

CPD SA

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za okres od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.

Spis treści

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	5
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	7
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	9
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych.....	10
Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	11
1. Informacje ogólne na temat sprawozdania finansowego	11
1.1. Informacje o jednostce dominującej.....	11
1.2. Informacje o Grupie Kapitałowej	12
2. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości	14
2.1. Podstawa sporządzenia	14
2.2. Konsolidacja.....	15
2.3. Wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych.....	16
2.4. Nieruchomości inwestycyjne.....	17
2.5. Rzeczowe aktywa trwałe	17
2.6. Leasing.....	18
2.7. Wartości niematerialne z wyłączeniem wartości firmy.....	18
2.8. Wartość firmy	18
2.9. Utrata wartości aktywów niefinansowych	19
2.10. Aktywa finansowe	19
2.11. Zapasy.....	19
2.12. Aktywa przeznaczone do sprzedaży	20
2.13. Kapitały	20
2.14. Zobowiązania handlowe.....	20
2.15. Kredyty i pożyczki	20
2.16. Koszty finansowania	20
2.17. Podatek dochodowy.....	20
2.18. Odroczonego podatek dochodowy	21
2.19. Świadczenia pracownicze	21
2.20. Rezerwy	21
2.21. Ujmowanie przychodów.....	22
2.22. Koszty	22
2.23. Dywidenda.....	22
2.24. Koszty finansowe z tytułu odsetek	23
3. Zarządzanie ryzykiem finansowym.....	23

3.1. Czynniki ryzyka finansowego.....	23
3.2. Zarządzanie kapitałem.....	25
4. Ważne oszacowania i osądy księgowe	26
4.1. Ustalenie wartości godziwej instrumentów pochodnych	26
4.2. Ujęcie księgowe wspólnych przedsięwzięć	26
4.3. Ustalanie wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych	27
4.4. Podatek dochodowy.....	28
5. Nieruchomości inwestycyjne.....	29
6. Należności handlowe oraz pozostałe należności	30
7. Zapasy.....	31
8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	31
9. Wspólne przedsięwzięcia	31
10. Kapitały.....	34
11. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	35
12. Zobowiązania finansowe, w tym leasing.....	35
13. Zmiana stanu zadłużenia	36
14. Odroczony podatek dochodowy	37
15. Przychody	39
16. Koszt własny sprzedaży	39
17. Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami.....	39
18. Koszty administracyjne - pozostałe	40
19. Pozostałe przychody.....	40
20. Koszty i przychody finansowe	40
21. Podatek dochodowy.....	41
22. Zobowiązania warunkowe.....	41
23. Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	42
24. Transakcje z jednostkami powiązanymi	42
25. Sezonowość działalności	43
26. Aktywa i zobowiązania wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży.....	43
27. Działalność zaniechana.....	43
28. Wynagrodzenie biegłego rewidenta	45
29. Wypłata dywidendy.....	45
30. Zysk na akcję – podstawowy i rozwodniony	45
31. Segmenty sprawozdawcze	46
32. Zdarzenia po dniu bilansowym.....	46

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

			12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
		Nota	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Przychody ze sprzedaży		15	748	1 433
Koszt własny sprzedaży		16	2 616	326
			3 364	1 759
ZYSK NA SPRZEDAŻY				
Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami		17	(652)	(745)
Koszty administracyjne - pozostałe		18	(10 534)	(10 094)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe			(121)	(303)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnej			382	827
Pozostałe przychody		19	335	1 586
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych		5	(199)	2 639
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu			17 495	27 005
Odpisy aktualizujące wartość należności			7 409	859
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży			0	293
Wynik ze zbycia jednostek zależnych			0	(40)
			17 479	23 786
ZYSK OPERACYJNY				
Przychody finansowe		20	1 002	358
Koszty finansowe		20	(891)	(668)
			17 590	23 476
ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM				
Podatek dochodowy		21	(5 660)	968
			11 930	24 444
ZYSK Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ				
Wynik z działalności zaniechanej		27	(25 220)	6 729
			(13 290)	31 173
ZYSK NETTO ROKU OBROTOWEGO				
Zysk				
Przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej			(13 290)	31 173
Przypadający na akcjonariuszy niekontrolujących			0	0
			(13 290)	31 173
ZYSK NETTO ROKU OBROTOWEGO				
POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY				
Inne całkowite dochody do przeklasyfikowania na zyski lub straty po spełnieniu warunków			(234)	19
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty			0	0
Inne całkowite dochody			(234)	19
CAŁKOWITE DOCHODY ROKU OBROTOWEGO			(13 524)	31 192
Całkowite dochody netto za rok obrotowy				
Przypadające na akcjonariuszy jednostki dominującej			(13 524)	31 192
Przypadający na akcjonariuszy niekontrolujących			0	0

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów – c.d.

ZYSK NA AKCJĘ

Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję	30	(1,61)	2,20
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	30	1,45	1,73
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej		(3,06)	0,47
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję	30	(1,61)	2,20
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	30	1,45	1,73
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej		(3,06)	0,47

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

		Na dzień	Na dzień
	Nota	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	5	1 910	167 667
Rzeczowe aktywa trwałe		0	103
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	9	3 748	12 795
Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach		0	595
Należności długoterminowe	6	0	494
Aktywa trwałe		5 658	181 654
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7	6 631	3 887
Należności handlowe oraz pozostałe należności	6	2 899	3 264
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8	76 293	81 773
Aktywa obrotowe z wyłączeniem aktywów wchodzących w skład grupy do zbycia przeznaczonej do sprzedaży		85 823	88 924
Aktywa wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczone do sprzedaży	26	24 045	4 744
Aktywa obrotowe razem		109 868	93 668
Aktywa razem		115 526	275 322

		Na dzień	Na dzień
	Nota	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej			
Kapitał podstawowy	10	897	2 637
Akcje własne nabyte w celu umorzenia		(50 010)	(288 973)
Kapitał rezerwowy		987	987
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	10	(27 909)	(27 909)
Kapitały z przeliczenia jednostek zagranicznych		(6 477)	(6 243)
Skumulowane zyski/straty		163 641	464 164
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		81 129	144 663
Udziały niekontrolujące		0	0
Kapitał własny razem		81 129	144 663
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	11	0	2 629
Zobowiązania finansowe, w tym leasing	12	187	57 551
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	8 841	14 232
Zobowiązania długoterminowe		9 028	74 412
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	11	23 539	16 694
Zobowiązania finansowe, w tym leasing	12	0	37 309
Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem zobowiązań wchodzących w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży		23 539	54 003
Zobowiązania grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	26	1 830	2 244
Zobowiązania krótkoterminowe		25 369	56 247
Zobowiązania razem		34 397	130 659
Pasywa razem		115 526	275 322

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy CPD S.A.	Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	Akcje własne nabyte w celu umorzenia	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	Kapitał rezerwowy (Płatność akcjami)	Skumulowane zyski (straty)	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Razem kapitał własny
Nota									
Stan na 1 stycznia 2022	2 637	(27 909)	(288 973)	(6 243)	987	464 164	144 663	0	144 663
Obniżenie kapitału zakładowego	(1 740)	0	288 973	0	0	(287 233)	0	0	0
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	0	0	(50 010)	0	0	0	(50 010)	0	(50 010)
Strata za rok obrotowy	0	0	0	0	0	(13 290)	(13 290)	0	(13 290)
Inne całkowite dochody	0	0	0	(234)	0	0	(234)	0	(234)
Całkowite dochody za rok obrotowy	0	0	0	(234)	0	(13 290)	(13 524)	0	(13 524)
Zmiany w kapitale razem	(1 740)	0	238 963	(234)	0	(300 523)	(63 534)	0	(63 534)
Stan na 31 grudnia 2022	897	(27 909)	(50 010)	(6 477)	987	163 641	81 129	0	81 129
Stan na 1 stycznia 2021	2 637	(27 909)	(117 396)	(6 262)	987	432 991	285 048	0	285 048
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	0	0	(171 577)	0	0	0	(171 577)	0	(171 577)
Zysk za rok obrotowy	0	0	0	0	0	31 173	31 173	0	31 173
Inne całkowite dochody	0	0	0	19	0	0	19	0	19
Całkowite dochody za rok obrotowy	0	0	0	19	0	31 173	31 192	0	31 192
Zmiany w kapitale razem	0	0	(171 577)	19	0	31 173	(140 385)	0	(140 385)
Stan na 31 grudnia 2021	2 637	(27 909)	(288 973)	(6 243)	987	464 164	144 663	0	144 663

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

		12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
	Nota	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		17 590	23 476
Wynik z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem	27	(31 136)	8 307
Korekty działalności operacyjnej		14 718	(28 988)
Podstawowe przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	23	1 172	2 795
Odsetki zapłacone		(1 954)	(2 076)
Podatek dochodowy zapłacony		(5 135)	(5 730)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(5 917)	(5 011)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Nakłady zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych		(3 621)	(708)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		0	(13)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		106 309	76 311
Środki pieniężne wspólnego przedsięwzięcia objętego konsolidacją		0	143
Wpływy z wycofania wkładów we wspólnych przedsięwzięciach		14 938	15 069
Otrzymane dywidendy i zyski we wspólnych przedsięwzięciach		11 604	9 333
Otrzymane odsetki		911	0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		130 141	100 135
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Nabycie pochodnych instrumentów finansowych		0	(580)
Zbycie pochodnych instrumentów finansowych		832	0
Spłata kredytów i pożyczek		(80 914)	(11 225)
Nabycie akcji własnych		(50 010)	(171 577)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(130 092)	(183 382)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów przed skutkami zmian kursów walut		(5 868)	(88 258)
Skutki zmiany kursów		388	(115)
Zwiększenie / zmniejszenie stanu środków pieniężnych		(5 480)	(88 373)
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		81 773	170 146
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec roku		76 293	81 773

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne na temat sprawozdania finansowego

1.1. Informacje o jednostce dominującej

Nazwa jednostki sprawozdawczej lub inne dane identyfikacyjne: Grupa Kapitałowa CPD SA

Wyjaśnienie zmian w nazwie jednostki sprawozdawczej: Spółka CPD S.A. (dalej "Spółka", "CPD") została powołana statutem z dnia 23 lutego 2007 r. (pod nazwą Celtic Development Corporation S.A., następnie 22 lutego 2008 r. Spółka zmieniła nazwę na POEN S.A.) i została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 23 marca 2007 r. pod numerem KRS 0000277147. Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. W dniu 2 września 2010 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o zmianie nazwy spółki Poen S.A. na Celtic Property Developments S.A. W dniu 29 maja 2014 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o zmianie nazwy spółki Celtic Property Developments S.A. na CPD S.A. Zmiana nazwy została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 17 września 2014 roku.

Siedziba jednostki: Polska

Forma prawna jednostki: Jednostka dominująca Grupy Kapitałowej funkcjonuje w formie spółki akcyjnej

Państwo rejestracji: Polska

Adres zarejestrowanego biura jednostki: Cybernetyki 7B, 02-677 Warszawa

Podstawowe miejsce prowadzenia działalności gospodarczej: w siedzibie jednostki dominującej

Opis charakteru oraz podstawowego zakresu działalności: Podstawowa działalność Grupy CPD obejmuje sprzedaż nieruchomości oraz prowadzenie projektów deweloperskich w segmencie biurowym i mieszkaniowym, nabywanie gruntów i wznoszenie na nich budynków o przeznaczeniu mieszkaniowym lub biurowym oraz kupowanie istniejących nieruchomości o potencjalnej dodatkowej wartości do wykreowania, która może zostać uwolniona poprzez zmianę przeznaczenia nieruchomości lub poprzez podniesienie jej standardu i optymalizację powierzchni, wynajem budynków biurowych i magazynowych na własny rachunek oraz zarządzanie portfelami nieruchomości komercyjnych.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe CPD S.A. sporządzone na dzień 31 grudnia 2022 r. obejmuje okres od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r., zaś dane porównawcze - okres od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotych polskich (PLN) w zaokrągleniu do pełnych tysięcy.

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skład organów zarządzających i nadzorujących jednostki dominującej jest następujący:

Zarząd:

Colin Kingsnorth	Prezes Zarządu
Elżbieta Donata Wiczowska	Członek Zarządu
Iwona Makarewicz	Członek Zarządu
John Purcell	Członek Zarządu

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

Rada Nadzorcza:

Andrew Pegge	Przewodniczący Rady
Wiesław Oleś	Sekretarz Rady
Mirosław Gronicki	Członek Rady
Krzysztof Laskowski	Członek Rady
Emil Tomaszewski	Członek Rady

Zgodnie z informacjami posiadanymi przez Spółkę w okresie sprawozdawczym, akcjonariuszami posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki (liczba akcji podana na podstawie zawiadomień akcjonariuszy w trybie art. 69 Ustawy o Ofercie Publicznej) są na dzień bilansowy:

Podmiot	Ilość akcji	% posiadanego kapitału	% posiadanych praw głosu
Meduvo Holding Ltd	1 713 330	19,11%	23,49%
Furseka Trading and Investments Ltd	1 655 857	18,47%	22,70%
QVT Fund LP	948 922	10,58%	13,01%
POP Investments Ltd	592 585	6,61%	8,12%
Familiar S.A.	406 396	4,53%	5,57%
Ursus Capital Ltd	417 380	4,66%	5,72%
Akcjonariusze posiadający poniżej 5% akcji	1 559 124	17,39%	21,38%
	7 293 594	81,35%	100%
Akcje własne skupione w celu umorzenia	1 672 591	18,65%	0%
Razem	8 966 185	100%	100%

1.2. Informacje o Grupie Kapitałowej

Na dzień bilansowy w skład grupy kapitałowej CPD wchodzi CPD S.A. jako podmiot dominujący oraz 18 spółek zależnych ("Grupa CPD"). Ponadto Grupa posiada udziały w 2 jednostkach współkontrolowanych.

31 stycznia 2022 roku 20/140 Gaston spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. została wykreślona z rejestru przedsiębiorców. 22 lutego 2022 roku została otwarta likwidacja Challenge Eighteen Sp. z o.o., a 29 lipca Ursus Development Sp. z o.o.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera wynik, aktywa i zobowiązania następujących jednostek zależnych i współzależnych:

	Nazwa	Państwo	Udziałowiec	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
<u>Jednostki zależne</u>					
1	Mandy Investments Sp. z o.o. w likwidacji	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
2	Lakia Enterprises Limited	Cypr		100%	100%
3	Lakia Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
4	Celtic Asset Management Sp. z o.o.	Polska	CPD S.A.	100%	100%
5	Robin Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
6	Hub Developments Ltd Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
7	Elara Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
8	Celtic Investments Limited	Cypr	CPD S.A.	100%	100%
9	Gaston Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
10	Challange Eighteen Sp. z o.o. w likwidacji	Polska	CPD S.A.	100%	100%
11	Celtic Trade Park Kft	Węgry	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
12	Ursus Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Antigo Investments Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
13	2/124 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Antigo Investments Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
14	18 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Antigo Investments Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	99% 1%	99% 1%
15	20/140 Gaston Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Challange Eighteen Sp. z o.o. Gaston Investments Sp. z o.o.	0% 0%	99% 1%
16	Belise Investments Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
17	Antigo Investments Sp. z o.o.	Polska	CPD S.A.	100%	100%
18	Smart City Sp. z o.o.	Polska	Lakia Enterprises Limited	100%	100%
19	Ursus Development Sp. z o.o. w likwidacji	Polska	CPD S.A.	100%	100%
<u>Jednostki współkontrolowane</u>					
20	Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	Antigo Investments Sp. z o.o. Smart City Sp. z o.o.	49% 1%	49% 1%
21	Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	CPD S.A. Smart City Sp. z o.o.	49% 1%	49% 1%

Czas trwania działalności poszczególnych jednostek wchodzących w skład Grupy nie jest ograniczony. Sprawozdania finansowe wszystkich jednostek podporządkowanych sporządzone zostały za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej, przy zastosowaniu spójnych zasad rachunkowości.

