17	32 346	4 674	5 623
Krótkoterminowe aktywa finansowe	18	-	-	19 735
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18	149 623	148 208	169 204
Aktywa obrotowe razem		335 887	265 476	310 647
Aktywa klasyfikowane jako dostępne do sprzedaży		-	-	-
Aktywa razem		1 190 087	1 098 604	1 054 632

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	Okres zakończony		
		30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
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 z połączenia		340 566	340 566	-
Kapitał zapasowy		73 142	76 107	76 107
Zyski zatrzymane		63 698	41 187	10 485
Kapitały razem		674 893	655 347	284 079
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	20	3 436	3 436	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	15	27 706	25 445	13 814
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	21	5 500	41 427	385 856
Zobowiązania z tytułu obligacji	22	309 490	232 655	320 810
Zobowiązania z tytułu leasingu	23	12 882	13 663	14 730
Pozostałe zobowiązania		859	1 638	-
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		359 873	318 264	735 210
Zobowiązania krótkoterminowe				
Rezerwy	20	-	-	1 636
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	21	-	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	22	143 906	111 529	27 545
Zobowiązania z tytułu leasingu	23	2 041	1 904	1 839
Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	23	1 547	1 590	1 547
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	24	7 619	9 762	2 776
Przychody przyszłych okresów		208	208	-
Zobowiązania krótkoterminowe razem		155 271	124 993	35 343
Zobowiązania razem		515 144	443 257	770 553
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		1 190 087	1 098 604	1 054 632

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
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 z połączenia	Kapitał zapasowy	Zysk zatrzymane	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 30 września 2024 roku</i>						
Stan na początek okresu	41 653	155 834	340 566	76 107	41 187	655 347
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	41 187	(41 187)	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	(44 152)	-	(44 152)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	63 698	63 698
Stan na koniec okresu	41 653	155 834	340 566	73 142	63 698	674 893
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 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)	-
Połączenie ze spółką zależną Marvipol TM Sp. z o.o.	-	-	340 566	-	-	340 566
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	41 187	41 187
Stan na koniec okresu	41 653	155 834	340 566	76 107	41 187	655 347
<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

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) brutto		66 696	2 729
Amortyzacja	6	1 854	1 615
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		868	594
Przychody z tytułu udziałów w zyskach (dywidendy)	9	(58 403)	(23 799)
Przychody odsetkowe	9	(51 120)	(35 070)
Koszty odsetkowe	10	34 777	47 435
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i wartości niematerialnych	7	(200)	(501)
Koszty pozyskania finansowania w formie kredytów		761	637
Odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych	10	-	7 694
Koszty z tytułu leasingu	23	643	712
Pozostałe		(14)	(1)
Korekty razem		(70 834)	(684)
Zmiana stanu zapasów	16	(41 324)	(16 905)
Zmiana stanu należności	17	(27 488)	16 549
Zmiana stanu rezerw		-	(2 500)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(2 972)	(7 458)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		-	-
Zmiana kapitału obrotowego		(71 784)	(10 314)
Podatek dochodowy zwrócony		-	-
Podatek dochodowy zapłacony		25	-
Środki wygenerowane z tytułu zobowiązań podatkowych		25	-
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(75 897)	(8 269)

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

	Nota	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023
PRZEPIYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Odsetki otrzymane		39 095	31 681
Dywidendy otrzymane		58 403	23 799
Wpiywy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		229	626
Wpiywy ze sprzedaży aktywów finansowych		-	4 800
Splata udzielonych pożyczek		133 772	79 553
Wpiywy		231 499	140 459
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		(2 891)	-
Wniesienie wkładów pieniężnych		(5 050)	-
Pożyczki udzielone	28	(137 450)	(102 505)
Nabycie krótkoterminowych aktywów finansowych		-	(24 236)
Wydatki		(145 391)	(126 741)
Przepiywy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		86 108	13 718
PRZEPIYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Wpiywy netto z emisji obligacji	22	147 060	152 566
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		-	72 400
Wpiywy		147 060	224 966
Dywidendy wypłacone		(44 152)	-
Wykup obligacji	22	(41 599)	(59 877)
Wydatki na splatę kredytów i pożyczek		(37 600)	(8 372)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	23	(2 346)	(2 249)
Odsetki i prowizje zapłacone		(30 159)	(21 663)
Wydatki		(155 856)	(92 161)
Przepiywy pieniężne netto z działalności finansowej		(8 796)	132 805
PRZEPIYWY PIENIĘŻNE NETTO		1 415	138 254
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		1 415	138 254
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		148 208	30 950
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		149 623	169 204

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
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 2024 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 września 2023 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 2023 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 2024 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 2023 r., za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych

standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2024 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 2024 r. lub później),

- 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 dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub później),
- Zmiany do MSR 7 "Sprawozdanie z przepływów pieniężnych" i MSSF 7 "Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji" - umowy finansowania dostawców (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 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 18 – Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później), Standard ma zastąpić MSR 1 – Prezentacja sprawozdań finansowych
- MSSF 19 - Jednostki zależne niepodlegające odpowiedzialności publicznej (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 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).
- Zmiany klasyfikacji i wycenie Instrumentów finansowych MSSF 9 i MSSF 7 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później).

