

WYBRANE DANE FINANSOWE

	PLN	EUR
	od 13.01.2021 do 31.12.2021	od 13.01.2021 do 31.12.2021
I Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(91 624)	(20 016)
II Zysk (strata) brutto	(48 415)	(10 577)
III Zysk(strata) netto	(48 415)	(10 577)
IV Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	(1 043 426)	(227 947)
V Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(67 512 710)	(14 748 817)
VI Przepływy pieniężne z działalności finansowej	70 340 800	15 366 641

	PLN	PLN	EUR	EUR
	Stan na 31.12.2021	Stan na 13.01.2021	Stan na 31.12.2021	Stan na 13.01.2021
VII Aktywa trwałe	69 390 118	-	15 086 776	-
VIII Aktywa obrotowe	1 789 664	5 000	389 108	1 104
IX Aktywa razem	71 179 782	5 000	15 475 884	1 104
X Kapitał własny	1 500 385	5 000	326 213	1 104
XI Zobowiązania długoterminowe	67 914 779	-	14 766 008	-
XII Zobowiązania krótkoterminowe	1 764 618	-	383 663	-

Powyższe dane finansowe za okres kończący się 31 grudnia 2021 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- pozycje sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów określonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu sprawozdawczego: od 13 stycznia do 31 grudnia 2021 roku – 4,5775 EUR/PLN ;

- pozycje aktywów oraz zobowiązań i kapitałów własnych razem – według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 31 grudnia 2021 roku – 4,5994 EUR/PLN oraz na dzień 13 stycznia 2021 roku – 4,5272 EUR/PLN.



CORDIA
CORDIA POLSKA FINANCE SP. Z O. O.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ZA 2021 ROK

WARSZAWA, 29 KWIETNIA 2022 R.

Spis treści

A. SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ	2
I. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	2
II. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	3
III. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	4
IV. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	5
B. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	6
1. INFORMACJE OGÓLNE.....	6
2. ZATWIERDZENIE ORAZ PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	6
4. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH	8
5. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	8
6. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI	10
7. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI	10
8. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	10
9. PRZYCHODY FINANSOWE.....	10
10. KOSZTY FINANSOWE.....	11
11. POŻYCZKI UDZIELONE	11
12. ŚRODKI PIENIĘŻNE ORAZ ICH EKWIWALENTY.....	11
13. KAPITAŁ WŁASNY	11
14. OBLIGACJE.....	12
15. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA.....	13
16. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	13
17. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH.....	13
18. WYPŁAONA (ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA	13
19. WYNAGRODZENIE AUDYTORA.....	14
20. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM	14
21. INSTRUMENTY FINANSOWE	16
22. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM	17
23. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI	17

**A. SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI
 SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ**

I. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	Za okres od 13.01.2021 do 31.12.2021 <i>Badane</i>
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		-
Koszty działalności operacyjnej		57 805
Amortyzacja		-
Zużycie materiałów i energii		-
Usługi obce		53 045
Podatki i opłaty		4 760
Wynagrodzenia		-
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		-
Pozostałe koszty rodzajowe		-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		-
Zysk (strata) ze sprzedaży		(57 805)
Pozostałe przychody operacyjne		-
Pozostałe koszty operacyjne	8	(33 819)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		(91 624)
Przychody finansowe	10	1 877 408
Koszty finansowe	11	(1 834 199)
Zysk (strata) brutto		(48 415)
Podatek dochodowy		-
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku		-
Zysk (strata) netto		(48 415)

Noty przedstawione na stronach 6-17 stanowią integralną część niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego

II. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	31.12.2021 <i>Badane</i>	13.01.2021 <i>Badane</i>
AKTYWA			
Aktywa trwałe		69 390 118	-
Pożyczki udzielone	11	69 390 118	-
Aktywa obrotowe		1 789 664	5 000
Środki pieniężne oraz ich ekwiwalenty	12	1 789 664	5 000
AKTYWA RAZEM		71 179 782	5 000

	Nota	31.12.2021 <i>Badane</i>	13.01.2021 <i>Badane</i>
PASYWA			
Kapitał własny	13	1 500 385	5 000
Kapitał podstawowy		288 750	5 000
Kapitał rezerwowy		1 260 050	-
Zysk (strata) z lat ubiegłych		(48 415)	-
Zobowiązania długoterminowe		67 914 779	-
Obligacje	14	67 914 779	-
Zobowiązania krótkoterminowe		1 764 618	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	15	455 874	-
Obligacje	14	1 308 744	-
Zobowiązania razem		69 679 397	-
PASYWA RAZEM		71 179 782	5 000

Noty przedstawione na stronach 6-17 stanowią integralną część niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego

III. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Nota	Za okres od 13.01.2021 do 31.12.2021 <i>Badane</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	
Zysk/(strata) brutto	(48 415)
Korekty o pozycje:	
Amortyzacja	-
Odsetki i dywidendy, netto	(1 450 885)
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	-
Umorzenie oraz odpisy pożyczek	-
Aktualizacja wyceny	-
Pozostałe	-
Zmiany w kapitale obrotowym:	
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	455 874
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 043 426)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	
Wpływy z tytułu udzielonych pożyczek	(67 512 710)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(67 512 710)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	
Wpływy z tytułu podniesienia udziałów	1 543 800
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	68 797 000
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	70 340 800
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 784 664
Środki pieniężne na początek okresu	5 000
Środki pieniężne na koniec okresu	1 789 664

Noty przedstawione na stronach 6-17 stanowią integralną część niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego

IV. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał podstawowy	Kapitał rezerwowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Kapitał własny
Na dzień 13.01.2021	5 000	-	-	5 000
Zysk (strata) netto	-	-	(48 415)	(48 415)
Całkowite dochody ogółem	5 000	-	(48 415)	(43 415)
Podwyższenie kapitału	283 750	1 260 050	-	1 543 800
Na dzień 31.12.2021	288 750	1 260 050	(48 415)	1 500 385

Noty przedstawione na stronach 6-17 stanowią integralną część niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego

B. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. INFORMACJE DOTYCZĄCE SPÓŁKI

Sprawozdanie finansowe Cordia Polska Finance Sp. z o.o. („Spółka”) dotyczy okresu od powstania Spółki tj. od 13 stycznia 2021r. do 31 grudnia 2021r.

Spółka wchodzi w skład grupy, CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (siedziba : H-1082 Budapest, Futó utca 47-53.VII.em.; NIP: 25558098-2-42, Numer rejestracyjny firmy: 01-10-048844, Numer statystyczny: 25558098-6810-114-01; „Grupa”) i jest w 100% pośrednio od niej zależna.

Głównym celem działalności Spółki jest pozyskiwanie finansowania dla podmiotów wchodzących w skład Grupy, w tym emitowanie obligacji. Pozyskane środki pożyczane są do spółek z Grupy zgodnie z ustalonym modelem finansowania.

Przedmiotem działalności Grupy do której należy Spółka jest głównie prowadzenie działalności w branży deweloperskiej polegającej na budowie i sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych. Grupa do której należy Spółka działa na rynku na Węgrzech, w Polsce, Rumunii, Wielkiej Brytanii i Hiszpanii .

Czas trwania działalności Spółki jest nieograniczony.

Podstawowe informacje o Spółce są następujące:

- Spółka ma siedzibę w Polsce w Warszawie (00-667) przy ul. Koszykowej 61B,
- Spółka została założona w dniu 13 stycznia 2021 r. i wpisana w dniu 19.01.2021r. do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000878637,
- REGON 387990215,
- NIP 7011014564.

1.2. SKŁAD ZARZĄDU

Na dzień 31 grudnia 2021 r. w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby:

- Tomasz Łapiński – Prezes Zarządu
- Péter Bódis – Wiceprezes Zarządu

W okresie od dnia 13 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r. w Zarządzie Spółki wystąpiły następujące zmiany:

- w dniu 13 stycznia 2021 r. Zarząd Spółki był jednoosobowy - Prezes Zarządu Pani Martyna Ryś- Wilgus.
- w dniu 31 maja 2021 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników odwołało Panią Prezes i powołało do Zarządu Spółki następujące osoby:
Michała Melaniuka powierzając mu funkcję Prezesa Zarządu oraz Tomasza Łapińskiego i Pétera Bódis na Wiceprezesów Zarządu.
- W dniu 24 grudnia 2021 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników przyjęło rezygnację z Zarządu złożoną przez Prezesa Zarządu Spółki Pana Michała Melaniuka oraz odwołało Pana Tomasza Łapińskiego z funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki i powierzyło mu funkcję Prezesa Zarządu.

Po dniu bilansowym nie nastąpiły zmiany w Zarządzie.

2. ZATWIERDZENIE ORAZ PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 29 kwietnia 2022 roku.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego, Zarząd Spółki nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności przez Spółkę.

2.1. OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z odpowiednimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez UE (MSSF). MSSF obejmuje standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF).

2.2. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Walutą funkcjonalną i walutą prezentacji Spółki jest polski złoty (PLN).

Walutą sprawozdawczą sprawozdania finansowego Spółki jest polski złoty (PLN).

Dane w sprawozdaniu finansowym zostały wykazane w pełnych złotych.

3. ZMIANY W POLITYCE RACHUNKOWOŚCI WYNIKAJĄCE ZE ZMIAN OBOWIĄZUJĄCYCH STANDARDÓW

3.1. ZMIANY W POLITYCE RACHUNKOWOŚCI WYNIKAJĄCE Z NOWYCH STANDARDÓW I INTERPRETACJI ORAZ ZMIAN DO ISTNIEJĄCYCH STANDARDÓW I INTERPRETACJI.