Rokiem obrotowym CPD oraz spółek wchodzących w skład Grupy jest rok kalendarzowy.

2. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

Najważniejsze zasady rachunkowości zastosowane przy sporządzaniu niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawione zostały poniżej. Zasady te stosowane były we wszystkich prezentowanych latach w sposób ciągły, o ile nie podano inaczej.

2.1. Podstawa sporządzenia

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe CPD S.A. sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej ("MSSF") zatwierdzonymi przez Unię Europejską. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone według zasady kosztu historycznego, za wyjątkiem aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych do poziomu wartości godziwej.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe zostały sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności gospodarczej przez Grupę. W szczególności Zarząd CPD SA nie zamierza ani zlikwidować jednostki ani zaniechać prowadzenia działalności gospodarczej.

Nowe i zmienione standardy i interpretacje, które weszły w życie w 2022 r. oraz ich wpływ na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

Zmiany do MSR 16 „Wpływy przed przyjęciem do użytkowania”

Zmiana doprecyzowuje, że produkcja przeprowadzana w ramach testów środka trwałego przed rozpoczęciem użytkowania środka trwałego powinna być ujmowana jako (1) zapas zgodnie z MSR 2 i (2) przychód, gdy nastąpi jego sprzedaż (a nie wpływać na wartość środka trwałego). Testowanie środka trwałego jest elementem jego kosztu, natomiast koszt produkcji jest ujmowany w wyniku w momencie ujęcia przychodu ze zbycia zapasu powstałego podczas testowania.

Zmiany do MSR 37 „Koszty wypełnienia kontraktu”

Zmiana precyzuje, że koszty wypełnienia umów rodzących obciążenia obejmują koszty przyrostowe (np. koszty pracy) i alokowaną część innych kosztów bezpośrednio związanych z kosztem wypełnienia, np. amortyzację.

Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”

Doprecyzowano odniesienia do definicji zobowiązań zawartych w założeniach koncepcyjnych i definicji zobowiązań warunkowych z MSR 37.

Zmiana MSSF 16 „Leasing”

W 2020 roku Rada MSR opublikowała uproszczenia dla leasingobiorców otrzymujących ulgi ze względu na pandemię COVID-19. Jednym z warunków było by ulgi dotyczyły tylko płatności zapadających do końca czerwca 2021 roku. Wskutek zmiany przesunięto ten termin na czerwiec 2022 roku. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 kwietnia 2021 roku lub później z możliwością wcześniejszego zastosowania.

Zmiany standardów w ramach cyklicznych Rocznych Poprawek 2018 – 2020:

- MSSF 1: dodatkowe zwolnienie dotyczące ustalania skumulowanych różnic kursowych z konsolidacji;
- MSSF 9: (1) przy teście 10% dokonywanym w celu stwierdzenia, czy modyfikacja powinna skutkować usunięciem zobowiązania, należy uwzględnić tylko opłaty, które są wymieniane między dłużnikiem a wierzycielem; (2) doprecyzowano, że opłaty poniesione w przypadku usunięcia zobowiązania są ujmowane w wyniku, a w przypadku, gdy zobowiązanie nie podlega usunięciu, należy je odnieść na wartość zobowiązania;
- MSSF 16: z przykładu nr 13 usunięto zagadnienie zachęty od leasingodawcy w postaci pokrycia kosztów fit-outów poniesionych przez leasingobiorcę, która budziła wątpliwości interpretacyjne;
- MSR 41: wykreślono zakaz ujmowania przepływów podatkowych w wycenie aktywów biologicznych.

Powyższe zmiany nie miały wpływu na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupa nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu następujących opublikowanych standardów, interpretacji lub poprawek do istniejących standardów przed ich datą wejścia w życie:

MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe - opublikowany w dniu 18 maja 2017 roku, wraz z poprawkami opublikowanymi 25 czerwca 2020, i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później. Nowy standard regulujący ujęcie, wycenę, prezentację i ujawnienia dotyczące umów ubezpieczeniowych i reasekuracyjnych. Standard zastąpi dotychczasowe regulacje dotyczące umów ubezpieczeniowych (MSSF 4).

Zmiany do **MSR 1 „Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe”** - opublikowany w dniu 23 stycznia 2020 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

Rada MSR doprecyzowała zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych przede wszystkim w dwóch aspektach:

- doprecyzowano, że klasyfikacja jest zależna od praw jakie posiada jednostka na dzień bilansowy,
- intencje kierownictwa w odniesieniu do przyspieszenia lub opóźnienia płatności zobowiązania nie są brane pod uwagę.

Zmiany do **MSR 8 "Definicja szacunków księgowych"** - opublikowany w dniu 12 lutego 2021 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

Rada wprowadziła do standardu definicję szacunku księgowego: Szacunki księgowe to kwoty pieniężne w sprawozdaniu finansowym, które podlegają niepewności wyceny.

Zmiany do **MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** - opublikowany w dniu 12 lutego 2021 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

Rada MSR doprecyzowała, które informacje dotyczące polityki rachunkowości stosowanej przez jednostkę są istotne i wymagają ujawnienia w sprawozdaniu finansowym. Zasady skupiają się na dostosowaniu ujawnień do indywidualnych okoliczności jednostki. Rada przestrzega przed stosowaniem wystandaryzowanych zapisów skopiowanych z MSSF oraz oczekuje, że podstawa wyceny instrumentów finansowych będzie uznana za istotną informację.

Zmiany do **MSR 12 "Podatek odroczony w odniesieniu do aktywów i zobowiązań wynikających z pojedynczej transakcji"** - opublikowany 7 maja 2021 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

Rada wprowadziła zasadę, iż jeśli w wyniku transakcji powstają równocześnie dodatnie i ujemne różnice przejściowe w tej samej kwocie, należy ująć aktywa i rezerwę na odroczony podatek dochodowy nawet wówczas, gdy transakcja nie wynika z połączenia, ani nie ma wpływu na wynik księgowy lub podatkowy. Oznacza to konieczność ujmowania aktywów i rezerwy na podatek odroczony np. gdy różnice przejściowe w równych kwotach występują w przypadku leasingu (odrębna różnica przejściowa od zobowiązania i od prawa do użytkowania) lub w przypadku zobowiązań z tytułu rekultywacji. Nie została zmieniona zasada mówiąca o tym, że aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego kompensuje się, jeśli kompensacie podlegają aktywa i zobowiązania z tytułu podatku bieżącego.

Zmiany do **MSSF 16 "Zobowiązanie leasingowe przy sprzedaży i leasingu zwrotnym"** - opublikowany 22 września 2022 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.

Zmiana doprecyzowuje wymogi w odniesieniu do wyceny zobowiązania leasingowego powstającego wskutek transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego. Ma zapobiec nieprawidłowemu ujmowaniu wyniku na transakcji w części dotyczącej zachowanego prawa do użytkowania w przypadku, gdy płatności leasingowe są zmienne i nie zależą od indeksu lub stawki.

Wyżej wymienione standardy i ich zmiany nie dotyczą działalności Grupy lub dotyczą jej w niewielkim stopniu, w związku z tym ich zastosowanie nie będzie miało istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

2.2. Konsolidacja

Jednostki zależne to wszelkie jednostki (w tym spółki celowe), w odniesieniu do których Grupa CPD podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe, lub gdy ma prawa do zmiennych wyników finansowych, oraz ma możliwość wywierania wpływu na wysokość tych wyników finansowych poprzez sprawowanie władzy nad tą jednostką., co zwykle towarzyszy posiadaniu liczby akcji zapewniającej ponad połowę

ogólnej liczby praw głosu. Przy dokonywaniu oceny, czy Grupa CPD kontroluje daną jednostkę, uwzględnia się istnienie i wpływ potencjalnych praw głosu, które w danej chwili można wykonać lub zamienić na akcje.

Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia, od którego powstały lub od momentu przejścia nad nimi kontroli przez Grupę CPD. Przeszta je konsolidować z dniem ustania kontroli.

W razie konieczności wprowadzane są korekty do sprawozdań finansowych jednostek zależnych dostosowujące ich politykę rachunkowości do polityki Grupy.

Przejęcie przez Grupę jednostek rozlicza się metodą nabycia. Koszt nabycia ustala się jako wartość godziwą przekazanych aktywów, wyemitowanych instrumentów kapitałowych oraz zobowiązań zaciągniętych lub przejętych na dzień wymiany oraz zobowiązań wynikających z ustalenia elementu warunkowego wynagrodzenia umowy. Koszty związane z przejęciem ujmowane są w skonsolidowanym wyniku finansowym w momencie poniesienia. Możliwe do zidentyfikowania nabyte aktywa oraz zobowiązania i zobowiązania warunkowe przejęte w ramach połączenia jednostek gospodarczych wycenia się początkowo według ich wartości godziwej na dzień przejęcia.

Jeśli występują, Grupa ujmuje udziały nieposiadające kontroli w jednostce przejmowanej według wartości godziwej lub według przypadającej na udziały nieposiadające kontroli proporcjonalnej części aktywów netto przejmowanej jednostki.

Nadwyżkę przekazanego wynagrodzenia, wartości udziałów nieposiadających kontroli w jednostce przejmowanej oraz wartości godziwej ewentualnych wcześniejszych udziałów w kapitale własnym przejmowanej jednostki na dzień przejęcia nad wartością godziwą możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto ujmuje się jako wartość firmy.

Jeżeli wartość ta jest niższa od wartości godziwej aktywów netto przejętej jednostki, różnicę ujmuje się bezpośrednio w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym eliminowane są przychody i koszty, rozrachunki i niezrealizowane zyski na transakcjach pomiędzy spółkami Grupy CPD. Eliminacji podlegają również niezrealizowane straty, chyba, że wskazują one na utratę wartości. Tam, gdzie jest to konieczne, zasady rachunkowości stosowane przez jednostki zależne podlegają zmianie dla zapewnienia zgodności z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę CPD.

Jednostki współzależne są konsolidowane metodą praw własności.

2.3. Wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych

(a) Waluta funkcjonalna

Pozycje zawarte w sprawozdaniach finansowych poszczególnych jednostek Grupy CPD wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym dana jednostka prowadzi działalność („waluta funkcjonalna”).

(b) Spółki wchodzące w skład Grupy CPD

Wyniki i sytuację finansową wszystkich jednostek Grupy CPD (z których żadna nie prowadzi działalności w warunkach hiperinflacji), których waluty funkcjonalne różnią się od waluty prezentacji, przelicza się na walutę prezentacji w następujący sposób:

- aktywa i zobowiązania w każdym prezentowanym bilansie przelicza się według kursu zamknięcia obowiązującego na ten dzień bilansowy;
- dochody i koszty przelicza się według kursów średnich (chyba że kurs średni nie stanowi zadowalającego przybliżenia skumulowanego wpływu kursów z dni transakcji; w takim przypadku dochody i koszty przelicza się według kursów z dni transakcji); zyski i straty przelicza się według kursów średnich okresu sprawozdawczego z wyjątkiem zysku ze zbycia nieruchomości inwestycyjnej i zapasów, które się przelicza na PLN przy użyciu kursów z dni transakcji; oraz
- wszelkie wynikające stąd różnice kursowe ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach.

Przy sprzedaży jednostki prowadzącej działalność za granicą, takie różnice kursowe ujmuje się w wyniku finansowym, jako część zysku lub straty ze sprzedaży. Wartość firmy i korekty do poziomu wartości godziwej, które powstają przy nabyciu jednostki zagranicznej traktuje się jako aktywa jednostki

zagranicznej oraz przelicza według kursu zamknięcia na dzień bilansowy. Różnice kursowe z przeliczenia ujmowane są w pozostałych całkowitych dochodach.

2.4. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomość, która jest przeznaczona do czerpania długoterminowego przychodu z najmu lub czerpania przychodu z przyrostu jej wartości lub dla obu tych przyczyn i która nie jest zajmowana przez spółki będące w Grupie CPD, jest klasyfikowana jako nieruchomość inwestycyjna. Na nieruchomość inwestycyjną składają się grunty własne, budynki własne oraz grunty w ramach leasingu (prawo wieczystego użytkowania).

Grunty, co do których przyszłe plany nie są pewne, są klasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne. Przyszłe plany mogą zależeć od ograniczeń zagospodarowania i stąd pozostają niepewnymi do momentu, gdy projekt inwestycji jest ostateczny i zostaną otrzymane niezbędne pozwolenia. Przeniesienie do lub z grupy nieruchomości inwestycyjnej jest dokonywane tylko w takim momencie, gdy nastąpi potwierdzona zmiana jej przeznaczenia. Przy przeniesieniu z grupy zapasów do grupy nieruchomości inwestycyjnej, która będzie wyceniona według wartości godziwej, różnica pomiędzy wartością godziwą nieruchomości na ten moment a jej wcześniejszą wartością księgową jest odniesiona do wyniku finansowego. Przy przeniesieniu z grupy nieruchomości inwestycyjnej wycenianej według jej wartości godziwej do grupy zapasów, kosztem nieruchomości przy późniejszym ujęciu zgodnie z MSR 2 jest jej wartość godziwa na dzień zmiany przeznaczenia.

Grunty użytkowane w ramach leasingu są klasyfikowane i ujmowane jako nieruchomości inwestycyjne w przypadku, gdy spełniona jest definicja nieruchomości inwestycyjnej.

Nieruchomość inwestycyjna jest ujmowana początkowo według poniesionych kosztów, w tym również kosztów transakcyjnych związanych z jej nabyciem. Koszt ten jest powiększony o koszty finansowania zewnętrznego bezpośrednio związane z budową nieruchomości inwestycyjnej w trakcie okresu, kiedy prowadzone są czynne prace związane z nieruchomością.

Po początkowym ujęciu nieruchomość inwestycyjna jest wyceniana według wartości godziwej. Wartość godziwa ustalana jest w oparciu o wycenę wynikającą z modelu obliczaną przy użyciu przewidywanych przepływów pieniężnych opartych o ceny obowiązujące na aktywnym rynku, skorygowane, jeżeli to konieczne, o różnicę rodzaju, lokalizacji lub stanu konkretnego aktywa. Wyceny są przygotowywane całorocznie przez niezależnych rzeczoznawców. Portfolio nieruchomości inwestycyjnych jest wyceniane zgodnie z RICS Valuation – Global Standards incorporating the International Valuation Standards opublikowanymi przez the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Opłaty za wycenę nie są powiązane z wartością nieruchomości i wynikiem wyceny.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej odzwierciedla, między innymi przychód z aktualnych umów najmu i założenia co do przychodu z najmu z przyszłych umów w świetle aktualnych uwarunkowań rynku. Wartość godziwa także odzwierciedla, według analogicznych założeń, wpływy pieniężne, których można oczekiwać w związku z nieruchomością.