Spółka jest w trakcie analizy zmian i oceny ich wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na dzień bilansowy.

4. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży	01.01.2024 - 30.09.2024	01.07.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023
Przedsięwzięcia deweloperskie	36 570	-	2 750	2 750
Usługi	12 938	5 049	13 804	3 285
Przychody ze sprzedaży	49 508	5 049	16 554	6 035

5. Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży	01.01.2024 - 30.09.2024	01.07.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023
Przedsięwzięcia deweloperskie	(35 518)	-	(1 881)	(1 881)
Usługi	(17 848)	(7 059)	(11 340)	(4 215)
Koszt własny sprzedaży	(53 366)	(7 059)	(13 221)	(6 096)

Koszty według rodzaju	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023
Amortyzacja	(1 840)	(451)
Zużycie materiałów i energii	(1 253)	(891)
Usługi obce	(9 902)	(7 424)
Podatki i opłaty	(607)	(328)
Wynagrodzenia	(4 234)	(4 582)
Ub. społ. i inne świadczenia	(661)	(619)
Pozostałe koszty rodzajowe	(2 498)	(2 250)
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	(32 371)	3 324
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(53 366)	(13 221)

6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2024 - 30.09.2024	01.07.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	-	-	-	-
Koszty marketingu	(9)	(9)	(6)	(6)
Koszty sprzedaży	(9)	(9)	(6)	(6)

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2024 - 30.09.2024	01.07.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023
Koszty planowanych inwestycji	(142)	(24)	(164)	(141)
Koszty zakończonych inwestycji	(252)	(59)	(23)	(14)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(2 268)	(811)	(1 418)	(458)
Wynagrodzenia	(1 032)	(6)	(1 254)	(450)
Usługi doradcze	(636)	(259)	(545)	(272)
Inne	-	-	(2)	-
Koszty ogólnego zarządu	(4 330)	(1 159)	(3 406)	(1 335)

Koszty według rodzaju	01.01.2024 - 30.09.2024	01.07.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023
Amortyzacja	(1 854)	(673)	(1 615)	(548)
Zużycie materiałów i energii	(1 287)	(491)	(933)	(325)
Usługi obce	(10 803)	(4 230)	(5 703)	(2 248)
Podatki i opłaty	(84)	(31)	(68)	(37)
Wynagrodzenia	(6 642)	(2 210)	(5 249)	(2 001)
Ub. społ. i inne świadczenia	(803)	(252)	(626)	(191)
Pozostałe koszty rodzajowe	(714)	(340)	(558)	(206)
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży i ogólnego zarządu*	(22 187)	(8 227)	(14 752)	(5 556)

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

7. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2024 - 30.09.2024	01.07.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023
Przychody z najmu	145	46	407	128
Przychody z refaktur	732	376	573	86
Sprzedaż usług	405	132	351	123
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	200	61	501	260
Aktualizacja wartości należności	-	(22)	-	-
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	26	1	-	-
Wynagrodzenie z tyt. poręczenia umów kredytowych	-	-	352	-
Pozostałe przychody	15	11	40	26
Pozostałe przychody operacyjne	1 523	605	2 224	623

8. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2024 - 30.09.2024	01.07.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023
Koszty najmu	(181)	(70)	(134)	(33)
Koszty refaktur	(733)	(387)	(559)	(80)
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	(112)	(112)	(9)	2
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	-	-	(55)	-
Koszty darowizn	(20)	(5)	(242)	(242)
Pozostałe koszty	(166)	(12)	(215)	(27)
Pozostałe koszty operacyjne	(1 212)	(586)	(1 214)	(380)

9. Przychody finansowe

	01.01.2024 - 30.09.2024	01.07.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	4 250	1 167	4 109	2 976
Odsetki od pożyczek	46 870	16 312	30 961	10 522
Dywidendy	58 403	-	23 799	-
Pozostałe	4 308	2 887	2	2
Przychody finansowe	113 831	20 366	58 871	13 500

