

CPD S.A.

Sprawozdanie finansowe

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r.

	Strona
Sprawozdanie z całkowitych dochodów	3
Sprawozdanie z sytuacji finansowej	4
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	5
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	6
Noty objaśniające do sprawozdania finansowego	7
1 Informacje ogólne	7
2 Zasady rachunkowości	8
2.1 Podstawy sporządzenia	8
2.2 Rzeczowe aktywa trwałe	9
2.3 Udziały w jednostkach zależnych	9
2.4 Aktywa finansowe	9
2.5 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10
2.6 Kapitał podstawowy	10
2.7 Zobowiązania handlowe	10
2.8 Kredyty i pożyczki	10
2.9 Złożone instrumenty finansowe	10
2.10 Odroczone podatki dochodowe	11
2.11 Świadczenia pracownicze	11
2.12 Rezerwy	11
2.13 Ujmowanie przychodów	11
2.14 Pozostałe przychody	12
2.15 Koszty	12
2.16 Koszty z tytułu odsetek	12
2.17 Waluty obce	12
3 Zarządzanie ryzykiem finansowym	13
3.1 Czynniki ryzyka finansowego	13
3.2 Zarządzanie kapitałem	14
3.3 Znaczące szacunki	15
4 Należności długoterminowe	17
5 Udziały w jednostkach zależnych i współzależnych	18
6 Należności handlowe oraz pozostałe należności	19
7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19
8 Kapitał podstawowy	20
9 Kapitał rezerwowo	21
10 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	21
11 Pożyczki	22
12 Odroczone podatki dochodowe	23
13 Przychody ze sprzedaży usług	24
14 Koszty administracyjne	24
15 Pozostałe przychody operacyjne	24
16 Pozostałe koszty operacyjne	24
17 Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	24
18 Przychody i koszty finansowe	25
19 Podatek dochodowy	25
20 Efektywna stopa podatkowa	25
21 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	26
22 Zobowiązania i gwarancje zabezpieczone na majątku jednostki	26
23 Transakcje z jednostkami powiązanymi	27
24 Wartość godziwa	29
25 Zysk (strata) przypadający na jedną akcję	29
26 Segmenty operacyjne	30
27 Zatrudnienie w grupach zawodowych w roku obrotowym	30
28 Pożyczki i inne świadczenia udzielone członkom zarządu i organów nadzorczych spółek handlowych	30
29 Wypłacone lub należne wynagrodzenie podmiotowi uprawnionemu do badania sprawozdań finansowych za rok obrotowy	30
30 Zdarzenia po dniu bilansowym	31

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

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	12 miesięcy	12 miesięcy
		zakończone 31/12/2022	zakończone 31/12/2021
Przychody ze sprzedaży usług	13	24	161
Koszty administracyjne	14	(3 295)	(4 221)
Koszty marketingowe		(25)	0
Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	17	(29 420)	11 864
Pozostałe przychody operacyjne	15	10	0
Pozostałe koszty operacyjne	16	0	(2)
WYNIK OPERACYJNY		(32 706)	7 802
Przychody finansowe	18	12 910	108 072
Koszty finansowe	18	(1 993)	(16 970)
WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM		(21 789)	98 904
Podatek dochodowy	19	(1 293)	133
WYNIK NETTO		(23 082)	99 037
POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY		0	0
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU		(23 082)	99 037
PODSTAWOWY ZYSK / STRATA NA 1 AKCJĘ W ZŁOTYCH	25	-2,80	7,00
ROZWODNIONY ZYSK / STRATA NA 1 AKCJĘ W ZŁOTYCH	25	-2,80	7,00

Noty objaśniające na stronach od 7 do 31 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

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

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	Na dzień	
		31/12/2022	31/12/2021
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Należności długoterminowe	4	38 055	37 657
Udziały w jednostkach zależnych i współzależnych	5	3 751	19 993
Aktywa trwałe razem		41 806	57 650
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe oraz pozostałe należności	6	318	22 276
- należności i pożyczki		273	22 270
- rozliczenia międzyokresowe		45	6
Należności z tytułu podatku dochodowego		0	195
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7	24 371	64 384
Aktywa obrotowe razem		24 689	86 855
Aktywa razem		66 495	144 505
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy	8	897	2 637
Akcje własne nabyte w celu umorzenia	8	(50 010)	(288 972)
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji		389 802	677 034
Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia		(27 909)	(27 909)
Kapitał rezerwowý	9	987	987
Skumulowane zyski (straty)		(256 591)	(233 509)
Kapitał własny razem		57 176	130 268
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki	11	0	0
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	6 237	4 944
Zobowiązania długoterminowe razem		6 237	4 944
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty i pożyczki	11	2 831	9 069
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10	251	224
Zobowiązania krótkoterminowe razem		3 082	9 293
Pasywa razem		66 495	144 505
Kapitał własny (aktywa netto) w przeliczeniu na jedną akcję (bez uwzględnienia akcji własnych), w złotych		7,84	14,53

Noty objaśniające na stronach od 7 do 31 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczkowska
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

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

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Nota	Kapitał podstawowy	Akcje własne nabyte w celu umorzenia	Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	Element wbudowany w dniu początkowego ujęcia	Kapitał rezerwowy	Skumulowane zyski (straty)	Razem
Stan na 1/1/2022		2 637	(288 972)	677 034	(27 909)	987	(233 509)	130 268
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	8	0	(50 010)	0	0	0	0	(50 010)
Umorzenie akcji własnych	8	(1 740)	288 972	(287 232)	0	0	0	0
		(1 740)	238 962	(287 232)	0	0	0	(50 010)
<u>Całkowite dochody okresu</u>								
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	(23 082)	(23 082)
		0	0	0	0	0	(23 082)	(23 082)
Stan na 31/12/2022		897	(50 010)	389 802	(27 909)	987	(256 591)	57 176
Stan na 1/1/2021		2 637	(117 395)	677 034	(27 909)	987	(332 546)	202 808
Nabycie akcji własnych w celu umorzenia	8	0	(171 577)	0	0	0	0	(171 577)
		0	(171 577)	0	0	0	0	(171 577)
<u>Całkowite dochody okresu</u>								
Zysk (strata) okresu		0	0	0	0	0	99 037	99 037
		0	0	0	0	0	99 037	99 037
Stan na 31/12/2021		2 637	(288 972)	677 034	(27 909)	987	(233 509)	130 268

Noty objaśniające na stronach od 7 do 31 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

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

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	12 miesięcy	12 miesięcy
		zakończone	zakończone
		31/12/2022	31/12/2021
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	21	11 581	102 546
(Zapłacony) / zwrócony podatek dochodowy		195	(5 747)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		11 776	96 799
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Inwestycje w jednostki zależne i współzależne	5	(524)	(16 614)
Zwrot wkładu od jednostki współzależnej	5	14 938	15 069
Udzielone pożyczki		(18 924)	(11 562)
Zwrot pożyczek udzielonych		7 660	111 512
Odsetki otrzymane		1 475	32 693
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		4 625	131 098
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Nabycie akcji własnych	8	(50 010)	(171 577)
Otrzymane pożyczki	11	0	0
Splata kapitału pożyczek	11	(3 774)	(7 415)
Splata odsetek od pożyczek	11	(2 630)	(50)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(56 414)	(179 042)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(40 013)	48 855
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku		64 384	15 529
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu		24 371	64 384

Noty objaśniające na stronach od 7 do 31 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

1 Informacje ogólne

Spółka CPD S.A. (dalej "Spółka", "CPD") z siedzibą w Warszawie (02-677), Cybernetyki 7B, została powołana statutem z dnia 26 lutego 2007 roku (pod nazwą Celtic Development Corporation S.A., następnie 22 lutego 2008 roku 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 roku pod numerem KRS 0000277147.

W dniu 2 września 2010 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o zmianie nazwy spółki Poen S.A. na Celtic Property Developments S.A.