Spółka zastosowała w sprawozdaniu finansowym wszystkie Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej przyjęte przez Unię Europejską, które obowiązują.

Spółka dokonała analizy nowych standardów i interpretacji oraz zmian standardów i interpretacji już istniejących.

Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, ale nie weszły jeszcze w życie lub nie zostały zatwierdzone przez UE:

- *MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych* – Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe (opublikowano dnia 23 stycznia 2020 roku) oraz wytyczne Rady MSSF w zakresie ujawnień dotyczących polityk rachunkowości w praktyce – wymóg ujawniania istotnych informacji dotyczących zasad rachunkowości - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- *Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”* – definicja wartości szacunkowych – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- *Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”* – podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań wynikających z pojedynczej transakcji – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później.
- *MSSF17 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku)* – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- *Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”* – aktualizacja referencji do Założeń Konceptyjnych – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później
- *Zmiany do MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe* – Przychody osiągnięte przed oddaniem do użytkowania – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
- *Zmiany do MSR 37 Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe* – Umowy rodzące obciążenia – koszty wypełnienia obowiązków umownych – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
- *Zmiany do MSSF 1 Zastosowanie MSSF po raz pierwszy, MSSF 9 Instrumenty finansowe, MSR 41 Rolnictwo* – Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2018-2020 (opublikowano 14 maja 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską. Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie. Spółka jest w trakcie analizy, jaki wpływ powyższe zmiany będą miały na jej sprawozdania finansowe.

Zarząd Spółki nie przewiduje, aby nowe standardy oraz zmiany do obecnie obowiązujących standardów mogły mieć istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki za okres, w którym będą one zastosowane po raz pierwszy.

4. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

4.1. PROFESJONALNY OSĄD

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie oprócz szacunku księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa, który wpływa na wielkości wykazywane w sprawozdaniu finansowym. Założenia te opierają się na największej wiedzy Zarządu Spółki odnośnie bieżących i przyszłych działań i zdarzeń w poszczególnych obszarach.

W okresie od 13 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r. nie miały miejsca istotne zmiany wielkości szacunków.

4.2. WAŻNE OSZACOWANIA I ZAŁOŻENIA

Spółka dokonuje oszacowań i przyjmuje założenia dotyczące przyszłości. Oszacowania i założenia, które niosą ze sobą znaczące ryzyko konieczności wprowadzenia istotnej korekty wartości bilansowej aktywów i zobowiązań w trakcie kolejnego roku obrotowego zostały zaprezentowane poniżej:

Oszacowanie odpisów aktualizujących należności

Ustalony poziom odpisów aktualizujących wartość należności ustalany jest przy uwzględnieniu oczekiwanego ryzyka związanego z należnościami oraz poczynionych zabezpieczeń wpływających na skuteczność windykacji.

5. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy, przy czym pierwszy rok obrotowy kończy się 31 grudnia 2021 r.

Miejscem prowadzenia ksiąg rachunkowych jest siedziba Spółki w Warszawie przy ul. Koszykowej 61B.

5.1. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Przychody są rozpoznawane po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług (VAT) oraz rabaty.

5.2. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Do pozostałych przychodów operacyjnych zalicza się :

- przychody związane z rozwiązaniem rezerw, z wyjątkiem rezerw związanych z operacjami finansowymi;
- przychody związane z otrzymanymi odszkodowaniami;
- rozwiązanie odpisu na należności;
- zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych;
- aktualizacja wartości aktywów niefinansowych.

5.3. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Do pozostałych kosztów operacyjnych zalicza się :

- koszty związane utworzeniem rezerw, z wyjątkiem rezerw związanych z operacjami finansowymi;
- koszty związane z zapłaconymi odszkodowaniami;
- zawiązanie odpisu na należności;
- strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych;
- aktualizacja wartości aktywów niefinansowych;
- koszty postępowań sądowych/spornych.

5.4. PRZYCHODY FINANSOWE

Przychody finansowe obejmują w szczególności przychody dotyczące:

- przychody z tytułu odsetek bankowych oraz udzielonych pożyczek;
- otrzymane dywidendy;
- zysk ze zbycia aktywów finansowych.

5.5. KOSZTY FINANSOWE

Koszty finansowe obejmują w szczególności koszty dotyczące:

- koszty z tytułu odsetek bankowych oraz otrzymanych pożyczek;
- koszty z tytułu obligacji;
- prowizje bankowe oraz od obligacji;
- strata ze zbycia aktywów finansowych .

5.6. PODATKI

Podatek dochodowy obejmuje podatek bieżący oraz odroczony.

5.6.1. PODATEK BIEŻĄCY

Podatek dochodowy wykazany w wyniku okresu obejmuje rzeczywiste obciążenie podatkowe za dany okres sprawozdawczy ustalone przez Spółkę zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, ewentualne korekty rozliczeń podatkowych za lata ubiegłe.