10. Koszty finansowe

	01.01.2024 - 30.09.2024	01.07.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023	01.07.2023 - 30.09.2023
Odsetki od pożyczek, kredytów i obligacji	(34 777)	(13 033)	(47 435)	(18 286)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(643)	(210)	(712)	(232)
Różnice kursowe	(898)	(450)	(594)	2 269
Odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych	-	-	(7 694)	(2 588)
Pozostałe	(2 931)	(287)	(638)	(162)
Koszty finansowe	(39 249)	(13 980)	(57 073)	(18 999)

11. Podatek dochodowy

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023
Rezerwy na koszty okresu	(100)	(1 111)
Odsetki od obligacji i kredytów	134	(451)
Odpisy należności	47	-
Odpisy pożyczek	-	1 462
Odsetki naliczone od pożyczki	423	4 219
Wycena zobowiązań z tytułu leasingu	(215)	853
Strata podatkowa	(1 090)	-
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	(801)	4 972
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	(23)	(5)
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek	2 284	591
Wycena aktywów z tytułu leasingu	(89)	75
Inne	-	(3 445)
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2 172	(2 784)
Zmiana podatku odroczonego	(2 973)	7 756
Podatek bieżący	(25)	-
Podatek dochodowy razem	(2 998)	7 756
Efektywna stopa podatkowa	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023
Zysk brutto	66 696	2 729
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	(12 672)	(519)
Różnice:	9 674	8 275
Dywidendy	11 097	4 522
Efekt podatkowy kosztów finansowania powyżej limitu wynikającego z art. 15c ustawy o CIT	(970)	474
Efekt podatkowy różnic przejściowych na wartości udziałów, na które była zawiązana rezerwa z tyt. OPD, wynikający z połączenia spółek	-	3 445
Różnice trwałe	(453)	(166)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	(2 998)	7 756

12. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2024 r.	1 017	1 017
Nabycie	144	144
Wartość brutto na dzień 30 września 2024 r.	1 161	1 161
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2024 r.	(1 017)	(1 017)
Amortyzacja za okres	(23)	(23)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2024 r.	(1 040)	(1 040)
Wartość netto na dzień 30 września 2024 r.	121	121
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2023 r.	1 008	1 008
Zwiększenie w wyniku połączenia	9	9
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2023 r.	1 017	1 017
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2023 r.	(1 008)	(1 008)

	Oprogramowanie	Razem
Zwiększenie w wyniku połączenia	(9)	(9)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2023 r.	(1 017)	(1 017)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2023 r.	-	-
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2023 r.	1 008	1 008
Nabycie	-	-
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)
Amortyzacja za okres	-	-
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.	-	-

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

13. Rzeczowe aktywa trwałe

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2024 r.	373	1 927	2 671	-	4 971
Nabycie	-	2 747	-	-	2 747
Wykup z leasingu	-	365	-	-	365
Zbycie	-	(494)	-	-	(494)
Wartość brutto na dzień 30 września 2024 r.	373	4 545	2 671	-	7 589
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2024 r.	(373)	(1 503)	(1 187)	-	(3 063)
Amortyzacja za okres	-	(339)	(59)	-	(398)
Wykup z leasingu	-	(219)	-	-	(219)
Zbycie	-	465	-	-	465
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2024 r.	(373)	(1 596)	(1 246)	-	(3 215)
Wartość netto na dzień 30 września 2024 r.	-	2 949	1 425	-	4 374
	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
Zwiększenie w wyniku połączenia	5	182	1 764	-	1 951
Wykup z leasingu	-	1 039	-	-	1 039
Zbycie	-	(1 130)	-	-	(1 130)
Likwidacja	-	-	(31)	-	(31)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2023 r.	373	1 927	2 671	-	4 971
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2023 r.	(314)	(1 484)	(863)	-	(2 661)
Zwiększenie w wyniku połączenia	(5)	(152)	(300)	-	(457)
Amortyzacja za okres	(54)	(262)	(34)	-	(350)
Wykup z leasingu	-	(610)	-	-	(610)
Zbycie	-	1 005	-	-	1 005
Likwidacja	-	-	10	-	10
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2023 r.	(373)	(1 503)	(1 187)	-	(3 063)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2023 r.	-	424	1 484	-	1 908

Warszawa, 22 listopada 2024 r.