14 grudnia 2010 roku został zatwierdzony prospekt emisyjny Spółki Celtic Property Developments S.A. z siedzibą w Warszawie. W dniu 17 grudnia Zarząd KDPW przyznał Spółce status uczestnika KDPW w typie EMITENT, zarejestrował 34.068.252 akcji zwykłych na okaziciela serii B Spółki o wartości nominalnej 0,10 zł każda i oznaczył je kodem PLCELPD00013, trzy dni później akcje zostały dopuszczone do obrotu giełdowego na rynku równoległym. Akcje zostały zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych i w dniu 23 grudnia 2010 roku wprowadzone do obrotu w systemie notowań ciągłych. Akcje Spółki są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

W dniu 29 maja 2014 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o zmianie nazwy spółki na CPD S.A. Zmiana nazwy została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 17 września 2014 roku.

Przedmiotem działalności Spółki (zgodnie ze statutem Spółki) jest działalność holdingów finansowych, działalność związana z obsługą rynku nieruchomości, działalność firm centralnych (head offices).

Spółka jest podmiotem dominującym Grupy CPD. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z wymogami MSSF UE.

W celu pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności CPD S.A. jako jednostki dominującej w Grupie Kapitałowej niniejsze sprawozdanie finansowe powinno być czytane łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku. Sprawozdanie te będzie dostępne na stronie internetowej Spółki pod adresem www.cpsa.pl.

Kapitał zakładowy Spółki na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosił 896.618,50 zł (słownie: osiemset dziewięćdziesiąt sześć tysięcy sześć set osiemnaście złotych pięćdziesiąt groszy) i był podzielony na 8.966.185 (słownie: osiem milionów dziewięćset sześćdziesiąt sześć tysięcy sto osiemdziesiąt pięć) akcji serii AA o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, które uprawniają do wykonywania łącznie 8.966.185 głosów (słownie: osiem milionów dziewięćset sześćdziesiąt sześć tysięcy sto osiemdziesiąt pięć).

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało przyjęte przez Zarząd dnia 27 kwietnia 2023 roku.

Spółka posługuje się numerami:

REGON 120423087

NIP 677-22-86-258

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, skład organów zarządzających i nadzorujących CPD S.A. jest następujący:

Zarząd:

Colin Kingsnorth - Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska - Członek Zarządu

Iwona Makarewicz - Członek Zarządu

John Purcell - Członek Zarządu

Rada Nadzorcza:

Andrew Pegge - Przewodniczący Rady Nadzorczej

Wiesław Oleś - Sekretarz Rady Nadzorczej

Mirosław Gronicki - Członek Rady Nadzorczej

Emil Tomaszewski - Członek Rady Nadzorczej

Krzysztof Laskowski - Członek Rady Nadzorczej

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

2 Zasady rachunkowości

2.1 Podstawy sporządzenia

Sprawozdanie sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, mając na uwadze fakt, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki nie zamierza ani zlikwidować jednostki ani zaniechać prowadzenia działalności gospodarczej.

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej ("MSSF") w zakresie przyjętym przez Komisję Europejską i obowiązującym na dzień sprawozdawczy niniejszego sprawozdania finansowego. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości ("RMSR") oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej.

Nowe i zmienione standardy i interpretacje, które weszły w życie od 1 stycznia 2022 roku oraz ocena ich wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki:

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących nowych standardów, zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2022 roku. Od początku okresu sprawozdawczego obowiązują zmiany w MSSF 3, MSR 16, MSR 37 oraz coroczne poprawki do standardów 2018-2020 (Annual improvements).

Zarząd Spółki przeanalizował nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje i nie stwierdził ich istotnego wpływu na sprawozdawczość finansową CPD S.A.

Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę:

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

MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) w tym Zmiany do MSSF 17 (opublikowano dnia 25 czerwca 2020)

Mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później.

Zmiany do MSR 1 i Stanowiska Praktycznego 2: Ujawnianie informacji dotyczących zasad (polityki) rachunkowości (opublikowano dnia 12 lutego 2021 roku)

Mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później.

Zmiany do MSR 8: Definicja wartości szacunkowych (opublikowano dnia 12 lutego 2021 roku)

Mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później.

Zmiany do MSR 12: Podatek odroczoney dotyczący aktywów i zobowiązań powstających na skutek pojedynczej transakcji (opublikowano dnia 7 maja 2021 roku)

Mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później

Zmiany do MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe: Pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 – Informacje porównawcze (opublikowano dnia 9 grudnia 2021 roku)

Mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później

Zmiany do MSSF 16 Leasing - Zobowiązanie leasingowe w ramach sprzedaży i leasingu zwrotnego (wydany 22 września 2022 roku)

Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE, mające zastosowanie dla okresów rocznych

Zmiany do MSR 1: Prezentacja sprawozdań finansowych – Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe – odroczenie daty wejścia w życie (opublikowano odpowiednio dnia 23 stycznia 2020 roku oraz 15 lipca 2020 roku)

Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE, mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku lub później.

Zarząd jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym. 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.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

2.2 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 aktywów nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Spółki zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć. Wszelkie pozostałe wydatki na naprawę i konserwację odnoszone są w ciężar kosztów 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 rezydualną, na okres użytkowania tych środków trwałych. Na każdy dzień bilansowy dokonuje się weryfikacji (i ewentualnej zmiany) wartości rezydualnej i okresów użytkowania środków trwałych. Aktywa trwałe są amortyzowane w ciągu okresu ich używania (trzy do pięciu lat).

W przypadku, gdy wartość bilansowa środka trwałego przewyższa jego oszacowaną wartość odzyskiwalną jego wartość bilansową spisuje się natychmiast do poziomu wartości odzyskiwalnej.

Zyski i straty z tytułu zbycia środków trwałych ustala się drogą porównania wpływów ze sprzedaży z ich wartością bilansową i ujmuje w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, w którym nastąpiło zbycie.

2.3 Udziały w jednostkach zależnych

Udziały w jednostkach zależnych wyceniane są w cenie nabycia skorygowanej o późniejsze odpisy z tytułu utraty wartości.

Spółka na każdy dzień bilansowy przeprowadza analizę posiadanych udziałów w jednostkach zależnych pod kątem utraty wartości. 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. Udziały, w odniesieniu do których uprzednio stwierdzono utratę wartości, oceniane są na każdy dzień bilansowy pod kątem występowania przesłanek wskazujących na możliwość odwrócenia dokonanego odpisu.

2.4 Aktywa finansowe

Spółka CPD zalicza swoje aktywa finansowe do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy bądź do aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie.

Do aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie klasyfikuje się aktywa finansowe, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy,
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty (tzw. test SPPI).

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie Spółka klasyfikuje: należności handlowe, oraz środki pieniężne i ekwiwalenty.

Aktywa finansowe 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. Szacunek odpisu jest oparty przede wszystkim o historycznie kształtujące się przeterminowania i powiązanie zalegania z faktyczną spłacalnością z ostatnich 5 lat, z uwzględnieniem dostępnych informacji dotyczących przyszłości.

Pożyczki udzielone, zdaniem Spółki, nie spełniają opisanych wymagań do zaklasyfikowania ich jako aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie (w szczególności nie spełniają testu SPPI) i w związku z tym wyceniane są w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Aktywa finansowe zalicza się do aktywów obrotowych, o ile termin ich wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego. Aktywa o terminie wymagalności powyżej 12 miesięcy zaliczane są do aktywów trwałych.

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

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

2.5 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne w kasie, depozyty bankowe płatne na żądanie, inne krótkoterminowe inwestycje o wysokim stopniu płynności i o pierwotnym terminie wymagalności do trzech miesięcy lub krótszym.

2.6 Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy wykazywany jest w wartości nominalnej wyemitowanych akcji.

Koszty bezpośrednio związane z emisją nowych akcji wykazuje się w kapitale własnym jako pomniejszenie wpływów z emisji.

2.7 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, kiedy różnica pomiędzy wartością wg. zamortyzowanego kosztu i wartością w kwocie wymaganej zapłaty nie wywiera istotnego wpływu na wynik finansowy Spółki, takie zobowiązanie ujmuje się w bilansie w kwocie wymagającej zapłaty.

2.8 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 Spółka nie posiada bezwarunkowego prawa do odroczenia płatności na co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego.