5.6.2. PODATEK ODROZCONY

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest tworzony metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

5.7. AKTYWA FINANSOWE

Klasyfikacja aktywów finansowych w momencie początkowego ujęcia jest ustalana w oparciu o przepływy pieniężne wynikające z umowy oraz model biznesowy Spółki w zakresie zarządzania nimi. Z wyjątkiem niektórych należności z tytułu dostaw i usług (niezawierających istotnego elementu finansowania lub dla których Spółka zastosowała praktyczne rozwiązanie), Spółka w momencie początkowego ujęcia wycenia składnik aktywów finansowych w jego wartości godziwej, którą w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy powiększa się o koszty transakcyjne. Należności z tytułu dostaw i usług niezawierające istotnego elementu finansowania lub dla których Spółka zastosowała praktyczne rozwiązanie wyceniane są według ceny transakcyjnej zgodnie z MSSF 15.

W celu odpowiedniej klasyfikacji i wyceny według zamortyzowanego kosztu lub wartości godziwej poprzez inne całkowite dochody, Spółka dokonuje sprawdzenia czy instrument finansowy zasadniczo daje prawo jedynie do kwoty głównej i odsetek. Taka ocena jest określana jako test klasyfikacyjny SPPI (tzw. „kryterium SPPI” – ang. solely payments of principal and interest) i przeprowadzana jest na poziomie instrumentu.

Po początkowym ujęciu aktywa finansowe klasyfikowane są do jednej z czterech kategorii:

- aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie (instrumenty dłużne)
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, dla których skumulowane zyski lub straty poprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku finansowego na moment zaprzestania ujmowania (instrumenty dłużne);
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, dla których skumulowane zyski lub straty poprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach nie podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku finansowego na moment zaprzestania ujmowania (instrumenty kapitałowe);
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

5.8. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu aktualizującego z tytułu oczekiwanych strat uwzględniających ryzyko kredytowe.

Należności podatkowe prezentowane są w ramach należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności, wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych, które w sprawozdaniu stanowią odrębną pozycję.

5.9. ŚRODKI PIENIĘŻNE ORAZ ICH EKWIWALENTY

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazywane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

5.10. KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał zakładowy w sprawozdaniu finansowym wykazuje się w wysokości określonej w umowie Spółki i wpisanej w Krajowym Rejestrze Sądowym Spółki. Szczegółowe informacje odnośnie kapitałów zapasowych znajdują się w nocie 11.

5.11. OBLIGACJE

W momencie początkowego ujęcia obligacje są ujmowane według wartości godziwej otrzymanych środków pieniężnych, pomniejszonych o koszty związane z uzyskaniem emisji obligacji.

Po początkowym ujęciu oprocentowane obligacje są następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Przy ustaleniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane przeprowadzeniem emisji obligacji oraz dyskonta lub premie uzyskane przy rozliczeniu zobowiązania.

5.12. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

W przypadku gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość zobowiązania jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej. Jeśli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie zobowiązania z upływem czasu jest ujmowane jako koszt finansowy.

5.13. RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

5.14. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

5.15. ZMIANY STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Spółka nie dokonała zmiany zasad rachunkowości

6. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

Działalność operacyjna Spółki nie podlega sezonowości.

7. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

W związku ze specyfiką prowadzonej przez Spółkę działalności Spółka nie wyodrębnia oddzielnych segmentów operacyjnych w sprawozdaniu finansowym.

8. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	Stan na 31.12.2021
Koszty prawne	24 845
Pozostałe	8 974
Pozostałe koszty operacyjne razem	33 819

9. PRZYCHODY FINANSOWE

	Stan na 31.12.2021
Odsetki od pożyczki	1 877 408
Pozostałe przychody finansowe razem	1 877 408

10. KOSZTY FINANSOWE

	Stan na 31.12.2021
Odsetki od obligacji	1 610 478
Prowizje i koszty związane z emisją papierów wartościowych	223 721
Koszty finansowe razem	1 834 199

11. POŻYCZKI UDZIELONE

Pożyczki udzielone w roku obrotowym	
Nazwa podmiotu, któremu udzielono pożyczki	Cordia Polska Sp. z o.o.
Łączna kwota udzielonej pożyczki	150.000.000
Łączna kwota wypłaconych transz pożyczki na dzień 31.12.2021	67.512.710
Okres na jaki udzielono pożyczki	5 lat od dnia wypłaty każdej transzy pożyczki
Powiązanie pomiędzy pożyczkodawcą i pożyczkobiorcą	Pożyczkodawca jest spółką powiązaną zależną

	2021 rok
Stan na początek okresu	-
Udzielenie pożyczki	67 512 710
Naliczenie odsetek	1 877 408
Stan na koniec okresu	69 390 118