	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

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 2024 r. żadne środki trwałe nie stanowiły zabezpieczenia kredytów bankowych lub obligacji.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 30 września 2024 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

	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Udziały	113 054	108 004	239 143
Pożyczki udzielone	714 787	700 169	467 071
Długoterminowe aktywa finansowe razem	827 841	808 173	706 214

Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)

	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	36 326	32 913	27 910
Robo Wash S.A.	1 079	1 403	1 511
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	32 703	26 469	17 902
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	5 866	15 515	25 925
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	27 321	20 273	521
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	69 073	60 926	54 329
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	5 100	5 100	5 100
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	48 646	29 380	21 043
Marvipol Logistics S.A.	131 388	146 019	23 283
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	16 984	14 193	2 035
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	49 655	46 378	41 474
Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o.	24 871	1 089	1 065
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	5 944	5 840	5 840
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	916	444	370
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	83 335	81 932	85 527
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	60 042	48 786	47 002
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	19 049	16 391	15 188
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	19 734	91 787	37 234
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	33 439	55 331	52 249
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	1 029	-	-
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	42 287	-	-
Marvipol TM Sp. z o.o.*	-	-	1 563
Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)	714 787	700 169	467 071

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		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	270	270	270
Marvipol TM Sp. z o.o.*	-	-	134 139
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	2 005	2 005	2 005
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	20 115	20 115	20 115
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	3 005	3 005	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
Property-ad Sp. z o.o.	7	7	7
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o.	5 007	7	7
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	5 790	5 790	5 790
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	26 168
Unique Gdańsk Sp. z o.o.	50	-	-
Wartość udziałów w spółkach zależnych	113 054	108 004	239 143

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. Odroczone podatki dochodowe

	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Rezerwy na koszty okresu	676	776	311
Odsetki od obligacji i kredytów	2 428	2 294	2 500
Odpisy zapasów	1 193	1 193	1 193
Odpisy należności	47	-	-
Odpisy pożyczek	1 963	1 963	1 462
Odsetki naliczone (niezapłacone) od pożyczek	779	356	14 513

	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Wycena zobowiązań z tytułu leasingu	3 074	3 289	3 578
Strata podatkowa	791	1 881	2 393
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	10 951	11 752	25 950
Kompensata	(2 595)	(2 684)	(2 757)
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	8 356	9 068	23 193
Zapasy	822	822	936
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	140	163	155
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek udzielonych	26 744	24 460	12 723
Wycena aktywów z tytułu leasingu	2 595	2 684	2 757
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego przed kompensatą	30 301	28 129	16 571
Kompensata	(2 595)	(2 684)	(2 757)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	27 706	25 445	13 814

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 tytułu podatku odroczonego stoi na stanowisku, że nie wystąpiły przesłanki wskazujące na utratę jego wartości.

16. Zapasy

Zapasy	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Produkcja niezakończona	144 441	103 168	116 085
Wyroby gotowe	9 477	9 426	-
	153 918	112 594	116 085

Podział zapasów na dzień 30 września 2024 r., 31 grudnia 2023 r. oraz na dzień 30 września 2023 r.

	30.09.2024		31.12.2023		30.09.2023	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Hill Park	20 138	-	20 111	-	20 005	-
Inwestycja Białołęka	15 429	-	16 148	-	15 391	-
Inwestycja Ursynów II	18 183	-	15 647	-	15 510	-
Inwestycja Białołęka III	-	-	-	-	14 514	-
Inwestycja Wrocław II	-	-	35 107	-	34 564	-
Inwestycja Wrocław III	-	-	-	-	-	-
Inwestycja Waszyngtona	16 562	-	16 155	-	16 101	-
Inwestycja Ursus	71 590	-	-	-	-	-
Inwestycja Konstancin	2 539	-	-	-	-	-
Inwestycja Zielona Italia	-	947	-	947	-	-
Inwestycja Central Park Ursynów	-	2 267	-	2 267	-	-
Inwestycja Gdańsk Dwie Motławy	-	980	-	929	-	-

	30.09.2024		31.12.2023		30.09.2023	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Kłopotowskiego 11	-	3 514	-	3 514	-	-
Inwestycja Dom Przy Okrzei	-	1 769	-	1 769	-	-
Zapasy, razem	144 441	9 477	103 168	9 426	116 085	-

Odpisy aktualizujące zapasy

Wartość na dzień 1 stycznia 2024 r.	6 278
Zmniejszenie / Rozwiązanie	-
Wartość na dzień 30 września 2024 r.	6 278
Wartość na dzień 1 stycznia 2023 r.	6 278
Zmniejszenie / Rozwiązanie	-
Wartość na dzień 31 grudnia 2023 r.	6 278
Wartość na dzień 1 stycznia 2023 r.	6 278
Zmniejszenie / Rozwiązanie	-
Wartość na dzień 30 września 2023 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 Białółka I - kredyt odnawialny Marvipol Development S.A. z limitem 40.000 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		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 miesięcy	10 801	1 640	4 323
powyżej 12 miesięcy	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług razem	10 801	1 640	4 323
Pozostałe należności	4 308	910	336
Rozliczenia międzyokresowe	680	596	542
Pozostałe należności razem	4 988	1 506	878
Należności z tytułu podatku VAT	16 785	-	462
Należności z tytułu podatku dochodowego	20	1 716	-
Należności podatkowe	16 805	1 716	462
Należności krótkoterminowe brutto	32 594	4 862	5 663
odpisy aktualizujące wartość należności handlowych	(248)	(188)	(40)
Należności krótkoterminowe netto	32 346	4 674	5 623