2.9 Złożone instrumenty finansowe

Złożone instrumenty finansowe emitowane przez Spółkę obejmują obligacje zamienne, które mogą podlegać konwersji na kapitał akcyjny wedle wyboru ich posiadacza, przy czym liczba akcji podlegających emisji nie jest uzależniona od zmian ich wartości godziwej.

W odniesieniu do instrumentów finansowych, w przypadku gdy wartość godziwa instrumentu jest różna od ceny zapłaty i gdy ta wartość godziwa opiera się o dane z rynku to spółka rozpoznaje "day-one-loss" i ujmuje ją zależnie od specyfiki transakcji. W przypadku emisji obligacji zamiennych na akcje, która w całości została skierowana do akcjonariuszy Spółki day-one-loss odnoszone jest w kapitał.

Element zobowiązaniowy złożonego instrumentu finansowego wykazuje się początkowo według wartości godziwej podobnego zobowiązania, z którym nie jest związana opcja konwersji na akcje. Element kapitałowy wykazuje się początkowo w wysokości różnicy między wartością godziwą złożonego instrumentu finansowego jako całości a wartością godziwą elementu zobowiązaniowego. Wszelkie możliwe do bezpośredniego przypisania koszty transakcyjne uwzględnia się w wycenie elementu zobowiązaniowego i kapitałowego w odpowiedniej proporcji do ich początkowych wartości bilansowych.

Po pierwszym ujęciu, element zobowiązaniowy złożonego instrumentu finansowego wykazuje się według zamortyzowanego kosztu metodą efektywnej stopy procentowej. Element kapitałowy złożonego instrumentu finansowego nie podlega wycenie po pierwszym ujęciu aż do czasu konwersji lub wygaśnięcia.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

2.10 Odroczonego podatek dochodowy

Podatek odroczonego, wykazywany w całości przy użyciu metody zobowiązań bilansowych, wynika z różnic przejściowych pomiędzy wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową w sprawozdaniu finansowym oraz strat podatkowych do rozliczenia. Jeżeli jednak odroczonego 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. Odroczonego 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.

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

- a) posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzania kompensat aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego; oraz
- b) 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.

2.11 Świadczenia pracownicze

Spółka CPD odprowadza składki w ramach polskiego systemu świadczeń emerytalnych według obowiązujących wskaźników odnoszonych do wynagrodzenia brutto, w czasie trwania zatrudnienia (państwowy program emerytalny). Państwowy program emerytalny jest oparty na zasadzie systemu zdefiniowanej składki. Spółka CPD jest jedynie zobowiązana do uiszczania składek w momencie ich terminu płatności obliczonych w procentowej relacji do wynagrodzenia, a gdy Spółka 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 wyniku finansowym w tym samym okresie, w którym jest ujmowany koszt z tytułu powiązanego z nim wynagrodzenia.

2.12 Rezerwy

Rezerwy ujmuje się wówczas, gdy Spółka 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.

2.13 Ujmowanie przychodów

Przychody są ujmowane w momencie transferu kontroli nad towarami lub usługami na rzecz klienta, w wysokości ceny transakcyjnej. Wszelkie towary lub usługi sprzedawane w pakietach, które da się wyodrębnić w ramach pakietu, należy ujmować oddzielnie, ponadto wszelkie upusty i rabaty dotyczące ceny transakcyjnej należy co do zasady alokować do poszczególnych elementów pakietu. W przypadku, gdy wysokość przychodu jest zmienna, kwoty zmienne są zaliczane do przychodów, o ile istnieje duże prawdopodobieństwo, że w przyszłości nie nastąpi odwrócenie ujęcia przychodu w wyniku przeszacowania wartości. Ponadto, koszty poniesione w celu pozyskania i zabezpieczenia kontraktu z klientem są aktywowane i rozliczane w czasie przez okres konsumowania korzyści z tego kontraktu.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

2.14 Pozostałe przychody

Przychody z tytułu odsetek ujmowane są memorialowo przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, jeśli ich uzyskanie nie jest wątpliwe. Przychody z tytułu dywidend są ujmowane w momencie, kiedy zostaje ustanowione prawo do otrzymania płatności.

(a) Przychody z najmu

Przychody z najmu w ramach leasingu operacyjnego są ujmowane metodą liniową przez okres leasingu. Przyznane specjalne oferty są ujmowane 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

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

(c) Koszt sprzedanych zapasów

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

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, jest ona ujmowana natychmiast jako koszt. Zapasy dotyczące jednostek sprzedanych ujmowane są jako koszt sprzedaży w tym samym okresie, w którym wystąpiła sprzedaż.

2.15 Koszty

Koszty działalności operacyjnej w pełni obciążają wynik finansowy Spółki za wyjątkiem tych, które dotyczą następných okresów sprawozdawczych i zgodnie z zasadą zachowania współmierności przychodów i kosztów, odnoszone są na rozliczenia międzyokresowe kosztów.

2.16 Koszty z tytułu odsetek

Koszt finansowania jest ujmowany w pozycji „koszty finansowe” w wyniku finansowym, w oparciu o metodę efektywnej stopy procentowej.

2.17 Waluty obce

Sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotych polskich (PLN), która jest walutą funkcjonalną jednostki i walutą prezentacji Grupy CPD.

Transakcje w walutach obcych są przeliczane na PLN za pomocą kursów walutowych obowiązujących na dzień transakcji lub z dnia wyceny, jeżeli dane pozycje są wyceniane.

Na dzień bilansowy składniki aktywów i pasywów podlegające wycenie przeliczane są na PLN po kursie średnim dla danej waluty ustalonym na ten dzień przez Narodowy Bank Polski.

Różnice kursowe wynikające z transakcji w walutach obcych oraz z wyceny monetarnych składników aktywów i pasywów na dzień bilansowy są prezentowane per saldo w przychodach lub kosztach finansowych.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**3 Zarządzanie ryzykiem finansowym****3.1 Czynniki ryzyka finansowego**

Działalność prowadzona przez Spółkę CPD naraża ją na wiele różnych rodzajów ryzyka finansowego: ryzyko rynkowe (w tym: ryzyko zmiany kursu walut lub przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych), ryzyko kredytowe oraz ryzyko utraty płynności. Ryzyka finansowe są związane z następującymi instrumentami finansowymi: pożyczki otrzymane oraz udzielone, należności handlowe, pozostałe należności, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania. Polityka rachunkowości odnosząca się do powyższych instrumentów finansowych jest opisana w notcie 2. Ogólny program Spółki CPD dotyczący zarządzania ryzykiem skupia się na nieprzewidywalności rynków finansowych, starając się minimalizować potencjalne niekorzystne wpływy na wyniki finansowe CPD S.A.

*(a) Ryzyko rynkowe**(i) Ryzyko zmiany kursu walut*

Spółka narażona jest na ryzyko zmiany kursów wynikające ze zmiany sald w walutach innych niż PLN. Ryzyko to dotyczy pożyczek udzielonych oraz zobowiązań i należności, które są denominowane w EUR. Ryzyko zmiany kursu walut powstaje, gdy przyszłe transakcje dotyczące finansowania otrzymanego / przekazanego lub ujęte aktywa i zobowiązania wyrażone są w innej walucie niż waluta funkcjonalna jednostki.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółka nie posiadała istotnych sald należności i zobowiązań w walutach obcych i w rezultacie nie była narażona na istotne ryzyko zmiany kursu walut.

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Pożyczki udzielone w EUR	2 431	2 334
Zakładana zmiana w kursie PLN/EUR	+/-10%	+/-10%
Wpływ zmiany	243	233
Tarcza podatkowa	46	44
Wpływ na wynik netto	197	189
Wpływ na kapitał własny	197	189

Zarząd Spółki CPD na bieżąco śledzi wahania kursów walut i działa stosownie do sytuacji. Działalność zabezpieczająca podlega regularnej ocenie w celu dostosowania do bieżącej sytuacji stóp procentowych i określonej gotowości poniesienia ryzyka. Aktualnie Spółka CPD nie jest zaangażowana w jakiegokolwiek transakcje zabezpieczające, jednakże może to ulec zmianie jeżeli, na podstawie osądu Zarządu, będzie tego wymagała sytuacja.