12. ŚRODKI PIENIĘŻNE ORAZ ICH EKWIWALENTY

	Stan na 31.12.2021
Środki pieniężne w banku i kasie	1 789 664
Środki pieniężne oraz ich ekwiwalenty razem	1 789 664

13. KAPITAŁ WŁASNY

13.1. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

W dniu 14 czerwca 2021 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego z kwoty 5.000,00 zł do kwoty 50.000,00 zł tj. o kwotę 45.000,00 zł poprzez ustanowienie 900 nowych udziałów o wartości nominalnej po 50,00 zł każdy udział i zmiany umowy Spółki. Nowe udziały zostały objęte przez dotychczasowego jedynego wspólnika Spółki tj. Cordia Polska Sp. z o. o. i pokryte wkładem pieniężnym za łączną cenę 245.000,00 złotych, z czego 200.000,00 złotych stanowiło nadwyżkę (agio) przelaną do kapitału zapasowego Spółki.

Sąd dokonał rejestracji w/w podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w dniu 8 lipca 2021 r.

W dniu 16 grudnia 2021 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 50.000,00 zł do kwoty 288.750,00 zł tj. o kwotę 238.750,00 zł poprzez ustanowienie 4.775 nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy udział i zmiany umowy Spółki. Nowe udziały zostały objęte przez dotychczasowego jedynego wspólnika Spółki tj. Cordia Polska Sp. z o. o. wkładem pieniężnym za łączną cenę 1.298.800,00 zł (jeden milion dwieście dziewięćdziesiąt osiem tysięcy osiemset) złotych, z czego 1.060.050,00 zł (jeden milion sześćdziesiąt tysięcy pięćdziesiąt) złotych stanowiło nadwyżkę (agio) przelaną do kapitału zapasowego Spółki.

Sąd dokonał rejestracji w/w podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w dniu 22 lutego 2022r.

13.2. KAPITAŁ ZAPASOWY

Kapitał zapasowy Spółki wynosi 1.260.050,00 zł.

14. OBLIGACJE

EMISJA OBLIGACJI

W dniu 8 czerwca 2021 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie emisji obligacji serii A, na mocy której postanowił wyemitować do 100.000 (sto tysięcy) zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii A, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych) każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 100.000.000,00 PLN (sto milionów złotych) z terminem wykupu 15 lipca 2024 r. („Obligacje”).

Obligacje zostały zaoferowane w trybie art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach bez konieczności sporządzania prospektu lub memorandum informacyjnego, za pośrednictwem firmy inwestycyjnej działającej pod firmą Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.

W dniu 14 czerwca 2021r. Spółka zawarła z BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („Administrator Zabezpieczeń”) umowę administrowania zabezpieczeniami, na mocy której Spółka ustanowiła Administratora Zabezpieczeń administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach.

Obligacje zostały zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Cordia International Ingtatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság z siedzibą w Budapeszcie („Cordia International”).

W dniu 14 czerwca 2021 roku Cordia International zawarła z Administratorem Zabezpieczeń umowę poręczenia do kwoty 125.000.000,00 PLN (sto dwadzieścia pięć milionów złotych), na okres do dnia trzynastego lipca roku dwa tysiące dwudziestego piątego (13-07- 2025) („Umowa poręczenia”).

W dniu 14 czerwca 2021 roku Cordia International złożyła na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z Umowy poręczenia, do kwoty 125.000.000,00 PLN (sto dwadzieścia pięć milionów złotych).

W dniu 23 czerwca 2021r. Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych w Warszawie uchwałą nr 834/2021 przyznał Spółce status uczestnika Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych w typie EMITENT.

W dniu 9 lipca 2021r. Spółka złożyła do Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie („GPW”) wniosek o wprowadzenie 68.797 (sześćdziesiąt osiem tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt siedem) Obligacji do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst.

W dniu 15 lipca 2021 Spółka wyemitowała 68.797 (sześćdziesiąt osiem tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt siedem) Obligacji o łącznej wartości nominalnej 68.797.000,00 PLN (sześćdziesiąt osiem milionów siedemset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy złotych i 00/100).

W dniu 26 lipca 2021r. Zarząd GPW podjął uchwałę nr 759/2021 w sprawie wyznaczenia pierwszego dnia notowania w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 68.797 (sześćdziesiąt osiem tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt siedem) Obligacji na dzień 29 lipca 2021r.

Mając na uwadze finalną liczbę wyemitowanych Obligacji, w dniu 3 sierpnia 2021 Cordia International i Administrator Zabezpieczeń zawarli aneks nr 1 do Umowy poręczenia, na mocy którego poręczenie zostało udzielone do kwoty w wysokości 103.195.500,00 PLN (sto trzy miliony sto dziewięćdziesiąt pięć tysięcy pięćset złotych), na okres do dnia trzynastego lipca roku dwa tysiące dwudziestego piątego (13 lipca 2025).