18. Krótkoterminowe aktywa finansowe i środki pieniężne

	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Krótkoterminowe papiery wartościowe	-	-	19 735
Krótkoterminowe aktywa finansowe razem	-	-	19 735

	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Środki pieniężne w kasie	19	9	5
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	149 604	148 199	169 199
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	149 623	148 208	169 204

19. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
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 2024 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 2024 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		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Liczba akcji na początek okresu	41 652 852	41 652 852	41 652 852

Warszawa, 22 listopada 2024 r.

	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
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	63 698	41 187	10 485
Podstawowy zysk na jedną akcję	1,53	0,99	0,25

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Na dzień 30 września 2024 r., 31 grudnia 2023 r. i na 30 września 2023 r. nie występowały czynniki rozwadniające akcję.

Wartość księgowa na jedną akcję

	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	674 893	655 347	284 079
Liczba akcji	41 652 852	41 652 852	41 652 852
Wartość księgowa na jedną akcję	16,20	15,73	6,82

20. Rezerwy

	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Rezerwy na koszty z tytułu kar umownych i porozumień	3 436	3 436	1 636
Rezerwy razem	3 436	3 436	1 636
<i>w tym:</i>			
<i>część długoterminowa</i>	3 436	3 436	1 636
<i>część krótkoterminowa</i>	-	-	-

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.

Wspólnota Mieszkaniowa New Hill Park Pasymska 7, 7A-M podnosi przeciwko Marvipol Development S.A. roszczenia w kwocie 2.427 tys. zł, opierając się w głównej mierze na opinii z przeglądu 5-letniego

budynków oraz opiniach technicznych w zakresie uszkodzeń wilgociowych i oceny wykonanych robót z projektem budowlanym. Wspólnota podnosi wady odnośnie do garaży podziemnych i pomieszczeń technicznych, wentylacji, odprowadzenia wód opadowych, dachów budynków, elewacji budynków części wspólnych należących do lokali - loggie i tarasy i otoczenia budynków (zapadliska kostki brukowej przy wejściach). W wyniku analizy materiału Jednostka Dominująca ocenia, że istnieje możliwość, iż roszczenia Wspólnoty Mieszkaniowej mogą zostać uznane za częściowo zasadne, w związku z czym zawiązano rezerwę w kwocie 1.800 tys. zł.

21. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Kredyty i pożyczki według rodzaju

	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Kredyty	-	-	-
Pożyczki	5 500	41 427	385 856
<i>w tym:</i>			
<i>część krótkoterminowa</i>	-	-	-
<i>część długoterminowa</i>	5 500	41 427	385 856

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
do 12 miesięcy	-	-	-
powyżej 1 roku do 3 lat	5 500	41 427	84 124
powyżej 3 do 5 lat	-	-	301 732
powyżej 5 lat	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	5 500	41 427	385 856

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
w walucie polskiej	5 500	41 427	385 856
w walutach obcych	-	-	-
Kredyty i pożyczki razem	5 500	41 427	385 856

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
dla kredytów i pożyczek w PLN	7,17%-8,65%	7,62% - 13,00%	7,78% - 13,00%
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	-	19.02.2026	hipoteka na nieruchomości 11 250 tys. zł

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Bank Millennium S.A.	08.11.2010	10 000	-	29.06.2026	hipoteka na nieruchomości 16 000 tys. zł
mBank S.A.	05.11.2018	45 000	-	30.09.2026	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
Alior Bank S.A.	4.07.2024	10 000	-	3.07.2025	Pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach bankowych; hipoteka umowna do kwoty 15 000 tys. zł; przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości; oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 20 000 tys. zł.