(ii) Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych

Ryzyko stóp procentowych to ryzyko na jakie narażona jest Spółka, wynikające ze zmiany w rynkowych stopach procentowych. W przypadku Spółki ryzyko zmiany stóp procentowych związane jest z udzielonymi i otrzymanymi pożyczkami (nota 4, nota 6 oraz nota 11). Pożyczki udzielone i otrzymane o zmiennym oprocentowaniu narażają Spółkę na ryzyko wahań wysokości przyszłych przepływów pieniężnych. Spółka nie zabezpiecza się przed zmianami stóp procentowych. Zarząd na bieżąco monitoruje wahania stóp procentowych i działa odpowiednio do sytuacji. Zmiany rynkowych stóp procentowanych nie wpływają na wartość godziwą pożyczek, ponieważ pożyczki oprocentowane są w oparciu o stopę zmienną.

Należności handlowe oraz pozostałe należności i zobowiązania są bezodsetkowe z datą zapadalności do 1 roku.

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Pożyczki otrzymane oprocentowane według zmiennych stóp procentowych	2 831	9 069
Zakładana zmiana stóp procentowych	+/-1pp	+/-1pp
Wynik zmiany w koszcie odsetek	28	91
Tarcza podatkowa	5	17
Wpływ na wynik netto	-/+23	-/+73
Wpływ na kapitał własny	-/+23	-/+73
	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Pożyczki otrzymane oprocentowane według zmiennych stóp procentowych	2 831	9 069
Zakładana zmiana stóp procentowych	+/-2pp	+/-2pp
Wynik zmiany w koszcie odsetek	57	181
Tarcza podatkowa	11	34
Wpływ na wynik netto	-/+46	-/+147
Wpływ na kapitał własny	-/+46	-/+147

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**3.1 Czynniki ryzyka finansowego - cd.***(b) Ryzyko kredytowe*

Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych, depozytów w bankach, należności handlowych oraz pozostałych należności - co obejmuje nierozliczone należności.

Środki pieniężne zdeponowane są w banku, który posiada rating o wysokiej wiarygodności (ING, Pekao Investment Banking, mBank).

W odniesieniu do należności handlowych oraz pozostałych należności w Spółce obowiązują procedury pozwalające ocenić wiarygodność kredytową klientów Spółki.

(c) 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. Spółka CPD stosuje procedury, których celem jest minimalizowanie takich strat poprzez utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych oraz bieżące monitorowanie i prognozowanie przepływów pieniężnych. Spółka ma wystarczającą ilość aktywów obrotowych do terminowanego regulowania wszelkich zobowiązań. Poziom płynności Spółki CPD jest na bieżąco kontrolowany przez Zarząd.

Na dzień 31 grudnia 2022	Poniżej 1 roku	1 rok - 5 lat	Powyżej 5 lat
Kredyty i leasing	2 831	0	0
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	251	0	0
	3 082	0	0

Na dzień 31 grudnia 2021	Poniżej 1 roku	1 rok - 5 lat	Powyżej 5 lat
Kredyty i leasing	9 069	0	0
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	224	0	0
	9 293	0	0

3.2 Zarządzanie kapitałem

Celem Spółki CPD w zarządzaniu kapitałem jest ochrona zdolności Spółki CPD do kontynuowania działalności, tak aby możliwe było realizowanie zwrotu dla akcjonariuszy oraz korzyści dla innych zainteresowanych stron, a także utrzymanie optymalnej struktury kapitału w celu obniżenia jego kosztu.

Aby utrzymać lub skorygować strukturę kapitału, Spółka CPD może zmieniać kwotę deklaratywnych 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 pożyczki (obejmujące bieżące i długoterminowe pożyczki wykazane w bilansie), zobowiązania handlowe i pozostałe pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Łączną wartość kapitału oblicza się jako kapitał własny wykazany w bilansie wraz z zadłużeniem netto.

Z uwagi na obecną globalną sytuację rynkową strategią Spółki jest utrzymanie niskiego współczynnika struktury finansowania tak aby docelowo nie przekraczał poziomu 20%.

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Pożyczki otrzymane	2 831	9 069
Zobowiązania handlowe i inne	251	224
Pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-24 371	-64 384
Zadłużenie netto	-21 289	-55 091
Kapitał własny	57 176	130 268
Kapitał razem	35 887	75 177
Współczynnik struktury finansowania	-59%	-73%

Współczynnik struktury finansowania zarówno na 31 grudnia 2022 roku jak i na 31 grudnia 2021 roku wskazywał wartość ujemną, ponieważ środki pieniężne posiadane przez CPD na dzień bilansowy przewyższały zobowiązania Spółki.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

3.3 Znaczące szacunki

(a) Wycena bilansowa udziałów w jednostkach zależnych i współzależnych oraz pożyczek udzielonych jednostkom zależnym

(i) Na dzień bilansowy Spółka przeprowadziła analizę przesłanek utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych i współzależnych, poprzez porównanie wartości księgowej udziałów do ich wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna stanowi wyższą z dwóch kwot: wartości godziwej aktywów, pomniejszonej o koszty sprzedaży, lub wartości użytkowej. W ocenie Spółki nie ma podstaw aby uznać, iż wartość użytkowa w znaczący sposób odbiegała na dzień bilansowy od wartości godziwej. W efekcie analiza przesłanek utraty wartości udziałów opierała się na wartości godziwej.

W przypadku udziałów w jednostkach zależnych i współzależnych ich wartość godziwa została oszacowana w oparciu o aktywa netto tych spółek stanowiących przybliżenie oczekiwanych przyszłych przepływów pieniężnych dostępnych dla udziałowców z tytułu posiadanych udziałów. Kluczowym elementem mającym decydujący wpływ na wartość szacowanych przepływów pieniężnych jest wartość godziwa nieruchomości będących własnością spółek zależnych i współzależnych.

Nieruchomości posiadane przez spółki zależne i współzależne od CPD wyceniane są w wartości godziwej przy zastosowaniu następujących metod wyceny:

- nieruchomości inwestycyjne przeznaczone do sprzedaży – wyceniane w wartości godziwej, ustalonej w oparciu o uzyskiwane oferty sprzedaży, pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży;
- pozostałe nieruchomości, w tym nieruchomości gruntowe niezabudowane oraz zabudowane kamienicami z lokalami mieszkalnymi - wyceniane metodą porównawczą w oparciu o uzyskiwane oferty sprzedaży i szacunki Zarządu Spółki.

Spółka przeprowadza analizę przesłanek utraty wartości udziałów. Ustalenie poziomu odpisu z tytułu utraty wartości udziałów na 31 grudnia 2022 roku w poszczególnych spółkach zostało przeprowadzone zgodnie z powyżej opisanym podejściem i było tożsame z podejściem przyjętym na 31 grudnia 2021 roku. Według stanu na 31 grudnia 2022 roku wartość netto udziałów w spółkach zależnych Celtic Investments oraz Lakia Enterprises wynosiła zero i nie zmieniła się w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Wartość udziałów w spółce zależnej Challenge Eighteen nie podlegała odpisowi na koniec 2020 roku. W 2021 roku Spółka stwierdziła przesłanki do utworzenia odpisu aktualizującego, który został utworzony w kwocie 1 566 tys. PLN, zaś w trakcie 2022 roku Spółka utworzyła dodatkowy odpis w kwocie 671 tys. PLN. W 2021 roku Spółka objęła nowe udziały w spółce Antigo Investments. Na koniec 2021 roku udziały w spółce zostały objęte częściowym odpisem w kwocie 15 026 tys. PLN. Na koniec 2022 roku odpis został zwiększony o 633 tys. PLN. Nie stwierdzono przesłanek do dokonania odpisów z tytułu utraty wartości udziałów Ursa Sky Smart City. Udziały w Ursus Development objęto 100% odpisem zarówno na dzień 31 grudnia 2021 roku jak i na dzień 31 grudnia 2022 roku.

Szczegółowa informacja na temat udziałów w jednostkach zależnych i współzależnych została przedstawiona w nocie 5.

(ii) Jednocześnie na dzień bilansowy Spółka przeprowadza wycenę należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym.

Wartość godziwa pożyczek została oszacowana jako przyszłe przepływy pieniężne z tytułu spłaty odsetek i nominalu zdyskontowane stopą wolną od ryzyka powiększoną o marżę z tytułu ryzyka kredytowego.

Przepływy:

Każda z pożyczek jest spłacana jednorazowo i w całości - w dacie zapadalności.

Na przyszłe przepływy składają się: spłata nominalu pożyczki oraz kwota odsetek.

Na przyszłą wartość odsetek składają się odsetki narosłe do 31 grudnia 2022 oraz odsetki, które zostaną naliczone od daty 31 grudnia 2022 roku do daty zapadalności pożyczki.

Odsetki po dacie 31 grudnia 2022 roku zostały oszacowane wg stóp forward (na podstawie bieżącej struktury krzywej terminowej stóp procentowych).

Założono, że stopa zmienna jest przeszacowywana w pierwszym dniu kwartału kalendarzowego (zgodnie z zapisami umów pożyczek).

Stopa dyskontowa:

Stopa dyskontowa dla danej pożyczki składa się z stopy wolnej od ryzyka oraz marży kredytowej (premia za ryzyko kredytowe).

Stopa wolna od ryzyka została obliczona na podstawie aktualnych na datę wyceny kwotowań rynkowych stóp rynku międzybankowego - WIBOR / FRA / IRS.

Ze względu na brak aktualnie innych źródeł finansowania zewnętrznego w grupie CPD, należy ekspercko oszacować wysokość aktualnej marży kredytowej. Marża kredytowa (premia za ryzyko kredytowe) została oszacowana jako implikowana marża kredytowa z oprocentowania obligacji CPD SA wyemitowanej w 2015 roku, w wysokości 7,6%.

Szczegółowa informacja na temat pożyczek udzielonych została ujawniona w notach 4 i 6, a analiza wrażliwości zmiany wartości godziwej w zależności od poziomu przyjętej marży kredytowej w nocie 24.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

3.3 Znaczące szacunki - cd.

(b) Podatek dochodowy

CPD SA jest podatnikiem podatku dochodowego w Polsce. 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.

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, które mogłyby być potencjalnie objęte przepisami GAAR i rozważył wpływ na niniejsze sprawozdanie finansowe. W ocenie Zarządu ryzyko to zostało prawidłowo uwzględnione w niniejszym sprawozdaniu finansowym, nie mniej jednak występuje nieodłączna niepewność co do przyjętej przez Spółkę 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.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**4 Należności długoterminowe****31 grudnia 2022** **31 grudnia 2021**

Pożyczki długoterminowe dla jednostek powiązanych (nota 23), w tym:

- pożyczka	100 231	63 073
- wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	(62 176)	(25 416)
	38 055	37 657

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym wg stanu na 31.12.2022

Jednostka powiązana	Rok udzielenia pożyczki	Waluta pożyczki	Wartość godziwa pożyczki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
Lakia Investments	2022	PLN	13 796	3M WIBOR	2,00%	na żądanie, nie później niż 04.08.2027
Belise Investments	2012	PLN	10 032	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 01.05.2027
Belise Investments	2014	PLN	11 117	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 24.09.2024
Elara Investments	2012	PLN	146	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 01.05.2027
Elara Investments	2013	PLN	1 221	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 24.01.2028
Celtic Asset Management	2015	PLN	484	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 12.02.2025
HUB Developments	2012	PLN	944	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 01.05.2027
Lakia Enterprises Limited	2015	PLN	312	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
			38 055			

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym wg stanu na 31.12.2021

Jednostka powiązana	Rok udzielenia pożyczki	Waluta pożyczki	Wartość godziwa pożyczki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
Belise Investments	2014	PLN	9 914	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 24.09.2024
Elara Investments	2013	PLN	1 074	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 24.01.2023
Celtic Asset Management	2015	PLN	459	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 12.02.2025
Lakia Enterprises Limited	2012	PLN	4 031	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Lakia Enterprises Limited	2014	PLN	7 143	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Lakia Enterprises Limited	2015	PLN	15 036	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
			37 657			

Zgodnie z intencją Zarządu udzielone pożyczki będą spłacone w okresie od 3 do 5 lat. Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z pożyczkami jest równa ich wartości bilansowej. Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**4 Należności długoterminowe - cd**

Zmiana wyceny pożyczek udzielonych przez CPD klasyfikowanych jako długoterminowe i krótkoterminowe (nota 6):

Stan korekty z tytułu wyceny do wartości godziwej pożyczek na dzień 31.12.2020	62 705
Wynik z wyceny do wartości godziwej za rok 2021	-9 847
Stan korekty z tytułu wyceny do wartości godziwej pożyczek na dzień 31.12.2021	52 858
Wynik z wyceny do wartości godziwej za rok 2022	35 254
Stan korekty z tytułu wyceny do wartości godziwej pożyczek na dzień 31.12.2022	88 112

Metoda wyceny pożyczek do wartości godziwej została opisana w nocie 3.3.

5 Udziały w jednostkach zależnych i współzależnych

			31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Nazwa	Państwo	Udział		
Lakia Enterprises Ltd	Cypr	100%	105 524	105 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(105 524)	(105 000)
Celtic Investments Ltd	Cypr	100%	48 000	48 000
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(48 000)	(48 000)
Celtic Asset Management (*)	Polska	100%	0	0
Challange Eighteen sp. z o.o. w likwidacji	Polska	100%	5 032	5 032
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(2 237)	(1 566)
Imes Poland sp. z o.o.	Polska		0	23 769
Odpis aktualizujący wartość udziałów			0	(23 769)
Ursa Sky Smart City	Polska	49%	1	14 939
Antigo Investments	Polska	100%	16 614	16 614
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(15 659)	(15 026)
Ursus Development Sp. z o.o. w likwidacji	Polska	100%	5	5
Odpis aktualizujący wartość udziałów			(5)	(5)
			3 751	19 993

(*) Wartość udziałów w Celtic Asset Management wynosi 1 PLN

Przesłanki uzasadniające trwałą utratę wartości udziałów w jednostkach zależnych zostały opisane w nocie 3.3.

W trakcie pierwszego kwartału 2022 roku jednostka współzależna Ursa Sky Smart City zwróciła 14 938 tys. PLN wkładu.

W dniu 24 maja 2022 roku Lakia Enterprises Ltd wyemitowała 1000 nowych udziałów o wartości nominalnej 1 EUR każdy, które zostały objęte przez CPD S.A. za kwotę 400 tys. PLN. W dniu 21 lipca 2022 roku Lakia Enterprises Ltd wyemitowała ponownie kolejne 1000 nowych udziałów o wartości nominalnej 1 EUR każdy, które zostały objęte przez CPD S.A. za kwotę 124 tys. PLN.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**6 Należności handlowe oraz pozostałe należności**

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Pożyczki krótkoterminowe dla jednostek powiązanych, w tym:	234	20 262
- pożyczka	26 177	47 698
- wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	(25 942)	(27 437)
Pozostałe należności od jednostek powiązanych	11	1 985
Pozostałe należności od pozostałych jednostek	28	23
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	45	6
Należności krótkoterminowe	318	22 276

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim wg stanu na 31.12.2022

Jednostka powiązana	Rok udzielenia pożyczki	Waluta pożyczki	Wartość godziwa pożyczki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
Gaston Investments	2013	PLN	234	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 01.10.2023
			234			

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim wg stanu na 31.12.2021

Jednostka powiązana	Rok udzielenia pożyczki	Waluta pożyczki	Wartość godziwa pożyczki	Oprocentowanie	Marża	Termin spłaty
Antigo Investments	2012	PLN	2 185	3M WIBOR	2,00%	na żądanie, nie później niż 16.10.2022
HUB Developments	2012	PLN	2 053	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 01.05.2022
Belise Investments	2012	PLN	14 997	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 01.05.2022
Elara Investments	2012	PLN	1 027	3M WIBOR	1,55%	na żądanie, nie później niż 01.05.2022
			20 262			

7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Środki pieniężne na rachunkach	24 371	64 384
	24 371	64 384

W pozycji środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazywane są środki pieniężne na rachunkach bankowych w banku ING, Pekao Investment Banking oraz w mBanku.

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego ze środkami pieniężnymi równa się ich wartości bilansowej.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**8 Kapitał podstawowy**

	Liczba akcji (w tysiącach), w tym akcje własne		Wartość kapitału podstawowego	
	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Akcje zwykłe serii AA	8 966	26 371	897	2 637

Kapitał podstawowy na dzień 31 grudnia 2021 roku wynosił 2 637 tys. PLN. W dniu 14 marca 2022 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, dokonał rejestracji obniżenia kapitału podstawowego Spółki w wyniku umorzenia akcji własnych. W związku z powyższym kapitał zakładowy Spółki wynosi obecnie 896.618,50 zł (słownie: osiemset dziewięćdziesiąt sześć tysięcy sześć set osiemnaście złotych pięćdziesiąt groszy) i jest podzielony na 8.966.185 (słownie: osiem milionów dziewięćset sześćdziesiąt sześć tysięcy sto osiemdziesiąt pięć) akcji serii AA o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, które uprawniają do wykonywania łącznie 8.966.185 głosów (słownie: osiem milionów dziewięćset sześćdziesiąt sześć tysięcy sto osiemdziesiąt pięć).

W dniu 29 lipca 2022 roku, w efekcie rozliczenia transakcji nabycia akcji CPD S.A. w wyniku ogłoszonego 5 lipca 2022 roku zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji Spółki, Spółka nabyła 1.672.591 akcji Spółki (akcje własne). Akcje zostały nabyte zgodnie z Uchwałą nr 21 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z 28 czerwca 2022 roku w sprawie upoważnienia Zarządu Spółki do nabywania akcji własnych w celu ich umorzenia. Cena nabycia jednej akcji wyniosła 29,90 zł.

Wszystkie nabyte akcje są akcjami zwykłymi o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Nabyte akcje CPD S.A. (w liczbie 1.672.591 akcji) stanowią 18,65% kapitału zakładowego Spółki oraz reprezentują 1.672.591 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (18,65% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki), z tym że zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółka nie jest uprawniona do wykonywania prawa głosu z akcji własnych.

Wszystkie akcje dotychczas wyemitowane przez Spółkę są akcjami zwykłymi na okaziciela. Statut Spółki nie przyznaje akcjom Spółki szczególnych uprawnień, w tym uprzywilejowania co do głosu ani co do powoływania członków organów Spółki. Akcjonariusze Spółki nie posiadają akcji dających specjalne uprawnienia kontrolne.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**8 Kapitał podstawowy - cd**

Struktura akcjonariatu CPD SA ustalona na dzień 31 grudnia 2022 roku:

Podmiot	Siedziba	Ilość akcji	% posiadanego kapitału	% posiadanych praw głosu
Meduvo Holding	Cypr	1 713 330	19,1%	23,5%
Furseka Trading and Investments Ltd	Cypr	1 655 857	18,5%	22,7%
QVT Family Office Fund LP	Stany Zjednoczone Ameryki	948 922	10,6%	13,0%
POP Investments Ltd	Isle of Man	592 585	6,6%	8,1%
Ursus Capital Ltd	Wielka Brytania	417 380	4,7%	5,7%
Familiar S.A.	Wielkie Księstwo Luksemburga	406 396	4,5%	5,6%
Akcjonariusze posiadający poniżej 5% akcji		1 559 124	17,4%	21,4%
		7 293 594	81,3%	100,0%
Akcje własne skupione w celu umorzenia		1 672 591	18,7%	0,0%
Liczba akcji razem		8 966 185	100,0%	100,0%

* Powyższa struktura akcjonariatu została sporządzona w oparciu o dane własne Spółki.

9 Kapitał rezerwowy

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Kapitał rezerwowy	987	987
	987	987

10 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	84	89
- rezerwa na audyt	84	89
Zobowiązania handlowe	73	12
Zobowiązania publicznoprawne	51	53
Pozostałe zobowiązania	42	69
	251	224

Zobowiązania handlowe są nieoprocentowane, a ich terminy płatności przypadają w ciągu roku.

Oszacowana wartość godziwa zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań jest zdyskontowaną kwotą spodziewanych przyszłych wpływów, które CPD S.A. zapłaci i w przybliżeniu odpowiada ich wartości księgowej.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**11 Pożyczki**

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Pożyczki od jednostek powiązanych długoterminowe	0	0
Pożyczki od jednostek powiązanych krótkoterminowe	2 831	9 069
	2 831	9 069

Zobowiązania z tytułu pożyczek na 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku dotyczą pożyczek od spółek zależnych: od spółki zależnej Lakia Enterprises (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 0.50%), pożyczki od spółki zależnej Lakia Investments (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 1.55%) oraz pożyczki od spółki zależnej Robin Investments (oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 1.55%).

Na dzień 31 grudnia 2022 roku pożyczka od spółki Lakia Enterprises została spłacona; saldo pożyczki od spółki Lakia Investments wynosi 893 tys. PLN (kapitał: 68 tys. PLN, odsetki: 825 tys. PLN), w trakcie okresu spłacono 2 626 tys. PLN kapitału; saldo pożyczki od spółki Robin Investments wynosi 1 939 tys. PLN (kapitał: 1 600 tys. PLN, odsetki: 339 tys. PLN).

Zarówno na dzień 31 grudnia 2022 roku jak i 31 grudnia 2021 roku wszystkie pożyczki zostały zaklasyfikowane jako krótkoterminowe.

Zaciągnięte pożyczki nie są zabezpieczone.

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022

Stan na początek okresu	9 069
Pożyczki otrzymane	0
Naliczenie odsetek	166
Płatności z tytułu zadłużenia, w tym:	(6 404)
- spłata kapitału	(3 774)
- odsetki zapłacone	(2 630)
Stan na koniec okresu	2 831

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021

Stan na początek okresu	36 976
Pożyczki otrzymane	0
Naliczenie odsetek	376
Płatności z tytułu zadłużenia, w tym:	(28 283)
- spłata kapitału	(7 414)
- kompensata	(20 370)
- odsetki zapłacone	(50)
- umorzenie	(449)
Stan na koniec okresu	9 069

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**12 Odroczonego podatek dochodowy**

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	6 447	5 618
Różnice kursowe	43	45
Na dzień 31 grudnia - przed kompensatą	6 490	5 663
Kompensata z aktywem z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(253)	(719)
Na dzień 31 grudnia - po kompensacie	6 237	4 944

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Niezafakturowane koszty	16	17
Różnice kursowe	9	0
Rezerwa urlopową	7	13
Naliczone odsetki od zaciągniętych pożyczek	221	689
Strata podatkowa	0	0
Na dzień 31 grudnia - przed kompensatą	253	719
Kompensata z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(253)	(719)
Na dzień 31 grudnia - po kompensacie	0	0
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 237	4 944

Nieujęte aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

Na dzień bilansowy nie zostały ujęte następujące aktywa z tytułu podatku odroczonego	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Nieujęte aktywo z tytułu utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych	32 571	32 223
Nieujęte aktywo z tytułu wyceny pożyczek do wartości godziwej	16 741	10 043
Nieujęte aktywo z tytułu strat podatkowych	553	0
Nieujęte aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	49 865	42 267

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**13 Przychody ze sprzedaży usług**

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2022	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2021
Przychody ze sprzedaży usług:		
- sprzedaż krajowa	24	161
	24	161

14 Koszty administracyjne

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2022	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2021
Usługi doradcze	424	567
Wynagrodzenia	2 247	2 910
Nieodliczony VAT	142	162
Wynagrodzenie audytora	158	150
Pozostałe koszty	324	432
	3 295	4 221

15 Pozostałe przychody operacyjne

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2022	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2021
Pozostałe	10	0
	10	0

16 Pozostałe koszty operacyjne

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2022	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2021
Pozostałe	0	2
	0	2

17 Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2022	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2021
Wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej	(29 420)	11 864
	(29 420)	11 864

Od 1 stycznia 2018 roku Spółka, dla celów wyceny udzielonych pożyczek, stosuje MSSF 9 "Instrumenty finansowe". Spółka prezentuje kumulatywnie efekt naliczenia odsetek od udzielonych pożyczek oraz efekt wyceny pożyczek do wartości godziwej w jednej linii sprawozdania z całkowitych dochodów jako wynik z przeszacowania pożyczek do wartości godziwej.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**18 Przychody i koszty finansowe**

	12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Przychody z tytułu odsetek:	613	0
- Odsetki od depozytów	613	0
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	0	0
Otrzymane dywidendy	11 452	106 611
Pozostałe przychody finansowe	773	1 454
Różnice kursowe netto	72	7
Przychody finansowe	12 910	108 072

W dniu 21 czerwca 2021 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Challenge Eighteen Sp. z o.o., jednostki zależnej od CPD S.A., zdecydowało o wypłacie dywidendy w kwocie 99 100 000,00 PLN. Pozostałe wpływy z tytułu dywidend w 2021 roku w kwocie 7 511 531,48 PLN pochodzą z wypłat od spółki współzależnej Ursa Sky Smart City. Dywidendy uzyskane w 2022 roku dotyczą w całości spółki współzależnej Ursa Sky Smart City.

	12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Koszty z tytułu odsetek:	166	376
- Odsetki od jednostek powiązanych (nota 23)	166	376
Utrata wartości inwestycji w jednostki zależne	1 827	16 595
Różnice kursowe netto	0	0
Koszty finansowe	1 993	16 970

19 Podatek dochodowy

	12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Podatek dochodowy bieżący	0	5 552
Podatek odroczony	1 293	(5 685)
	1 293	(133)

20 Efektywna stopa podatkowa

	12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(21 789)	98 904
Stawka podatku	19%	19%
Podatek dochodowy wg stawki 19%	4 140	(18 792)
Brak ujęcia podatku odroczonego od wyceny pożyczek udzielonych do wartości godziwej	(6 700)	1 871
Brak ujęcia podatku odroczonego od odpisu aktualizującego wartość inwestycji	(347)	(3 153)
Brak ujęcia podatku odroczonego od strat podatkowych	(553)	0
Otrzymane dywidendy	2 176	20 256
Pozostałe	(9)	(49)
Podatek razem	(1 293)	133

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**21 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne**

	12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(21 789)	98 904
Korekty z tytułu:		
– kosztów z tytułu odsetek	166	376
– przychodów z tytułu umorzenia odsetek	0	(449)
– kosztów z tytułu utraty wartości inwestycji w jednostki zależne	1 827	16 595
– wynik z wyceny pożyczek	29 420	(11 865)
Zmiany w kapitale obrotowym:		
– zmiana stanu należności handlowych i pozostałych, z wyłączeniem pożyczek	1 930	19 380
– zmiana stanu należności handlowych i pozostałych przez kompensatę sald	0	(20 370)
– zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych, z wyłączeniem pożyczek	27	(25)
	11 581	102 546

22 Zobowiązania i gwarancje zabezpieczone na majątku jednostki

W 2022 oraz 2021 roku spółki z Grupy CPD - spółka zależna Belise Investments Sp. z o.o. jako pożyczkobiorca oraz CPD S.A. jako poręczyciel - były stroną umowy kredytowej zawartej z Santander Bank Polska. Kredyt został spłacony w trakcie 2022 roku i w związku z tym zobowiązania warunkowe wygasły.

W 2021 roku Spółka przystąpiła do długu jednostki współzależnej Ursa Sky Smart City. Kredyt został spłacony przez jednostkę współzależną w styczniu 2022 roku, co zwolniło Spółkę z zobowiązań warunkowego z tego tytułu.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**23 Transakcje z jednostkami powiązаныmi**

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

CPD S.A. zawiera również transakcje z kluczowym personelem kierowniczym, jednostkami zależnymi oraz pozostałymi jednostkami powiązаныmi (powiązаныmi poprzez członków Rady Nadzorczej), kontrolowanymi przez kluczowy personel kierowniczy Spółki.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zawiera następujące salda wynikające z transakcji zawartych z jednostkami powiązаныmi:

	12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym		
Koszt wynagrodzeń Członków Zarządu	1 810	1 768
Koszt wynagrodzeń Rady Nadzorczej	68	468
b) Transakcje z jednostkami zależnymi i współzależnymi		
Przychody - głównie z tyt. otrzymanych odsetek		
<i>Ursa Sky Smart City</i> <i>jednostka współzależna</i>	28	94
<i>16/88 Gaston Investments</i> <i>jednostka zależna</i>	0	5
<i>18 Gaston Investments</i> <i>jednostka zależna</i>	0	6
<i>Antigo Investments</i> <i>jednostka zależna</i>	15	65
<i>Belise Investments</i> <i>jednostka zależna</i>	2 137	1 215
<i>Celtic Asset Management</i> <i>jednostka zależna</i>	67	18
<i>Celtic Investments Ltd</i> <i>jednostka zależna</i>	16	4
<i>Challange Eighteen</i> <i>jednostka zależna</i>	0	39
<i>Elara Investments</i> <i>jednostka zależna</i>	235	58
<i>Gaston Investments</i> <i>jednostka zależna</i>	177	241
<i>Hub Developments</i> <i>jednostka zależna</i>	177	44
<i>Lakia Enterprises Ltd</i> <i>jednostka zależna</i>	1 834	464
<i>Lakia Investments</i> <i>jednostka zależna</i>	679	24
<i>Mandy Investments</i> <i>jednostka zależna</i>	1 190	301
<i>Ursus Development</i> <i>jednostka zależna</i>	81	605
<i>IMES Poland</i> <i>jednostka zależna</i>	0	449

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**23 Transakcje z jednostkami powiązаныmi - cd**

		12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2022	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2021
Koszty - głównie z tyt. odsetek			
<i>Lakia Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	40	58
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	<i>jednostka zależna</i>	15	22
<i>Gaston Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	7	7
<i>Imes Poland</i>	<i>jednostka zależna</i>	0	268
<i>Robin Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	112	28
		31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Zobowiązania - głównie z tyt. pożyczek			
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	<i>jednostka zależna</i>	0	3 763
<i>Lakia Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	893	3 479
<i>Robin Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	1 939	1 827
<i>Imes Poland</i>	<i>jednostka zależna</i>	0	0
<i>Gaston Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	2	9
		31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Należności - głównie z tytułu pożyczek			
<i>Ursa Sky Smart City</i>	<i>jednostka współzależna</i>	1	94
<i>Antigo Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	0	2 185
<i>Belise Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	21 150	26 750
<i>Celtic Asset Management</i>	<i>jednostka zależna</i>	484	459
<i>Challange Eighteen</i>	<i>jednostka zależna</i>	0	0
<i>Elara Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	1 368	2 100
<i>Gaston Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	242	48
<i>Hub Developments</i>	<i>jednostka zależna</i>	944	2 053
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	<i>jednostka zależna</i>	312	26 210
<i>Lakia Investments</i>	<i>jednostka zależna</i>	13 799	2
<i>Ursus Development</i>	<i>jednostka zależna</i>	0	0
<i>Imes Poland</i>	<i>jednostka zależna</i>	0	0
		31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
c) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi			
Koszty			
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś&Rodzynkiewicz sp. komandytowa</i>		48	119

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**24 Wartość godziwa**

Spółka wycenia w wartości godziwej należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym (poziom 3 hierarchii wartości godziwej zarówno na koniec 2022 jak i 2021 roku). Szczegóły szacunków Zarządu związanych z wyceną pożyczek zostały opisane w nocie 3.3. Poniżej przedstawiono analizę wrażliwości wyceny na zmianę kluczowego nieobserwowalnego parametru wyceny, tj. marży kredytowej.

poziom marży kredytowej	wartość godziwa na 31 grudnia 2022 roku	zmiana wartości	procentowa zmiana wartości
+2 pp	35 662	(2 627)	-7%
+1 pp	36 946	(1 343)	-4%
przyjęty poziom marży kredytowej	38 289		
-1 pp	39 693	1 404	4%
-2 pp	41 162	2 873	8%

poziom marży kredytowej	wartość godziwa na 31 grudnia 2021 roku	zmiana wartości	procentowa zmiana wartości
+2 pp	54 994	(2 925)	-5%
+1 pp	56 422	(1 497)	-3%
przyjęty poziom marży kredytowej	57 919		
-1 pp	59 490	1 571	3%
-2 pp	61 139	3 220	6%

Dla aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych wg zamortyzowanego kosztu ich wartość księgowa jest zbliżona do wartości godziwej.

25 Zysk (strata) przypadający na jedną akcję

Zysk przypadający na jedną akcję zwykłą oblicza się przez podzielenie zysku (straty) roku obrotowego przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu roku obrotowego.

Poniżej przedstawione są dane dotyczące zysku (straty) oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia zysku (straty) na akcję:

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2022	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2021
Zysk (strata) roku obrotowego	(23 082)	99 037
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	8 256	14 142
Zysk (strata) na jedną akcję (w PLN)	(2,80)	7,00
Rozwodniony zysk (strata) roku obrotowego	(23 082)	99 037
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys.)	8 256	14 142
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w PLN)	(2,80)	7,00

Dla celów wyliczenia rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję zysk lub stratę przypadającą na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej oraz średnią ważoną liczbę występujących akcji koryguje się o wpływ wszystkich rozważających potencjalnych akcji zwykłych.

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

26 Segmenty operacyjne

Zgodnie z wymogami MSSF 8 Spółka stanowi i jest uznawana przez Zarząd jako jeden segment operacyjny.

27 Zatrudnienie w grupach zawodowych w roku obrotowym

Na dzień 31 grudnia 2022 roku Spółka zatrudniała 3 pracowników. Na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółka zatrudniała 3 pracowników.

28 Pożyczki i inne świadczenia udzielone członkom zarządu i organów nadzorczych spółek handlowych

Spółka w 2022 roku oraz w 2021 roku nie udzieliła pożyczek i nie zawarła żadnych innych transakcji z członkami Zarządu i organów nadzorczych, za wyjątkiem tych ujawnionych w notcie 23.

29 Wypłacone lub należne wynagrodzenie podmiotowi uprawnionemu do badania sprawozdań finansowych

	12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki wypłacone lub należne za rok obrotowy	158	150

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

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

30 Zdarzenia po dniu bilansowym

Dnia 31 stycznia 2023 roku CPD S.A. zawarła z Securities Trust Sp. z o.o. umowę sprzedaży 100% udziałów w kapitale zakładowym jednostki zależnej Challenge Eighteen Sp. z o.o. w likwidacji w zamian za cenę sprzedaży równą 1 tys. PLN. Dnia 1 lutego 2023 roku CPD S.A. zawarła z Securities Trust Sp. z o.o. umowę sprzedaży 100% udziałów w kapitale zakładowym jednostki zależnej Ursus Developement Sp. z o.o. w likwidacji w zamian za cenę sprzedaży równą 1 tys. PLN. Dnia 17 marca 2023 roku CPD S.A. zawarła z Securities Trust Sp. z o.o. umowę sprzedaży 100% udziałów w kapitale zakładowym jednostki zależnej Celtic Investment Limited w zamian za cenę sprzedaży równą 1 tys. EUR.

W dniu 24 marca 2023 roku nastąpił skup akcji własnych Spółki. Transakcja nabycia Akcji Własnych nastąpiła poza rynkiem regulowanym, za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych. W wykonaniu skupu Spółka nabyła 1.535.558 (jeden milion pięćset trzydzieści pięć tysięcy pięćset pięćdziesiąt osiem) akcji własnych, zwykłych na okaziciela, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda.

Akcje Własne zostały nabyte po jednolitej cenie 29,90 zł (dwadzieścia dziewięć złotych 90/100) za jedną Akcją Własną i za łączną cenę 45.913.184,20 zł (czterdzieści pięć milionów dziewięćset trzynaście tysięcy sto osiemdziesiąt cztery złote 20/100 groszy). Łączna wartość nominalna nabytych Akcji Własnych wynosi 153.555,80 zł (sto pięćdziesiąt trzy tysiące pięćset pięćdziesiąt pięć złotych 80/100 groszy).

Nabyte przez CPD S.A. Akcje Własne stanowią 17,13% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 21,05% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki (przed skupem Spółka posiadała już 1.672.591 akcji własnych). Spółka nie będzie wykonywała praw udziałowych z Akcji Własnych, za wyjątkiem uprawnień do ich zbycia lub wykonywania czynności, które zmierzają do zachowania tych praw. Akcje Własne zostały nabyte w celu ich umorzenia.

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

Decyzja o rozpoczęciu Przeglądu wynika z faktu finalizacji kluczowego projektu Spółki na terenie dzielnicy Ursus w Warszawie, w tym ukończenia procesu monetyzacji zlokalizowanych tam gruntów, a także sprzedaży ostatnich kluczowych aktywów.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd spółki w dniu 27 kwietnia 2023 roku i podpisane w jego imieniu przez:

Colin Kingsnorth
Prezes Zarządu

Elżbieta Donata Wiczkowska
Członek Zarządu

John Purcell
Członek Zarządu

Iwona Makarewicz
Członek Zarządu

Marzena Kaczmarska
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego 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 sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego CPD S.A. (Spółka) z siedzibą w Warszawie, przy ulicy Cybernetyki 7B, na które składa się sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2022 roku, sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, 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 sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki 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,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.

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

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 sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółki 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 Spółki 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 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 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 pożyczek udzielonych	Reakcja biegłego rewidenta
Wartość udzielonych pożyczek jest znacząca. Ryzyko w tym obszarze dotyczy utraty wartości tych aktywów. Spółka przedstawiła ujawnienia dotyczące pożyczek w notach nr 4 i 6.	W trakcie audytu przeprowadziliśmy następujące procedury: <ul style="list-style-type: none">analizę przyjętych zasad rachunkowości do ustalania odpisów pożyczek z tytułu utraty wartości,analizę wartości odzyskiwalnej udzielonych pożyczek.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki za roczne sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, rocznego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego i przepływów pieniężnych Spółki 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. Zarząd Spółki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając roczne sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie założenia kontynuowania działalności, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, 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 są zobowiązani do zapewnienia, aby roczne sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółki.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie rocznego sprawozdania finansowego

Naszym celem jest uzyskanie racjonalnej pewności, czy roczne 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 sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki 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 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 zmyśleniem, 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 Spółki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz racjonalność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- oceniamy odpowiedniość przyjęcia przez Zarząd Spółki 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 Spółki 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 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 Spółka nie będzie kontynuować działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość rocznego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy roczne sprawozdanie finansowe przedstawia będące jego podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej 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 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 określiliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania 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 Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 roku wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego które jest wyodrębnioną częścią tego sprawozdania z działalności oraz raport roczny za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 roku (z wyłączeniem rocznego sprawozdania finansowego i naszego sprawozdania biegłego rewidenta).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

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

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia o rocznym sprawozdaniu finansowym nie obejmuje innych informacji i nie wyrażamy o nich żadnej formy zapewnienia wynikającej z KSB. W związku z badaniem rocznego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się z innymi informacjami, i podczas wykonywania tego, rozpatrzenie, czy są one istotnie niespójne z rocznym 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 zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym. Ponadto jesteśmy zobowiązani do wydania opinii, czy Spółka w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego zawarła wymagane informacje. Sprawozdanie z działalności Spółki uzyskaliśmy przed datą niniejszego sprawozdania z badania, a pozostałe elementy raportu rocznego zostaną nam udostępnione po tej dacie. W przypadku, kiedy stwierdzimy istotne zniekształcenie w raporcie rocznym, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym Radę Nadzorczą Spółki.

Opinia na temat sprawozdania z działalności

Naszym zdaniem sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami, to jest zgodnie z postanowieniami art. 49 Ustawy o rachunkowości oraz § 70 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 sprawozdaniu finansowym. Ponadto, oświadczamy, iż w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania rocznego 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 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 sprawozdaniu finansowym.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Oświadczenie na temat świadczonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że nie świadczyliśmy 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 sprawozdań finansowych Spółki za lata 2020-2022 uchwałą Rady Nadzorczej Spółki z dnia 15 września 2020 roku. Sprawozdania finansowe Spółki badamy nieprzerwanie począwszy od roku obrotowego zakończonego dnia 31 grudnia 2018 roku, to jest przez 5 kolejne lata 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.