W dniu 3 sierpnia 2021r. Cordia International złożyła na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z Umowy poręczenia, do kwoty 103.195.500,00 PLN (sto trzy miliony sto dziewięćdziesiąt pięć tysięcy pięćset złotych).

	2021 rok
Stan na początek okresu	-
Emisja obligacji	68 797 000
Naliczenie odsetek	1 610 479
Zmiana stanu dyskonta i prowizji	(1 183 956)
Stan na koniec okresu	69 223 523
W tym:	
- krótkoterminowe	1 308 744
- długoterminowe	67 914 778

15. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

	31.12.2021
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	412 824
Pozostałe zobowiązania	43 050
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem	455 874

16. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

16.1. UDZIELONE GWARANCJE I PORĘCZENIA

Na dzień 31 grudnia 2021 r. Spółka nie udzieliła żadnych gwarancji ani poręczeń.

16.2. OTRZYMANE GWARANCJE

Na dzień 31 grudnia 2021 r. Spółka otrzymała poręczenie od Cordia International opisane szczegółowo w nocie 14 niniejszego sprawozdania finansowego.

16.3. ROSZCZENIA SĄDOWE

Na dzień 31 grudnia 2021 r. Spółka nie była zaangażowana w postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.

17. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

17.1. TRANSAKcje FINANSOWE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Na dzień 31 grudnia 2021 r. Spółka miała zawartą transakcję z podmiotem powiązanym tj. Cordia International opisaną w nocie 13 niniejszego sprawozdania finansowego oraz z podmiotem powiązanym Cordia Polska Sp. z o.o. opisaną w nocie 11 niniejszego sprawozdania finansowego.

Poza wyżej wymienioną transakcją nie wystąpiły inne transakcje z podmiotami powiązanymi w okresie od 13 stycznia do 31 grudnia 2021 r.

17.2. PODMIOTY POWIĄZANE OSOBOWO

W 2021 r. nie wystąpiły transakcje z podmiotami powiązanymi osobowo, które wymagałyby ujawnienia.

17.3. POŻYCZKI UDZIELONE CZŁONKOM ZARZĄDU

W 2021 r. nie udzielono pożyczek członkom Zarządu.

17.4. INNE TRANSAKcje Z UDZIAŁEM CZŁONKÓW ZARZĄDU

W 2021 r. w Spółce nie miały miejsce transakcje z udziałem członków Zarządu.

18. WYPŁACONA (ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA

Dywidenda za rok 2021 nie została uchwalona i wypłacona.

19. WYNAGRODZENIE AUDYTORA

W dniu 24 stycznia 2022 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę w sprawie wyboru niezależnego biegłego rewidenta - UHY ECA Audyt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie („Audytor”) – jako podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki za lata 2021 i 2022.

Wynagrodzenie za rok 2021 za badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki wynosi zgodnie z umową 43.000,00 zł netto + VAT.

W 2021 r. Spółka nie korzystała z innych usług Audytora.

20. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka, należą obligacje, środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Spółki oraz lokowanie krótkoterminowych nadwyżek gotówki. Spółka posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności. Spółka nie zawiera transakcji z udziałem instrumentów pochodnych.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych, na które narażona jest Spółka w ramach prowadzonej działalności obejmują:

- ryzyko kredytowe,
- ryzyko związane z płynnością,
- ryzyko rynkowe, w tym głównie:
 - ryzyko stopy procentowej,
 - ryzyko zmiany kursów walutowych,

Zarząd Spółki weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej.

20.1. RYZYKO KREDYTOWE

Ryzyko kredytowe jest związane z potencjalnym zdarzeniem kredytowym, które może zmaterializować się w postaci następujących czynników: niewypłacalności kontrahenta, częściowej spłaty należności, istotnego opóźnienia w spłacie należności lub innego nieprzewidzianego odstępstwa od warunków kontraktowych.

Klasy instrumentów finansowych, w których powstaje ekspozycja na ryzyko kredytowe, mające odmienną charakterystykę ryzyka kredytowego:

- pożyczki udzielone;
- pozostałe należności finansowe;
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty;

Spółka na bieżąco monitoruje ryzyko kredytowe generowane w ramach prowadzonej działalności.

W odniesieniu do aktywów finansowych ryzyko kredytowe Spółki powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

	31.12.2021
Udzielone pożyczki	69 390 118
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz rachunki powiernicze	1 789 664
Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe	71 179 782

Lokaty, depozyty, środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz rachunki powiernicze

Spółka zarządza ryzykiem kredytowym związanym z środkami pieniężnymi poprzez dywersyfikację banków, w których lokowane są nadwyżki środków pieniężnych. Wszystkie podmioty, z którymi Spółka zawiera transakcje depozytowe działają w sektorze finansowym.