Zmiany w wartości godziwej wykazywane są w wyniku finansowym w pozycji "Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych".

Zyski i straty ze zbycia nieruchomości ujmowane są w wyniku finansowym, w pozycji "Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych".

2.5. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wykazuje się w wartości historycznej, którą pomniejsza się o umorzenie. Koszt historyczny uwzględnia wydatki bezpośrednio związane z nabyciem danych aktywów.

Późniejsze nakłady uwzględnia się w wartości bilansowej danego środka trwałego lub ujmuje jako odrębny środek trwały (tam, gdzie jest to właściwe) tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Grupy, zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć.

Wszelkie pozostałe wydatki na naprawę i konserwację wykazywane są w wyniku finansowym w okresie obrotowym, w którym je poniesiono.

Amortyzację środków trwałych (lub ich komponentów, jeśli istnieją) nalicza się metodą liniową w celu rozłożenia ich wartości początkowej, pomniejszonej o wartość końcową, na okres użytkowania tych środków trwałych. Na każdy dzień bilansowy dokonuje się weryfikacji (i ewentualnej zmiany) wartości

końcowej i okresów użytkowania środków trwałych. Aktywa trwale są amortyzowane w ciągu okresu ich używania (trzy do pięciu lat).

2.6. Leasing

Dla każdej umowy Grupa podejmuje decyzję, czy umowa jest lub zawiera leasing. Leasing został zdefiniowany jako umowa lub część umowy, która przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów (bazowy składnik aktywów) na dany okres w zamian za wynagrodzenie. W tym celu analizuje się trzy podstawowe aspekty:

- czy umowa dotyczy zidentyfikowanego składnika aktywów, który albo jest wyraźnie określony w umowie lub też w sposób dorozumiany w momencie udostępnienia składnika aktywów Grupie,
- czy Grupa ma prawo do uzyskania zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych z użytkowania składnika aktywów przez cały okres użytkowania w zakresie określonym umową,
- czy Grupa ma prawo do kierowania użytkowaniem zidentyfikowanego składnika aktywów przez cały okres użytkowania.

W dacie rozpoczęcia Grupa ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązanie z tytułu leasingu. Prawo do użytkowania jest pierwotnie wyceniane w cenie nabycia składającej się z wartości początkowej zobowiązania z tytułu leasingu, początkowych kosztów bezpośrednich, szacunku kosztów przewidywanych w związku z demontażem bazowego składnika aktywów i opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed nią, pomniejszonych o zachęty leasingowe.

Na dzień rozpoczęcia Grupa wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty z wykorzystaniem stopy procentowej leasingu, jeśli można ją łatwo ustalić. W przeciwnym wypadku stosuje się krańcową stopę procentową leasingobiorcy.

Opłaty leasingowe uwzględniane w wartości zobowiązania z tytułu leasingu składają się ze stałych opłat leasingowych, zmiennych opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki, kwot oczekiwanych do zapłaty jako gwarantowana wartość końcowa oraz płatności z tytułu opcji wykonania kupna, jeśli ich wykonanie jest racjonalnie pewne.

W kolejnych okresach zobowiązanie z tytułu leasingu jest pomniejszane o dokonane spłaty i powiększane o naliczone odsetki. Wycena zobowiązania z tytułu leasingu jest aktualizowana w celu odzwierciedlenia zmian umowy oraz ponownej oceny okresu leasingu, wykonania opcji kupna, gwarantowanej wartości końcowej lub opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki. Co do zasady aktualizacja wartości zobowiązania jest ujmowana jako korekta składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Grupa stosuje dopuszczone standardem praktyczne rozwiązania dotyczące leasingów krótkoterminowych oraz leasingów, w których bazowy składnik aktywów jest niskiej wartości. W odniesieniu do takich umów zamiast ujmować aktywa z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązania z tytułu leasingu, opłaty leasingowe ujmuje się w wyniku metodą liniową w trakcie okresu leasingu.

Grupa prezentuje prawa do użytkowania w tych samych pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej, co bazowe składniki aktywów, a więc w nieruchomościach inwestycyjnych, zapasach lub aktywach przeznaczonych do sprzedaży.

Prawo użytkowania wieczystego gruntów jest przez Grupę oceniane jako leasing zgodnie z MSSF 16 i jako taki zostało potraktowane. Okres leasingu dla takich praw jest oceniany na ogólnych zasadach, przy czym ewentualny plan sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nie jest traktowany jako zakończenie umowy leasingowej.

2.7. Wartości niematerialne z wyłączeniem wartości firmy

Na wartości niematerialne składają się licencje na oprogramowanie komputerowe. Nakłady na nabyte licencje są kapitalizowane w wysokości kosztów poniesionych na ich nabycie oraz kosztów ponoszonych na doprowadzenie tego oprogramowania do użytkowania. Licencje na oprogramowanie są amortyzowane metodą liniową przez szacowany okres ich użytkowania (od 3 do 5 lat).

2.8. Wartość firmy

Wartość firmy jest testowana co roku pod kątem utraty wartości i wykazywana po koszcie pomniejszonym o skumulowane odpisy z tytułu utraty wartości. Odpisy z tytułu utraty wartości w odniesieniu do wartości firmy nie są odwracane. Zyski i straty ze zbycia jednostki uwzględniają wartość bilansową wartości firmy, dotyczącą sprzedanej jednostki.

W celu przeprowadzenia testu pod kątem możliwej utraty wartości wartość firmy jest alokowana do ośrodków wypracowujących przepływy pieniężne. Alokację robi się do takich ośrodków bądź grup ośrodków wypracowujących przepływy pieniężne, które według oczekiwań będą czerpać korzyści z połączenia, dzięki któremu ta wartość firmy powstała.

Wartość firmy powstająca w wyniku przejęcia podmiotu zagranicznego oraz jakiegokolwiek korekty wartości bilansowej aktywów i zobowiązań do poziomu wartości godziwej, powstałe w drodze przejęcia podmiotu zagranicznego traktuje się jako aktywa i pasywa podmiotu zagranicznego i przelicza po kursie zamknięcia. Różnice kursowe z przeliczenia ujmowane są w pozostałych całkowitych dochodach.

2.9. Utrata wartości aktywów niefinansowych

Aktywa o nieokreślonym okresie użytkowania, takie jak wartość firmy, nie podlegają amortyzacji, lecz corocznie są testowane pod kątem możliwej utraty wartości. Aktywa podlegające amortyzacji analizuje się pod kątem utraty wartości, ilekroć jakieś zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazują na możliwość niezrealizowania ich wartości bilansowej. Stratę z tytułu utraty wartości ujmuje się w wysokości kwoty, o jaką wartość bilansowa danego składnika aktywów przewyższa jego wartość odzyskiwalną. Wartość odzyskiwalna stanowi wyższą z dwóch kwot: wartości godziwej aktywów, pomniejszonej o koszty sprzedaży, lub wartości użytkowej. Dla potrzeb analizy pod kątem utraty wartości aktywa grupuje się na najniższym poziomie, w odniesieniu do którego występują dające się zidentyfikować odrębne przepływy pieniężne (ośrodki wypracowujące przepływy pieniężne). Niefinansowe aktywa, inne niż wartość firmy, w odniesieniu do których uprzednio stwierdzono utratę wartości, oceniane są na każdy dzień bilansowy pod kątem występowania przesłanek wskazujących na możliwość odwrócenia dokonanego odpisu.

2.10. Aktywa finansowe

Grupa klasyfikuje składnik aktywów finansowych na podstawie modelu biznesowego w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz charakterystyki wynikających z umowy przepływów pieniężnych dla składnika aktywów finansowych.

Aktywa finansowe Grupy zaliczane są do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, chyba że spełnione są warunki zaliczenia do kategorii wycenianych w zamortyzowanym koszcie albo w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Wycena aktywów finansowych wycenianych według wartości godziwej aktualizowana jest na dzień bilansowy oraz odnoszona odpowiednio w koszty lub przychody finansowe.

Aktywa finansowe zaliczone do kategorii wycenianych w zamortyzowanym koszcie oraz wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody ze względu na model biznesowy i charakter przepływów z nimi związanych podlegają ocenie na każdy dzień bilansowy w celu ujęcia oczekiwanych strat kredytowych, niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości. Sposób dokonywania tej oceny i szacowania odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych różni się dla poszczególnych klas aktywów finansowych. Jedynymi aktywami finansowymi w grupie są należności, które zostały pogrupowane według okresu przeterminowania. Szacunek odpisu jest oparty przede wszystkim o historycznie kształtujące się przeterminowania i powiązanie zalegania z faktyczną spłacalnością, z uwzględnieniem dostępnych informacji dotyczących przyszłości.

Późniejsze odzyskanie kwot pierwotnie odpisanych ujmowane jest w wyniku finansowym.

Aktywa finansowe wyłącza się z ksiąg rachunkowych, gdy prawa do uzyskiwania przepływów pieniężnych z ich tytułu wygasły lub zostały przeniesione, a Grupa CPD dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności.

2.11. Zapasy

Na zapasy składają się nakłady ponoszone w związku z nieruchomościami oczekującymi lub będącymi w trakcie budowy w celu ich późniejszej sprzedaży, nakłady ponoszone na projekty budownictwa mieszkaniowego oraz nakłady na działki przeznaczone do sprzedaży w normalnym toku działalności.

Zapasy wykazywane są w cenie nabycia lub w koszcie wytworzenia, nie wyższym jednak od cen sprzedaży netto. Cena sprzedaży netto to oszacowana cena sprzedaży w normalnym toku działalności pomniejszona o oszacowane koszty zakończenia projektu oraz pomniejszona o koszty sprzedaży.

Koszty związane z budową są ujmowane w zapasach jak poniżej:

- poniesione koszty związane z projektem lub jego etapem, który nie jest gotowy do sprzedaży (produkcja w toku);
- poniesione koszty dotyczące niesprzedanych jednostek związanych z projektem lub jego etapem dostępnym do sprzedaży (wyroby gotowe).

2.12. Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Nieruchomość inwestycyjna przeznaczona do sprzedaży jest klasyfikowana jako aktywo trwałe przeznaczone do sprzedaży, zgodnie z MSSF 5. Aktywa trwałe są klasyfikowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży, jeżeli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a nie poprzez ich dalsze wykorzystanie. Te aktywa są dostępne do natychmiastowej sprzedaży w obecnym stanie, a ich sprzedaż w ciągu 12 miesięcy uważana jest za wysoce prawdopodobną.

Sprzedaż uznaje się za wysoce prawdopodobną, jeżeli:

- zarząd jest zdecydowany wypełnić plan sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej;
- został zainicjowany aktywny plan w celu znalezienia nabywcy;
- nieruchomość inwestycyjna jest aktywnie oferowana do sprzedaży w uzasadnionej cenie w stosunku do jej bieżącej wartości rynkowej;
- oczekuje się, że sprzedaż można zakwalifikować jako zakończoną w ciągu roku od momentu klasyfikacji;
- jest wysoce nieprawdopodobne, że do planu zostaną wprowadzone istotne zmiany lub plan zostanie wycofany.

Jeżeli Grupa CPD zakwalifikowała aktywo (lub grupy do zbycia) jako przeznaczone do sprzedaży, lecz powyższe kryteria nie są już spełniane, Grupa CPD przestaje klasyfikować aktywo (lub grupy do zbycia) jako przeznaczone do sprzedaży.

2.13. Kapitały

Kapitał podstawowy obejmuje akcje zwykle wykazywane w wartości nominalnej.

Nabyte akcje własne przeznaczone do umorzenia wykazuje się w cenie nabycia i wykazuje jako pomniejszenie kapitałów własnych.

2.14. Zobowiązania handlowe

Zobowiązania handlowe początkowo ujmuje się w wartości godziwej, zaś po początkowym ujęciu wycenia się je według zamortyzowanego kosztu stosując metodę efektywnej stopy procentowej. W przypadku zobowiązań kwota wymaganej zapłaty jest wystarczającym przybliżeniem zamortyzowanego kosztu.

2.15. Kredyty i pożyczki

Kredyty i pożyczki ujmuje się początkowo w wartości godziwej, pomniejszonej o poniesione koszty transakcyjne. Kredyty i pożyczki są następnie wykazywane według zamortyzowanego kosztu.

Kredyty i pożyczki są klasyfikowane jako zobowiązania krótkoterminowe, pod warunkiem, że Grupa nie posiada bezwarunkowego prawa do odroczenia płatności na co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego.

2.16. Koszty finansowania

Koszty finansowania zewnętrznego poniesione bezpośrednio w związku z budową kwalifikowanego aktywa są kapitalizowane przez okres wymagany do ukończenia projektu i doprowadzenia go do zamierzonego użytkowania.

2.17. Podatek dochodowy

Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania - zgodnie z lokalnym prawem podatkowym) danego okresu sprawozdawczego. Zysk

(strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) w związku z wyłączeniem przychodów przejściowo niepodlegających opodatkowaniu i kosztów przejściowo niestanowiących kosztów uzyskania przychodów oraz pozycji kosztów i przychodów, które nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

Podatek ujmuje się w rachunku zysków i strat, z wyłączeniem zakresu, w którym odnosi się on bezpośrednio do pozycji ujętych w pozostałych całkowitych dochodach lub kapitale własnym. W tym przypadku podatek również ujmowany jest odpowiednio w pozostałych całkowitych dochodach lub kapitale własnym.

2.18. Odroczony podatek dochodowy

Podatek odroczony, wykazywany w całości przy użyciu metody zobowiązań bilansowych, wynika z różnic przejściowych pomiędzy wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz strat podatkowych do rozliczenia. Jeżeli jednak odroczony podatek dochodowy powstał z tytułu początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązania w ramach transakcji innej niż połączenie jednostek gospodarczych, które nie wpływa ani na wynik finansowy, ani na dochód podatkowy (stratę podatkową), nie ujmuje się go. Odroczony podatek dochodowy ustala się przy zastosowaniu obowiązujących prawnie lub faktycznie na dzień bilansowy stawek (i przepisów) podatkowych, które zgodnie z oczekiwaniami będą obowiązywać w momencie realizacji odnośnych aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego lub uregulowania zobowiązania z tego tytułu.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmuje się tylko wtedy, gdy jest prawdopodobne, że w przyszłości osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który umożliwi wykorzystanie różnic przejściowych lub strat podatkowych.

Grupa kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy jednostka gospodarcza:

- posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego; oraz
- aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczą podatku dochodowego nałożonego przez tę samą władzę podatkową na:
 - (i) tego samego podatnika; lub
 - (ii) różnych podatników, którzy zamierzają rozliczyć zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku w kwocie netto, lub jednocześnie zrealizować należności i rozliczać zobowiązania, w każdym przyszłym okresie, w którym przewiduje się rozwiązanie znaczącej ilości rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego lub zrealizowanie znaczącej ilości aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

2.19. Świadczenia pracownicze

Polskie Spółki Grupy CPD odprowadzają składki w ramach polskiego systemu świadczeń emerytalnych według obowiązujących wskaźników odnoszonych do wynagrodzenia brutto, w czasie trwania zatrudnienia (państwowy program emerytalny). Grupa CPD jest jedynie zobowiązana do uiszczania składek w momencie ich terminu płatności obliczonych w procentowej relacji do wynagrodzenia, a gdy Grupa CPD przestaje zatrudniać uczestników państwowego programu emerytalnego, nie jest zobowiązana do wypłacania żadnych dodatkowych świadczeń. Państwowy program emerytalny jest systemem określonych składek. Koszt składek jest ujmowany w skonsolidowanym wyniku finansowym w tym samym okresie, w którym jest ujmowany koszt z tytułu powiązanego z nim wynagrodzenia.