22. Zobowiązania z tytułu obligacji

Zmiana stanu obligacji

	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	344 184	255 364	255 364
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	150 000	156 467	156 467
Koszty emisji	(2 940)	(3 901)	(3 901)
Wpływy z emisji obligacji netto	147 060	152 566	152 566
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	1 122	(3 764)	(2 858)
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	2 629	3 972	3 160
Wykup obligacji	(41 599)	(63 954)	(59 877)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	453 396	344 184	348 355
w tym:			
część krótkoterminowa	143 906	111 529	27 545
część długoterminowa	309 490	232 655	320 810

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
do 12 miesięcy	143 906	111 529	27 545
powyżej 1 roku do 3 lat	152 868	174 555	264 561
powyżej 3 do 5 lat	156 622	58 100	56 249
powyżej 5 lat	-	-	-
Obligacje razem	453 396	344 184	348 355

Zestawienie informacji o obligacjach

Seria	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii AD*	69 847	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	21.10.2024

Seria	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/zabezpieczenia	Data zapadalności
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
Obligacje zwykłe serii P2024A	150 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	07.05.2028

* 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. W związku z emisją obligacji P2024A z 7 maja 2024 Spółka odkupiła w celu umorzenia 18.605 szt. obligacji serii AD o łącznej wartości 18.605 tys. zł.

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 2024 r.	13 979	1 490
Nabycie	366	-
Umorzenie	(1 433)	(18)
Modyfikacje umów leasingu	742	-
Wykup z leasingu	(146)	-
Wartość prawa do użytkowania na dzień 30 września 2024 r.	13 508	1 472
	Prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych z tytułu leasingu	Zapasy
Wartość prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2023 r.	15 202	-
Nabycie	988	1 515
Umorzenie	(1 848)	(25)
Modyfikacje umów leasingu	66	-
Wykup z leasingu	(429)	-
Wartość prawa do użytkowania na dzień 31 grudnia 2023 r.	13 979	1 490
	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

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 2024 r.	15 567	1 590
Nabycie	366	-
Koszty finansowe	643	125
Modyfikacje umów leasingu	(2 178)	(168)
Płatności	742	-
Różnice kursowe	(217)	-
Stan na 30 września 2024 r.	14 923	1 547
	Zobowiązania z tytułu leasingu	Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste
Stan na 1 stycznia 2023 r.	17 687	-
Nabycie	988	1 515
Koszty finansowe	929	145
Płatności	(2 984)	(70)
Modyfikacje umów leasingu	66	-
Różnice kursowe	(1 119)	-
Stan na 31 grudnia 2023 r.	15 567	1 590
	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)
Różnice kursowe	(214)	-
Modyfikacje umów leasingu	66	-
Stan na 30 września 2023 r.	16 569	1 547

Zobowiązania z tytułu leasingu o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
do 12 miesięcy	2 041	1 904	1 839
powyżej 1 roku do 3 lat	3 740	3 549	3 590
powyżej 3 do 5 lat	3 753	3 479	3 642
powyżej 5 lat	6 936	8 225	7 498
Zobowiązania z tytułu leasingu	16 470	17 157	16 569

Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Umorzenie praw z tytułu użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	(1 433)	(1 848)	(1 438)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(643)	(929)	(712)
Różnice kursowe	217	1 119	214

Warszawa, 22 listopada 2024 r.

	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Wartości rozpoznane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(1 859)	(1 658)	(1 936)

24. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 079	2 240	1 046
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	859	1 638	-
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	3 406	1 735	365
Zobowiązania publiczno - prawne	684	4 672	910
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	467	465	452
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 983	650	3
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	8 478	11 400	2 776
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	1 638	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	8 478	9 762	2 776

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i są zwykle regulowane w ciągu od 14 do 30 dni.

25. Instrumenty finansowe

a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Pożyczki	636 953	643 435	411 748
Należności z tytułu dostaw i usług	9 197	940	4 126
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty powiązane	646 156	644 375	415 874
Pożyczki	1 079	1 403	1 511
Należności z tytułu dostaw i usług	1 356	512	157
Krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	19 735
Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu - podmioty pozostałe	2 435	1 915	21 403
Środki pieniężne	149 623	148 208	169 204
Razem	798 208	794 498	606 481

b) Klasyfikacja zobowiązań do grup instrumentów finansowych

tys. zł	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Kredyty bankowe i pożyczki	5 500	41 427	385 856
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 079	2 240	1 046
Zobowiązania z tytułu obligacji	453 396	344 184	348 355
Kaucje	3 406	3 373	365
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	16 470	17 157	16 569
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	479 851	408 381	752 191

W roku obrotowym oraz w okresie porównawczym Spółka nie dokonywała reklasyfikacji aktywów finansowych.