20.2. RYZYKO ZWIĄZANE Z PŁYNNOŚCIĄ

Spółka zarządza ryzykiem płynności poprzez utrzymywanie odpowiednich sald środków pieniężnych i zbywalnych papierów wartościowych, a także zapewnienia niezbędnych środków finansowania w postaci linii kredytowych. Celem Spółki jest zapewnienie takiego poziomu finansowania, który jest wystarczający z punktu widzenia realizowanej działalności.

Głównym zadaniem w procesie zarządzania ryzykiem płynności jest planowanie i cykliczne raportowanie płynności Cordia Polska Finance Sp. z o.o. Spółka monitoruje ryzyko utraty płynności przy pomocy narzędzi okresowego planowania płynności tj. przygotowywanych prognoz przepływów pieniężnych w zakresie prowadzonej działalności operacyjnej, inwestycyjnej i finansowej. Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania takich jak: kredyty w rachunku bieżącym i inwestycyjne, obligacje krajowe. Ponadto Spółka prowadzi bieżący monitoring realizacji kowenantów ujętych w umowach o finansowanie oraz ich prognozę w kolejnych okresach. Czynności te pozwalają na określenie zdolności Spółki do zadłużania się i zapewniają zdolność do regulowania zobowiązań w długim horyzoncie czasowym. Mają również wpływ na określenie jej możliwości inwestycyjnych. Spółka prowadzi aktywną politykę inwestowania wolnych środków pieniężnych. Oznacza to, że Spółka monitoruje stan nadwyżek finansowych oraz dokonuje prognoz przyszłych przepływów pieniężnych i na tej bazie realizuje strategię inwestycyjną względem wolnych środków pieniężnych dążąc do realizacji celów strategii inwestycyjnej.

	31.12.2021
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz rachunki powiernicze	1 789 664
AKTYWA OBROTOWE	1 789 664
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	455 874
Obligacje	1 308 744
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	1 764 618
Ekspozycja na ryzyko płynności	(25 046)

20.3. RYZYKO RYNKOWE

Ryzyko rynkowe wiąże się z możliwością negatywnego wpływu na wyniki Spółki poprzez wahania wartości godziwej instrumentów finansowych lub przyszłych przepływów pieniężnych z nimi związanych na skutek zmian cen rynkowych.

Główne ryzyko jakie Spółka identyfikuje to ryzyko stopy procentowej.

Na potrzeby analizy wrażliwości na zmiany czynników ryzyka rynkowego Spółka wykorzystuje metodę analizy scenariuszowej. Spółka wykorzystuje scenariusze odzwierciedlające subiektywną ocenę odnośnie kształtowania się pojedynczych czynników ryzyka rynkowego w przyszłości.

Prezentowana poniżej analiza ma na celu analizę wpływu zmian czynników ryzyka rynkowego na wyniki finansowe Spółki. Przedmiotem analizy zostały objęte wyłącznie te pozycje, które spełniają definicję instrumentów finansowych zgodnie z MSSF.

W analizie wrażliwości na ryzyko stopy procentowej Spółka stosuje równoległe przesunięcie krzywej stóp procentowych o potencjalną możliwą zmianę referencyjnych stóp procentowych w horyzoncie do daty następnego sprawozdania finansowego. Dla celów analizy wrażliwości na ryzyko zmian stóp procentowych wykorzystano średnie poziomy referencyjnych stóp procentowych w danym roku. Skala potencjalnych zmian stóp procentowych została oszacowana na podstawie zmienności implikowanych opcji na stopę procentową kwotowanych na rynku międzybankowym dla walut, dla których Spółka posiada ekspozycję na ryzyko stóp procentowych na datę bilansową.

W przypadku analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych efekt zmian czynników ryzyka został odniesiony do wartości przychodów/kosztów odsetkowych dla instrumentów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu oraz do wartości godziwej na datę bilansową instrumentów finansowych o zmiennym oprocentowaniu wycenianych do wartości godziwej.

Potencjalne możliwe zmiany kursów walutowych są określone w horyzoncie do daty następnego sprawozdania finansowego i zostały obliczone na podstawie rocznych zmienności implikowanych dla opcji walutowych kwotowanych na rynku międzybankowym dla danej pary walut z daty bilansowej lub w przypadku braku dostępnych kwotowań rynkowych na podstawie zmienności historycznych za okres jednego roku przed datą bilansową.

W kolejnym punkcie przedstawiono analizę wrażliwości dla ryzyka stopy procentowej, na które Spółka jest narażona na dzień bilansowy, pokazując jaki wpływ na wynik finansowy brutto miałyby potencjalnie możliwe zmiany poszczególnych czynników ryzyka według klas aktywów i zobowiązań finansowych.

20.3.1. RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ

Spółka posiada zobowiązania z tytułu obligacji, dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym występuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. Z uwagi na to, że Spółka posiadała, w okresie sprawozdawczym zarówno aktywa jak i zobowiązania oprocentowane według stopy zmiennej, co zmniejszało ryzyko, oraz na nieznaczne wahania stóp procentowych w minionych okresach, jak również na brak przewidywań gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych, Spółka nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych na 31 grudnia 2021 r., uznając, że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące.

Informacje dotyczące oprocentowanych obligacji zamieszczono w nocie 14.

Niezależnie od obecnej sytuacji Spółka monitoruje stopień narażenia na ryzyko stopy procentowej oraz prognozy stóp procentowych i nie wyklucza podjęcia działań zabezpieczających w przyszłości.

Ryzyko stopy procentowej – analiza wrażliwości

Spółka identyfikuje ekspozycję na ryzyko zmian stóp procentowych WIBOR. Poniższe tabele przedstawiają wrażliwość wyniku finansowego brutto Spółka na racjonalne możliwe do zaistnienia zmiany stóp procentowych w horyzoncie do daty następnego sprawozdania finansowego, przy założeniu niezmienności innych czynników ryzyka.

Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej na 31.12.2021

	Wartość bilansowa PLN	WIBOR	
		Wpływ na wynik finansowy netto wzrost o 100 bps	spadek o 100 bps
Pożyczki udzielone	69 390 118	693 901	(693 901)
Wyemitowane obligacje	(69 223 523)	(692 235)	692 235
Zmiana zysku brutto	166 595	1 666	(1 666)

20.3.2. RYZYKO WALUTOWE

Na dzień 31 grudnia 2021 r. Spółka nie posiadała żadnych istotnych aktywów, zobowiązań oraz przyszłych płatności w walutach obcych tym samym ryzyko walutowe nie występuje.

21. INSTRUMENTY FINANSOWE

Aktywa finansowe (dane w PLN)	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane według wartości godziwej przez wynik
	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2021
Długoterminowe	67 512 710	-
Pożyczki udzielone	67 512 710	-
Krótkoterminowe	1 789 664	-
Środki pieniężne oraz ich ekwiwalenty	1 789 664	-
Razem	69 302 374	-

Zobowiązania finansowe (dane w PLN)	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane według wartości godziwej przez wynik
	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2021
Długoterminowe	67 914 779	-
Obligacje	67 914 779	-
Krótkoterminowe	1 764 618	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	455 874	-
Obligacje	1 308 744	-
Razem	69 679 397	-

Zyski (straty) z instrumentów finansowych (dane w PLN)	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane według wartości godziwej przez wynik
	Za okres od 13.01.2021 do 31.12.2021	Za okres od 13.01.2021 do 31.12.2021
Przychody z tytułu odsetek	1 877 408	-
Koszty z tytułu odsetek	1 610 478	-
Prowizje i koszty związane z emisją papierów wartościowych	223 721	-
Razem	3 711 607	-

22. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Po dniu bilansowym miała miejsce eskalacja konfliktu pomiędzy Ukrainą a Rosją, w efekcie której, rosyjskie wojsko w dniu 24 lutego 2022 roku zaatakowało Ukrainę. Konflikt ten może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację ekonomiczną w Polsce, w tym na poziom kursu walutowego, poziom stóp procentowych, płynność, łańcuch dostaw i pogorszenie ogólnych nastrojów społecznych. Konflikt trwa i na ten moment trudno przewidzieć jego wpływ na sytuację operacyjną i finansową Spółki. Zarząd na bieżąco monitoruje zaistniałą sytuację i jest gotowy do podjęcia działań mających na celu zapewnienie niezakłóconej kontynuacji prowadzonego biznesu.

23. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI

Zarząd na bieżąco dokonuje oceny czynników ryzyka, mogących mieć negatywny wpływ na wypełnienie przez Spółkę zobowiązań. Regularnie monitoruje zdolność kredytową swoich pożyczkobiorców i całej Grupy Cordia, z uwzględnieniem takich czynników zewnętrznych jak pandemia COVID-19 czy ryzyka geopolityczne związane z konfliktem Ukrainy i Rosji.

W ocenie Zarządu Spółki, zarówno na dzień bilansowy jak i dzień publikacji sprawozdania finansowego w nie wystąpiły istotne niepewności dla kontynuacji działalności przez Spółkę.

Podpisy wszystkich Członków Zarządu

Prezes Zarządu

Tomasz Łapiński

Podpisano kwalifikowanym podpisem
elektronicznym

Wiceprezes Zarządu

Péter Bódis

Podpisano kwalifikowanym podpisem
elektronicznym

Osoba odpowiedzialna za sporządzenie sprawozdania finansowego

Dyrektor finansowy

Iwona Stefanowicz

Podpisano kwalifikowanym podpisem
elektronicznym

Warszawa, 29 kwietnia 2022r.