Zgodnie z przyjętą zasadą nie są tworzone rezerwy na odprawy emerytalne obejmujące jednomiesięczne wynagrodzenie zgodnie z kodeksem pracy.

2.20. Rezerwy

Rezerwy ujmuje się wówczas, gdy Grupa CPD ma prawny lub zwyczajowo oczekiwany obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych i jest prawdopodobne, że wymagany będzie wypływ zasobów w celu wywiązania się z tego obowiązku, zaś jego wielkość może zostać wiarygodnie oszacowana.

Jeżeli występuje szereg podobnych obowiązków, prawdopodobieństwo wypływu zasobów w celu wywiązania się z nich ustala się w odniesieniu do danej kategorii obowiązków jako całości. Rezerwę ujmuje się nawet wówczas, gdy istnieje niskie prawdopodobieństwo wypływu zasobów w odniesieniu do

pojedynczej pozycji danej kategorii obowiązków. Kwoty rezerw wykazuje się w bieżącej wartości nakładów, które – jak się oczekuje – będą niezbędne do wypełnienia obowiązku.

2.21. Ujmowanie przychodów

Na przychody składają się przychody ze sprzedaży nieruchomości, z najmu, opłaty za usługi, opłaty za zarządzanie nieruchomościami oraz przychody z tytułu doradztwa w zakresie nieruchomości.

Grupa CPD ujmuje przychody, kiedy kwotę przychodów można wiarygodnie zmierzyć i gdy prawdopodobne jest, że jednostka uzyska w przyszłości korzyści ekonomiczne, oraz gdy spełnione zostały konkretne opisane niżej kryteria dla każdego rodzaju transakcji. Grupa CPD opiera swoje szacunki na wynikach historycznych, uwzględniając rodzaj klienta, rodzaj transakcji oraz szczegóły konkretnych umów.

(a) Przychody z najmu

Przychody z najmu są ujmowane metodą liniową przez okres leasingu. Przyznane zachęty finansowe są traktowane jako integralna część przychodu z najmu. Są one ujmowane w wyniku finansowym przez okres leasingu metodą liniową jako pomniejszenie przychodu z najmu.

(b) Usługi związane z najmem oraz usługi zarządzania

Opłaty za usługi związane z najmem oraz usługi zarządzania są ujmowane w okresie, w którym usługi zostały wykonane.

(c) Przychody ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych i biurowych

Przychody ze sprzedaży nieruchomości o charakterze mieszkaniowym i biurowym są ujmowane w momencie przekazania prawa własności w następstwie podpisania aktu notarialnego wynikającego z posiadanej nieruchomości, pod warunkiem, że Grupa CPD uzyskała ważne pozwolenie na użytkowanie. Otrzymane zaliczki związane z przedsprzedażą nieruchomości gruntowych, biurowych lub mieszkaniowych są odroczone do momentu spełnienia kryteriów uznania za przychody.

(d) Przychody z tytułu odsetek

Przychody z tytułu odsetek ujmuje się metodą efektywnej stopy procentowej.

2.22. Koszty

Koszt własny sprzedaży jest ujmowany w kwocie całkowitych skapitalizowanych kosztów sprzedawanych nieruchomości.

Koszty budowy związane z niesprzedanymi produktami są kapitalizowane na zapasach jako produkcja w toku lub wyroby gotowe, w zależności od stopnia zaawansowania. W sytuacji gdy oczekuje się, że na wyprodukowanych zapasach Grupa CPD zrealizuje stratę, odpis z tytułu utraty wartości jest ujmowany natychmiast jako koszt. Wartość bilansową sprzedanych zapasów ujmuje się jako koszt sprzedaży w tym samym okresie, w którym wystąpiła sprzedaż.

Koszt własny sprzedaży zawiera głównie koszt sprzedanych produktów i pozostałe koszty operacyjne dotyczące bezpośrednio nieruchomości generujących przychody.

Koszty administracyjne związane z nieruchomością obejmują koszty, takie jak codzienna administracja nieruchomością, media, podatki od nieruchomości, koszty utrzymania, składki ubezpieczeniowe, wyceny, itp. Są one ujmowane w kosztach w momencie poniesienia.

Pozostałe koszty administracyjne związane bezpośrednio z nieruchomością, które nie zawierają ogólnych i administracyjnych kosztów, są ujmowane w kosztach w momencie poniesienia.

Przychody z tytułu usług fakturowanych dla najemców oraz dotyczące ich koszty świadczenia tych usług są wykazywane odrębnie, gdyż Grupa CPD nie działa jako agent.

2.23. Dywidenda

Dywidendy należne akcjonariuszom Spółki ujmuje się jako zobowiązanie w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy CPD na koniec okresu, w którym zostały uchwalone przez walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

2.24. Koszty finansowe z tytułu odsetek

Koszt finansowania z tytułu odsetek jest ujmowany w pozycji „koszty finansowe” w skonsolidowanym wyniku finansowym, w oparciu o metodę efektywnej stopy procentowej, z wyjątkiem kosztów, które są kapitalizowane do wartości aktywów kwalifikowanych.

Metoda efektywnej stopy procentowej jest metodą obliczania zamortyzowanego kosztu aktywa finansowego lub zobowiązania finansowego oraz alokowania przychodu z tytułu odsetek lub kosztu z tytułu odsetek w danym okresie. Efektywna stopa procentowa jest stopą, która precyzyjnie określa zdyskontowane do wartości bieżącej szacowane przyszłe przepływy pieniężne w oczekiwanym okresie obowiązywania instrumentu finansowego lub w krótszym okresie, jeżeli jest to konieczne, do wartości bilansowej netto aktywa finansowego lub zobowiązania finansowego. Przy obliczaniu efektywnej stopy procentowej Grupa szacuje przepływy pieniężne uwzględniając wszystkie warunki umowne instrumentu finansowego (np. możliwości przedpłaty), ale nie uwzględnia przyszłych strat. Kalkulacja obejmuje wszystkie opłaty uiszczone lub otrzymane od stron umowy, które są integralną częścią efektywnej stopy procentowej, kosztów transakcyjnych oraz wszystkich innych składek lub rabatów.

3. Zarządzanie ryzykiem finansowym

3.1. Czynniki ryzyka finansowego

W związku z prowadzoną działalnością Grupa CPD narażona jest między innymi na następujące ryzyka finansowe: ryzyko rynkowe (w tym: ryzyko zmiany kursu walut, ryzyko zmiany wartości godziwej lub przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych), ryzyko kredytowe oraz ryzyko utraty płynności. Ryzyka finansowe są związane z następującymi instrumentami finansowymi: kredyty i pożyczki, należności handlowe, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania. Zasady rachunkowości odnoszące się do powyższych instrumentów finansowych opisane są w Nocie 2. Ogólna polityka Grupy CPD dotycząca zarządzania ryzykiem skupia się na nieprzewidywalności rynków finansowych, starając się minimalizować potencjalne niekorzystne wpływy na wyniki finansowe Grupy CPD.

(a) Ryzyko zmiany kursu walut

Zarząd Grupy CPD na bieżąco śledzi wahania kursów walut i podejmuje działania adekwatne do sytuacji. Ryzyko kursowe, które powstaje w związku z obsługą długu walutowego jest minimalizowane poprzez generowanie przychodów z najmu w walucie, w której zaciągnięte jest finansowanie. Aktualnie Grupa CPD nie jest zaangażowana w jakiegokolwiek transakcje zabezpieczające, jednakże może to ulec zmianie jeżeli, na podstawie osądu Zarządu, będzie tego wymagała sytuacja.

	Rok zakończony	
	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Wartość w zlotówkach zadłużenia w walutach obcych (EUR)	0	89 266
Zakładana zmiana w kursie PLN/EUR	+/-1%	+/-1%
Wynik zmiany kursu walutowego	0	893
Tarcza podatkowa	0	170
Wpływ na wynik netto	0	723
Wpływ na kapitał własny	0	723

(b) Ryzyko cenowe

Grupa CPD narażona jest na ryzyko cenowe związane z wartością nieruchomości oraz ryzyko przychodów z najmu, które to nie są ryzykami finansowymi.

(c) Ryzyko stóp procentowych

Ryzyko stóp procentowych to ryzyko na jakie narażona jest Grupa CPD, wynikające ze zmiany w rynkowych stopach procentowych. W przypadku Grupy CPD ryzyko zmiany stóp procentowych związane jest z kredytami bankowymi (nota 13). Kredyty o zmiennym oprocentowaniu narażają Grupę CPD na ryzyko wahań wysokości przyszłych przepływów pieniężnych. Zarząd na bieżąco obserwuje wahania stóp procentowych i działa odpowiednio do sytuacji. Zmienna stopa procentowa od kredytu zaciągniętego przez spółkę zależną Belise została zabezpieczona za pomocą kontraktu typu CAP. Poza tym na dzień bilansowy Grupa CPD nie zabezpiecza się przeciwko zmianom stóp procentowych.

	Rok zakończony	
	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Kredyty oprocentowane według zmiennych stóp procentowych	0	86 797
Pochodne instrumenty finansowe na stopę procentową	0	-595
Koszty instrumentów zależnych od zmiennych stóp procentowych	0	2 469
Zakładana zmiana stóp procentowych	+/-1pp	+/-1pp
Wynik zmiany stóp procentowych	0	868
Tarcza podatkowa	0	165
Wpływ na wynik netto	0	703
Wpływ na kapitał własny	0	703

(d) Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych i należności. Ograniczane jest poprzez deponowanie środków pieniężnych w bankach o wysokiej wiarygodności (głównie ING Bank Śląski, mBank, Santander, Millenium, BNP Paribas).

W odniesieniu do należności z tytułu usług najmu Grupa ma ustanowione zabezpieczenia w postaci depozytów gotówkowych lub gwarancji bankowych, a w przypadku należności z tytułu sprzedaży budynków poprzez depozyt u niezależnego agenta. Ocena ryzyka kredytowego w stosunku do należności nieobjętych zabezpieczeniami bazuje na: ocenie pozycji finansowej wierzycieli, doświadczeniach z przeszłej współpracy oraz innych czynnikach.

Nie wszystkie należności Grupy są zabezpieczone depozytami lub gwarancjami. Grupa aktualizuje wartość należności uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty, poprzez dokonywanie ich odpisu aktualizującego.

(e) Ryzyko płynności

Ryzyko płynności jest ryzykiem, które powstaje gdy okresy płatności aktywów i zobowiązań nie pokrywają się. Taki stan potencjalnie podnosi zyskowność, jednak również zwiększa ryzyko strat. Grupa CPD stosuje procedury, których celem jest minimalizowanie takich strat poprzez utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych i innych aktywów łatwych do upłynnienia, jak również poprzez odpowiedni dostęp do linii kredytowych. Poziom płynności Grupy CPD jest na bieżąco kontrolowany przez Zarząd.

Z wyjątkiem aktywów i zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży według stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku zobowiązania krótkoterminowe wyniosły 23.539 tys. zł (w tym zobowiązania finansowe 0 tys. zł) i są niższe niż aktywa obrotowe, które wyniosły 85.823 tys. zł.

W ciągu 2022 roku nieznacznie spadł poziom środków pieniężnych Grupy. Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych oraz wspólnych przedsięwzięć pozwoliły na spłatę kredytów bankowych oraz skup kolejnej partii akcji własnych.

W tabeli poniżej ujęto analizę zobowiązań finansowych Grupy wg terminów zapadalności odpowiednio do pozostałego na dzień bilansowy okresu do umownego terminu zapadalności. Na kwoty ujawnione w tabeli składają się umowne niezdyktowane przepływy pieniężne:

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

Na dzień 31 grudnia 2022	Poniżej 1 roku	Ponad 1 rok do 5 lat	Powyżej 5 lat
Kredyty i leasing	14	56	1 095
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	3 238	0	0
	3 252	56	1 095
Na dzień 31 grudnia 2021			
Kredyty i leasing	102 259	1 647	26 577
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	6 458	2 629	0
	108 717	4 276	26 577

(f) Wpływ epidemii COVID – 19 na wartości wybranych aktywów Grupy Kapitałowej CPD:

W trakcie trwania na świecie pandemii, zarząd Grupy zakładał, że jej skutki mogą wpłynąć na działalność spółek deweloperskich w następujących obszarach:

- poziom i dynamikę sprzedaży mieszkań, w szczególności w przypadku spadku popytu na mieszkania oraz potencjalnego zaostrzenia kryteriów przyznawania kredytów hipotecznych przez banki lub innych zakłóceń na rynku mieszkaniowym lub bankowym;
- spadek przychodów z najmów powierzchni biurowych,
- popyt na najem biur oraz popyt inwestycyjny na biurowce,
- terminowość realizacji projektów realizowanych przez spółki z grupy kapitałowej CPD oraz jej podmioty powiązane m.in. z wynikających z tempa wydawania decyzji administracyjnych prowadzących do uzyskania pozwoleń na budowę oraz dopuszczenia gotowych obiektów do użytkowania,
- proces wyodrębniania i przenoszenia własności lokali na nabywców oraz sprzedaż nieruchomości,
- dostępność i warunki nowego finansowania, jeżeli banki i inni pożyczkodawcy zostaną istotnie dotknięci przedłużającym się spowolnieniem gospodarczym,
- poziom i termin realizowania zobowiązań finansowych kontrahentów,
- uzyskiwania decyzji administracyjnych,
- wahania wartości aktywów w wyniku zmian kursu wymiany PLN w stosunku do walut obcych szczególnie euro.

Działalność deweloperska charakteryzuje się długim cyklem produkcyjnym, przez co skutki negatywnych zdarzeń odczuwalne są w długim horyzoncie czasowym. Przychody ze sprzedaży mieszkań, lokali usługowych i miejsc parkingowych realizowane przez wspólne przedsięwzięcia Grupy w 2022 roku zostały wygenerowane przez transakcje sprzed około roku z rozłożonym na raty terminem płatności. W związku z tym należy zaznaczyć, że w ramach przedsięwzięć deweloperskich realizowanych przez Grupę CPD nie zanotowano spadków sprzedaży i zakończyły się one zgodnie z planami.

Ponadto jednym ze skutków pandemii był spadek popytu na inwestycje w nieruchomości biurowe.

W ocenie Zarządu pandemia COVID-19 miała wpływ na spowolnienie prowadzonych transakcji sprzedaży nieruchomości biurowych oraz najprawdopodobniej na uzyskane przy sprzedaży ceny, jednak trudno skwantyfikować wielkość tego wpływu.

3.2. Zarządzanie kapitałem

Celem Grupy CPD w zarządzaniu kapitałem jest ochrona zdolności Grupy CPD do kontynuowania działalności, tak aby możliwe było realizowanie zwrotu dla akcjonariuszy oraz dla innych zainteresowanych stron, przy jednoczesnej optymalizacji kosztu kapitału.