26. Przychody przyszłych okresów

	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Inwestycja Zielona Italia	208	208	-
Przychody przyszłych okresów razem	208	208	-

27. Zobowiązania warunkowe

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

- spółki Marvipol Sopot I Sp. z o.o. i Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o. udzieliły poręczeń na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Development S.A. w związku z zawartą 5 listopada 2018 umową kredytu odnawialnego, którego aktualny limit wynosi 40.000 tys. zł. Poręczenia udzielone do kwoty 60.000 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 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 6.867 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 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;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczeń na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o. w związku z zawartą 3 listopada 2023 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 60.900 tys. zł. Poręczenia udzielone do kwoty 95.850 tys. zł oraz do kwoty 25.096 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz mBank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o. w związku z zawartą 3 listopada 2023 umową kredytu odnawialnego do kwoty 3.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 6.595 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Conrada Sp. z o.o. w związku z zawartą 11

grudnia 2023 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 46.400 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 9.511 tys. zł;

- 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 15 stycznia 2024 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 45.100 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 10.132 tys. zł
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o. w związku z zawartą 25 czerwca 2024 umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 55.283 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 110.566 tys. zł;
- spółka Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie za zobowiązania spółki Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o. w związku z zawartą 25 czerwca 2024 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 Banku Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie, za zobowiązania spółki Marvipol Wrocław Architektów w związku z zawartą 30 września 2024 roku umową kredytu odnawialnego do kwoty 65.000 tys. zł. Poręczenie udzielone do kwoty 104.000 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 8 lipca 2024 roku umową określającą warunki udzielania gwarancji. Poręczenie do kwoty 6.528 tys. zł.

28. 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: pełnienia funkcji członka Zarządu (mianowanie) oraz na podstawie umowy o świadczenie usług.

Wynagrodzenie Zarządu (w tys. zł)

	01.01.2024 30.09.2024	01.01.2023 30.09.2023
Wynagrodzenie Zarządu	3 682	2 482
	3 682	2 482

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)

	01.01.2024 30.09.2024	01.01.2023 30.09.2023
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	521	477
	521	477

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązаныmi

Podmioty powiązane obejmują podmioty kontrolowane przez Kierownictwo oraz członków Rady Nadzorczej Marvipol Development S.A.

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2024 30.09.2024	01.01.2023 30.09.2023	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
	Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	926	137	974	63
Prosta 32 Sp. z o.o.	-	15	-	-	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	-	79	-	-	55
Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k	-	76	-	-	-
Marvipol Construction Sp. z o.o.	-	47	-	-	-
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	4 478	1 365	748	136	396
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	-	76	-	-	-
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	-	15	-	-	-
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	861	2 887	449	59	54
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	-	76	-	-	-
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o.	-	76	-	-	-
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	297	759	57	75	227
Marvipol Dom Przy Okrzei Sp. z o.o.	-	76	-	-	-
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	-	76	-	-	-
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	1 109	461	64	30	131
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	-	76	-	-	-
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	460	31	412	4	11
Marvipol Logistics S.A.	1 611	15	5	4	4
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	5 465	1 862	169	64	654
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	130	124	59	4	51
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	1 280	124	487	49	49
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	175	2 009	57	30	621
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	120	-	-	-	-
Marvipol Warszawa Kłopotowskiego Sp. z o.o.	-	92	-	-	-
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	130	124	57	5	49
Property-ad Sp. z o.o.	32	32	12	4	11
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	130	124	57	5	49
Marvipol Moko Botanika Sp. z o.o.	-	76	-	-	-
Marvipol Wrocław Architektów Sp. Z o.o.	36 712	27	67	2	9
Marvipol Gdańsk Grunwaldzka Sp. z o.o.	-	76	-	-	-
Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o.	99	31	56	4	11
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	133	128	57	17	51
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	14 316	2 869	4 845	214	1 061
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	841	857	396	80	357
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	143	137	62	7	54
Marvipol Projekt 101 Sp. z o.o.	143	429	62	41	55
Jednostki zależne razem	76 591	15 464	9 152	897	4 014
British Automotive Holding S.A. w upadłości	-	47	-	-	13
British Automotive Centrum Sp. z o.o. w upadłości	-	288	-	-	50
Willet 18 Sp. z o.o.	8	6	3	-	-
Pozostałe jednostki powiązane razem	8	341	3	-	63

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2024 30.09.2024	01.01.2023 30.09.2023	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu	156	143	42	43	49
Sprzedaż produktów i usług razem	76 755	15 948	9 197	940	4 126