Aby utrzymać lub skorygować strukturę kapitału, Grupa CPD może zmieniać kwotę deklarowanych dywidend do wypłacenia akcjonariuszom, zwracać kapitał akcjonariuszom, emitować nowe akcje lub sprzedawać aktywa w celu obniżenia zadłużenia.

Współczynnik struktury finansowania odzwierciedlający strukturę kapitału jest skalkulowany jako dług netto podzielony przez kapitał całkowity. Zadłużenie netto oblicza się jako sumę kredytów, pożyczek i obligacji (obejmujących bieżące i długoterminowe kredyty i pożyczki wykazane w skonsolidowanym bilansie), zobowiązania handlowe i pozostałe pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Łączną wartość kapitału oblicza się jako kapitał własny wykazany w skonsolidowanym bilansie wraz z zadłużeniem netto.

Długoterminową strategią Grupy CPD jest utrzymanie współczynnika struktury finansowania na poziomie poniżej 40%, jednak na koniec 2022 spłata kredytów bankowych przy wysokim poziomie gotówki doprowadził do ujemnej wartości wskaźnika.

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Kredyty razem, w tym leasing	2 017	97 104
Zobowiązania handlowe i inne	23 539	19 323
Pomniejszone o: środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(76 293)	(81 773)
Zadłużenie netto	(50 737)	34 654
Kapitał własny	81 129	144 663
Kapitał razem	30 392	179 317
Współczynnik struktury finansowania	-167%	19,3%

4. Ważne oszacowania i osądy księgowe

Ważne oszacowania i osądy wynikają z dotychczasowych doświadczeń oraz innych czynników, w tym przewidywań odnośnie przyszłych zdarzeń, które w danej sytuacji wydają się zasadne. Oszacowania i osądy księgowe podlegają regularnej ocenie.

Zarząd dokonuje oszacowań i przyjmuje założenia dotyczące przyszłości. Uzyskane w ten sposób oszacowania księgowe, z definicji rzadko pokrywać się będą z faktycznymi rezultatami. Oszacowania i założenia, które niosą ze sobą znaczące ryzyko konieczności wprowadzenia istotnej korekty wartości bilansowej aktywów i zobowiązań w trakcie kolejnego roku obrotowego, omówiono poniżej.

4.1. Ustalenie wartości godziwej instrumentów pochodnych

Spółka zależna Belise Investments Sp. z o.o. korzystała z instrumentów pochodnych typu IRS oraz CAP w celu zabezpieczenia przed ryzykiem zmiany stóp procentowych.

Oba instrumenty były wyceniane przez bank Santander według wartości godziwej. Rezultat wyceny odnoszony jest w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w koszty lub przychody finansowe.

Wartość godziwa kontraktów zabezpieczającego stopę procentową ustalana jest jako różnica zdyskontowanych odsetkowych przepływów pieniężnych opartych odpowiednio o zmienną oraz o stałą stopę procentową. Danymi wejściowymi są dane rynkowe dotyczące stóp procentowych. Według hierarchii wartości godziwej jest to Poziom 2.

Na dzień 31.12.2022 Grupa CPD nie posiadała pochodnych instrumentów finansowych.

4.2. Ujęcie księgowe wspólnych przedsięwzięć

W latach 2014 - 2021 na podstawie umowy umowa pomiędzy CPD S.A. i jej spółkami zależnymi (Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., Lakią Enterprises Ltd) oraz podmiotami niepowiązanymi z Grupą CPD tj. Unidevelopment S.A. i Unibep S.A. Grupa uczestniczyła we wspólnym przedsięwzięciu Smart City, polegającym na budowie kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

W latach 2017 - 2022 na podstawie umowy umowa pomiędzy CPD S.A. i jej spółkami zależnymi (Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., Lakią Enterprises Ltd) oraz podmiotami niepowiązanymi z Grupą CPD tj. Unidevelopment S.A. i Unibep S.A. Grupa uczestniczyła w kolejnych wspólnych przedsięwzięciach. Pierwsze z nich, to jest Ursa Park zostało ukończone w 2019 roku i obejmowało 385 mieszkań. Drugie przedsięwzięcie, to jest Ursa Home obejmowało w sumie 341

mieszkań (153 mieszkań w I etapie i 188 mieszkań w II etapie). Na dzień bilansowy wszystkie mieszkania w tym przedsięwzięciu są sprzedane.

Na mocy aneksu do umowy inwestycyjnej z 22 września 2020 Unidevelopment SA przystąpił jako współnik do założonej wcześniej przez CPD SA oraz Smart City Sp. z o.o. spółki Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., która nabyła od Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. grunt oraz dotychczasowe nakłady związane z realizacją projektu Ursa Sky i od tej pory inwestycja ta jest klasyfikowana jako wspólne przedsięwzięcie. Na dzień bilansowy sprzedano wszystkie mieszkania również w tym przedsięwzięciu.

Dla celów rozliczenia wspólnych przedsięwzięć Zarząd Spółki stosuje postanowienia MSSF 11, tzn. aktywa i zobowiązania uznane za objęte wspólnymi przedsięwzięciami rozliczane są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności. Przy czym przysługujące Grupie udziały w aktywach netto wspólnych przedsięwzięć obliczane są na podstawie obowiązujących strony postanowień zawartych umów inwestycyjnych.

Szczegóły rozliczenia wspólnych przedsięwzięć zostały zaprezentowane w nocie 9.

4.3. Ustalanie wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych

Wykazywana w bilansie wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych ustalana jest w oparciu o wyceny przygotowywane corocznie przez niezależnych rzeczoznawców, zgodnie z Royal Institution of Chartered Surveyors' ("RICS") Valuation – Global Standards 2020. Opłaty za wycenę nie są powiązane z wartością nieruchomości i wynikiem wyceny. Biorąc pod uwagę uwarunkowania rynku na dzień bilansowy Zarząd dokonał przeglądu oraz potwierdził założenia rzeczoznawców stanowiących podstawę do zastosowanych modeli wyceny.

Grupa CPD, w ramach posiadanego portfela nieruchomości inwestycyjnych, rozróżniała następujące grupy aktywów:

- nieruchomości gruntowa niezabudowana,
- nieruchomości inwestycyjne, w których występują znaczne przychody z czynszów (budynki biurowe zlokalizowane w Warszawie);
- nieruchomości zabudowana budynkiem biurowym w Warszawie, dla której rozważana jest zmiana przeznaczenia na cele mieszkaniowe.

Poszczególne grupy nieruchomości były wyceniane przez Grupę przy użyciu następujących zasad:

Corocznie Grupa zlecała dokonanie wycen posiadanych nieruchomości według wartości godziwych na dzień bilansowy. Wycena bilansowa była aktualizowana w oparciu o uzyskane wyceny rzeczoznawców. Zmiany w wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych wykazywane są w wyniku finansowym w pozycji "Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych".

Do wycen nieruchomości gruntowej niezabudowanej zastosowano podejście porównawcze, metodę porównania parami. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i określa z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Zmienną mającą największy wpływ na wynik wyceny jest cena za metr kwadratowy.

Dla nieruchomości przynoszących dochód zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną. Podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości oraz, że nie zapłaci za nią więcej niż za inną nieruchomość, którą mógłby nabyć, o tej samej rentowności i tym samym stopniu ryzyka.

Przy założeniu, że dochód z czynszów można określić na podstawie analizy kształtowania się rynkowych stawek czynszowych za najem lub dzierżawę, wartość nieruchomości określa się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej, jako iloraz stabilnego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i stopy kapitalizacji.

Przyszłe dochody operacyjne netto zostały oszacowane niezależnie dla każdej z nieruchomości inwestycyjnych na podstawie istniejących na dzień bilansowy umów najmu, zakontraktowanych przychodów oraz oczekiwanych kosztów funkcjonowania nieruchomości. Przyjęte do wyliczeń powierzchni użytkowe wynikały z obowiązujących dokumentów budowlanych. Ze względu na fakt, że większość umów najmu zawartych przez Grupę denominowana jest w EUR, wyceny nieruchomości

inwestycyjnych zostały sporządzone w EUR i przeliczone na PLN przy użyciu średniego kursu NBP na dzień bilansowy.

Stopy kapitalizacji zostały oszacowane przez niezależnych rzeczoznawców indywidualnie dla każdej istotnej nieruchomości inwestycyjnej biorąc pod uwagę lokalizację i rodzaj nieruchomości. Stopa kapitalizacji jest przynajmniej raz w roku poddawana weryfikacji przez zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych, a dochód operacyjny netto jest aktualizowany na podstawie obowiązujących umów najmu.

Na koniec 2022 w portfelu pozostała jedna nieruchomość inwestycyjna. Zarząd ustalił jej wartość bilansową na podstawie ubiegłorocznej wyceny rzeczoznawcy przeprowadzonej metodą porównawczą z zastosowaniem dodatkowego dyskonta na poziomie 9,5%.

Poniżej w tabeli przedstawiono informacje odnośnie założeń dotyczących zastosowanych w wycenie istotnych niemożliwych do zaobserwowania danych wejściowych - 31.12.2021:

Grupa nieruchomości	metoda wyceny / poziom metody wyceny wg wartości godziwej	stopa kapitalizacji/ koszt budowy za m2	przewidywane stawki czynszów w EUR/cena sprzedaży w PLN za m2	stopa zysku dewelopera
budynki biurowe przynoszące dochód	metoda inw estycyjna/ poziom 3	8% - 10,25%	9,0 - 11,5	n/a

Poniższa tabela przedstawia analizę wrażliwości zmian wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnej na zmiany zmiennych szacunkowych, przy założeniu ich określonego wzrostu lub spadku. Przy czym analiza przeprowadzana jest niezależnie dla każdej zmiennej przy założeniu niezmiennych innych wartości szacunkowych.

Metoda wyceny nieruchomości inwestycyjnych	Wartość godziwa	Zmienna szacunkowa	Zakładana fluktuacja zmiennej szacunkowej	Wpływ na wycenę
metoda porównawcza z dyskontem	1 910	stopa dyskonta	+/- 1 pp	+/- 210

4.4. Podatek dochodowy

Grupa CPD jest podatnikiem podatku dochodowego w wielu krajach. Ustalanie kwoty obciążeń z tytułu podatku dochodowego w skali ogólnoswiatowej wymaga znaczącej dozy osądu. Istnieje wiele transakcji i kalkulacji, w odniesieniu do których ostateczne ustalenie kwoty podatku jest niepewne. Grupa CPD ujmuje zobowiązania na przewidywane problematyczne kwestie podatkowe, opierając się na szacunku czy będzie wymagany dodatkowy podatek. Jeśli ostateczne rozliczenia podatkowe odbiegają od początkowo ujętych kwot, występujące różnice wpływają na aktywa i zobowiązania z tytułu bieżącego i odroczonego podatku dochodowego w okresie, w którym następuje ostateczne ustalenie kwoty podatku. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmuje się tylko wtedy, gdy jest prawdopodobne, że w przyszłości osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który umożliwi wykorzystanie różnic przejściowych lub strat podatkowych.

W związku ze zmianami w ustawie o podatku dochodowym na przestrzeni lat istnieje ryzyko odmiennej interpretacji przepisów prawa przez organy skarbowe w odniesieniu do ustalenia kosztów uzyskania przychodu związanych ze zbyciem nieruchomości inwestycyjnych. Ocena ryzyka w dużej mierze uzależnione jest od formy prawnej transakcji, tj. czy transakcja stanowi sprzedaż udziałów w jednostkach zależnych lub sprzedaż aktywów (nieruchomości inwestycyjnych).

Ponadto, w świetle obowiązujących postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom („GAAR”), która ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu

uniknięcia zapłaty podatku w Polsce, Zarząd dokonał całościowej analizy sytuacji podatkowej jednostek Grupy w zakresie identyfikacji i oceny transakcji i operacji w odniesieniu do ustalenia kosztów uzyskania przychodu związanych ze zbyciem nieruchomości inwestycyjnych, które mogłyby być potencjalnie objęte przepisami GAAR i rozważył wpływ na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe. W ocenie Zarządu ryzyko to zostało prawidłowo uwzględnione w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, nie mniej jednak występuje nieodłączna niepewność co do przyjętej przez Grupę interpretacji przepisów prawa podatkowego, która może wpłynąć na możliwość realizacji aktywów z tytułu podatku odroczonego w przyszłych okresach oraz zapłatę dodatkowego podatku za okresy przeszłe.

5. Nieruchomości inwestycyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2022	Rok zakończony 31 grudnia 2021
Stan na początku roku	167 667	165 618
Nakłady inwestycyjne	3 621	708
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane ze sprzedaną nieruchomością	(506)	(75)
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(4 899)	(2 244)
Zmiana stanu skapitalizowanego zobowiązania finansowego	(3)	(3)
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego związane z przeniesieniem ze wspólnego przedsięwzięcia	0	2 464
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(130 360)	(2 500)
Przeniesienie z aktywów przeznaczonych do sprzedaży		
Zysk /(strata) netto z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	(35 402)	3 699
Pozostałe reklasyfikacje	1 792	0
	1 910	167 667

W trakcie 2022 roku łączna wartość godziwa nieruchomości prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w pozycji "nieruchomości inwestycyjne" spadła na skutek zbycia lub reklasyfikacji do aktywów przeznaczonych do sprzedaży. W ciągu bieżącego roku Grupa rozpoznała stratę na wycenie nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 35,4 mln zł.

Na dzień 31 grudnia 2022 r. dla wszystkich nieruchomości inwestycyjnych Grupy CPD była założona księga wieczysta.

W związku z tym, że opłaty z tytułu użytkowania wieczystego obniżają wycenę nieruchomości, "księgowa wartość godziwa" nieruchomości została powiększona o wartość zobowiązania finansowego z tytułu użytkowania. Takie ujęcie powoduje podwyższenie w bilansie wartości nieruchomości inwestycyjnej o kwotę zobowiązania z tytułu leasingu.

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Nieruchomości inwestycyjne wg wyceny	1 910	162 260
Prawo użytkowania wieczystego	0	5 407
Nieruchomości inwestycyjne wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	1 910	167 667

Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych:

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2022	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2021
- przynoszących dochody z czynszów	4 986	5 351
- pozostałych	53	110
	5 039	5 461

6. Należności handlowe oraz pozostałe należności

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Należności handlowe	571	1 160
Rozliczenia międzyokresowe	216	602
Należności publicznoprawne	2 081	1 271
Należności od jednostek powiązanych	31	231
Krótkoterminowe należności handlowe i należności pozostałe	2 899	3 264
Należności długoterminowe	0	494
Razem należności handlowe i należności pozostałe	2 899	3 758

Oszacowana wartość godziwa należności handlowych i należności pozostałych jest zdyskontowaną kwotą spodziewanych przyszłych wpływów, które Grupa CPD otrzyma i jest zbliżona do ich wartości księgowej.

W związku z odzyskaniem po długoletnim postępowaniu kwoty pozostałych należności, traktowanych wcześniej jako stracone, Grupa rozpoznała przychód z tytułu rozwiązania odpisu aktualizującego w wysokości 7,4 mln zł.

Należności handlowe	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Bieżące	571	1 160
Przeterminowane, w stosunku do których stwierdzono utratę wartości (w pełni objęte odpisem)	132	68
Należności pozostałe	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Przeterminowane, w stosunku do których stwierdzono utratę wartości (w pełni objęte odpisem)	6	6
Odpisy aktualizujące wartość należności handlowych	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Bilans otwarcia	74	1 166
- zwiększenia	64	25
- zmniejszenia (rozwiązanie odpisu)	0	(915)
- wykorzystanie odpisu	0	(202)
Bilans zamknięcia	138	74

Maksymalna kwota narażenia na ryzyko kredytowe na dzień sprawozdawczy odpowiada kwocie wartości bilansowej należności. Zdaniem Zarządu nie występuje znacząca koncentracja ryzyka kredytowego w odniesieniu do należności handlowych, ponieważ Grupa CPD ma rozproszoną grupę najemców.

7. Zapasy

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Wyroby gotowe	2 624	2 552
Towary handlowe	3 820	1 148
Prawo wieczystego użytkowania	187	187
	6 631	3 887

Wyroby gotowe obejmowały zakończoną inwestycję Koszykowa (Polska), natomiast towary handlowe - inwestycje w Czosnowie oraz Alsonemedi (Węgry).

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Na początku roku	3 887	3 601
Zbycie	(57)	(353)
Zmiana odpisu aktualizującego wartość	2 801	679
Różnice kursowe	0	(40)
Na dzień bilansowy	6 631	3 887

8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	45 149	75 254
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	3	3 234
Krótkoterminowe depozyty bankowe	31 141	3 285
	76 293	81 773

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na potrzeby rachunku przepływów pieniężnych zawierają środki pieniężne na rachunkach i w kasie oraz krótkoterminowe depozyty bankowe.

9. Wspólne przedsięwzięcia

(a) Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

W dniu 10 września 2014 r. pomiędzy Unidevelopment S.A., Unibep S.A., CPD S.A., spółkami zależnymi tj. Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., Lakią Enterprises Ltd została podpisana umowa inwestycyjna dotycząca realizacji wspólnego przedsięwzięcia, polegającego na budowie kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na nieruchomości należącej do Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

W dniu 9 marca 2015 r. spółka Unidevelopment S.A. przystąpiła do spółki komandytowej w charakterze komandytariusza.

31 marca 2021 roku w związku z zakończeniem wspólnego przedsięwzięcia Smart City umowa inwestycyjna w zakresie tego przedsięwzięcia została rozwiązana, a Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. ponownie została 100% spółką zależną.

(b) Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

W dniu 22 lutego 2017 r. Grupa podpisała kolejną umowę inwestycyjną z Unidevelopment S.A. i Unibep S.A. na wspólne przedsięwzięcie w zakresie zrealizowania kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami i infrastrukturą towarzyszącą.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

Zakres przedsięwzięcia Umowy inwestycyjnej został rozszerzony w dniu 26 października 2018 r. na całą nieruchomość należącą do Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. Umowa inwestycyjna przewiduje realizację trzech przedsięwzięć: Ursa Park, Ursa Home i Ursa Sky, z których każde jest podzielone na dwa etapy.

Pierwsze przedsięwzięcie, to jest Ursa Park zostało ukończone w 2019 roku i obejmowało 385 mieszkań. Drugie przedsięwzięcie, to jest Ursa Home obejmowało w sumie 341 mieszkań (153 mieszkań w I etapie i 188 mieszkań w II etapie) i zostało zakończone w 2021 roku.

(c) Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

Na mocy aneksu do umowy inwestycyjnej z 22 września 2020 Unidevelopment SA przystąpił jako wspólnik do założonej wcześniej przez CPD SA oraz Smart City Sp. z o.o. spółki Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., która nabyła od Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. grunt oraz dotychczasowe nakłady związane z realizacją projektu Ursa Sky i od tej pory inwestycja ta jest klasyfikowana jako wspólne przedsięwzięcie. Całe przedsięwzięcie ma zawierać 183 i 201 mieszkań w odpowiednio w I i II etapie. W 2022 roku zakończono sprzedaż mieszkań w tym przedsięwzięciu.

Poniższa tabela przedstawia wartość bilansową głównych inwestycji Grupy we wspólne przedsięwzięcia:

	<u>31 grudnia 2022</u>	<u>31 grudnia 2021</u>
Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	0	0
Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	658	1 105
Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	3 090	11 690
	3 748	12 795

Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

	<u>31 grudnia 2022</u>	<u>31 grudnia 2021</u>
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	1 105	0
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	(447)	18 025
Pozostałe korekty	0	(16 920)
Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia	658	1 105

Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

	<u>31 grudnia 2022</u>	<u>31 grudnia 2021</u>
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	11 690	27 136
Udział Grupy w aktywach netto na dzień rozpoczęcia wspólnego przedsięwzięcia		
Udział Grupy we wkładach do wspólnego przedsięwzięcia		3 514
Udział Grupy w obniżeniu wkładu wspólników	(11 093)	(11 253)
Udział Grupy w zadeklarowanych wkładach wspólników		(5 278)
Udział grupy w wypłatach z zysku	(11 336)	(8 545)
Zmiana udziału Grupy w prawach własności do aktywów netto wspólnego przedsięwzięcia	(1 669)	(1 415)
Udział Grupy w zysku lub stracie netto wspólnych przedsięwzięć wykazany w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	15 498	7 531
Bilans zamknięcia	3 090	11 690

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

Informacje finansowe dotyczące jednostkowo istotnych wspólnych przedsięwzięć Grupy na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 roku zostały zaprezentowane w poniższej tabeli:

Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
<i>Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej</i>		
Aktywa trwale razem	745	659
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	745	659
Aktywa obrotowe razem, w tym:	5 008	6 108
Zapasy	0	354
Należności	159	1 962
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 849	3 792
Suma aktywów	5 753	6 767
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	4 437	4 557
Aktywa netto	1 316	2 210
% udziałów posiadanych przez Grupę	50%	50%
Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia	658	1 105

Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Przychody ze sprzedaży	474	68 047
Koszt z tytułu odsetek	1	3
Wynik działalności kontynuowanej	(894)	22 492

Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
<i>Informacje finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej</i>		
Aktywa trwale razem	1 133	261
Wartości niematerialne i prawne	0	261
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1 133	0
Aktywa obrotowe razem, w tym:	12 827	84 346
Zapasy	533	73 809
Należności	98	539
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12 196	9 998
Suma aktywów	13 960	84 607
Zobowiązania długoterminowe	420	3 273
	7 360	61 291
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania razem	7 780	64 564
Aktywa netto	6 180	20 043
% udziałów posiadanych przez Grupę	50%	58%
Wartość bilansowa inwestycji we wspólne przedsięwzięcia	3 090	11 690

Informacje finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Przychody ze sprzedaży	124 025	82 046
Koszt z tytułu odsetek	29	8
Wynik działalności kontynuowanej	30 996	12 912

10. Kapitały

	Liczba akcji w tysiącach		Wartość akcji	
	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Akcje zwykłe serii AA	8 966	26 371	897	2 637
Razem	8 966	26 371	897	2 637

Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał podstawowy wynosił 897 tys. zł. Wyemitowane akcje nie posiadają uprzywilejowania. Każda z wyemitowanych akcji posiada wartość nominalną 10 gr. Kapitał podstawowy został w pełni opłacony.

W dniu 28 lutego 2019 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy upoważniło Zarząd CPD SA do skupienia do 8.700.000 akcji własnych w celu umorzenia w okresie do 31 stycznia 2021.

W dniach 22 marca 2019 r., 26 marca 2020 r. oraz 25 czerwca 2020 r. Spółka nabyła kolejno odpowiednio 3.305.886, 614.385 oraz 4.779.565 akcji własnych.

W dniu 24 czerwca 2021 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podwyższyło do 17.404.946 ilość akcji własnych, do skupienia i umorzenia których Zarząd został upoważniony w okresie do 31 grudnia 2022. Maksymalna cena skupu dla pozostałych akcji została wyznaczona na 19,71 zł. Nabycie całej puli nastąpiło 5 sierpnia 2021 roku.

W dniu 18 października 2021 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwały o umorzeniu posiadanych akcji własnych i w konsekwencji obniżeniu kapitału zakładowego do kwoty 896,6 tys. zł. 14 marca 2022 KRS zarejestrował obniżenie kapitału własnego w wyniku umorzenia wszystkich skupionych akcji własnych.

29 lipca 2022 roku CPD SA nabyła 1.672.591 akcji własnych w celu umorzenia. Cena nabycia jednej akcji wyniosła 29,90 zł. Nabyte akcje stanowią 18,65% kapitału zakładowego Spółki, z tym że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.

Na skutek emisji obligacji zamiennych na akcje rozpoznano wbudowany instrument finansowy w postaci opcji wymiany po ustalonej z góry cenie. Ponieważ cała emisja obligacji zamiennych na akcje skierowana była do dotychczasowych akcjonariuszy „day-one-loss” wynikająca z różnicy wartości godziwej instrumentu i ceny zapłaty została odniesiona na pomniejszenie kapitałów własnych w pozycji „element wbudowany w dniu początkowego ujęcia”.

11. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Długoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	<u>31 grudnia 2022</u>	<u>31 grudnia 2021</u>
Kaucje najemców	0	2 629

Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i zobowiązania pozostałe

	<u>31 grudnia 2022</u>	<u>31 grudnia 2021</u>
Zobowiązania handlowe	1 421	1 053
Pozostałe zobowiązania	262	503
Otrzymane zaliczki	0	2 506
VAT należny i inne zobowiązania z tytułu podatków	20 301	10 236
Kaucje najemców	0	230
Rozliczenia międzyokresowe bierne	1 555	2 166
Razem	<u>23 539</u>	<u>16 694</u>

Zobowiązania handlowe są nieoprocentowane a ich terminy płatności przypadają w ciągu roku. Oszacowana wartość godziwa zobowiązań handlowych i zobowiązań pozostałych jest zdyskontowaną kwotą spodziewanych przyszłych wypływów, które Grupa CPD zapłaci i w przybliżeniu odpowiada ich wartości księgowej.

Zarówno na poprzedni jak i bieżący dzień bilansowy największy składnik zobowiązań dotyczył podatku VAT.

12. Zobowiązania finansowe, w tym leasing

	<u>31 grudnia 2022</u>	<u>31 grudnia 2021</u>
Długoterminowe		
Kredyty bankowe	0	51 957
Zobowiązania z tytułu leasingu	187	5 594
	<u>187</u>	<u>57 551</u>
Krótkoterminowe		
Kredyty bankowe	0	37 309
	<u>187</u>	<u>94 860</u>

W trakcie 2022 roku Grupa CPD spłaciła wszystkie wcześniejsze kredyty bankowe.

Zobowiązania z tytułu leasingu dotyczą prawa użytkowania wieczystego gruntów.

	<u>31 grudnia 2022</u>	<u>31 grudnia 2021</u>
Spłaty części kapitałowej zobowiązań z tytułu leasingu opartej o efektywną stopę procentową o okresie wymagalności :		
do 1 roku	0	3
od 1 roku do 5 lat	0	12
ponad 5 lat	187	5 579
	<u>187</u>	<u>5 594</u>

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Nominalna wartość minimalnych płatności z tytułu leasingu wg wymagalności:		
do 1 roku	14	423
od 1 roku do 5 lat	56	1 690
ponad 5 lat	1 095	26 847
	1 165	28 960
Przyszłe koszty finansowe	(978)	(23 366)
	187	5 594

Ekspozycja kredytów i pożyczek Grupy CPD, wyłączając leasing finansowy, na ryzyko stopy procentowej oraz umowne daty zmiany oprocentowania na dzień bilansowy przedstawiono poniżej:

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
6 miesięcy lub mniej	0	35 508
od 6 do 12 miesięcy	0	1 802
od 1 roku do 5 lat	0	51 956
	0	89 266

13. Zmiana stanu zadłużenia

	Kredyty bankowe	Skapitalizowany leasing	Pochodne instrumenty finansowe	Razem
1 stycznia 2022	89 266	5 594	0	94 860
Naliczone odsetki	1 809	0	0	1 809
Splaty kapitału	(80 914)	(3)	0	(80 917)
Splaty odsetek	(1 954)	0	0	(1 954)
Pozostałe zmiany niepieniężne, w tym:	(8 207)	(5 404)	0	(13 611)
- Reklasyfikacje bilansowe	0	(4 899)	0	(4 899)
- Inne zmiany	0	(505)	0	(505)
- Wycena bilansowa	(8 207)	0	0	(8 207)
31 grudnia 2022	0	187	0	187

	Kredyty bankowe	Skapitalizowany leasing	Pochodne instrumenty finansowe	Razem
1 stycznia 2021	101 639	5 454	325	107 418
Zaciągnięcia	0	2 464	0	2 464
Naliczone odsetki	2 096	0	0	2 096
Splaty kapitału	(11 225)	(3)	(325)	(11 553)
Splaty odsetek	(2 076)	0	0	(2 076)
Pozostałe zmiany niepieniężne, w tym:	(1 168)	(2 321)	0	(3 489)
- Reklasyfikacje bilansowe	0	(2 244)	0	(2 244)
- inne zmiany	0	(77)	0	(77)
- Wycena bilansowa	(1 168)	0	0	(1 168)
31 grudnia 2021	89 266	5 594	0	94 860

14. Odroczonego podatek dochodowy

Aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlegają kompensacie, jeżeli występuje możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do dokonania kompensaty aktywów z tytułu bieżącego podatku dochodowego ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku dochodowego oraz jeżeli aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczą podatków dochodowych naliczonych przez te same władze podatkowe.

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego przed kompensatą	961	1 379
Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(961)	(1 379)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego przed kompensatą	9 802	15 611
Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(961)	(1 379)
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego po kompensacie	8 841	14 232
- przypadające do uregulowania po upływie 12 miesięcy	5 720	8 615
- przypadające do uregulowania w ciągu 12 miesięcy	3 121	5 617
	12 miesięcy zakończone	
	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Zmiana stanu aktywa z tyt. podatku odroczonego	(418)	(9 218)
Zmiana stanu rezerwy z tyt. podatku odroczonego	(5 809)	(14 338)
Razem zmiana stanu	5 391	5 120

Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego w trakcie roku przedstawia się w sposób następujący:

	Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego (przed kompensatą)			2022
	2021	Obciążenie wyniku	Pozostałe całkowite dochody	
Wycena nieruchomości do wartości godziwej	9 712	(6 650)	0	3 062
Naliczone odsetki od pożyczek	5 709	959	0	6 668
Rezerwa na przychody	128	(115)	0	13
Różnice kursowe	62	(19)	0	43
Pozostałe	0	16	0	16
Razem	15 611	(5 809)	0	9 802

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

	2020	Obciążenie wyniku	Pozostałe całkowite dochody	2021
Wycena nieruchomości do wartości godziwej	9 147	565	0	9 712
Naliczone odsetki od pożyczek	11 530	(5 821)	0	5 709
Rezerwa na przychody	9 148	(9 020)	0	128
Różnice kursowe	122	(60)	0	62
Razem	29 949	(14 338)	0	15 611

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (przed kompensatą)

	2021	Obciążenie wyniku	Pozostałe całkowite dochody	2022
Naliczonego, niespłacone odsetki	961	(256)	0	705
Różnice kursowe	294	(283)	0	11
Rezerwy	79	55	0	134
Pozostałe	36	64	0	100
Straty podatkowe	9	2	0	11
	1 379	(418)	0	961

	2020	Obciążenie wyniku	Pozostałe całkowite dochody	2021
Naliczone, niespłacone odsetki	987	(26)	0	961
Różnice kursowe	322	(28)	0	294
Rezerwy	154	(75)	0	79
Pozostałe	9 015	(8 979)	0	36
Straty podatkowe	119	(110)	0	9
	10 597	(9 218)	0	1 379

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego od straty podatkowej oraz ujemnych różnic przejściowych do rozliczenia ujmuje się tylko w takim zakresie w jakim jest prawdopodobne, że w przyszłości osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który umożliwi wykorzystanie różnic przejściowych oraz strat podatkowych.

Wygasanie strat podatkowych - stan na dzień 31 grudnia 2022

	2023	2024-2025	2026-2027	Razem
- Od których rozpoznano podatek odroczonego	15	53	41	109
- Od których nie rozpoznano podatku odroczonego	6 489	1 279	19 152	26 920

Wygasanie strat podatkowych - stan na dzień 31 grudnia 2021

	2022	2023-2024	2025-2026	Razem
- Od których rozpoznano podatek odroczonego	26	41	36	103
- Od których nie rozpoznano podatku odroczonego	1 868	7 643	1 012	10 523

15. Przychody

Analiza przychodu wg kategorii:	12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Sprzedaż zapasów	57	385
Usługi doradztwa z zakresu nieruchomości	655	1 007
Usługi księgowe	36	41
	748	1 433

Przyszłe skumulowane minimalne przychody z tytułu nieodwołalnych umów najmu:

	12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
nie dłużej niż 1 rok	0	9 120
dłużej niż 1 rok i krócej niż 5 lat	0	17 292
dłużej niż 5 lat	0	1 339
	0	27 751

16. Koszt własny sprzedaży

	12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Koszt sprzedanych zapasów	131	353
Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość zapasów	(2 747)	(679)
Koszt wykonanych usług	0	0
	(2 616)	(326)

17. Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami

	12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Utrzymanie nieruchomości	5	0
Podatki od nieruchomości	90	118
Użytkowanie wieczyste	551	505
Amortyzacja	6	122
	652	745

18. Koszty administracyjne - pozostałe

	12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Usługi doradcze	5 669	4 032
Koszty pracownicze	2 884	3 664
Wynagrodzenie audytora	176	180
Transport	27	10
Podatki i opłaty	334	191
Utrzymanie biura	596	849
Pozostałe usługi	213	620
Pozostałe koszty	635	320
	10 534	10 094

19. Pozostałe przychody

	12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Rozwiązanie niewykorzystanych rozliczeń międzyokresowych	262	1 098
Wynik na sprzedaży środków trwałych	0	(16)
Otrzymane kary umowne	60	0
Pozostałe	13	504
	335	1 586

20. Koszty i przychody finansowe

	12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
<i>Koszty dotyczące instrumentów wycenianych według wartości godziwej:</i>		
Odsetki od zobowiązań podatkowych	(891)	(668)
 <i>Przychody dotyczące instrumentów wycenianych według wartości godziwej:</i>		
Odsetki bankowe	911	0
Odsetki podatkowe	63	262
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	0	0
Pozostałe przychody finansowe	28	96
Przychody finansowe	1 002	358

21. Podatek dochodowy

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2022	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2021
Podatek bieżący	5 135	5 730
Podatek odroczony	(5 391)	(5 120)
Podatek dochodowy od działalności zaniechanej	5 916	(1 578)
	5 660	(968)

Polskie jednostki zależne podlegają krajowemu podatkowi dochodowemu od osób prawnych, który naliczany jest co do zasady według stawki 19% od zysku lub straty roku skorygowanego dla celów podatkowych. W określonych przypadkach stawka podatku może być obniżona do 9%. Cypryjskie jednostki zależne podlegają krajowemu podatkowi dochodowemu wyliczanemu od zysków podatkowych wg stopy podatkowej 12,5%. Zrealizowane zyski na sprzedaży udziałów i innych tytułów własności, odsetki i dywidendy otrzymane z zagranicy są co do zasady zwolnione z opodatkowania na Cyprze. W pewnych okolicznościach odsetki i dywidendy mogą jednak podlegać opodatkowaniu.

Podatek dochodowy ujęty w wyniku finansowym Grupy CPD różni się w następujący sposób od teoretycznej kwoty, którą uzyskano by, stosując jednolicie 19% stawkę podatku mającą zastosowanie do zysków spółek mających siedzibę w Polsce do zysku księgowego brutto.

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2022	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2021
Zysk przed opodatkowaniem	17 590	23 476
Wynik z działalności zaniechanej przed opodatkowaniem	(31 136)	8 307
Szacunkowe obciążenie podatkiem wg stopy podatkowej 19%	2 574	(6 039)
Wpływ na podatek:		
- różnych stawek podatkowych stosowanych dla spółek Grupy	634	205
- zmian oceny odzyskiwalności aktywów z tytułu podatku odroczonego	0	26
- straty spółek, na których nie rozpoznano aktywa	(5 283)	(117)
- rezerw i odpisów od których nie rozpoznano podatku odroczonego	1 411	3 215
- podatek od transakcji wewnątrzgrupowych	1 110	2 000
- podatek od działalności zaniechanej	(5 916)	1 578
- pozostałe	(190)	100
Obciążenie podatkiem	(5 660)	968

22. Zobowiązania warunkowe

Według wiedzy Zarządu Grupy CPD nie istnieją żadne okoliczności, które mogą powodować powstanie istotnych zobowiązań warunkowych.

23. Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2022	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2021
Korekty przepływów z działalności operacyjnej tytułu:		
– amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych	(6)	121
– różnic kursowych z przeliczenia jednostek zależnych	(234)	60
– zysk / strata z tytułu różnic kursowych	(8 810)	(1 083)
– przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	35 357	(3 699)
– udziału w stratach/(zyskach) wspólnych przedsięwzięć	(17 495)	(10 087)
– wyniku wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(2 929)	(293)
– kosztów z tytułu odsetek	2 025	2 124
– przychodów z tytułu odsetek	(911)	0
– utraty wartości zapasów	(2 801)	(679)
– wyniku ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	1 925	(827)
– wyniku ze zbycia instrumentów pochodnych	425	0
– wyniku z wyceny instrumentów pochodnych	(662)	(223)
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności	(875)	16 683
– zmiana stanu zapasów	57	353
– zmiana stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	9 652	(31 438)
	14 718	(28 988)

24. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

CPD S.A. nie ma bezpośredniej jednostki dominującej ani jednostki dominującej najwyższego szczebla. Meduvo Holding Ltd oraz Furseka Trading and Investments Ltd są znaczącymi inwestorami najwyższego szczebla, wywierającym znaczący wpływ na Spółkę.

Grupa CPD zawiera również transakcje z kluczowym personelem kierowniczym oraz pozostałymi jednostkami powiązаныmi, kontrolowanymi przez kluczowy personel kierowniczy Grupy.

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązаныmi odbywały się na warunkach rynkowych.

Grupa CPD przeprowadziła następujące transakcje z jednostkami powiązаныmi:

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2022	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2021
a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym		
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	1 844	1 792
Koszt usług świadczonych przez członków zarządu	6 157	601
Koszt wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej	68	468
	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Łączne należności	19	19
Łączne zobowiązania	793	0

		12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2022	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2021
b) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi			
<u>Przychody</u>			
Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	- usługi	0	8
Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	- usługi	33	167
Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	- usługi	694	966
<u>Koszty</u>			
Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzynkiewicz	- koszty obsługi prawnej	47	102
Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	- usługi	19	0
<u>Zobowiązania</u>			
Kancelaria Radców Prawnych Oleś i Rodzynkiewicz	- zobowiązania handlowe	0	7
<u>Należności</u>			
Ursa Park Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	- należności handlowe	6	16
Ursa Sky Smart City Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	- należności handlowe	25	215

25. Sezonowość działalności

Działalność Grupy CPD nie jest sezonowa ani cykliczna.

26. Aktywa i zobowiązania wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży

Na dzień 31 grudnia 2022 nieruchomości i zobowiązania z tytułu leasingu Lokia Investments Sp. z o. o. zostały zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży.

Na dzień 31 grudnia 2021 część działek i zobowiązania z tytułu leasingu Antigo Investments Sp. z o. o. zostały zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży.

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Aktywa		
Nieruchomości inwestycyjne	22 215	2 500
Skapitalizowane płatności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów	1 830	2 244
	24 045	4 744
Zobowiązania		
Kredyty i pożyczki, w tym leasing	1 830	2 244
Aktywa netto grupy do zbycia	22 215	2 500

27. Działalność zaniechana

W trakcie roku 2022 Grupa zaprzestała działalności w zakresie wynajmu nieruchomości biurowych. Większość aktywów związanych z najmem powierzchni biurowych zostało sprzedanych a zobowiązania związane z ich finansowaniem zostały spłacone. Ostatni budynek biurowy oraz związane z nim zobowiązania zostały zaprezentowane w bilansie odpowiednio jako aktywa i zobowiązania przeznaczone do zbycia.

Na wynik z działalności związanej z wynajmem powierzchni biurowych składają się następujące pozycje:

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2022	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2021
Przychody ze sprzedaży	17 010	17 647
Koszt własny sprzedaży	(1 015)	(3 348)
ZYSK NA SPRZEDAŻY	15 995	14 299
Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami	(5 539)	(6 317)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	(2 244)	0
Pozostałe przychody	0	1 897
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	(35 126)	1 060
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży	2 929	0
STRATA OPERACYJNA	(23 985)	10 939
Przychody finansowe	817	437
Koszty finansowe	(7 968)	(3 069)
STRATA PRZED OPODATKOWANIEM	(31 136)	8 307
Podatek dochodowy	5 916	(1 578)
STRATA PO OPODATKOWANIU	(25 220)	6 729

Ponadto w związku z zaniechaniem działalności w zakresie wynajmu budynków biurowych, dokonano przekształcenia danych porównawczych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów:

	opublikowa ne	przekształco ne
Przychody ze sprzedaży	19 080	1 433
Koszt własny sprzedaży	(3 022)	326
ZYSK NA SPRZEDAŻY	16 058	1 759
Koszty administracyjne - związane z nieruchomościami	(10 715)	(745)
Koszty administracyjne - pozostałe	(6 441)	(10 094)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe	(303)	(303)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnej	827	827
Pozostałe przychody	3 483	1 586
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	3 699	2 639
Udział w zysku lub stracie wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	27 005	27 005
Odpisy aktualizujące wartość należności	859	859
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży	293	293
Wynik ze zbycia jednostek zależnych	(40)	(40)
STRATA OPERACYJNA	34 725	23 786
Przychody finansowe	794	358
Koszty finansowe	(3 736)	(668)
STRATA PRZED OPODATKOWANIEM	31 783	23 476
Podatek dochodowy	(610)	968

ZYSK Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ	31 173	24 444
Wynik z działalności zaniechanej	0	6 729
ZYSK NETTO ROKU OBROTOWEGO	31 173	31 173
- przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	31 173	31 173
- przypadający na akcjonariuszy niekontrolujących	0	0
POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY		
Inne całkowite dochody do przeklasyfikowania na zyski lub straty po spełnieniu warunków	19	19
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty	0	0
Inne całkowite dochody	19	19
CAŁKOWITE DOCHODY ROKU OBROTOWEGO	31 192	31 192
Całkowite dochody netto za rok obrotowy		
- przypadające na akcjonariuszy jednostki dominującej	31 192	31 192
- przypadające na akcjonariuszy niekontrolujących	0	0
PODSTAWOWY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN	2,20	2,20
- z działalności kontynuowanej	2,20	1,73
- z działalności zaniechanej	0,00	0,47
ROZWODNIONY ZYSK NA 1 AKCJĘ W PLN	2,20	2,20
- z działalności kontynuowanej	2,20	1,73
- z działalności zaniechanej	0,00	0,47

28. Wynagrodzenie biegłego rewidenta

Wynagrodzenie audytora wyniosło odpowiednio w bieżącym roku 176 tys. zł, a w poprzednim roku 180 tys. zł.

29. Wypłata dywidendy

W bieżącym ani w poprzednim roku Grupa nie wypłacała dywidendy ani zaliczki na dywidendę.

30. Zysk na akcję – podstawowy i rozwodniony

Podstawowy zysk na jedną akcję wylicza się jako iloraz zysku z działalności kontynuowanej przypadającego na akcjonariuszy spółki oraz średniej ważonej liczby akcji zwykłych w ciągu roku, w wyłączeniu akcji nabytych przez spółkę i wykazywanych jako akcje własne.

	12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2022	12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2021
Zysk (strata) przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	(13 290)	31 173
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	8 256	14 141
Zysk (strata) na jedną akcję	(1,61)	2,20
Rozwodniony zysk (strata) przypadający na akcjonariuszy	(13 290)	31 173
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	8 256	14 141
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję	(1,61)	2,20

W obecnym ani w poprzednim roku nie wystąpiły transakcje wpływające na rozwodnienie zysku Grupy.

	<u>31 grudnia 2022</u>	<u>31 grudnia 2021</u>
Aktywa netto według wartości księgowej	81 129	144 663
Liczba akcji zwykłych (w tys.)	7 293	8 966
Aktywa netto na jedną akcję	11,12	16,13

31. Segmenty sprawozdawcze

Zgodnie z definicją zawartą w MSSF 8 Grupa CPD stanowi i jest uznawana przez Zarząd jako jeden segment operacyjny.

Podział zewnętrznych przychodów operacyjnych jest zaprezentowany w nocie 15.

Na koniec roku jednostka dominująca Grupy CPD miała siedzibę w Warszawie.

W bieżącym oraz w poprzednim roku Grupa osiągnęła całość przychodów operacyjnych od podmiotów zewnętrznych wyłącznie na terenie Polski.

Aktywa trwale, w tym nieruchomości inwestycyjne, rzeczowe aktywa trwale oraz wartości niematerialne również znajdują się na terenie Polski.

32. Zdarzenia po dniu bilansowym

31 stycznia 2023 roku CPD SA zawarła z Securities Trust Sp. z o.o. umowę zbyci a100% udziałów spółki zależnej Challenge Eighteen Sp. z o.o. w likwidacji. o umowę zbyci a100% udziałów spółki zależnej Ursus Development Sp. z o.o. w likwidacji.

28 lutego 2023 roku spółka zależna Elara Investments Sp. z o.o. zbyła nieruchomość położoną w Warszawie za cenę brutto 3.075 tys. zł.

1 marca 2023 roku spółka zależna Lakia Investments Sp. z o.o. zbyła biurowiec położony w Warszawie za cenę brutto 28.290 tys. zł.

17 marca 2023 roku doszło do zbycia 100% udziałów spółki zależnej Celtic Investments Ltd z siedzibą w Nikozji.

24 marca 2023 roku CPD SA nabyła 1.535.558 akcji własnych po cenie jednostkowej 29,90 zł.

W dniu 1 marca 2023 roku CPD SA poinformowała raportem bieżącym iż podjęła decyzję o rozpoczęciu procesu przeglądu opcji strategicznych, którego celem jest rozpoznanie możliwych kierunków rozwoju Spółki i Grupy. Wynikiem przeprowadzonego przeglądu będzie ocena możliwych kierunków działań zmierzających do maksymalizacji wartości dla akcjonariuszy. Zarząd rozważa szereg możliwych kierunków działań, które mogą obejmować pozyskanie inwestora strategicznego bądź przeprowadzenie alternatywnych działań, których wynikiem może być zmiana struktury akcjonariatu. Zarząd nie wyklucza również zainicjowania projektów w branżach, w których Grupa dotychczas nie była obecna. Zarząd nie gwarantuje jednak, że Przegląd doprowadzi do jakiegokolwiek transakcji zmieniającej tę strukturę, a ponadto, że Przegląd doprowadzi do wyboru jakiegokolwiek opcji strategicznej.

Poza wyżej wymienionymi nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia po dniu bilansowym.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd CPD SA w dniu 27 kwietnia 2023 roku.

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Grant Thornton Polska P.S.A.
ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E
61-131 Poznań
Polska

T +48 61 62 51 100
F +48 61 62 51 101
www.GrantThornton.pl

Dla Akcjonariuszy CPD S.A.

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej (Grupa Kapitałowa), w której jednostką dominującą jest CPD S.A. (Spółka Dominująca) z siedzibą w Warszawie, przy ulicy Cybernetyki 7B, na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2022 roku, skonsolidowane sprawozdanie z wyniku, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu, informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Naszym zdaniem, załączone roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę Kapitałową przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki Dominującej.

Niniejsza opinia jest spójna ze sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu wydanym z dniem niniejszego sprawozdania z badania.

Audit – Podatki – Outsourcing – Doradztwo
Member of Grant Thornton International Ltd

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z

- ustawą z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku poz. 1302, z późniejszymi zmianami) (Ustawa o biegłych rewidentach),
- Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania (KSB) uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 roku, z późniejszymi zmianami oraz
- rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylającym decyzję Komisji 2005/909/WE (Dz. Urz. UE L 158 z 27.05.2014, str. 77 oraz Dz. Urz. UE L 170 z 11.06.2014, str. 66) (Rozporządzenie 537/2014).

Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego*. Jesteśmy niezależni od spółek Grupy Kapitałowej zgodnie z *Międzynarodowym kodeksem etyki zawodowych księgowych* (w tym *Międzynarodowymi standardami niezależności*) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych (Kodeks IESBA) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 roku jako zasady etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. W szczególności w trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach oraz w Rozporządzeniu 537/2014. Ponadto wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Kluczowe sprawy badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy. Obejmują one najbardziej znaczące ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości oraz uwzględniliśmy je przy formułowaniu naszej opinii o tym sprawozdaniu. Poniżej podsumowaliśmy również naszą reakcję na te rodzaje ryzyka, a w przypadkach, w których uznaliśmy za stosowne, przedstawiliśmy najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka. Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw

Wycena nieruchomości inwestycyjnych	Reakcja biegłego rewidenta
<p>Wartość nieruchomości inwestycyjnych jest istotna. Ryzyko występujące w tym obszarze dotyczy utraty ich wartości.</p>	<p>W trakcie audytu przeprowadziliśmy następujące procedury:</p>
<p>Ujawnienia na temat nieruchomości inwestycyjnych zostały zaprezentowane w nocie 5</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ocena rzetelności sporządzanej wyceny, • analiza transakcji sprzedaży planowanych po dniu bilansowym w celu określenia czy nie są wycenione powyżej wartości księgowej (w tym aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej za roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki Dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego i przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi przepisami prawa a także statutem Spółki Dominującej. Zarząd Spółki Dominującej jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki Dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy Kapitałowej do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie założenia kontynuowania działalności, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd Spółki Dominującej albo zamierza dokonać likwidacji Grupy Kapitałowej, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity: Dz.U. z 2023 roku poz. 120, z późniejszymi zmianami) (Ustawa o rachunkowości) Zarząd oraz Członkowie Rady Nadzorczej Spółki Dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej Spółki Dominującej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Grupy Kapitałowej.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Naszym celem jest uzyskanie racjonalnej pewności, czy roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy Kapitałowej ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki Dominującej obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające na te ryzyka i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może być związane ze złą wiarą, fałszerstwem, celowymi pominięciami, wprowadzeniem w błąd lub obejściem kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy Kapitałowej;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz racjonalność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki Dominującej;

- oceniamy odpowiedniość przyjęcia przez Zarząd Spółki Dominującej założenia kontynuacji działalności oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, które mogą podawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy Kapitałowej do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na związane z tym ujawnienia w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, zmodyfikowanie naszej opinii. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa Kapitałowa nie będzie kontynuować działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące jego podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
- uzyskujemy wystarczające i odpowiednie dowody badania odnośnie informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy Kapitałowej w celu wyrażenia opinii na temat rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy Kapitałowej i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej Spółki Dominującej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Składamy Radzie Nadzorczej Spółki Dominującej oświadczenie, że przestrzegaliśmy stosownych wymogów etycznych dotyczących niezależności oraz informujemy ją o wszystkich powiązaniach i innych sprawach, które mogłyby być racjonalnie uznane za stanowiące zagrożenie dla naszej niezależności, a tam gdzie ma to zastosowanie, informujemy o zastosowanych zabezpieczeniach.

Spośród spraw przekazywanych Radzie Nadzorczej Spółki Dominującej określiliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący rok obrotowy i dlatego uznaliśmy je za kluczowe sprawy badania. Opisujemy te sprawy w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta, chyba że przepisy prawa lub regulacje zabraniają publicznego ich ujawnienia lub gdy, w wyjątkowych okolicznościach, ustalimy, że kwestia nie powinna być przedstawiona w naszym sprawozdaniu, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje przeważąby korzyści dla interesu publicznego wynikające z upublicznienia takiej informacji.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 roku wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego, które jest wyodrębnioną częścią tego sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej oraz skonsolidowany raport roczny za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 roku (z wyłączeniem rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego i naszego sprawozdania biegłego rewidenta).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej

Za sporządzenie innych informacji zgodnie z Ustawą o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa odpowiedzialny jest Zarząd Spółki Dominującej. Ponadto Zarząd oraz Członkowie Rady Nadzorczej Spółki Dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia o rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie obejmuje innych informacji i nie wyrażamy o nich żadnej formy zapewnienia wynikającej z KSB. W związku z badaniem rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się z innymi informacjami, i podczas wykonywania tego, rozpatrzenie, czy są one istotnie niespójne z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydają się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenia innych informacji, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto jesteśmy zobowiązani do wydania opinii, czy Spółka Dominująca w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego zawarła wymagane informacje. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej uzyskaliśmy przed datą niniejszego sprawozdania z badania, a pozostałe elementy skonsolidowanego raportu rocznego zostaną nam udostępnione po tej dacie. W przypadku, kiedy stwierdzimy istotne zniekształcenie w skonsolidowanym raporcie rocznym, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym Radę Nadzorczą Spółki Dominującej.

Opinia na temat sprawozdania z działalności

Naszym zdaniem sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami, to jest zgodnie z postanowieniami art. 55 ust. 2a Ustawy o rachunkowości oraz § 71 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2018 roku, poz. 757) (Rozporządzenie w sprawie informacji bieżących i okresowych) i jest zgodne z informacjami zawartymi w załączonym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, oświadczamy, iż w świetle wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń

Opinia na temat oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego

Naszym zdaniem w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Spółka Dominująca zawarła informacje określone w § 70 ust. 6 punkt 5 Rozporządzenia w sprawie informacji bieżących i okresowych. Informacje wskazane w § 70 ust. 6 punkt 5 lit. c-f, h oraz lit. i tego Rozporządzenia w sprawie informacji bieżących i okresowych zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Opinia na temat zgodności oznakowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego w jednolitym elektronicznym formacie raportowania z wymogami rozporządzenia o standardach technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania

W związku z badaniem rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostaliśmy zaangażowani do przeprowadzania usługi atestacyjnej dającej racjonalną pewność w celu wyrażenia opinii, czy roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej na dzień i za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku sporządzone w jednolitym elektronicznym formacie raportowania zawarte w pliku o nazwie *esef_cpd_2022-12-31_pl.zip* (skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF)) zostało oznakowane zgodnie z wymogami określonymi w rozporządzeniu delegowanym Komisji (UE) nr 2019/815 z dnia 17 grudnia 2019 roku uzupełniającym dyrektywę 2004/109/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w

odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania (Rozporządzenie ESEF).

Identyfikacja kryteriów i opis przedmiotu usługi

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało sporządzone przez Zarząd Spółki Dominującej w celu spełnienia wymogów dotyczących oznakowania oraz wymogów technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania, które są określone w Rozporządzeniu ESEF. Przedmiotem naszej usługi atestacyjnej jest zgodność oznakowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF z wymogami Rozporządzenia ESEF, a wymogi określone w tych regulacjach stanowią, naszym zdaniem, odpowiednie kryteria do sformułowania przez nas opinii.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej

Zarząd Spółki Dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF zgodnie z wymogami dotyczącymi oznakowania oraz wymogami technicznymi dotyczącymi specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania, które są określone w Rozporządzeniu ESEF. Odpowiedzialność ta obejmuje wybór i zastosowanie odpowiednich znaczników XBRL przy użyciu taksonomii określonej w tych regulacjach.

Odpowiedzialność Zarządu Spółki Dominującej obejmuje również zaprojektowanie, wdrożenie i utrzymanie systemu kontroli wewnętrznej zapewniającego sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF wolnego od istotnych niezgodności z wymogami Rozporządzenia ESEF.

Członkowie Rady Nadzorczej Spółki Dominującej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej, obejmującego również sporządzenie sprawozdań finansowych zgodnie z formatem wynikającym z obowiązujących przepisów prawa.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Naszym celem było wyrażenie opinii, na podstawie przeprowadzonej usługi atestacyjnej dającej racjonalną pewność, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało oznakowane zgodnie z wymogami Rozporządzenia ESEF.

Wykonaliśmy usługę zgodnie z Krajowym Standardem Usług Atestacyjnych Innych niż Badanie i Przegląd 3001PL *Badanie sprawozdań finansowych sporządzonych w jednolitym elektronicznym formacie raportowania*, który został przyjęty uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 1975/32a/2021 z dnia 17 grudnia 2021 roku (KSUA 3001PL) oraz, tam gdzie ma to zastosowanie, zgodnie z Krajowym Standardem Usług Atestacyjnych Innych niż Badanie i Przegląd 3000 (Z) w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Atestacyjnych 3000 (zmienionego) *Usługi atestacyjne inne niż badania lub przeglądy historycznych informacji finansowych*, który został przyjęty uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3436/52e/2019 z dnia 8 kwietnia 2019 roku, z późniejszymi zmianami (KSUA 3000 (Z)).

Standard ten nakłada na biegłego rewidenta obowiązek zaplanowania i wykonania procedur w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało przygotowane zgodnie z określonymi kryteriami. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że usługa przeprowadzona zgodnie z KSUA 3001PL oraz, tam gdzie ma to zastosowanie, zgodnie z KSUA 3000 (Z), zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie.

Wybór procedur zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od jego oszacowania ryzyka wystąpienia istotnych zniekształceń spowodowanych oszustwem lub błędem. Przeprowadzając oszacowanie tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF w celu zaplanowania stosownych procedur, które mają zapewnić biegłemu rewidentowi wystarczające i odpowiednie do okoliczności dowody. Ocena funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej nie została przeprowadzona w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności jej działania.

Podsumowanie wykonanych prac

Zaplanowane i przeprowadzone przez nas procedury obejmowały między innymi:

- uzyskanie zrozumienia procesu sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF obejmującego proces wyboru i zastosowania przez Zarząd Spółki Dominującej znaczników XBRL i zapewnienia zgodności z Rozporządzeniem ESEF, w tym zrozumienie mechanizmów systemu kontroli wewnętrznej związanych z tym procesem,
- uzgodnienie oznakowanych informacji zawartych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w formacie ESEF do zbadanego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
- ocenę spełnienia standardów technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania, w tym zastosowania formatu XHTML, przy użyciu specjalistycznych narzędzi informatycznych
- ocenę kompletności oznakowania informacji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w formacie ESEF znacznikami XBRL,
- ocenę, czy zastosowane znaczniki XBRL z taksonomii określonej w Rozporządzeniu ESEF zostały odpowiednio zastosowane oraz czy użyto rozszerzeń taksonomii w sytuacjach, gdy w podstawowej taksonomii określonej w Rozporządzeniu ESEF nie zidentyfikowano odpowiednich elementów,
- ocenę prawidłowości zakotwiczenia zastosowanych rozszerzeń taksonomii w podstawowej taksonomii określonej w Rozporządzeniu ESEF.

Uważamy, że uzyskane przez nas dowody stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii na temat zgodności oznakowania z wymogami Rozporządzenia ESEF.

Wymogi etyczne, w tym niezależność

Przeprowadzając usługę biegły rewident i firma audytorska przestrzegali wymogów niezależności i innych wymogów etycznych określonych w Kodeksie IESBA. Kodeks IESBA oparty jest na podstawowych zasadach dotyczących uczciwości, obiektywizmu, zawodowych kompetencji i należytej staranności, zachowania poufności oraz profesjonalnego postępowania. Przestrzegaliśmy również innych wymogów niezależności i etyki, które mają zastosowanie dla niniejszej usługi atestacyjnej w Polsce.

Wymogi zarządzania jakością

Firma audytorska stosuje krajowe standardy kontroli jakości w brzmieniu przyjętym uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego nr 38/II/2022 z dnia 15 listopada 2022 roku, które wymagają, aby firma audytorska zaprojektowała, wdrożyła i stosowała system zarządzania jakością obejmujący polityki lub procedury odnośnie do zgodności z wymogami etycznymi, standardami zawodowymi oraz mającymi zastosowanie wymogami prawnymi i regulacyjnymi.

Opinia na temat zgodności z wymogami Rozporządzenia ESEF

Podstawę sformułowania opinii biegłego rewidenta stanowią kwestie opisane powyżej, dlatego opinia powinna być czytana z uwzględnieniem tych kwestii.

Naszym zdaniem skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało oznakowane we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z wymogami Rozporządzenia ESEF.

Oświadczenie na temat świadczonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że nie świadczylśmy usług niebędących badaniem, które są zabronione przepisami art. 136 Ustawy o biegłych rewidentach oraz art. 5 ust. 1 Rozporządzenia 537/2014.

Wybór firmy audytorskiej

Zostaliśmy wybrani do badania rocznych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej za lata 2020-2022 uchwałą Rady Nadzorczej Spółki Dominującej z dnia 15 września 2020. Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej badamy nieprzerwanie począwszy od roku obrotowego zakończonego dnia 31 grudnia 2018 roku, to jest przez 5 kolejnych lat obrotowych.

Marcin Diakonowicz

Biegły Rewident nr 10524
Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu
Grant Thornton Polska Prosta spółka akcyjna,
Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, firma audytorska nr 4055

Warszawa, 27 kwietnia 2023 roku.