Zakup produktów i usług (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2024 30.09.2024	01.01.2023 30.09.2023	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Marvipol Construction Sp. z o.o.	-	179	-	32	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	-	103	-	5	23
Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.	-	27	-	-	-
Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	-	3	-	-	-
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	-	29	-	6	1
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	-	4	-	-	-
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	-	57	1	-	2
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	9	-	1	-	-
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	706	-	-	-	-
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	706	-	-	-	-
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	44	-	-	-	-
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	352	-	-	-	-
Jednostki zależne razem	1 817	402	2	43	26
British Automotive Centrum Sp. z o.o. w upadłości	88	159	-	1	-
Pozostałe jednostki powiązane razem	88	159	-	1	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Zarządu i Radą Nadzorczą	-	257	97	-	-
Zakup produktów i usług razem	1 905	818	99	44	26

Otrzymane dywidendy (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2024 30.09.2024	01.01.2023 30.09.2023	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Jednostki zależne	58 403	23 799	-	-	-
Otrzymane dywidendy (tys. zł)	58 403	23 799	-	-	-

Dywidendy wypłacone (w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień Okres zakończony		
	01.01.2024 30.09.2024	01.01.2023 30.09.2023	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Książek Holding Sp. z o.o.*	29 162	-	-	-	-
Mariusz Książek	2 203	-	-	-	-
Dywidendy wypłacone (tys. zł)	31 365	-	-	-	-

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2024	Zaciągnięcie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 30.09.2024
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o. (daw. Ertan Sp. z o.o.)	1 171	-	-	86	-	-	1 257
Property-Ad Sp. z o.o.	450	-	-	35	-	-	485
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	25 713	-	24 350	1 041	-	-	2 404
Marvipol Raabego Sp. z o.o.	14 093	-	13 250	511	-	-	1 354
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) razem	41 427	-	37 600	1 673	-	-	5 500

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) – tys. zł

	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2024	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Różnice kursowe	Nierozliczone saldo nadzień 30.09.2024
Marvipol Wrocław Dożynkowa Sp. z o.o.	26 469	3 900	-	2 334	-	-	32 703
Marvipol Gdańsk Chmielna Sp. z o.o.	32 913	1 150	-	2 263	-	-	36 326
Marvipol Skarbka z Gór Sp. z o.o.	20 273	5 300	-	1 748	-	-	27 321
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	15 515	5 700	14 430	583	1 502	-	5 866
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	60 926	9 500	-	4 870	6 223	-	69 073
Unique Apartments Warszawa Sp. z o.o.	5 100	-	-	440	440	-	5 100
Marvipol Conrada Sp. z o.o.	29 380	16 500	-	2 766	-	-	48 646
Marvipol Logistics S.A.	146 019	-	20 019	7 370	1 982	-	131 388
Marvipol Kołobrzeg Sp. z o.o.	46 378	200	-	3 077	-	-	49 655
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	5 840	100	-	4	-	-	5 944
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	14 193	1 550	-	1 241	-	-	16 984
Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o.	1 089	22 300	-	1 482	-	-	24 871
Marvipol Projekt 101 Sp. z o.o. (daw. Marvipol Studio Okęcie Sp. z o.o.)	444	200	-	273	-	-	917
Marvipol Aleje Jerozolimskie Sp. z o.o.	81 932	-	-	2 486	-	(1 083)	83 335
Marvipol Nad Potokiem Sp. z o.o.	48 786	20 500	4 000	4 404	9 648	-	60 042
Marvipol Projekt 30 Sp. z o.o.	16 391	1 450	-	1 208	-	-	19 049
Marvipol Głębocka Sp. z o.o.	55 331	-	20 000	4 234	6 126	-	33 439
Marvipol Instalatorów Sp. z o.o.	91 787	7 100	75 000	4 715	8 868	-	19 734
Marvipol Narwik Sp. z o.o.	-	1 000	-	44	15	-	1 029
Marvipol Wrocław Architektów Sp. z o.o. (daw. Ertan Sp. z o.o.)	-	41 000	-	1 286	-	-	42 286
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) razem	698 766	137 450	133 449	46 828	34 804	(1 083)	713 708

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

Jednostki zależne

	Okres zakończony		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
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%
Marvipol Architektów Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Odkryta Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Gdynia Pucka Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Sopot I Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Projekt 101 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%
Unique Gdańsk Sp. z o.o.	100%	-	-
Marvipol TM Sp. z o.o.*	-	-	100%

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 2024 r.

30. Średnioroczne zatrudnienie w Marvipol Development S.A.

Średnie zatrudnienie w okresie od 1 stycznia 2024 r. do 30 września 2024 r. w Spółce wynosiło 33 osoby.

31. Inne istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2024 r. do 30 września 2024 r. oraz znaczące zdarzenia po dniu 30 września 2024 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 2024 r.

Warszawa, 22 listopada 2024 r.

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Andrzej Nizio
Wiceprezes Zarządu

Karolina Banaś
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych