

CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2020 ROKU

Kraków, 21 maja 2021 roku

Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

Sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	4
Sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	5
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	6
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	8
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające.....	9
1. Informacje ogólne.....	9
2. Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	9
3. Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki.....	9
4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego.....	10
5. Inwestycje Spółki.....	10
6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	13
6.1. Profesjonalny osąd	13
6.2. Niepewność szacunków i założeń	14
7. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	15
7.1. Oświadczenie o zgodności	16
7.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdania finansowego	16
8. Zastosowanie MSSF po raz pierwszy	16
9. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie.....	21
10. Istotne zasady (polityka) rachunkowości	22
10.1. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej.....	22
10.2. Udziały i akcje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach.....	22
10.3. Aktywa finansowe.....	25
10.4. Wycena do wartości godziwej.....	26
10.5. Utrata wartości aktywów finansowych.....	27
10.6. Należności z tytułu udzielonych poręczeń oraz pozostałe należności	27
10.7. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	27
10.8. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne.....	28
10.9. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	28
10.10. Modyfikacja zobowiązań finansowych i zmiana oczekiwanych przepływów pieniężnych z zobowiązań finansowych	28
10.11. Rezerwy	29
10.12. Płatności w formie akcji	29
10.13. Przychody.....	30
10.14. Podatki	30
10.15. Zysk netto na akcję.....	31
11. Przychody i koszty.....	32
11.1. Przychody z tytułu poręczeń i odsetek	32
11.2. Koszty z tytułu poręczeń i odsetek	32
11.3. Koszty według rodzajów – koszty ogólnego zarządu	32
11.4. Dywidendy otrzymane	33
11.5. Pozostałe przychody (koszty) operacyjne.....	33
11.6. Inne przychody finansowe.....	33
11.7. Inne koszty finansowe	33
12. Podatek dochodowy.....	34
12.1. Obciążenie podatkowe	34
12.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	34
12.3. Odroczony podatek dochodowy	35
13. Zysk przypadający na jedną akcję	36
14. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....	37
15. Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych	37
16. Pozostałe aktywa	39
16.1. Pożyczki udzielone.....	39

Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

16.2. Pozostałe aktywa niefinansowe	41
17. Należności z tytułu udzielonych poręczeń	41
18. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	41
19. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe/ rezerwowe	42
19.1. Kapitał podstawowy	42
19.2. Niepodzielony zysk i ograniczenia w wypłacie dywidendy	42
20. Świadczenia pracownicze	42
20.1. Programy motywacyjne na bazie akcji	42
21. Zadłużenie	43
22. Zmiany zobowiązań wynikających z działalności finansowej	47
23. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	48
24. Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych	48
25. Zobowiązania warunkowe	49
25.1. Sprawy sądowe	51
25.2. Rozliczenia podatkowe	51
26. Informacje o podmiotach powiązanych	52
Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku	52
26.1. Jednostka dominująca całej Grupy	54
26.2. Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi	54
26.3. Transakcje z udziałem członków Zarządu	54
26.4. Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki	55
27. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej	55
28. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	55
28.1. Ryzyko stopy procentowej	55
28.2. Ryzyko walutowe	56
28.3. Ryzyko kredytowe	57
28.4. Ryzyko związane z płynnością	57
29. Instrumenty finansowe	58
29.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych	58
30. Zarządzanie kapitałem	59
31. Struktura zatrudnienia	60
32. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	60

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku

	Noty	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2020</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2019</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2018</i>
<i>Działalność kontynuowana</i>				
Przychody z tytułu odsetek i poręczeń	11.1	18 129	15 915	10 868
Udział w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	15	153 931	165 316	156 459
Koszty z tytułu odsetek i poręczeń	11.2	(11 227)	(14 067)	(11 423)
Koszty ogólnego zarządu	11.3	(92)	(3 268)	(1 306)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	11.5	138	2	(2)
Zysk z działalności operacyjnej		160 879	163 898	154 596
Zysk ze sprzedaży jednostki zależnej	15	7 532	-	-
Pozostałe przychody finansowe	11.6	380	124	-
Pozostałe koszty finansowe	11.7	(1 797)	(570)	(52)
Zysk brutto		166 994	163 452	154 544
Podatek dochodowy	12	(17 887)	20	146
Zysk netto z działalności kontynuowanej		149 107	163 472	154 690
Zysk netto		149 107	163 472	154 690
Inne całkowite dochody netto		149 107	163 472	154 690
Zysk na jedną akcję:				
– podstawowy z zysku za rok obrotowy (PLN)	13	0,66	0,72	0,82
– rozwodniony z zysku za rok obrotowy (PLN)	13	0,66	0,72	0,82

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

na dzień 31 grudnia 2020 roku

AKTYWA	Nota	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Aktywa trwałe				
Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	15	555 351	510 743	417 402
Pożyczki udzielone	16.1	320 890	153 564	78 096
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	12.3	-	163	143
		876 241	664 470	495 641
Aktywa obrotowe				
Należności z tytułu udzielonych poręczeń	17	2 725	5 030	1 778
Należności z tytułu podatku dochodowego		6	-	-
Pożyczki udzielone	16.1	2 043	65 307	36 189
Pozostałe aktywa niefinansowe	16.2	11 875	13 279	547
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18	4 052	495	268
		20 701	84 111	38 782
SUMA AKTYWÓW		896 942	748 581	534 423
PASYWA				
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy	19.1	226 177	226 177	226 177
Kapitał zapasowy	19.2	225 086	155 111	40
Zyski zatrzymane		229 958	156 538	156 424
		681 221	537 826	382 641
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych	21	138 442	60 515	-
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	21	36 474	-	-
Obligacje	21	28 449	29 268	61 695
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		137	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12.3	4 906	-	-
		208 408	89 783	61 695
Zobowiązania krótkoterminowe				
Kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych	21	5 531	7 886	53 205
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	21	867	43 297	-
Obligacje	21	-	68 938	35 831
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	23	641	851	1 051
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		274	-	-
		7 313	120 972	90 087
Zobowiązania ogółem		215 721	210 755	151 782
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		896 942	748 581	534 423

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 58 stanowią jego integralną część.

SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku

Nota	rok zakończony 31 grudnia 2020	rok zakończony 31 grudnia 2019	rok zakończony 31 grudnia 2018
Przeplwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk brutto	166 994	163 452	154 544
Korekty o pozycje:	(118 776)	(115 590)	(163 396)
Dywidendy otrzymane	15 51 000	72 000	-
Koszty z tytułu płatności w formie akcji własnych	20.1 (1 713)	1 713	-
Udział w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	15 (153 931)	(165 316)	(156 459)
Zysk ze zbycia jednostki zależnej	15 (7 532)	-	-
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu poręczeń	2 305	(3 252)	(1 778)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów	1 404	(12 732)	(277)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	24 203	(199)	971
Odsetki z tytułu pożyczek, kredytów i obligacji	24 (2 009)	(8 394)	(5 290)
Podatek dochodowy zapłacony	(12 825)	-	-
Pozostałe	24 4 322	591	(563)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	48 218	47 862	(8 852)
Przeplwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy	329 222	26 372	18 375
Sprzedaż inwestycji w jednostkach zależnych i współkontrolowanych	15 65 906	-	-
Splata udzielonych pożyczek	263 316	26 372	18 375
Wydatki	364 980	122 515	46 817
Nabycie inwestycji w jednostkach zależnych i współkontrolowanych	50	25	19 110
Nabycie pozostałych aktywów finansowych	-	-	-
Udzielenie pożyczek	364 930	122 490	27 707
Pozostałe	-	-	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(35 758)	(96 143)	(28 442)

Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej

Wpływy		249 737	193 747	61 705
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów		230 419	174 555	39 920
Emisja obligacji		19 318	19 192	21 785
Wydatki		258 640	145 239	24 531
Splata pożyczek i kredytów		166 497	114 789	12 531
Wykup dłużnych papierów wartościowych		88 143	20 450	12 000
Dywidendy wypłacone	14	4 000	10 000	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(8 903)	48 508	37 174
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		3 557	227	(120)
Różnice kursowe netto na środkach pieniężnych i ekwiwalentach				
Środki pieniężne na początek okresu		495	268	388
Środki pieniężne na koniec okresu		4 052	495	268

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku

	<i>Nota</i>	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Kapitał zapasowy</i>	<i>Zyski zatrzymane</i>	<i>Kapitał własny ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2020 roku		226 177	155 111	156 538	537 826
Zysk netto za rok		-	-	149 107	149 107
Inne całkowite dochody netto za rok		-	-	-	-
Całkowity dochód za rok		-	-	149 107	149 107
- Płatności na bazie akcji	20.1	-	-	(1 713)	(1 713)
- Wypłata dywidendy	14	-	-	(4 000)	(4 000)
- Przekazanie zysku netto na kapitał zapasowy		-	69 975	(69 975)	-
Na dzień 31 grudnia 2020 roku		226 177	225 086	229 958	681 221
	<i>Nota</i>	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Kapitał zapasowy</i>	<i>Zyski zatrzymane</i>	<i>Kapitał własny ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2019 roku		226 177	40	156 424	382 641
Zysk netto za rok		-	-	163 472	163 472
Inne całkowite dochody netto za rok		-	-	-	-
Całkowity dochód za rok		-	-	163 472	163 472
- Płatności na bazie akcji	20.1	-	-	1 713	1 713
- Wypłata dywidendy	14	-	-	(10 000)	(10 000)
- Przekazanie zysku netto na kapitał zapasowy		-	155 071	(155 071)	-
Na dzień 31 grudnia 2019 roku		226 177	155 111	156 538	537 826
	<i>Nota</i>	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Kapitał zapasowy</i>	<i>Zyski zatrzymane</i>	<i>Kapitał własny ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2018 roku		120 319	-	6 930	127 249
Zysk netto za rok		-	-	154 690	154 690
Inne całkowite dochody netto za rok		-	-	-	-
Całkowity dochód za rok		-	-	154 690	154 690
- Emisja akcji		105 858	-	(5 155)	100 703
- Wypłata dywidendy		-	-	-	-
- Przekazanie zysku netto na kapitał zapasowy		-	40	(40)	-
Na dzień 31 grudnia 2018 roku		226 177	40	156 424	382 641

ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

Cavatina Holding Spółka Akcyjna („Spółka” „jednostka”) została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 19.07.2017 roku. Siedziba Spółki mieści się pod adresem: 30-552 Kraków, ul. Wielicka 28B.

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000690167. Spółce nadano numer statystyczny REGON 368028192 i numer NIP 6793154645.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest działalność holdingowa, zarządzanie strukturą Grupy Kapitałowej oraz spółkami zależnymi prowadzącymi zarówno działalność budowlaną, inwestycyjną, generalnego wykonawstwa. Jednostka dominująca prowadzi również działalność polegającą na zarządzaniu polityką finansową w Grupie Kapitałowej, zarządzaniu płynnością finansową Grupy, pozyskiwaniem kapitału (finansowania) na rozwój Grupy, między innymi w postaci emisji obligacji oraz udzielaniu pożyczek spółkom powiązanym z Grupy Kapitałowej.

Podmiotem bezpośrednio dominującym Spółki oraz całej Grupy Kapitałowej, do której należy Spółka jest Cavatina Sp. z o.o.

2. Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Spółka sporządziła skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 21 maja 2021 roku.

3. Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki

W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2020 roku wchodził:

- Prezes Zarządu - Rafał Malarz,
- Wiceprezes Zarządu - Daniel Draga.

W ciągu okresu sprawozdawczego nastąpiły zmiany pełnionych funkcji w zarządzie. W dniu 23 października 2020 roku Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w przedmiocie wyrażenia zgody na zmianę funkcji Członka Zarządu na funkcję Wiceprezesa Zarządu dla Pana Rafała Malarza i Pana Daniela Dragi. W dniu 31 grudnia 2020 roku Prezes Michał Dziuda złożył rezygnację z pełnienia funkcji ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2020 roku.

Następnie w dniu 31 grudnia 2020 roku Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w przedmiocie powołania Pana Rafała Malarza na funkcję Prezesa Zarządu Spółki, ze skutkiem na dzień podjęcia uchwały.

Skład Zarządu Spółki na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego pozostaje bez zmian.

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2020 roku wchodził:

- Dziuda Filip
- Kulejewski Sebastian
- Jasiński Piotr
- Dziuda Paulina

W ciągu okresu sprawozdawczego nastąpiło zwiększenie ilości członków Rady Nadzorczej. Cavatina Holding S.A. na mocy uchwały NWZ z dnia 22 lipca 2020 roku powołała na funkcję członka Rady Nadzorczej Panią Paulinę Dziudę.

Po dniu bilansowym, na mocy:

- uchwały NWZ z dnia 7 stycznia 2021 roku na członka Rady Nadzorczej powołano Panią Agnieszkę Wiśniewską,
- uchwały NWZ z dnia 19 marca 2021 roku na przewodniczącego Rady Nadzorczej powołano Pana Michała Dziudę,
- uchwały NWZ z dnia 19 marca 2021 roku na członka Rady Nadzorczej powołano Panią Annę Duszańską,
- uchwały NWZ z dnia 19 marca 2021 roku z funkcji członka Rady Nadzorczej odwołano Pana Sebastiana Kulejewskiego,
- uchwały NWZ z dnia 19 marca 2021 roku z funkcji członka Rady Nadzorczej odwołano Pana Piotra Jasińskiego.

Skład Rady Nadzorczej na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania nie uległ innym zmianom niż opisane wyżej.

4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 21 maja 2021 roku.

5. Inwestycje Spółki

Spółka posiada inwestycje w następujących jednostkach zależnych i wspólnie kontrolowanych:

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2020	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2019	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2018
Cavatina GW Sp. z o.o.	Kraków	generalny wykonawca robót budowlanych	100%	100%	100%
Equal I Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park A zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	100%	100%	100%
100K Sp. z o.o.	Bielsko-Biała	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park B zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	100%	100%	100%
Equal III Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park C zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	100%	100%	100%
Diamantum Office Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Diamantum Office zlokalizowanej we Wrocławiu (nieruchomość sprzedana w 2019 roku)	100%	100%	100%
Carbon Tower Sp. Z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Carbon Tower zlokalizowanej we Wrocławiu	100%	100%	100%
Tischnera Office Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Tischnera Office zlokalizowanej w Krakowie	100%	100%	100%
Cavatina Office Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Chmielna 89 zlokalizowanej w Warszawie	35% (jednostka wspólnie kontrolowana)	100%	100%
Cavatina & Partners International Sp. z o.o.	Kraków	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych	100%	100%	100%
Deweloper Media Sp. z o.o.	Kraków	działalność wydawnicza w latach 2018-2019, od 2020 realizacja	100%	100%	100%

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 60 stanowią jego integralną część.

Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2020	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2019	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2018
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	Kraków	inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%	100%
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%	100%
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%	100%
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%	100%
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, wynajem i zarządzanie nią	100%	100%	100%
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%	100%
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%	100%
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%	100%
Quickwork Sp. z o.o.	Kraków	wynajem powierzchni biurowych w systemie tzw. <i>co-workingu</i>	100%	100%	n/d
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%	n/d
Cavatina Architects GmbH	Berlin, Niemcy	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych	100%	100%	100%
Cavatina & Partners UK LTD	London, Wielka Brytania	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych	100%	100%	100%
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%	n/d
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%	n/d
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%	n/d
Salvaterra Sp. z o.o.	Bielsko-Biała	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d	n/d
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d	n/d
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d	n/d

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 60 stanowią jego integralną część.

Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2020	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2019	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2018
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d	n/d
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d	n/d
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d	n/d
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d	n/d
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d	n/d
Giardini Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d	n/d
Jardin Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d	n/d

Na dzień 31 grudnia 2020 roku, na dzień 31 grudnia 2019 roku, oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę w podmiotach zależnych i wspólnych przedsięwzięciach jest równy udziałowi Spółki w kapitałach tych jednostek. Wyjątek stanowi Spółka Cavatina Office Sp. z o.o., w której Spółka posiada 35% udziałów oraz 50% głosów na Walnym Zgromadzeniu Wspólników.

Inwestycje w wyżej wymienionych jednostkach zostały dokonane na czas nieoznaczony.

W 2018 roku Cavatina Holding S.A. z dniem 26.02.2018 roku, w ramach podwyższenia kapitału zakładowego, który został pokryty wkładami niepieniężnymi, objęła 100% udziałów w spółkach zależnych: Diamentum Office Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie oraz 100K Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej. Ponadto z dniem 31.07.2018 roku w ten sam sposób Spółka objęła 100% udziałów w spółce zależnej Equal I Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie.

W związku z aportem udziałów w kapitale zakładowym spółki Diamentum Office Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie oraz aportem udziałów w kapitale zakładowym spółki 100K Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku – Białej, uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 26.02.2018 roku został podwyższony kapitał zakładowy Spółki o kwotę 55.394.789,00 PLN (zarejestrowany w KRS dnia 29.03.2018 roku).

W związku z aportem udziałów w kapitale zakładowym spółki EQUAL I Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 31.07.2018 roku kapitał zakładowy Spółki został podwyższony o kwotę 50.463.148,00 PLN (zarejestrowany w KRS dnia 17.08.2018).

Wartość godziwa przejętych aktywów netto wyniosła 100 703 tys. PLN. Różnica pomiędzy wartością aktywów netto a wartością wyemitowanych akcji, wynikająca z dopuszczanej przez prawo różnicy w czasie pomiędzy dniem wyceny a dniem rejestracji podwyższenia kapitału, odniesiona została na zyski zatrzymane, ponieważ efektywnie wniesiony do Spółki kapitał odpowiada wartości netto wniesionych aktywów.

W toku normalnej działalności operacyjnej Grupa powołuje spółki celowe dedykowane do realizacji projektów inwestycyjnych.

W 2018 powołane zostały jednostki zależne Cavatina SPV 1 Sp. z o.o., Cavatina SPV 2 Sp. z o.o., Cavatina SPV 3 Sp. z o.o., Cavatina SPV 4 Sp. z o.o., Cavatina SPV 5 Sp. z o.o., Cavatina SPV 7 Sp. z o.o., Cavatina SPV 8 Sp. z o.o., Cavatina SPV 9 Sp. z o.o., Cavatina Architects GmbH, Cavatina & Partners UK LTD. W 2019 roku Quickwork Sp. z o.o., Cavatina SPV 11 Sp. z o.o., Cavatina SPV 12 Sp. z o.o., Cavatina SPV 13 Sp. z o.o., Cavatina SPV 14 Sp. z o.o. W 2020 roku nabyta została spółka Salvaterra Sp. z o.o., utworzone zostały Cavatina SPV 15 Sp. z o.o., Cavatina SPV 16 Sp. z o.o., Cavatina SPV 17 Sp. z o.o., Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.,

Cavatina SPV 19 Sp. z o.o., Cavatina SPV 20 Sp. z o.o., Cavatina SPV 21 Sp. z o.o., Giardini Sp. z o.o. oraz Jardin Sp. z o.o.

3 września 2020 roku Grupa sprzedała 65% udziałów w spółce Cavatina Office Sp. z o.o. – transakcja szerzej opisana została w punkcie nr 15.

Do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego w 2021 roku utworzone zostały spółki celowe Cavatina SPV 22 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., Cavatina SPV 24 Sp. z o.o., Cavatina SPV 25 Sp. z o.o., Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.

6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

6.1. Profesjonalny osąd

Sporządzenie sprawozdania finansowego Spółki wymaga od Zarządu dokonania osądów, szacunków oraz założeń, które mają wpływ na prezentowane przychody, koszty, aktywa i zobowiązania i powiązane z nimi noty oraz ujawnienia dotyczące zobowiązań warunkowych. Niepewność co do tych założeń i szacunków może spowodować istotne korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w przeszłości.

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości Zarząd dokonał następujących osądów, które mają największy wpływ na przedstawiane wartości bilansowe aktywów i zobowiązań.

Ustalenie współkontroli

Wspólne przedsięwzięcia to ustalenia umowne, na mocy których dwie lub więcej stron podejmuje działalność gospodarczą podlegającą współkontroli. Wspólne przedsięwzięcie jest wspólnym ustaleniem umownym, w którym strony sprawujące współkontrolę nad ustaleniem mają prawa do aktywów netto wynikających z ustalenia umownego.

W 2020 roku Spółka dokonała zbycia 65% udziałów w jednostce zależnej Cavatina Office Sp. z o.o. W wyniku postanowień umownych, oprócz pozostałych 35% udziałów w kapitale jednostki, Spółka otrzymała uprzywilejowanie co do głosu, dające dodatkowe 15% głosów przy podejmowaniu wszystkich decyzji dotyczących działalności Cavatina Office Sp. z o.o. Dodatkowo Spółka ma prawo wyboru połowy członków Zarządu. Wszelkie decyzje wymagają współpracy i zgody obydwu stron umowy, a kwestie sporne rozstrzygane będą w drodze arbitrażu.

Analiza powyższych czynników wskazuje na fakt sprawowania współkontroli nad Cavatina Office Sp. z o.o. W sprawozdaniu finansowym jednostka prezentowana jest jako spółka współkontrolowana, a do jej wyceny stosuje się metodę praw własności zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie 10.2. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie występują dodatkowe porozumienia ani umowy, z których wynikałyby dodatkowe prawa udziałowców w zakresie kontroli nad Cavatina Office Sp. z o.o.

Ocena, czy pożyczki udzielone stanowią w swojej istocie część inwestycji netto Spółki w jednostce zależnej lub współkontrolowanej

Wszelkie pozycje, których rozliczenie nie jest ani planowane, ani prawdopodobne w dającej się przewidzieć przyszłości, stanowią w swojej istocie powiększenie wartości udziału Spółki w danej jednostce zależnej lub współkontrolowanej. Pozycje takie mogą obejmować akcje uprzywilejowane i należności długoterminowe lub pożyczki. Według stanu na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Zarząd ocenia, że wszystkie pożyczki udzielone zostaną spłacone zgodnie z harmonogramem spłat ustalonym w umowach tych pożyczek.

Klasyfikacja pożyczek udzielonych

Spółka jako pożyczkodawca dokonuje klasyfikacji pożyczek udzielonych jako wyceniany po początkowym ujęciu w zamortyzowanym koszcie albo w wartości godziwej przez inne całkowite dochody bądź w wartości godziwej przez wynik finansowy na podstawie:

- a) modelu biznesowego Spółki w zakresie zarządzania pożyczkami udzielonymi oraz
- b) charakterystyki wynikających z umowy przepływów pieniężnych dla pożyczek udzielonych (tzw. test umownych przepływów pieniężnych).

Polityka rachunkowości Spółki w zakresie klasyfikacji i wyceny aktywów finansowych została opisana szerzej w nocie 10.3 niniejszego sprawozdania finansowego.

W przypadku pożyczek udzielonych jednostce specjalnego przeznaczenia, które stanowią jedyne źródło finansowania zakupu nieruchomości inwestycyjnych (kapitał własny pożyczkobiorcy jest nieistotny na moment udzielenia pożyczki), Spółka ocenia, że charakterystyka wynikających z umowy przepływów pieniężnych nie

odpowiada jedynie spłacie kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty i wycenia takie pożyczki w wartości godziwej przez wynik finansowy.

6.2. Niepewność szacunków i założeń

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na dzień bilansowy, z którymi związane jest istotne ryzyko znaczącej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym roku finansowym. Spółka przyjęła założenia i szacunki na temat przyszłości na podstawie wiedzy posiadanej podczas sporządzania sprawozdania finansowego. Występujące założenia i szacunki mogą ulec zmianie na skutek wydarzeń w przyszłości wynikających ze zmian rynkowych lub zmian niebędących pod kontrolą Spółki. Takie zmiany są odzwierciedlane w szacunkach lub założeniach w chwili wystąpienia.

Utrata wartości udziałów i akcji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach

Spółka dokonała analizy przesłanek utraty wartości posiadanych udziałów i akcji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i współkontrolowanych zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie 10.2. Na podstawie przeprowadzonej analizy nie stwierdzono występowania przesłanek świadczących o utracie wartości inwestycji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i współkontrolowanych i w konsekwencji nie przeprowadzono testów na utratę ich wartości.

Utrata wartości udzielonych pożyczek

Spółka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe dotyczące udzielonych pożyczek w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwanym stratom kredytowym, zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie 10.4. W okresach prezentowanych w niniejszym sprawozdaniu finansowym nie stwierdzono wzrostu ryzyka kredytowego, prowadzącego do rozpoznania dodatkowych odpisów z tytułu utraty wartości udzielonych pożyczek. Pożyczki zaklasyfikowane są jako instrumenty niskiego ryzyka.

Wartość godziwa pożyczek udzielonych

Wartość godziwą instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek ustala się wykorzystując odpowiednie techniki wyceny. Przy wyborze odpowiednich metod i założeń Spółka kieruje się profesjonalnym osądem.

W przypadku pożyczek udzielonych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, pomiar wartości godziwej został sklasyfikowany na poziomie 3 hierarchii wartości godziwej.

Spółka ustala wartość godziwą pożyczek udzielonych przy użyciu technik wartości bieżącej – umowne przepływy pieniężne pożyczek są dyskontowane według szacunkowej stopy rynkowej (rynkowej stopy zwrotu), która uwzględnia korektę względem ryzyka związanego z przepływami pieniężnymi wycenianych pożyczek.

Ryzyko kredytowe związane z udzielonymi poręczeniami

Spółka udziela poręczeń spłaty zobowiązań jednostek zależnych i współkontrolowanych z tytułu otrzymywanych przez te jednostki kredytów budowlanych, inwestycyjnych oraz innych umów o podobnym charakterze. Poręczenia takie stanowią gwarancje finansowe w rozumieniu *MSSF 9 Instrumenty finansowe*. W ocenie Zarządu, poprzez możliwość monitorowania działalności jednostek zależnych i współkontrolowanych, Spółka ma pełną możliwość monitorowania ryzyka kredytowego związanego z wystawionymi poręczeniami. Jednostki zależne i współkontrolowane mają pełną zdolność i gotowość do wywiązania się z zawartych zobowiązań umownych, wobec czego Zarząd Spółki nie stwierdził istnienia istotnych oczekiwanych strat kredytowych z tytułu udzielonych przez Spółkę poręczeń.

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.

Z dniem 15 lipca 2016 roku do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom („GAAR”). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisy ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja Spółki.

Spółka ujmuje i wycenia aktywa lub zobowiązania z tytułu bieżącego i odroczonego podatku dochodowego przy zastosowaniu wymogów MSR 12 Podatek dochodowy w oparciu o zysk (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, nierozliczone straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe, uwzględniając ocenę niepewności związanych z rozliczeniami podatkowymi.

Gdy istnieje niepewność co do tego, czy i w jakim zakresie organ podatkowy będzie akceptował poszczególne rozliczenia podatkowe transakcji, Spółka ujmuje te rozliczenia uwzględniając ocenę niepewności.

7. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki dnia 19 marca 2021 roku na podstawie art. 45 ust. 1a i art. 45 ust. 1c oraz art. 55 ust. 6 i art. 55 ust. 8 Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości podjęło uchwałę o zmianie polityki rachunkowości i rozpoczęciu sporządzania od dnia 1 stycznia 2020 roku, dla celów statutowych sprawozdań oraz skonsolidowanych sprawozdań zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR) / Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Niniejsze sprawozdanie finansowe za lata 2018-2020 zostały sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem udziałów w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i współkontrolowanych, które wyceniane są metodą praw własności.

Sprawozdanie finansowe jest przedstawione w tysiącach złotych („PLN”), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są również w tysiącach PLN.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

Spółka jest jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej Cavatina Holding S.A. i poręczą część zobowiązań zaciąganych przez spółki zależne w związku z realizowanymi przez nie projektami. Projekty te ze względu na swój aktualny status zaawansowania charakteryzują się niskim poziomem niepewności przez co Zarząd nie identyfikuje ryzyka powstania potencjalnych roszczeń wobec Spółki z tytułu udzielonych poręczeń. Zgodnie z umowami na podstawie których Spółka i jej spółki zależne pozyskały finansowanie zewnętrzne, Spółka i jej spółki zależne zobowiązane są do spełniania określonych wskaźników finansowych mierzonych w oparciu o dane skonsolidowane Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A., grupy w skład której wchodzi Spółka (Grupa Kapitałowa Cavatina sp. z o.o.) oraz dane jednostkowe poszczególnych spółek celowych realizujących projekty inwestycyjne, które na dzień 31 grudnia 2020 roku zostały spełnione i nie identyfikuje się ryzyka ich nie spełnienia w dającej się przewidzieć przyszłości. Sytuacja finansowa, w tym model realizacji i sposób finansowania projektów inwestycyjnych oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. zostały zaprezentowane w jej skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 21 maja 2021 roku

7.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez Unię Europejską („MSSF UE”) obowiązującymi dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2020 roku. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w Unii Europejskiej proces wprowadzania MSSF, MSSF mające zastosowanie do tego sprawozdania finansowego nie różnią się od MSSF UE.

MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”).

7.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdania finansowego

Walutą funkcjonalną Spółki i walutą sprawozdawczą niniejszego sprawozdania finansowego jest PLN.

8. Zastosowanie MSSF po raz pierwszy

Zgodnie z MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy” Spółka stosuje te same zasady (politykę) rachunkowości sporządzając sprawozdanie z sytuacji finansowej według MSR / MSSF oraz przez wszystkie okresy zaprezentowane w jej pierwszym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSR/ MSSF. Wszystkie standardy które weszły w życie w okresie objętym sprawozdaniem finansowym zostały zastosowane od dnia 1 stycznia 2018 roku, który stanowi dzień przejścia na MSSF.

W związku z zastosowaniem MSSF od 1 stycznia 2020 roku dokonano przekształcenia sprawozdań finansowych za lata zakończone 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2019 roku, które sporządzane były zgodnie z Ustawą o rachunkowości. Wpływ przejścia na MSSF oraz opis wprowadzonych korekt zaprezentowano poniżej w formie opisowej i tabelarycznej.

1. Wycena inwestycji w jednostkach zależnych i współkontrolowanych

Począwszy od sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku, inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych w sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z Ustawą o rachunkowości wyceniane były metodą praw własności, przez którą rozumie się metodę wyceny udziałów w aktywach netto jednostki podporządkowanej, z uwzględnieniem wartości firmy lub ujemnej wartości firmy, ustalonych na dzień objęcia kontroli, współkontroli lub wywierania znaczącego wpływu.

Wartość początkową udziału aktualizuje się na dzień bilansowy, na który sporządza się sprawozdanie finansowe, o zmiany wartości aktywów netto jednostki podporządkowanej, jakie nastąpiły w okresie sprawozdawczym, wynikające zarówno z osiągniętego wyniku finansowego, skorygowanego o odpis raty wartości firmy lub ujemnej wartości firmy przypadający na dany okres sprawozdawczy, jak i o wszelkie inne zmiany, w tym wynikające z rozliczeń z jednostką dominującą, współnikiem jednostki współzależnej lub znaczącym inwestorem.

Na podstawie MSR 27 par. 10, Spółka ujmuje inwestycje w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i jednostkach stowarzyszonych przy użyciu metody praw własności, według której inwestycja jest początkowo ujmowana według kosztu, a następnie po dniu nabycia jej wartość jest korygowana odpowiednio o zmianę udziału inwestora w aktywach netto jednostki, w której dokonano inwestycji. Zysk lub strata inwestora obejmuje jego udział w zysku lub stracie jednostki, w której dokonano inwestycji, a inne całkowite dochody inwestora obejmują jego udział w innych całkowitych dochodach jednostki, w której dokonano inwestycji.

Dotychczasowe wyceny inwestycji oparte były na sprawozdaniach finansowych jednostek podporządkowanych sporządzonych zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości. W związku z korektami wynikającymi z zastosowania MSSF po raz pierwszy, zmianie uległy aktywa netto oraz wynik finansowy jednostek zależnych i współkontrolowanych, a tym samym wartość inwestycji wycenianych metodą praw własności. Wartość inwestycji w jednostkach zależnych i współkontrolowanych ujęta w niniejszym sprawozdaniu finansowym została ustalona na podstawie sprawozdań finansowych tych jednostek doprowadzonych do zgodności z MSSF (główna różnica dotyczy wyceny nieruchomości inwestycyjnych w budowie).

Na podstawie MSR 12 par. 39 Spółka nie tworzy rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego od dodatnich różnic przejściowych związanych z inwestycjami w jednostkach zależnych i współkontrolowanych, jeżeli jest prawdopodobne, że udziały w tych jednostkach nie zostaną zbyte, tj. różnice przejściowe nie odwrócą się w dającej się przewidzieć przyszłości.

Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

2. Wycena Programu motywacyjnego

Płatności oparte na akcjach nie są objęte regulacjami Ustawy o rachunkowości, w związku z czym Spółka w sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z polskimi zasadami rachunkowości nie dokonywała wyceny ani ujęcia programu motywacyjnego rozliczanego płatnościami opartymi na akcjach. W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym program został wyceniony zgodnie z zasadami wynikającymi z MSSF 2.

Uzgodnienie bilansu/sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 01.01.2018 roku w związku z przejściem na MSSF

	PSR na 01.01.2018*	<i>Korekta MSSF – wycena metodą praw własności</i>	MSSF na 01.01.2018
AKTYWA			
Aktywa trwałe	227 943	(24 210)	203 733
Inwestycje w jednostkach zależnych i współzależnych	165 341	(24 210)	141 131
Pożyczki udzielone	62 602	-	62 602
Pozostałe aktywa niefinansowe	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	-	-	-
Aktywa obrotowe	9 965	-	9 965
Należności z tytułu udzielonych poręczeń	-	-	-
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-
Pożyczki udzielone	9 308	-	9 308
Pozostałe aktywa niefinansowe	269	-	269
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	388	-	388
SUMA AKTYWÓW	237 908	(24 210)	213 698
	PSR na 01.01.2018*	<i>Korekta MSSF – wycena metodą praw własności</i>	MSSF na 01.01.2018
PASYWA			
Kapitał własny	145 551	(18 302)	127 249
Kapitał podstawowy	120 319	-	120 319
Kapitał zapasowy	-	-	-
Zyski zatrzymane	25 232	(18 302)	6 930
Zobowiązania długoterminowe	61 066	(5 910)	55 156
Kredyty i pożyczki	-	-	-
Obligacje	55 153	-	55 153
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 913	(5 910)	3
Zobowiązania krótkoterminowe	31 291	2	31 293
Kredyty i pożyczki	23 500	-	23 500
Obligacje	7 715	-	7 715
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	76	2	78
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	-	-
Zobowiązania ogółem	92 357	(5 908)	86 449
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	237 908	(24 210)	213 698

* Dane uwzględniające zmianę polityki rachunkowości na dzień 1 stycznia 2018 roku w zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym sporządzonym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 r.

Uzgodnienie bilansu/sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31.12.2018 roku w związku z przejściem na MSSF

	PSR na 31.12.2018	<i>Korekta MSSF – wycena metodą praw własności</i>	MSSF na 31.12.2018
AKTYWA			
Aktywa trwałe	542 839	(47 198)	495 641
Inwestycje w jednostkach zależnych i współzależnych	464 743	(47 341)	417 402
Pożyczki udzielone	78 096	-	78 096
Pozostałe aktywa niefinansowe	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	-	143	143
Aktywa obrotowe	38 782	-	38 782
Należności z tytułu udzielonych poręczeń	1 778	-	1 778
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-
Pożyczki udzielone	36 189	-	36 189
Pozostałe aktywa niefinansowe	547	-	547
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	268	-	268
SUMA AKTYWÓW	581 621	(47 198)	534 423
	PSR na 31.12.2018	<i>Korekta MSSF – wycena metodą praw własności</i>	MSSF na 31.12.2018
PASYWA			
Kapitał własny	390 847	(8 206)	382 641
Kapitał podstawowy	226 177	-	226 177
Kapitał zapasowy	40	-	40
Zyski zatrzymane	164 630	(8 206)	156 424
Zobowiązania długoterminowe	100 688	(38 993)	61 695
Kredyty i pożyczki	-	-	-
Obligacje	61 695	-	61 695
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	38 993	(38 993)	-
Zobowiązania krótkoterminowe	90 086	1	90 087
Kredyty i pożyczki	53 205	-	53 205
Obligacje	35 831	-	35 831
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 050	1	1 051
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	-	-
Zobowiązania ogółem	190 774	(38 992)	151 782
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	581 621	(47 198)	534 423

Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

Uzgodnienie całkowitych dochodów za rok zakończony 31.12.2018 roku w związku z przejściem na MSSF

<i>Działalność kontynuowana</i>	PSR za rok zakończony 31.12.2018	<i>Korekta MSSF – wycena metodą praw własności</i>	MSSF za rok zakończony 31.12.2018
Przychody z tytułu odsetek i poręczeń	10 868	-	10 868
Udział w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	174 434	(17 975)	156 459
Koszty z tytułu odsetek i poręczeń	(11 423)	-	(11 423)
Koszty ogólnego zarządu	(1 306)	-	(1 306)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	(2)	-	(2)
Zysk z działalności operacyjnej	172 571	(23 130)	154 596
Zysk ze sprzedaży jednostki zależnej	-	-	-
Pozostałe przychody finansowe	-	-	-
Pozostałe koszty finansowe	(52)	-	(52)
Zysk brutto	172 519	(23 130)	154 544
Podatek dochodowy	(33 081)	33 227	146
Zysk netto z działalności kontynuowanej	139 438	10 097	154 690
Zysk netto za rok obrotowy/Inne całkowite dochody	139 438	10 097	154 690

Uzgodnienie bilansu/sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31.12.2019 roku w związku z przejściem na MSSF

	PSR na 31.12.2019	<i>Korekta MSSF – wycena metodą praw własności</i>	<i>Korekta MSSF – program motywacyjny</i>	MSSF na 31.12.2019
AKTYWA				
Aktywa trwałe	638 280	26 190	-	664 470
Inwestycje w jednostkach zależnych i współzależnych	484 716	26 027	-	510 743
Pożyczki udzielone	153 564	-	-	153 564
Pozostałe aktywa niefinansowe	-	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	-	163	-	163
Aktywa obrotowe	84 111	-	-	84 111
Należności z tytułu udzielonych poręczeń	5 030	-	-	5 030
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-	-
Pożyczki udzielone	65 307	-	-	65 307
Pozostałe aktywa niefinansowe	13 279	-	-	13 279
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	495	-	-	495
SUMA AKTYWÓW	722 391	26 190	-	748 581

Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

	PSR na 31.12.2019	<i>Korekta MSSF – wycena metodą praw własności</i>	<i>Korekta MSSF – program motywacyjny</i>	MSSF na 31.12.2019
PASYWA				
Kapitał własny	455 264	82 562	-	537 826
Kapitał podstawowy	226 177	-	-	226 177
Kapitał zapasowy	155 111	-	-	155 111
Zyski zatrzymane	73 976	82 562	-	156 538
Zobowiązania długoterminowe	146 155	(56 372)	-	89 783
Kredyty i pożyczki	60 515	-	-	60 515
Obligacje	29 268	-	-	29 268
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	56 372	(56 372)	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	120 972	-	-	120 972
Kredyty i pożyczki	51 183	-	-	51 183
Obligacje	68 938	-	-	68 938
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zob.	851	-	-	851
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	-	-	-
Zobowiązania ogółem	267 127	(56 372)	-	210 755
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	722 391	26 190	-	748 581

Uzgodnienie całkowitych dochodów za rok zakończony 31.12.2019 roku w związku z przejściem na MSSF

<i>Działalność kontynuowana</i>	PSR na 31.12.2019	<i>Korekta MSSF – wycena metodą praw własności</i>	<i>Korekta MSSF – program motywacyjny</i>	MSSF za rok zakończony 31.12.2019
Przychody z tytułu odsetek i poręczeń	15 915	-	-	15 915
Udział w zyskach jedn. zależnych i współkontrol. wycenianych metodą praw własności	91 947	73 369	-	165 316
Koszty z tytułu odsetek i poręczeń	(14 067)	-	-	(14 067)
Koszty ogólnego zarządu	(1 555)	-	(1 713)	(3 268)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	2	-	-	2
Zysk z działalności operacyjnej	92 242	73 369	(1 713)	163 898
Zysk ze sprzedaży jednostki zależnej	-	-	-	-
Pozostałe przychody finansowe	124	-	-	124
Pozostałe koszty finansowe	(570)	-	-	(570)
Zysk z działalności operacyjnej	91 796	73 369	(1 713)	163 452
Podatek dochodowy	(3 699)	3 719	-	20

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 60 stanowią jego integralną część.

Zysk netto z działalności kontynuowanej	88 097	77 088	(1 713)	163 472
Zysk netto za rok obrotowy/Inne całkowite dochody	88 097	77 088	(1 713)	163 472

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

Następujące standardy i interpretacje zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, jednak nie weszły jeszcze w życie:

- MSSF 14 *Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe* (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28: *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczone przez RMSR na czas nieokreślony;
- MSSF 17 *Umowy ubezpieczeniowe* (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) w tym Zmiany do MSSF 17 (opublikowano 25 czerwca 2020) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- Zmiany do MSR 1: *Prezentacja sprawozdań finansowych – Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe oraz 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 2023 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 3: *Zmiany do odniesień do Założeń Konceptyjnych* (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające 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* (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
- Zmiany do MSR 37: *Umowy rodzące obciążenia – koszty wypełnienia obowiązków umownych* (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
- *Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2018-2020* (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 4: *Umowy ubezpieczeniowe – odroczenie MSSF 9* (opublikowano dnia 25 czerwca 2020 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 i MSSF 16: *Reforma wskaźników referencyjnych stóp procentowych – Faza 2* (opublikowano dnia 27 sierpnia 2020 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później;
- Zmiany do MSR 1 i Stanowiska Praktycznego 2: *Ujawnianie informacji dotyczących zasad (polityki) rachunkowości* (opublikowano dnia 12 lutego 2021 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania

finansowego niezatwierdzone przez UE – 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) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 16: *Ustępstwa czynszowe związane z Covid-19 po 30 czerwca 2021* (opublikowano dnia 31 marca 2021 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 kwietnia 2021 roku lub później;
- Zmiany do MSR 12: *Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań powstających na skutek pojedynczej transakcji* (opublikowano dnia 6 maja 2021 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 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.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji Zarząd nie zakończył jeszcze prac nad oceną wpływu wprowadzenia pozostałych standardów oraz interpretacji na stosowane przez Spółkę zasady (politykę) rachunkowości w odniesieniu do działalności Spółki lub jej wyników finansowych.

10. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

10.1. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż PLN są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż PLN są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów (kosztów) finansowych lub, w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej są przeliczane po kursie z dnia dokonania wyceny do wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające z przeliczenia aktywów i zobowiązań niepieniężnych ujmowanych w wartości godziwej są ujmowane zgodnie z ujęciem zysku lub straty z tytułu zmiany wartości godziwej, czyli w zysku / stracie okresu.

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
USD	3,7584	3,7977	3,7597
EUR	4,6148	4,2585	4,3000
GBP	5,1327	4,9971	4,7895

10.2. Udziały i akcje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

Jednostkami zależnymi są podmioty, które Spółka kontroluje.

Sprawowanie kontroli przez Spółkę ma miejsce wtedy, gdy:

- posiada władzę nad danym podmiotem,
- podlega ekspozycji na zmienne zwroty lub posiada prawa do zmiennych zwrotów z tytułu swojego zaangażowania w danej jednostce,

- ma możliwość wykorzystania władzy w celu kształtowania poziomu generowanych zwrotów.

Spółka weryfikuje fakt sprawowania kontroli nad innymi jednostkami, jeżeli wystąpiła sytuacja wskazująca na zmianę jednego lub kilku z wyżej wymienionych warunków sprawowania kontroli.

W sytuacji, gdy Spółka posiada mniej niż większość praw głosu w danej jednostce, ale posiadane prawa głosu są wystarczające do jednostronnego kierowania istotnymi działaniami tej jednostki, oznacza to, że sprawuje nad nią władzę. W momencie oceny, czy prawa głosu w danej jednostce są wystarczające dla zapewnienia władzy, Spółka analizuje wszystkie istotne okoliczności, w tym:

- wielkość posiadanego pakietu praw głosu w porównaniu do rozmiaru udziałów i stopnia rozproszenia praw głosu posiadanych przez innych udziałowców;
- potencjalne prawa głosu posiadane przez Spółkę, innych udziałowców lub inne strony;
- prawa wynikające z innych ustaleń umownych; a także
- dodatkowe okoliczności, które mogą dowodzić, że Spółka posiada lub nie posiada możliwości kierowania istotnymi działaniami w momencie podejmowania decyzji, w tym schematy głosowania zaobserwowane na poprzednich Walnych Zgromadzeniach Akcjonariuszy lub Zgromadzeniach Wspólników.

Jednostkami stowarzyszonymi są takie jednostki, na które Spółka wywiera znaczący wpływ, niebędące jednostkami zależnymi ani udziałami we wspólnych przedsięwzięciach Spółki. Znaczący wpływ jest to zdolność do uczestniczenia w podejmowaniu decyzji z zakresu polityki finansowej i operacyjnej prowadzonej działalności gospodarczej; nie oznacza ona jednak sprawowania kontroli bądź współkontroli nad tą polityką.

Wspólne przedsięwzięcia to ustalenia umowne, na mocy których dwie lub więcej stron podejmuje działalność gospodarczą podlegającą współkontroli. Współkontrola jest to określony w umowie podział kontroli nad działalnością gospodarczą, który występuje tylko wówczas, gdy strategiczne decyzje finansowe i operacyjne dotyczące tej działalności wymagają jednomyślnej zgody stron sprawujących współkontrolę.

Wycena udziałów i akcji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

Udziały i akcje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wykazywane są według metody praw własności. Inwestycje początkowo ujmowane są według ceny nabycia, a następnie na kolejny dni bilansowe korygowane są o zmianę udziału inwestora w aktywach netto jednostki, w której dokonano inwestycji, po jej przejęciu. Zysk lub strata inwestora obejmuje jego udział w zysku lub stracie jednostki, w której dokonano inwestycji, a inne całkowite dochody inwestora obejmują jego udział w innych całkowitych dochodach jednostki, w której dokonano inwestycji.

Przy nabyciu inwestycji wszelkie różnice między kosztem inwestycji a udziałem w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań jednostki, w której dokonano inwestycji, są rozliczane w następujący sposób:

- wartość firmy dotycząca jednostki zależnej, stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia jest ujęta w wartości bilansowej inwestycji,
- jakakolwiek nadwyżka udziału w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań jednostki, w której dokonano inwestycji, nad kosztem inwestycji, jest uwzględniana jako przychód przy ustalaniu udziału jednostki w jednostce zależnej, stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu.

Jeżeli istnieją potencjalne prawa głosu lub inne instrumenty pochodne zawierające potencjalne prawa głosu, udział jednostki w jednostce zależnej, stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu jest określany wyłącznie na podstawie istniejących udziałów własnościowych i nie odzwierciedla możliwości wykonywania lub zamiany potencjalnych praw głosu i innych instrumentów pochodnych.

Udział w jednostce zależnej, stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu stanowi wartość bilansowa inwestycji w jednostce zależnej, stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu ustalona zgodnie z metodą praw własności, włącznie z wszelkimi udziałami długoterminowymi, które w swojej istocie stanowią część inwestycji netto jednostki w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu. Na przykład wszelkie pozycje, których rozliczenie nie jest ani planowane, ani prawdopodobne w dającej się przewidzieć przyszłości, stanowią w swojej istocie powiększenie wartości udziału jednostki w danej jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu. Pozycje takie mogą obejmować akcje uprzywilejowane i należności długoterminowe lub pożyczki, ale nie obejmują należności z tytułu dostaw i usług, zobowiązań z tytułu dostaw i usług ani jakichkolwiek należności długoterminowych, na pokrycie których ustanowiono odpowiednie zabezpieczenie - takich jak zabezpieczone

pożyczki. Straty ujmowane metodą praw własności, których wartość przewyższa udział jednostki w akcjach zwykłych, przyporządkowuje się pozostałym elementom udziału jednostki w jednostce zależnej, stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu w odwrotnej kolejności do pierwszeństwa ich rozliczenia przy podziale majątku w przypadku likwidacji.

Stosując metodę praw własności, jednostka posługuje się najbardziej aktualnymi dostępnymi sprawozdaniami finansowymi jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz wspólnych przedsięwzięć. Sprawozdania finansowe sporządza się przy zastosowaniu jednolitych zasad rachunkowości dla podobnych transakcji. Jeżeli jednostka zależna, stowarzyszona lub wspólne przedsięwzięcie stosuje zasady rachunkowości inne niż stosowane przez spółkę dominującą, dokonuje się korekt w celu dostosowania zasad rachunkowości tych jednostek do zasad jednostki dominującej.

Zyski i straty wynikające z „oddolnych” i „odgórných” transakcji pomiędzy Spółką (oraz jej jednostkami zależnymi) a jednostką wycenianą metodą praw własności ujmuje się w sprawozdaniu finansowym Spółki jedynie w stopniu odzwierciedlającym udziały niepowiązanych inwestorów w jednostce wycenianej metodą praw własności. Transakcje „oddolne” obejmują na przykład transakcje sprzedaży aktywów przez jednostkę wycenianą metodą prawności Spółce (lub jednostkom zależnym Spółki). Transakcje „odgórne” obejmują na przykład transakcje sprzedaży aktywów lub realizację umów budowlanych przez Spółkę (lub jednostki zależne od Spółki) na rzecz spółki wycenianej metodą praw własności. Udział Spółki w zyskach i stratach spółki wycenianej metodą praw własności z tytułu tych transakcji podlega wyłączeniu.

Utrata wartości udziałów i akcji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

Straty z tytułu utraty wartości są rozpoznawane są wtedy, gdy istnieją obiektywne dowody utraty wartości w wyniku jednego lub większej liczby zdarzeń, które miały miejsce po początkowym ujęciu inwestycji netto i to zdarzenie (lub zdarzenia) powodujące stratę ma wpływ na szacowane przyszłe przepływy pieniężne z inwestycji netto, które można wiarygodnie oszacować. Straty oczekiwane w wyniku przyszłych zdarzeń, bez względu na to, jak prawdopodobne, nie są rozpoznawane.

Obiektywne dowody utraty wartości inwestycji netto w instrumenty kapitałowe jednostki zależnej, stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia obejmują informacje o znaczących zmianach wywołujących niekorzystne skutki, które miały miejsce w środowisku technologicznym, rynkowym, gospodarczym lub prawnym, w którym przedsięwzięcie prowadzi działalność i wskazuje, że koszt inwestycji w instrument kapitałowy nie może zostać odzyskany. Znaczący lub przedłużający się spadek wartości godziwej inwestycji w instrument kapitałowy poniżej jego kosztu jest również obiektywnym dowodem utraty wartości.

Obiektywne dowody utraty wartości inwestycji netto obejmują obserwowalne dane, dotyczące następujących zdarzeń powodujących stratę:

- znaczące trudności finansowe jednostki zależnej, stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia;
- naruszenie umowy, takie jak niewywiązanie się z płatności lub zaległość w płatnościach,
- ze względów ekonomicznych lub prawnych powodujących trudności finansowe, upadłość lub inną reorganizację finansową, udzielenie jednostce zależnej, stowarzyszonej lub wspólnemu przedsięwzięciu wsparcia, którego w innym przypadku jednostka ta by nie uzyskałaby,
- zanik aktywnego rynku dla inwestycji netto z powodu trudności finansowych jednostki zależnej, stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia.

Jeżeli występują opisane powyżej przesłanki utraty wartości, wartość bilansową inwestycji testuje się pod kątem utraty wartości zgodnie z MSR 36 jako pojedynczy składnik aktywów, porównując jej wartość odzyskiwalną (wartość użytkową lub wartość godziwą pomniejszoną o koszty zbycia) z jej wartością bilansową Ustalając wartość użytkową inwestycji netto, Spółka szacuje:

- swój udział w wartości bieżącej szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych, które według przewidywań wygeneruje jednostka zależna, stowarzyszona lub wspólne przedsięwzięcie, w tym przepływy pieniężne z działalności i wpływy z ostatecznego zbycia inwestycji; lub
- wartość bieżącą przyszłych przepływów pieniężnych wynikających z dywidend, które mają zostać otrzymane z inwestycji oraz z jej ostatecznej sprzedaży.

Wszelkie odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości ujmuje się zgodnie z MSR 36 w zakresie, w jakim wartość odzyskiwalna inwestycji netto wzrasta, do poziomu nie przekraczającego wartości bilansowej, jaka zostałaby ustalona, gdyby w poprzednich latach nie ujęto odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości...

Odwroćcie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współkontrolowanych ujmuje się w rachunku zysków i strat.

10.3. Aktywa finansowe

Klasyfikacja aktywów finansowych

Aktywa finansowe klasyfikowane są do następujących kategorii wyceny:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Spółka klasyfikuje składnik aktywów finansowych na podstawie modelu biznesowego w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz charakterystyki wynikających z umowy przepływów pieniężnych dla składnika aktywów finansowych (tzw. „test umownych przepływów pieniężnych”).

Wycena na moment początkowego ujęcia

Z wyjątkiem niektórych należności z tytułu dostaw i usług, w momencie początkowego ujęcia Spółka wycenia składnik aktywów finansowych w jego wartości godziwej.

Wycena po początkowym ujęciu

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe klasyfikowane są do jednej z czterech kategorii:

- instrumenty dłużne wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- instrumenty dłużne wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Instrumenty dłużne – aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- a) składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, oraz
- b) 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.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych zamortyzowanym kosztem Spółka klasyfikuje:

- należności z tytułu udzielonych poręczeń,
- udzielone pożyczki spełniające test umownych przepływów pieniężnych, które zgodnie z modelem biznesowym wykazywane są jako utrzymywane w celu uzyskania przepływów pieniężnych,
- środki pieniężne i ekwiwalenty.

Przychody z tytułu odsetek oblicza się przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej i wykazuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Przychody z tytułu odsetek i poręczeń”.

Instrumenty dłużne – aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- a) składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych; oraz
- b) 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.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Składniki aktywów finansowych, które nie są wyceniane według zamortyzowanego kosztu lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy Spółka klasyfikuje udzielone pożyczki niespełniające testu umownych przepływów pieniężnych.

Zysk lub stratę z wyceny tych aktywów do wartości godziwej ujmuje się w wyniku finansowym.

Zaprzestanie ujmowania

Aktywa finansowe wyłącza się z ksiąg rachunkowych, w sytuacji gdy:

- prawa do uzyskania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych wygasły, lub
- prawa do uzyskania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych zostały przeniesione a Spółka dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności.

10.4. Wycena do wartości godziwej

Spółka ustala wartość godziwą instrumentów finansowych takich jak pożyczki udzielone klasyfikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej na każdy dzień bilansowy.

Wartość godziwa jest rozumiana jako cena, która byłaby otrzymana ze sprzedaży składnika aktywów, bądź zapłacona w celu przeniesienia zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach zbycia składnika aktywów między uczestnikami rynku na dzień wyceny w aktualnych warunkach rynkowych. Wycena wartości godziwej opiera się na założeniu, że transakcja sprzedaży składnika aktywów lub przeniesienia zobowiązania odbywa się albo:

- na głównym rynku dla danego składnika aktywów bądź zobowiązania,
- w przypadku braku głównego rynku, na najkorzystniejszym rynku dla danego składnika aktywów lub zobowiązania.

Zarówno główny, jak i najbardziej korzystny rynek muszą być dostępne dla Spółki.

Wartość godziwa składnika aktywów lub zobowiązania jest mierzona przy założeniu, że uczestnicy rynku przy ustalaniu ceny składnika aktywów lub zobowiązania działają w swoim najlepszym interesie gospodarczym.

Wycena wartości godziwej składnika aktywów niefinansowych uwzględnia zdolność uczestnika rynku do wytworzenia korzyści ekonomicznych poprzez jak największe i najlepsze wykorzystanie składnika aktywów lub jego zbycie innemu uczestnikowi rynku, który zapewniłby jak największe i jak najlepsze wykorzystanie tego składnika aktywów.

Spółka stosuje techniki wyceny, które są odpowiednie do okoliczności i w przypadku których są dostępne dostateczne dane do wyceny wartości godziwej, przy maksymalnym wykorzystaniu odpowiednich obserwowalnych danych wejściowych i minimalnym wykorzystaniu nieobserwowalnych danych wejściowych.

Wszystkie aktywa oraz zobowiązania, które są wyceniane do wartości godziwej lub ich wartość godziwa jest ujawniana w sprawozdaniu finansowym są klasyfikowane w hierarchii wartości godziwej w sposób opisany poniżej na podstawie najniższego poziomu danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość:

- Poziom 1 – Notowane (nieskorygowane) ceny rynkowe na aktywnym rynku dla identycznych aktywów lub zobowiązań,
- Poziom 2 – Techniki wyceny, dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest bezpośrednio bądź pośrednio obserwowalny,
- Poziom 3 – Techniki wyceny, dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest nieobserwowalny.

Na każdą datę bilansową, w przypadku aktywów i zobowiązań występujących na poszczególne daty bilansowe w sprawozdaniu finansowym Spółka ocenia, czy miały miejsce transfery między poziomami hierarchii poprzez ponowną ocenę klasyfikacji do poszczególnych poziomów, kierując się istotnością danych wejściowych z najniższego poziomu, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość.

10.5. Utrata wartości aktywów finansowych

Spółka dokonuje oceny oczekiwanych strat kredytowych związanych z instrumentami dłużnymi wycenianymi według zamortyzowanego kosztu, niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości.

W przypadku należności z tytułu udzielonych poręczeń, Spółka stosuje uproszczone podejście i wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia należności przy użyciu macierzy rezerw. Spółka wykorzystuje swoje dane historyczne dotyczące strat kredytowych, skorygowane w stosownych przypadkach o wpływ informacji dotyczących przyszłości. W celu ustalenia oczekiwanych strat kredytowych należności z tytułu poręczeń oraz pozostałe należności pogrupowane zostały na podstawie podobieństwa charakterystyki ryzyka kredytowego. Ze względu na charakter prowadzonej działalności przez Spółkę, inne kryteria jak na przykład segregacja geograficzna nie mają zastosowania. Co do zasady, przeterminowane należności z tytułu poręczeń oraz pozostałe należności są usuwane z ksiąg w przypadku stwierdzenia braku możliwości ich skutecznej egzekucji (np. poprzez postawienie komornicze o bezskuteczności egzekucji).

W przypadku pozostałych aktywów finansowych (pożyczki udzielone), Spółka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwanym stratom kredytowym. Spółka kalkuluje oczekiwane straty kredytowe dotyczące pożyczek jako różnica między przepływami pieniężnymi wynikającymi z podpisanych umów a przepływami pieniężnymi, które jednostka spodziewa się otrzymać. Pożyczki zaklasyfikowane są jako instrumenty niskiego ryzyka. Jeżeli ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od momentu początkowego ujęcia, Spółka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia.

Spółka ocenia, że ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od dnia jego początkowego ujęcia w przypadku, gdy opóźnienie w spłacie przekroczy 30 dni.

Jednocześnie, Spółka ocenia, że niewykonanie zobowiązania przez dłużnika następuje w przypadku gdy opóźnienie w spłacie przekroczy 90 dni.

Jeśli związane ze składnikiem aktywów finansowych przepływy pieniężne wynikające z umowy były renegotjowane lub modyfikowane i nie zaprzestano ujmowania składnika aktywów finansowych, każdorazowo Spółka dokonuje oceny, czy nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego związanego z danym instrumentem finansowym poprzez porównanie: ryzyka niewykonania zobowiązania na dzień sprawozdawczy (na podstawie zmodyfikowanych warunków umowy) oraz ryzyka niewykonania zobowiązania w momencie początkowego ujęcia (na podstawie pierwotnych, niezmodyfikowanych warunków umowy). W przypadku stwierdzenia, że nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego Spółka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia.

10.6. Należności z tytułu udzielonych poręczeń oraz pozostałe należności

Należności z tytułu udzielonych poręczeń są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na oczekiwane straty kredytowe w całym okresie życia.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

Zaliczki są prezentowane zgodnie z charakterem aktywów, do jakich się odnoszą – odpowiednio jako aktywa trwałe lub obrotowe, zaliczki związane z nabywanymi gruntami prezentowane są jako inne aktywa niefinansowe.

Należności budżetowe prezentowane są w ramach pozostałych aktywów niefinansowych, z wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych, które stanowią w sprawozdaniu z sytuacji finansowej odrębną pozycję.

10.7. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy.

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

10.8. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane w związku ze zobowiązaniem.

Przychody i koszty są ujmowane w zysku lub stracie z chwilą usunięcia zobowiązania z bilansu, a także w wyniku rozliczenia metodą efektywnej stopy procentowej.

10.9. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

Inne zobowiązania finansowe (w tym kredyty i pożyczki) wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.

Spółka wyłącza ze swojego bilansu zobowiązanie finansowe, gdy zobowiązanie wygasło – to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł.

Pozostałe zobowiązania niefinansowe obejmują w szczególności zobowiązania wobec urzędu skarbowego z tytułu podatku od towarów i usług. Pozostałe zobowiązania niefinansowe ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

10.10. Modyfikacja zobowiązań finansowych i zmiana oczekiwanych przepływów pieniężnych z zobowiązań finansowych

Przepływy pieniężne dotyczące zobowiązania finansowego mogą ulec zmianie na skutek zmiany warunków umownych lub oczekiwań w zakresie szacowanych przepływów pieniężnych na potrzeby wyceny zobowiązania finansowego zamortyzowanym kosztem.

Zmiana warunków umownych

W przypadku zmiany warunków umownych zobowiązania finansowego Spółka analizuje, czy modyfikacja przepływów pieniężnych miała charakter istotny, czy też nie. Spółka stosuje zarówno kryterium ilościowe jak i jakościowe w celu zidentyfikowania istotnej modyfikacji prowadzącej do zaprzestania ujmowania istniejącego zobowiązania finansowego.

Za istotną modyfikację Spółka uznaje zmianę zdyskontowanej wartości bieżącej przepływów pieniężnych wynikających z nowych warunków, w tym wszelkich płatności dokonanych, pomniejszonych o płatności otrzymane i zdyskontowanych przy zastosowaniu pierwotnej efektywnej stopy procentowej, o nie mniej niż 10% od zdyskontowanej wartości bieżącej pozostałych przepływów pieniężnych z tytułu pierwotnego zobowiązania finansowego.

Niezależnie od kryterium ilościowego, modyfikacja zostaje uznana za istotną w następujących przypadkach:

- a) przewalutowanie zobowiązania finansowego, o ile nie zostało to z góry określone w warunkach umowy,
- b) zamiana kredytodawcy,
- c) istotne wydłużenie okresu finansowania w stosunku do pierwotnego okresu finansowania,
- d) zmiana stopy procentowej ze zmiennej na stałą i na odwrót,
- e) zmiana formy prawnej/rodzaju instrumentu finansowego.

Istotną modyfikację zobowiązania finansowego Spółka ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego.

W przypadku modyfikacji warunków umownych zobowiązania finansowego, która nie powoduje zaprzestania ujmowania istniejącego zobowiązania, zysk lub stratę ujmuje się niezwłocznie w wyniku finansowym. Zysk lub stratę oblicza się jako różnicę pomiędzy wartością bieżącą zmodyfikowanych i oryginalnych przepływów pieniężnych, zdyskontowanych z zastosowaniem oryginalnej efektywnej stopy procentowej zobowiązania.

Zmiana oczekiwanych przepływów pieniężnych

W przypadku zobowiązań finansowych o zmiennej stopie okresowe przeszacowanie przepływów pieniężnych mające odzwierciedlać zmiany rynkowych stóp procentowych skutkuje zmianą efektywnej stopy procentowej.

W przypadku gdy Spółka zmienia oszacowania co do płatności z tytułu zobowiązania finansowego (z wyłączeniem zmian dotyczących modyfikacji umownych przepływów pieniężnych), dokonywana jest korekta wartości bilansowej zobowiązania finansowego tak, aby wartość ta odzwierciedlała rzeczywiste i zmienione oszacowane przepływy pieniężne wynikające z umowy. Spółka ustala wartość bilansową zobowiązania finansowego według zamortyzowanego kosztu jako wartość bieżącą szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych wynikających z umowy, które są dyskontowane według pierwotnej efektywnej stopy procentowej instrumentu finansowego. Różnica w wycenie jest ujmowana jako przychody lub koszty w wyniku finansowym.

10.11. Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Spółka spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

Umowy gwarancji finansowych

Umowa gwarancji finansowej to umowa zobowiązująca jej wystawcę do dokonania określonych płatności rekompensujących posiadaczowi stratę, jaką poniesie z powodu niedokonania przez określonego dłużnika płatności w przypadającym terminie, zgodnie z pierwotnymi lub zmienionymi warunkami instrumentu dłużnego. Umowy gwarancji finansowej mogą mieć różne formy prawne, takie jak gwarancja, niektóre rodzaje akredytywy, umowa o poręczenie spłaty wierzytelności lub umowa ubezpieczeniowa.

Po początkowym ujęciu wystawca takiej umowy w późniejszych okresach wycenia ją według wyższej z następujących wartości:

- (i) kwoty odpisu na oczekiwane straty kredytowe określonej zgodnie z podejściem opisanym w punkcie 10.4 oraz
- (ii) początkowo ujętej kwoty, w odpowiednich przypadkach pomniejszonej o skumulowaną kwotę dochodów ujmowanych zgodnie z zasadami MSSF 15.

10.12. Płatności w formie akcji

Pracownicy (w tym członkowie zarządu) Spółki otrzymują nagrody w formie akcji.

10.12.1 Transakcje rozliczane w instrumentach kapitałowych

Koszt transakcji rozliczanych z pracownikami w instrumentach kapitałowych jest wyceniany przez odniesienie do wartości godziwej na dzień przyznania praw. Wartość godziwa ustalana jest przez niezależnego rzeczoznawcę w oparciu o model dwumianowy, o którym dalsze informacje przedstawione są w punkcie 20.1. Przy wycenie transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych uwzględniane są rynkowe warunki nabycia uprawnień (związane z ceną akcji Spółki) oraz warunki inne niż warunki nabycia uprawnień.

Koszt transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych jest ujmowany wraz z odpowiadającym mu wzrostem wartości kapitału własnego w okresie, w którym spełnione zostały warunki dotyczące efektywności/ wyników lub/ i świadczenia pracy bądź usług, kończącym się w dniu, w którym określeni pracownicy zdobędą pełne uprawnienia do świadczeń („dzień nabycia praw”). Skumulowany koszt ujęty z tytułu transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych na każdy dzień bilansowy do dnia nabycia praw odzwierciedla stopień upływu okresu nabywania praw oraz liczbę nagród, do których prawa – w opinii Zarządu na ten dzień, opartej na możliwie najlepszych szacunkach liczby instrumentów kapitałowych – zostaną ostatecznie nabyte.

Żadne koszty nie są ujmowane z tytułu nagród, do których prawa nie zostaną ostatecznie nabyte, z wyjątkiem nagród, w przypadku których nabycie praw zależy od warunków rynkowych lub warunków innych niż warunki nabycia uprawnień, które są traktowane jako nabyte bez względu na fakt spełnienia warunków rynkowych lub warunków innych niż warunki nabycia uprawnień, pod warunkiem spełnienia wszystkich innych warunków dotyczących efektywności/ wyników lub/ i świadczenia pracy bądź usług.

W przypadku modyfikacji warunków przyznawania nagród rozliczanych w instrumentach kapitałowych, w ramach spełnienia wymogu minimum ujmuje się koszty, jak w przypadku, gdyby warunki te nie uległy zmianie. Ponadto, ujmowane są koszty z tytułu każdego wzrostu wartości transakcji w wyniku modyfikacji, wycenione na dzień zmiany.

W przypadku anulowania nagrody rozliczanej w instrumentach kapitałowych, jest ona traktowana w taki sposób, jakby prawa do niej zostały nabyte w dniu anulowania, a wszelkie jeszcze nieujęte koszty z tytułu nagrody są niezwłocznie ujmowane. Dotyczy to również nagród w przypadku, których warunki inne niż warunki nabycia uprawnień będące pod kontrolą Spółki lub pracownika nie są spełnione. Jednakże w przypadku zastąpienia anulowanej nagrody nową nagrodą – określoną jako nagroda zastępcza w dniu jej przyznania, nagroda anulowana i nowa nagroda są traktowane tak, jakby stanowiły modyfikację pierwotnej nagrody, tj. w sposób opisany w paragrafie powyżej.

W przypadku nagród, które przewidują dwojaki model rozliczenia, to jest poprzez rozliczenie w formie instrumentów kapitałowych lub poprzez rozliczenie w formie pieniężnej, w zależności od realizacji konkretnych scenariuszy w przyszłości Spółka dokonuje analizy prawdopodobieństwa realizacji poszczególnych scenariuszy i ujmuje nagrody jako rozliczane w formie instrumentów kapitałowych lub jako rozliczenie w formie pieniężnej w zależności od którego ze scenariuszy przypisano wyższe prawdopodobieństwo.

10.13. Przychody

1. *Przychody z tytułu udzielonych poręczeń*

Przychody są wpływami korzyści ekonomicznych danego okresu, powstałymi w toku zwykłej działalności gospodarczej Spółki, które skutkują zwiększeniem kapitału własnego w inny sposób niż wynikający z wpłat udziałowców. Do przychodów z działalności operacyjnej Spółka zalicza przychody z tytułu udzielonych poręczeń, ujmowane zgodnie z MSSF 15. Zgodnie z zawartymi umowami wynagrodzenie za usługi poręczeń ustalane jest w rocznych okresach rozliczeniowych. Na każdy dzień bilansowy Spółka ujmuje przychód należny za dany okres, obliczony zgodnie z warunkami określonymi w umowach zawartych z kontrahentami.

2. *Odsetki od pożyczek wycenianych w zamortyzowanym koszcie*

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich naliczania (z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przyszłe wpływy pieniężne przez szacowany okres życia instrumentów finansowych) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

10.14. Podatki

10.14.1 Podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na dzień bilansowy.

10.14.2 Podatek odroczony

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

Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczone wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych poza zyskiem lub stratą jest ujmowany poza zyskiem lub stratą: w innych całkowitych dochodach dotyczący pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym.

Spółka kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczonego podatku dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

10.14.3 Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego

Jeżeli w ocenie Spółki jest prawdopodobne, że podejście Spółki do kwestii podatkowej lub grupy kwestii podatkowych będzie zaakceptowane przez organ podatkowy, Spółka określa dochód do opodatkowania (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, niewykorzystane straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe z uwzględnieniem podejścia do opodatkowania planowanego lub zastosowanego w swoim zeznaniu podatkowym. Oceniając to prawdopodobieństwo, Spółka przyjmuje, że organy podatkowe uprawnione do skontrolowania i zakwestionowania sposobu traktowania podatkowego przeprowadzą taką kontrolę i będą miały dostęp do wszelkich informacji.

Jeżeli Spółka stwierdzi, że nie jest prawdopodobne, że organ podatkowy zaakceptuje podejście Spółki do kwestii podatkowej lub grupy kwestii podatkowych, wówczas Spółka odzwierciedla skutki niepewności w ujęciu księgowym podatku w okresie, w którym to ustaliła. Spółka ujmuje zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego z wykorzystaniem jednej z dwóch niżej wymienionych metod, w zależności od tego, która z nich lepiej odzwierciedla sposób, w jaki niepewność może się zmaterializować:

- Spółka określa najbardziej prawdopodobny scenariusz – jest to pojedyncza kwota spośród możliwych wyników lub
- Spółka ujmuje wartość oczekiwaną - jest to suma kwot ważonych prawdopodobieństwem spośród możliwych wyników.

10.15. Zysk netto na akcje

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym.

11. Przychody i koszty

11.1. Przychody z tytułu poręczeń i odsetek

	<i>rok zakończony 31 grudnia 2020</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2019</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2018</i>
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym wyceniane wg zamortyzowanego kosztu lub w wartości godziwej	13 151	10 537	8 976
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom pozostałym wyceniane wg zamortyzowanego kosztu lub w wartości godziwej	-	14	-
Odsetki bankowe	2	5	4
Przychody z tytułu udzielonych poręczeń	4 976	5 359	1 888
Przychody z tyt. poręczeń i odsetek razem	18 129	15 195	10 868

11.2. Koszty z tytułu poręczeń i odsetek

	<i>rok zakończony 31 grudnia 2020</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2019</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2018</i>
Odsetki od kredytów i pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych	7 261	2 727	2 671
Odsetki od kredytów i pożyczek otrzymanych od jednostek pozostałych	948	729	-
Odsetki od obligacji	2 592	9 729	7 740
Koszty z tytułu otrzymanych poręczeń	426	882	1 012
Koszty z tyt. odsetek i poręczeń razem	11 227	14 067	11 423

11.3. Koszty według rodzajów – koszty ogólnego zarządu

	<i>rok zakończony 31 grudnia 2020</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2019</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2018</i>
Amortyzacja	-	-	-
Materiały i energia	17	2	-
Usługi obce	1 238	1 166	983
Podatki i opłaty	47	37	9
Wynagrodzenia, w tym:	(1 412)	1 950	238
- wycena programu motywacyjnego	(1 713)	1 713	-
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia na rzecz pracowników	63	28	28
Pozostałe koszty	139	85	48
Koszty ogólnego zarządu razem	92	3 268	1 306

11.4. Dywidendy otrzymane

Szczegółowy opis otrzymanych dywidend znajduje się w nocie 26 opisującej transakcje z jednostkami powiązanymi.

11.5. Pozostałe przychody (koszty) operacyjne

	<i>rok zakończony 31 grudnia 2020</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2019</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2018</i>
Usługi doradcze	-	-	7
Najem pozostały	1	2	-
Odpis aktualizujący wartość należności	-	-	(9)
Gwarancje czynszowe	137	-	-
Pozostałe	-	-	-
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne razem	138	2	(2)

11.6. Inne przychody finansowe

	<i>rok zakończony 31 grudnia 2020</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2019</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2018</i>
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	-	124	-
Prowizje od udzielonych pożyczek	380	-	-
Pozostałe odsetki i inne	-	-	-
Przychody finansowe pozostałe razem	380	124	-

11.7. Inne koszty finansowe

	<i>rok zakończony 31 grudnia 2020</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2019</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2018</i>
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	1 333	-	-
Koszty obsługi emisji obligacji	436	570	52
Prowizje i opłaty bankowe	21	-	-
Pozostałe odsetki i inne	7	-	-
Koszty finansowe pozostałe razem	1 797	570	52

12. Podatek dochodowy

12.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku, za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku przedstawiają się następująco:

	<i>rok zakończony</i> 31 grudnia 2020	<i>rok zakończony</i> 31 grudnia 2019	<i>rok zakończony</i> 31 grudnia 2018
Ujęte w zysku lub stracie			
Bieżący podatek dochodowy	(12 818)	-	-
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(12 818)	-	-
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych			
Odroczony podatek dochodowy	(5 069)	20	146
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	(5 069)	20	146
Obciążenie podatkowe wykazane w zysku lub stracie	(17 887)	20	146

12.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku / (straty) brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku, 31 grudnia 2019 oraz 31 grudnia 2018 roku przedstawia się następująco:

	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku
Zysk (strata) brutto za dany rok wykazany w rachunku wyników	166 994	163 452	154 690
Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	31 729	31 056	29 391
Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników	17 887	(20)	(146)
Różnica, w tym:			
Wynikająca z różnic trwałych	451	(347)	(218)
Podatek odroczony od wyceny udziałów, od której nie powstają różnice przejściowe	13 391	31 423	29 755

12.3. Odroczone podatki dochodowe

Odroczone podatki dochodowe wynika z następujących pozycji:

	<i>Bilans</i>		<i>Rachunek zysków i strat za rok zakończony</i>	
	<i>31 grudnia 2020 roku</i>	<i>31 grudnia 2019 roku</i>	<i>31 grudnia 2020 roku</i>	<i>31 grudnia 2019 roku</i>
<i>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>				
Wycena udziałów metoda praw własności	5 168	-	5 168	-
Wycena obligacji według zamortyzowanego kosztu	77	41	36	41
Odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	1 647	3 399	(1 752)	1 734
Kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(1 986)	(3 440)	1 454	(1 775)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 906	-	4 906	-
<i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>				
Wycena pożyczek według zamortyzowanego kosztu	-	78	(78)	78
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	697	1 443	(746)	80
Naliczone odsetki od zobowiązań, pożyczek, kredytów	1 280	258	1 022	(182)
Niewypłacone wynagrodzenia z tyt. umów zlecenia oraz ZUS	-	-	-	(5)
Naliczone odsetki od obligacji	-	249	(249)	249
Limit finansowania dłużnego	-	1 575	(1 575)	1 575
Inne	9	-	9	-
Kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(1 986)	(3 440)	1 454	(1 775)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	163	(163)	20
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego			(5 069)	20
	<i>Bilans</i>		<i>Rachunek zysków i strat za rok zakończony</i>	
	<i>31 grudnia 2019 roku</i>	<i>31 grudnia 2018 roku</i>	<i>31 grudnia 2019 roku</i>	<i>31 grudnia 2018 roku</i>
<i>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>				
Wycena udziałów metoda praw własności	-	-	-	-
Wycena obligacji według zamortyzowanego kosztu	41	-	41	-
Odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	3 399	1 665	1 734	1 749
Kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(3 440)	(1 665)	(1 775)	(1 749)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	-	-

Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

<i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>				
Wycena pożyczek według zamortyzowanego kosztu	78	-	78	86
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	1 443	1 363	80	1 363
Naliczone odsetki od zobowiązań, pożyczek, kredytów	258	440	(182)	440
Niewypłacone wynagrodzenia z tyt. umów zlecenia oraz ZUS	-	5	(5)	6
Naliczone odsetki od obligacji	249	-	249	-
Limit finansowania dłużnego	1 575	-	1 575	-
Wycena udziałów metoda praw własności	-	-	-	-
Kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(3 440)	(1 665)	(1 775)	(1 749)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	163	143	20	146
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego			20	146

Na dzień bilansowy nie ma nierozpoznanego aktywa z tytułu podatku odroczonego od strat podatkowych. Terminy wygaśnięcia prawa do obniżenia podatku dochodowego z tytułu strat podatkowych przypadają na rok 2021 do 2025 w łącznej kwocie 7 595 tys. PLN.

Nierozpoznana rezerwa z tytułu podatku odroczonego od wyceny udziałów metodą praw własności wynosi: 51 501 tys. PLN na koniec 2020 roku, 47 787 tys. PLN na koniec 2019 roku oraz 30 064 tys. PLN na koniec 2018 roku.

13. Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Spółki przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu skorygowaną o średnią ważoną liczbę akcji zwykłych, które zostałyby wyemitowane na konwersji wszystkich rozwadniających potencjalnych instrumentów kapitałowych w akcje zwykłe.

Poniżej przedstawione zostały dane dotyczące średniej ważonej liczby akcji, które posłużyły do wyliczenia podstawowego i rozwodnionego zysku na jedną akcję:

	<i>rok zakończony</i> <i>31 grudnia 2020</i>	<i>rok zakończony</i> <i>31 grudnia 2019</i>	<i>rok zakończony</i> <i>31 grudnia 2018</i>
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego i rozwodnionego zysku na jedną akcję	226 176 574	226 176 574	188 215 778

W okresie między dniem bilansowym a dniem sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie wystąpiły żadne inne transakcje dotyczące akcji zwykłych lub potencjalnych akcji zwykłych.

14. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Spółka wypłaciła za 2018 rok dywidendę w kwocie 10 000 tys. PLN, za 2019 rok w kwocie 4 000 tys. PLN. W roku 2020 oraz 2021 do dnia podpisania niniejszego sprawozdania Spółka nie deklarowała wypłaty dywidendy za 2020 rok.

15. Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych

<i>Udziały wyceniane metodą praw własności</i>	<i>31 grudnia 2020</i>	<i>31 grudnia 2019</i>	<i>31 grudnia 2018</i>
Inwestycje w jednostkach zależnych	526 338	510 743	417 402
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	29 013	-	-
Razem	555 351	510 743	417 402

<i>Inwestycje w jednostkach zależnych</i>	<i>31 grudnia 2020</i>	<i>31 grudnia 2019</i>	<i>31 grudnia 2018</i>
Cavatina GW Sp. z o.o.	329 778	276 756	201 565
Equal I Sp. z o.o.	48 164	50 611	50 905
100K Sp. z o.o.	34 101	43 466	43 924
Equal III Sp. z o.o.	9 341	18 817	52 625
Diamentum Office Sp. z o.o.	1 427	1 601	21 246
Carbon Tower Sp. z o.o.	29 240	40 790	11 028
Tischnera Office Sp. z o.o.	24 300	30 794	8 061
Cavatina Office Sp. z o.o.	-	47 831	27 989
Cavatina & Partners International Sp. z o.o.	14	54	59
Deweloper Media Sp. z o.o.	-	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	346	16	-
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	70	7	-
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	-	-	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	8 571	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	17 503	-	-
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	-	-	-
Quickwork Sp. z o.o.	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	4 703	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	11 067	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	-	-	-
Cavatina SPV15 Sp. z o.o.	-	-	-
Cavatina SPV16 Sp. z o.o.	-	-	-
Cavatina SPV17 Sp. z o.o.	-	-	-
Cavatina SPV18 Sp. z o.o.	-	-	-
Salvatera Sp. z o.o.	-	-	-
Jardin Sp. z o.o.	4	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	7 706	-	-
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	1	-	-

Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	1	-	-
GIARDINI Sp. z o.o.	1	-	-
Razem inwestycje w jednostki zależne	526 338	510 743	417 402
<i>Inwestycje w jednostkach spółkontrolowanych</i>			
Cavatina Office Sp. z o.o.	29 013	-	-
Razem inwestycje w jednostki spółkontrolowane	29 013	-	-
Razem inwestycje	555 351	510 743	417 402

Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości Spółka wycenia udziały w jednostkach zależnych i spółkontrolowanych metodą praw własności. Tabele poniżej przedstawiają zmiany wartości posiadanych udziałów i akcji w okresach rocznych zakończonych 31 grudnia 2020 roku, 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku.

<i>Inwestycje w jednostkach zależnych</i>	<i>31 grudnia 2020</i>	<i>31 grudnia 2019</i>	<i>31 grudnia 2018</i>
Wartość udziałów na 01.01.	510 743	417 402	141 131
Nabycie udziałów*	50	25	19 109
Wniesienie udziałów aportem	-	-	100 703
Udział w zyskach jednostek zależnych wycenianych metodą praw własności	156 350	165 316	156 459
Otrzymane dywidendy	(51 000)	(72 000)	-
Sprzedaż udziałów**	(89 805)	-	-
Wartość udziałów na 31.12.	526 338	510 743	417 402
<i>Inwestycje w jednostkach spółkontrolowanych</i>			
Wartość udziałów na 01.01.	-	-	-
Nabycie udziałów**	31 432	-	-
Udział w zyskach jedn. spółkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	(794)	-	-
Wyłączenie zysku na transakcji w ramach Grupy Kapitałowej	(1 625)	-	-
Wartość udziałów na 31.12.	29 013	-	-

*) W 2018 roku Spółka podwyższyła kapitał w spółkach Carbon Tower Sp. z o.o. oraz Tischnera Office Sp. z o.o. zwiększając wartość udziałów w obu spółkach o 10 995 tys. PLN oraz 8.000 tys. PLN odpowiednio.

**) W dniu 3 września 2020 roku Cavatina Holding S.A. na podstawie umowy sprzedaży zbyła 65% udziałów w Cavatina Office Sp. z o.o. Na podstawie ww. umowy Cavatina Holding S.A. sprzedała 52.065 posiadanych przez siebie udziałów w Cavatina Office Sp. z o.o., każdy o wartości nominalnej 50 zł i o łącznej wartości nominalnej wnoszącej 2.603.250,00 zł.

Dodatkowo strony zawarły umowę współpracy celem ustalenia praw i obowiązków w ramach wspólnej realizacji przedsięwzięcia Chmielna 89.

W związku z zawarciem umowy współpracy, działalność Cavatina Office Sp. z o.o. prowadzona jest na podstawie warunków nią przewidzianych, ustalonym przez strony business planem oraz budżetem. Umowa ukształtowała ład korporacyjny Cavatina Office Sp. z o.o. poprzez postanowienia dotyczące składu jej organów oraz brzmienia umowy spółki. Każda ze stron umowy posiada uprawnienie do powołania i odwołania równej liczby członków zarządu Cavatina Office Sp. z o.o. Reprezentacja Cavatina Office Sp. z o.o. wymaga współdziałania członka zarządu wybranego przez Cavatina Holding S.A. oraz członka zarządu wybranego przez Kupującego. Zgodnie ze

zmienionym brzmieniem umowy spółki Cavatina Office Sp. z o.o., obaj jej wspólnicy posiadają równą liczbę głosów na zgromadzeniu wspólników. Umowa Spółki Cavatina Office Sp. z o.o. przewiduje również sprawy, które wymagają uchwały zgromadzenia wspólników, do których należą m.in.: zmiana umowy o zarządzanie aktywami Cavatina Office Sp. z o.o., sprzedaż inwestycji Chmielna 89, czy też sprawy związane z przyjęciem budżetu i business planu.

Tabela poniżej przedstawia uzgodnienie wyniku na transakcji sprzedaży udziałów w Cavatina Office Sp. z o.o.:

Otrzymane wynagrodzenie	75 256
Wartość bilansowa sprzedanych 65% udziałów (proporcjonalnie do wartości bilansowej inwestycji wycenianej metoda praw własności)	58 373
Koszty sprzedaży	9 351
Zysk na sprzedaży	7 532

Wynik na transakcji został ujęty w pozycji zysk ze sprzedaży jednostki zależnej. Wynagrodzenie ze zbycia w całości otrzymano w postaci środków pieniężnych.

16. Pozostałe aktywa

16.1. Pożyczki udzielone

	<i>31 grudnia 2020</i>	<i>31 grudnia 2019</i>	<i>31 grudnia 2018</i>
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym	322 933	218 871	114 285
Pożyczki udzielone pozostałe	-	-	-
Razem	322 933	218 871	114 285
- krótkoterminowe	2 043	65 307	36 189
- długoterminowe	320 890	153 564	78 096

Żadna z udzielonych pożyczek nie jest przeterminowana ani nie nastąpiła istotna utrata jej wartości. W odniesieniu do odpisu z tytułu udzielonych pożyczek Zarząd skalkulował odpis aktualizujący przy zastosowaniu metody oczekiwanych strat kredytowych zgodnie z zapisami MSSF 9 i ustalił, że wartość odpisu jest nieistotna i odstąpił od jego ujęcia w sprawozdaniu finansowym.

Wysokość oprocentowania pożyczek kształtowana jest przez marżę powiększoną o WIBOR bądź EURIBOR. Terminy spłat przypadają w latach 2021 - 2040. Na udzielonych pożyczkach nie zostało ustanowione zabezpieczenie. Szczegółowy podział udzielonych pożyczek per spółka został przedstawiony w nocie z rozrachunkami z jednostkami powiązanymi (punkt nr 26) oraz w poniższych tabelach:

Pożyczki do jednostek powiązanych na dzień 31 grudnia 2020

Pożyczkobiorca	Waluta	Należność z tytułu pożyczek	Oprocentowanie	Termin spłaty
Cavatina GW Sp. z o.o.	PLN	5 104	WIBOR + marża*	2022-06-25
Carbon Tower Sp.z o.o.	PLN	4 867	WIBOR + marża*	2032-12-20
Tischnera Office Sp. z o.o.	PLN	49 379	WIBOR + marża*	2022-01-03
Tischnera Office Sp. z o.o.	PLN	6 000	WIBOR + marża*	2023-07-31
Tischnera Office Sp. z o.o.	EUR	9 667 EUR 44 610 PLN	EUROIBOR + marża	2023-07-31
Cavatina Office Sp. z o.o.	PLN	28 073	WIBOR + marża*	2037-12-31
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	PLN	26 292	WIBOR + marża*	2022-09-16

Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	PLN	292	WIBOR + marża*	2020-12-31
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	PLN	7 009	WIBOR + marża*	2030-10-14
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	PLN	2 873	WIBOR + marża*	2030-10-19
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	PLN	21 564	WIBOR + marża*	2022-07-07
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	PLN	5 597	WIBOR + marża*	2022-11-20
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	PLN	8 561	WIBOR + marża*	2028-07-13
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	PLN	35 144	WIBOR + marża*	2040-01-31
Deweloper Media Sp. z o.o.	PLN	27 749	WIBOR + marża*	2022-08-24
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	PLN	4 096	WIBOR + marża*	2030-10-09
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	PLN	1 095	WIBOR + marża*	2023-06-24
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	PLN	1 198	WIBOR + marża*	2022-12-16
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	PLN	3 532	WIBOR + marża*	2030-10-09
Salvaterra Sp. z o.o.	PLN	30	WIBOR + marża*	2021-09-09
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	PLN	1 721	WIBOR + marża*	2021-09-09
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	PLN	3 053	WIBOR + marża*	2022-07-24
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	PLN	26 292	WIBOR + marża*	2030-10-09
Jardin Sp. z o.o.	PLN	8 802	WIBOR + marża*	2025-09-30
Razem		322 933		

*) Spółka udziela pożyczek oprocentowanych w wysokości wyższej z dwóch – stała stopa procentowa bądź stopa procentowa na bazie indeksu WIBOR powiększonego o marżę.

Pożyczki do jednostek powiązanych na dzień 31 grudnia 2019

Pożyczkobiorca	Waluta	Należność z tytułu pożyczek	Oprocentowanie	Termin spłaty
Cavatina sp. z o.o.	PLN	5 415	WIBOR + marża*	2020-05-15
Cavatina sp. z o.o.	PLN	8 832	WIBOR + marża*	2021-12-03
Carbon Tower sp.zoo	PLN	3 149	WIBOR + marża*	2020-05-15
Carbon Tower sp.zoo	PLN	1 265	WIBOR + marża*	2032-12-20
100K sp. z o.o.	PLN	6 116	WIBOR + marża*	2019-12-17
Tischnera Office	PLN	6 113	WIBOR + marża*	2020-01-03
Tischnera Office	PLN	47 379	WIBOR + marża*	2023-07-31
CAVATINA OFFICE Sp. z o.o.	PLN	64 399	WIBOR + marża*	2020 luty - maj
CAVATINA OFFICE Sp. z o.o.	PLN	14 567	WIBOR + marża*	2037-12-31
CAVATINA SPV 1 Sp. z o. o.	PLN	22 500	WIBOR + marża*	2021-04-11
CAVATINA SPV 1 Sp. z o. o.	PLN	13 148	WIBOR + marża*	2021-12-16
CAVATINA SPV 5 Sp. z o. o.	PLN	19 213	stałe	2021-10-04
CAVATINA SPV 5 Sp. z o. o.	PLN	6 775	WIBOR + marża*	2021-11-20
Razem		218 871		

*) Spółka udziela pożyczek oprocentowanych w wysokości wyższej z dwóch – stała stopa procentowa bądź stopa procentowa na bazie indeksu WIBOR powiększonego o marżę.

Pożyczki do jednostek powiązanych na dzień 31 grudnia 2018

Pożyczkobiorca	Waluta	Należność z tytułu pożyczek	Oprocentowanie	Termin spłaty
Cavatina Sp. z o.o.	PLN	9 616	WIBOR + marża*	2019-04-12
Cavatina Sp. z o.o.	PLN	5 371	WIBOR + marża*	2020-05-15
Carbon Tower Sp.z o.o.	PLN	3 064	WIBOR + marża*	2020-05-15
100K Sp. z o.o.	PLN	5 813	WIBOR + marża*	2018-12-17
Tischnera Office Sp. z o.o.	PLN	9 603	WIBOR + marża*	2019-01-03
Cavatina Office Sp. z o.o.	PLN	51 870	WIBOR + marża*	2020-05-15
Cavatina SPV 1 Sp. z o. o.	PLN	1 401	WIBOR + marża*	2019-12-18

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 60 stanowią jego integralną część.

Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

Cavatina SPV 1 Sp. z o. o.	PLN	21 860	WIBOR + marża*	2021-04-11
Cavatina SPV 2 Sp. z o. o.	PLN	1 830	WIBOR + marża*	2019-04-30
Cavatina SPV 5 Sp. z o. o.	PLN	3 857	WIBOR + marża*	2019 listopad - grudzień
Razem		114 285		

*) Spółka udziela pożyczek oprocentowanych w wysokości wyższej z dwóch – stała stopa procentowa bądź stopa procentowa na bazie indeksu WIBOR powiększonego o marżę.

16.2. Pozostałe aktywa niefinansowe

	<i>31 grudnia 2020</i>	<i>31 grudnia 2019</i>	<i>31 grudnia 2018</i>
Należności budżetowe	117	1 489	84
Zaliczki na zakup gruntów przeznaczonych do odsprzedaży	11 200	11 327	415
Grunty	371	371	-
Prowizje finansowe rozliczane w czasie	-	-	-
Koszty ubezpieczeń	126	89	48
Inne aktywa niefinansowe	61	3	-
Razem	11 875	13 279	547
- krótkoterminowe	11 875	13 279	547
- długoterminowe	-	-	-

17. Należności z tytułu udzielonych poręczeń

	<i>31 grudnia 2020</i>	<i>31 grudnia 2019</i>	<i>31 grudnia 2018</i>
Należności od jednostek powiązanych z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	2 725	5 030	1 778
Należności ogółem (netto)	2 725	5 030	1 778
Odpis z tytułu utraty wartości	-	-	-
Należności brutto	2 725	5 030	1 778

Zarząd Spółki przeanalizował ryzyko kredytowe dla w/w należności, wykorzystując m.in. do tego celu model oczekiwanych strat kredytowych. W ocenie Zarządu odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości jest nieistotny i nie został ujęty w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi przedstawione są w nocie 26

18. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosi 4 052 tysięcy PLN (31 grudnia 2019 roku: 495 tysięcy PLN, 31 grudnia 2018 roku: 268 tysięcy PLN).

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składało się z następujących pozycji:

Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Środki pieniężne w banku i w kasie	4 052	495	268
Lokaty krótkoterminowe	-	-	-
Razem	4 052	495	268

Spółka nie ma środków pieniężnych i ich ekwiwalentów o ograniczonej możliwości dysponowania.

19. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe/ rezerwowe

19.1. Kapitał podstawowy

Na dzień 31 grudnia 2020 roku, 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 226 177 tys. PLN i był podzielony na 226 176 574 akcje o wartości nominalnej 1 złoty każda, wszystkie akcje są objęte przez jedynego akcjonariusza Cavatinę Sp. z o.o.

W ciągu roku 2018 kapitał zakładowy został podwyższony o kwotę 105 858 tysięcy PLN poprzez emisję 105 857 937 nowych akcji zwykłych o wartości 1 złoty każda. Wyemitowane akcje zostały w pełni opłacone.

19.2. Niepodzielony zysk i ograniczenia w wypłacie dywidendy

Zgodnie z wymogami Kodeksu Spółek Handlowych, Spółka jest obowiązana utworzyć kapitał zapasowy na pokrycie strat. Do tej kategorii kapitału przekazuje się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy wykazanego w jednostkowym sprawozdaniu spółki, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału podstawowego Spółki. O użyciu kapitału zapasowego i rezerwowego rozstrzyga Walne Zgromadzenie; jednakże części kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki i nie podlega ona podziałowi na inne cele. Na dzień 31 grudnia 2020 roku wartość kapitału zapasowego w Spółce wynosiła 225 086 tys. PLN.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku nie istnieją inne ograniczenia dotyczące wypłaty dywidendy.

20. Świadczenia pracownicze

20.1. Programy motywacyjne na bazie akcji

28 listopada 2019 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Cavatina Holding S.A. podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia programu motywacyjnego. Ponadto uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 15 lipca 2020 roku rozszerzona została lista osób objętych programem. Założeniem programu jest odpowiednie wynagrodzenie osób pełniących kluczowe funkcje w Grupie. W celu realizacji programu Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Cavatina Holding S.A. podjęło uchwałę w sprawie w emisji imiennych warrantów subskrypcyjnych oraz warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego. Wyemitowane warranty subskrypcyjne zostały zaoferowane uczestnikom programu motywacyjnego.

Uczestnicy programu motywacyjnego będą uprawnieni do wykonania praw z warrantów poprzez objęcie akcji Spółki pod warunkiem przeprowadzenia pierwszej oferty publicznej akcji Spółki w dacie i na parametrach określonych w uchwale (warunek podstawowy) oraz pod warunkiem spełnienia określonych celów finansowych i operacyjnych (dodatkowe warunki). Gdyby warunek podstawowy nie został spełniony, pod warunkiem spełnienia określonych celów finansowych i operacyjnych (dodatkowe warunki) osobom objętym programem zostanie przyznana premia pieniężna.

W przypadku ziszczenia się warunku i podstawowego i warunków dodatkowych, każdy z uczestników programu będzie uprawniony do wykonania uprawnień z warrantów (objęcie akcji) w terminie nie wcześniej niż 30 dni i nie później niż 60 dni licząc od dnia podjęcia przez walne zgromadzenie Spółki uchwały w sprawie zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za ostatni rok realizacji programu, tj. rok obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2021 roku. Każdy z wyemitowanych warrantów daje prawo do otrzymania jednej akcji zwykłej Cavatina Holding S.A.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki przewiduje spełnienie się w przyszłości warunku podstawowego – emisję akcji. Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości Spółka zakwalifikowała program jako rozliczany w formie instrumentów kapitałowych.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Zarząd Spółki przewidywał również spełnienie wszystkich wymaganych do rozliczenia programu warunków operacyjnych. W związku z czym na dzień przyznania uprawnień na rzecz pierwszej puli osób objętych programem (28 listopada 2019 roku) dokonano ustalenia wartości godziwej przyznanych warrantów na podstawie wartości rynkowej kapitału własnego Spółki określonej przy wykorzystaniu metody FCFF (free cash flow to the firm) oraz metody mnożnikowej, która została następnie skorygowana o prawdopodobieństwo realizacji warunku podstawowego (emisja publiczna akcji) na warunkach określonych w uchwale, które zostało określone na poziomie 98,89%. Prawdopodobieństwo realizacji warunku podstawowego na warunkach określonych w uchwale zostało oszacowane na bazie modelu Blacka-Scholesa gdzie za stopę wolną od ryzyka przyjęto rentowność dwuletnich obligacji skarbowych a oczekiwana zmienność wartości kapitału własnego spółki w okresie od dnia wyceny do daty oczekiwanej pierwszej oferty publicznej (22,65%) określone przy wykorzystaniu modelu GARCH(1,1) na bazie tygodniowych, kapitalizowanych w sposób ciągły stóp zwrotów z indeksów WIG-NRCHOM i WIG-BUDOW zebranych dla okresu od 26.12.1999 roku do 24.11.2019 roku. Ze względu na zawarty w programie zapis o pozostawianiu w strukturach Grupy na dzień 31 grudnia 2021 roku (tzw. service condition), jako warunek realizacji uprawnień, kwota wyceny została alokowana w koszty ogólnego zarządu roku 2019 proporcjonalnie do upływu czasu od daty przyznania uprawnień do daty bilansowej.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Zarząd Spółki przewiduje brak możliwości spełnienia wszystkich wymaganych do rozliczenia programu warunków operacyjnych w czasie zakładanym przez warunki programu w związku z czym przewiduje się, że nie dojdzie do realizacji uprawnień z programu. W konsekwencji zmiany szacunków co do możliwości spełnienia warunków operacyjnych programu w okresie zakończonym 31 grudnia 2020 roku nie ujmowano dodatkowych kosztów z tego tytułu i odwrócono koszty rozpoznane w okresie zakończonym 31 grudnia 2019 roku.

<i>Data przyznania uprawnień</i>	<i>Liczba przyznanych warrantów</i>	<i>Kwota ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów za rok zakończony 31 grudnia 2020 (przychód)</i>	<i>Kwota ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów za rok zakończony 31 grudnia 2019 (koszt)</i>
28 listopada 2019	5 043 264	1 713	(1 713)

21. Zadłużenie

	<i>31 grudnia 2020</i>	<i>31 grudnia 2019</i>	<i>31 grudnia 2018</i>
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	37 341	43 297	-
Pożyczki od jednostek powiązanych	143 973	68 402	53 205
Obligacje	28 449	98 206	97 526
Zadłużenie razem	209 763	209 905	150 731
- w tym część długoterminowa	203 365	89 784	61 695
- w tym część krótkoterminowa	6 398	120 121	89 036

Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

Pożyczki od jednostek powiązanych na dzień 31 grudnia 2020

Pożyczkodawca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w tys. PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Sp. z o.o.	EUR	10 000	45 914	Euribor + marża	31.12.2022	brak
Cavatina Sp. z o.o.	PLN	-	15 906	Wibor + marża	31.12.2022	brak
100K Sp. z o.o.	PLN	-	29 875	Wibor + marża	04.06.2022	brak
EQUAL I Sp. z o.o.	PLN	-	21 341	Wibor + marża	07.07.2022	brak
EQUAL I Sp. z o.o.	PLN	-	25 406	Wibor + marża	26.08.2022	brak
EQUAL III Sp. z o.o.	PLN	-	4 022	Wibor + marża	09.11.2021	brak
Diamentum Office Sp. z o.o.	PLN	-	1 509	Wibor + marża	09.11.2021	brak
Razem w tym:			143 973			
- część długoterminowa			138 442			
- część krótkoterminowa			5 531			

Pożyczki od jednostek powiązanych na dzień 31 grudnia 2019

Pożyczkodawca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w tys. PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina GW sp. z o.o.	PLN	-	50 098	Wibor + marża	27.11.2021	brak
Cavatina GW sp. z o.o.	PLN	-	10 418	Wibor + marża	16.12.2021	brak
Cavatina GW sp. z o.o.	PLN	-	7 886	Wibor + marża	27.07.2020	brak
Razem w tym:			68 402			
- część długoterminowa			60 516			
- część krótkoterminowa			7 886			

Pożyczki od jednostek powiązanych na dzień 31 grudnia 2018

Pożyczkodawca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w tys. PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Sp. z o.o.	PLN	-	18 047	Wibor + marża	03.01.2019	brak
Cavatina Sp. z o.o.	PLN	-	7 614	Wibor + marża	14.12.2019	brak
Cavatina GW sp. z o.o.	PLN	-	27 544	Wibor + marża	marzec-grudzień 2019	brak
Razem w tym:			53 205			
- część długoterminowa			-			
- część krótkoterminowa			53 205			

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 60 stanowią jego integralną część.

Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

Pożyczki od jednostek niepowiązanych na dzień 31 grudnia 2020

Pożyczkobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w tys. PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Jednostka niepowiązana	EUR	8 000	37 341	oprocentowanie stałe	03.09.2025	Zastaw na udziałach Cavatina Office (na pierwszym miejscu).
Razem w tym:			37 341			
- część długoterminowa			36 474			
- część krótkoterminowa			867			

Pożyczki od jednostek niepowiązanych na dzień 31 grudnia 2019

Pożyczkobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w tys. PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Jednostka niepowiązana	EUR	10 167	43 297	stałe oprocentowanie	01.07.2020	Zastaw na akcjach Murapol S.A. posiadanych przez Cavatina Sp. z o.o.
Razem w tym:			43 297			
- część długoterminowa			-			
- część krótkoterminowa			43 297			

W żadnym z okresów objętych niniejszym sprawozdaniem finansowym nie miało miejsca niewywiązywanie się ze spłaty kapitału czy też wypłaty odsetek ani inne naruszenia warunków zawartych umów pożyczek.

Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2020 roku

Obligacje	Waluta	Zobowiązanie z tytułu obligacji (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu obligacji (w tys. PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Obligacje seria C	PLN	-	9 711	WIBOR + marża	30.06.2022	Hipoteka na gruncie w Gdańsku, poręczenie Cavatina Sp. z o.o., cesja wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym.
Obligacje seria E	PLN	-	18 738	WIBOR + marża	21.06.2024	Poręczenie Cavatina Sp. z o.o.
Razem w tym:			28 449			
- część długoterminowa			28 449			
- część krótkoterminowa			-			

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 60 stanowią jego integralną część.

Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2019 roku

obligacje	Waluta	Zobowiązanie z tytułu obligacji (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu obligacji (w tys. PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Obligacje seria A*	PLN	-	46 659	WIBOR + marża	30.06.2020	Zastaw rejestrowy na akcjach spółki Murapol S.A. posiadanych przez Cavatina Sp. z o.o., poręczenie Cavatina Sp. z o.o.
Obligacje seria B, BA, BB, BC	PLN	-	2 515	stałe oprocentowanie	wykup transzami: 31.07.2020, 30.09.2020	brak
Obligacje seria C**	PLN	-	29 840	WIBOR + marża	30.06.2022	Hipoteka na gruncie w Gdańsku, zastaw rejestrowy na akcjach Murapol S.A. posiadanych przez Cavatina Sp. z o.o., poręczenie Cavatina Sp. z o.o., oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Cavatina Holding S.A.
Obligacje seria D	PLN	-	19 192	WIBOR + marża	30.06.2020	Hipoteka na gruncie w Krakowie, poręczenie Cavatina Sp. z o.o.
Razem w tym:			98 206			
- część długoterminowa			29 268			
- część krótkoterminowa			68 938			

*Obligacje serii A zostały wykupione przed terminem zapadalności w dniu 13 lutego 2020 roku.

**Obligacje serii C zostały częściowo wykupione w kwocie 20 mln złotych przed terminem zapadalności w dniu 5 czerwca 2020 roku.

Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2018 roku

obligacje	Waluta	Zobowiązanie z tytułu obligacji (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu obligacji (w tys. PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Obligacje seria A	PLN	-	57 324	WIBOR + marża	15.05.2020	Hipoteka na gruncie w Warszawie, zastaw rejestrowy na akcjach spółki Murapol S.A. posiadanych przez Cavatina Sp. z o.o., poręczenie Cavatina Sp. z o.o.
Obligacje seria B, BA, BB, BC	PLN	-	12 669	stałe oprocentowanie	wykup transzami: 31.07.2019, 30.11.2019, 31.07.2020, 30.09.2020	brak
Obligacje seria C	PLN	-	28 145	WIBOR + marża	11.04.2021	Hipoteka na gruncie w Gdańsku, zastaw rejestrowy na akcjach Murapol SA posiadanych przez Cavatina Sp. z o.o., poręczenie Cavatina Sp. z o.o., oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Cavatina Holding S.A.
Razem w tym:			97 526			
- część długoterminowa			61 695			
- część krótkoterminowa			35 831			

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 60 stanowią jego integralną część.

22. Zmiany zobowiązań wynikających z działalności finansowej

Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku

<i>Nota</i>	<i>1 stycznia 2020</i>	<i>zmiany wynikające z przepływów pieniężnych z działalności finansowej</i>	<i>skutki zmian kursów walutowych</i>	<i>inne zmiany</i>	<i>31 grudnia 2020</i>
Oprocentowane kredyty i pożyczki (długoterminowe)	60 515	110 657	3 744	-	174 916
Oprocentowane kredyty i pożyczki (krótkoterminowe)	51 183	(44 785)	-	-	6 398
Obligacje (długoterminowe)	29 268	(1 398)	-	579	28 449
Obligacje (krótkoterminowe)	68 938	(68 938)	-	-	-
Razem zobowiązania wynikające z działalności finansowej	209 904	4 274	(4 995)	579	209 763

Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku

<i>Nota</i>	<i>1 stycznia 2019</i>	<i>zmiany wynikające z przepływów pieniężnych z działalności finansowej</i>	<i>skutki zmian kursów walutowych</i>	<i>inne zmiany</i>	<i>31 grudnia 2019</i>
Oprocentowane kredyty i pożyczki (długoterminowe)	-	60 515	-	-	60 515
Oprocentowane kredyty i pożyczki (krótkoterminowe)	53 205	(1 952)	(70)	-	51 183
Obligacje (długoterminowe)	61 695	(32 476)	-	49	29 268
Obligacje (krótkoterminowe)	35 831	33 107	-	-	68 938
Razem zobowiązania wynikające z działalności finansowej	150 731	58 582	(70)	49	209 904

Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku

<i>Nota</i>	<i>1 stycznia 2018</i>	<i>zmiany wynikające z przepływów pieniężnych z działalności finansowej</i>	<i>skutki zmian kursów walutowych</i>	<i>inne zmiany</i>	<i>31 grudnia 2018</i>
Oprocentowane kredyty i pożyczki (długoterminowe)	-	-	-	-	-
Oprocentowane kredyty i pożyczki (krótkoterminowe)	23 500	29 705	-	-	53 205
Obligacje (długoterminowe)	55 153	6 493	-	49	61 695
Obligacje (krótkoterminowe)	7 715	28 116	-	-	35 831
Razem zobowiązania wynikające z działalności finansowej	86 368	64 926	-	49	150 731

23. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Zobowiązania z tytułu poręczeń od jednostek powiązanych	285	638	925
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych	47	8	6
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług od jednostek pozostałych	248	177	49
Zobowiązania publiczno-prawne	43	13	57
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	18	15	14
Razem	641	851	1 051
- krótkoterminowe	641	851	1 051
- długoterminowe	-	-	-

Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi przedstawione są w notce 26.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach 60 - dniowych.

Zobowiązania z tytułu odsetek są zazwyczaj rozliczane w okresach miesięcznych lub kwartalnych w ciągu całego roku obrotowego.

24. Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych

<i>Zobowiązania:</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótko i długoterminowych	60	58 973	65 336
Zmiana stanu kredytów i pożyczek krótko- i długoterminowych	(69 614)	(58 492)	(29 707)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji	69 757	(680)	(34 658)
Zmiana stanu zobowiązań w sprawozdaniu przepływów pieniężnych	203	(199)	971
 <i>Odsetki z tytułu pożyczek, kredytów i obligacji</i>			
Naliczone odsetki od pożyczek udzielonych	(13 151)	(10 537)	(8 976)
Otrzymane odsetki od pożyczek udzielonych	13 304	2 289	494
Naliczone odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji	10 753	11 852	10 518
Zapłacone odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji	(12 915)	(11 999)	(7 326)
Razem odsetki z tytułu pożyczek, kredytów i obligacji	(2 009)	(8 395)	(5 290)

Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

Pozostałe korekty:	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku
Wycena bilansowa kredytów i pożyczek w walutach obcych	3 744	(70)	-
Pozostałe	578	661	(563)
Razem pozostałe korekty	4 322	591	(563)

25. Zobowiązania warunkowe

25.1. Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki

Na dzień 31 grudnia 2020 r., w związku z kredytami zaciągniętymi przez następujące Spółki zależne: Carbon Tower Sp. z o.o., Tischnera Office Sp. z o.o., Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. (kredyt zaciągnięty przez Cavatinę Sp. z o.o. na zakup nieruchomości przez Cavatinę SPV 7 Sp. z o.o.) oraz Cavatina SPV 4 Sp. z o.o., udziały w tych spółkach posiadane przez Spółkę zostały zastawione na rzecz banków finansujących. W poprzednich dwóch okresach sprawozdawczych następujące udziały w spółkach zależnych były zastawione na rzecz banków finansujących: 100k Sp. z o.o., Equal I Sp. z o.o., Equal III Sp. z o.o. oraz Cavatina Office Sp. z o.o.

25.2. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także weksłowe

Zobowiązania warunkowe na dzień 31.12.2020

Rodzaj zobowiązania	Beneficjent	Podmiot udzielający finans.	Ekspozycja	Termin	Przeznaczenie
poręczenie	Tischnera Office sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	164 946	2030-05-15	kredyt inwestycyjny
poręczenie	Cavatina Sp. z o.o.	Getin Noble Bank S.A.	8 280	2022-06-25	kredyt inwestycyjny
poręczenie	Cavatina GW Sp. z o.o.	Getin Noble Bank S.A.	20 000	2022-11-04	kredyt w rachunku bieżącym
poręczenie	Diamantum Office Sp. z o.o.	MOS Sp. z o.o.	12 811	2025-03-31	zapewnienie spełnienia obowiązków wynikających z umowy sprzedaży nieruchomości Diamantum Office
poręczenie	Cavatina SPV 12 Sp.z o.o.	La Mania	15 625	2021-05-18	refinansowanie zakupu nieruchomości
poręczenie	Equal 1 Sp.zo.o.	Ormelle Sp.zo.o.	2 957	2022-05-31	zapewnienie spełnienia obowiązków wynikających z umowy sprzedaży nieruchomości Equal Business Park A
poręczenie	100K Sp.z o.o.	Osiglia Sp.z .o.o	6 944	2022-05-31	zapewnienie spełnienia obowiązków wynikających z umowy sprzedaży nieruchomości Equal Business Park B
poręczenie	Equal 3 Sp.zo.o.	Oncino Sp.z .o.o.	13 654	2022-05-31	zapewnienie spełnienia obowiązków wynikających z umowy sprzedaży nieruchomości Equal Business Park C
poręczenie	Cavatina GW Sp. z o.o.	Góraźdże	3 586	2021-12-31	kredyt kupiecki
poręczenie	RECAP SPV 1 Sp.zo.o.	Getin Noble Bank S.A.	11 615	2021-06-20	kredyt na sfinansowanie VAT od ceny zakupu nieruchomości
poręczenie	Cavatina GW Sp. z o.o.	Getin Noble Bank S.A.	1 342	2021-07-31	gwarancja dla dostawcy
RAZEM			261 760		

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 60 stanowią jego integralną część.

Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

Zobowiązania warunkowe na dzień 31.12.2019

Rodzaj zobowiązania	Beneficjent	Podmiot udzielający finans.	Ekspozycja	Termin	Przeznaczenie
poręczenie	Tischnera Office Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	max. 32 200	15.01.2021	limit skarbowy
poręczenie	Tischnera Office Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	2 066	15.03.2020	kredyt odnawialny na VAT
poręczenie	Cavatina Sp. z o.o.	Getin Noble Bank S.A.	11 500	20.12.2024	kredyt inwestycyjny
poręczenie	Carbon Tower Sp. z o.o.	Getin Noble Bank S.A.	63 tys. EUR miesięcznie płatne od 3. miesiąca po PnU dla Carbon Tower	warunkowy – uzależniony od osiągnięcia celów operacyjnych	kredyt inwestycyjny - gwarancja czynszowa
poręczenie	Tischnera Office Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	151 904	15.05.2030	kredyt budowlany / inwestycyjny
poręczenie	Equal III Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	140 855	20.03.2020	kredyt budowlany / inwestycyjny
poręczenie	Equal III sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	1 602	27.06.2020	kredyt odnawialny na VAT
poręczenie	Equal III Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	max. 20 980	31.05.2020	limit skarbowy
poręczenie	Cavatina Office Sp. z o.o.	BGK S.A.	do wysokości przekraczającej budżet	30.07.2021	kredyt inwestycyjny - gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów
poręczenie	Cavatina Office Sp. z o.o.	BGK S.A.	82 838	30.07.2031	kredyt inwestycyjny
poręczenie	Diamantum Office Sp. z o.o.	MOS Sp. z o.o.	22 357	31.03.2025	zapewnienie spełnienia obowiązków wynikających z umowy sprzedaży nieruchomości Diamantum Office
poręczenie	Cavatina Office Sp. z o.o.	Imbali Sp. z o.o.	23 755	24 miesiące od zawarcia umowy przyrzeczonej (nie później niż 30 czerwca 2022)	zapewnienie spełnienia obowiązków wynikających z umowy sprzedaży nieruchomości Chmielna 89
poręczenie	Tischnera Office Sp. z o.o.	Kusini Sp. z o.o.	45 381	24 miesiące od zawarcia umowy przyrzeczonej (nie później niż 30 czerwca 2022)	zapewnienie spełnienia obowiązków wynikających z umowy sprzedaży nieruchomości Tischnera Office
RAZEM			535 438		

Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

Zobowiązania warunkowe na dzień 31.12.2018

Rodzaj zobowiązania	Beneficjent	Podmiot udzielający finans.	Ekspozycja	Termin	Przeznaczenie
poręczenie	Equal III Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	97 652	20.08.2029	kredyt budowlany / inwestycyjny
poręczenie	Equal III Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	3 843	27.12.2019	kredyt odnawialny na VAT
poręczenie	Equal III Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	max. 23 600	31.10.2019	limit skarbowy
poręczenie	Tischnera Office Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	max. 32 200	15.01.2021	limit skarbowy
poręczenie	Cavatina Sp. z o.o.	Getin Noble Bank S.A.	19 550	20.12.2024	kredyt inwestycyjny
poręczenie	Carbon Tower Sp. z o.o.	Getin Noble Bank S.A.	63 tys. EUR miesięcznie płatne od 3. miesiąca po PnU dla Carbon Tower	warunkowy- uzależniony od osiągnięcia celów operac.	kredyt inwestycyjny - gwarancja czynszowa
poręczenie	Carbon Tower Sp. z o.o.	Getin Noble Bank S.A.	do wysokości przekraczającej budżet	nie określono	kredyt inwestycyjny - umowa wsparcia dot. pokrycia kosztów przekraczających budżet inwestycyjny
poręczenie	Tischnera Office Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	65 033	15.05.2030	kredyt budowlany / inwestycyjny
poręczenie	Diamantum Office Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	35 576	15.05.2028	kredyt budowlany / inwestycyjny
poręczenie	Diamantum Office Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	max. 12 500	31.05.2023	limit skarbowy
RAZEM			289 954		

Spółka pełniąc funkcję spółki holdingowej w ramach Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. zarządza polityką finansową w grupie kapitałowej i pozyskiwaniem kapitału na rozwój poszczególnych spółek wchodzących w skład Grupy. Jednym z przejawów tej działalności jest umożliwienie poszczególnym spółkom uzyskania finansowania na atrakcyjnych warunkach oraz ułatwienie osiągnięcia celów operacyjnych w postaci np. sprzedaży posiadanych budynków biurowych poprzez udzielenie stosownych poręczeń.

Kwoty wskazane w powyższych tabelach to ekspozycja Cavatiny Holding S.A. z tytułu udzielonych poręczeń na dzień bilansowy, natomiast faktyczna ekspozycja, gdyby doszło do konieczności realizacji zapisów umów poręczenia, uzależniona będzie od faktycznie zobowiązania spółki otrzymującej poręczenie na ten dzień, które może być wyższe niż kwoty wykazane w powyższej tabeli.

Zarząd Spółki przeanalizował ryzyko kredytowe dla w/w poręczeń (gwarancje finansowe), wykorzystując m.in. do tego celu model oczekiwanych strat kredytowych. W ocenie Zarządu kwota odpisu na oczekiwane straty kredytowe jest nieistotna i nie została ujęta w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

25.1. Sprawy sądowe

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego Spółka nie była stroną istotnych spraw sądowych.

25.2. Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom (na przykład sprawy celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów.

Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Spółki na dzień 31 grudnia 2020 roku utworzono odpowiednie rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe

26. Informacje o podmiotach powiązanych

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za bieżący i poprzednie okresy obrotowe:

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku

Transakcje z jednostkami powiązanymi	Przychody z tyt. poręczeń	Przychody finansowe - odsetki	Pozostałe przychody	Koszty poręczeń	Koszty finansowe - odsetki	Pozostałe koszty/zakupy	Dywidendy otrzymane/(wypłacone)
<i>Spółka dominująca</i>							
Cavatina Sp. z o.o.	140	245	-	426	3 580	-	(4 000)
<i>Spółki zależne</i>							
Cavatina GW Sp. z o.o.	34	101	-	-	2 349	70	51 000
Carbon Tower Sp.z o.o.	-	262	-	-	-	-	-
100K Sp. z o.o.	-	129	40	-	575	2	-
Tischnera Office Sp. z o.o.	2 391	2 937	-	-	-	-	-
Diamentum Office Sp. z o.o.	154	-	-	-	9	-	-
EQUAL I Sp. z o.o.	-	-	17	-	725	-	-
EQUAL III Sp. z o.o.	797	-	79	-	23	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	-	2 443	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	-	59	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	3	19	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	-	1 857	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	-	61	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	-	94	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	-	12	-	-	-	-	-
Deweloper Media Sp. z o.o.	-	430	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	-	39	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	124	11	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	-	21	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	-	27	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	-	21	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	-	51	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	-	244	-	-	-	-	-
Jardin Sp. z o.o.	-	102	-	-	-	-	-
ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	19	59	-	-	-	-	-
<i>Spółka wspólnie kontrolowana</i>							
Cavatina Office Sp. z o.o.	1 314	3 927	-	-	-	1 421	-
Razem	4 976	13 151	137	426	7 261	1 493	47 000

Rozrachunki z jednostkami powiązanymi	Pożyczki udzielone długoterm.	Pożyczki udzielone krótkoterm.	Należności z tyt. poręczeń	Pozostałe należności	Otrzymane pożyczki długoterm.	Otrzymane pożyczki krótkoterm.	Zobowiązania z tyt. poręczeń oraz pozostałe
<i>Spółka dominująca</i>							
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	-	-	61 819	-	286
<i>Spółki zależne</i>							
Cavatina GW Sp. z o.o.	5 104	-	34	-	-	-	30
Carbon Tower Sp.z o.o.	4 867	-	-	-	-	-	-
100K Sp. z o.o.	-	-	-	-	29 875	-	-
Tischnera Office Sp. z o.o.	99 989	-	2 391	-	-	-	-
Diamentum Office Sp. z o.o.	-	-	154	-	-	1 509	-
EQUAL I Sp. z o.o.	-	-	-	9	46 748	-	-
EQUAL III Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	4 022	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	26 292	292	-	-	-	-	-

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 60 stanowią jego integralną część.

Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	7 009	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	2 873	-	3	-	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	27 161	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	8 561	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	35 144	-	-	-	-	-	-
Deweloper Media Sp. z o.o.	27 749	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	4 096	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	1 095	-	124	-	-	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	1 198	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	3 532	-	-	-	-	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	-	30	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	-	-	-	4	-	-	-
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	-	1 721	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	-	-	-	4	-	-	-
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	3 053	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	26 292	-	-	-	-	-	-
Jardin Sp. z o.o.	8 802	-	-	-	-	-	-
ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	-	-	19	4	-	-	-
<i>Spółka wspólnie kontrolowana</i>							
Cavatina Office Sp. z o.o.	28 073	-	-	-	-	-	16
Razem	320 890	2 043	2 725	21	138 442	5 531	332

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

Transakcje z jednostkami powiązanymi	Przychody z poręczeń	Przychody finansowe - odsetki	Pozostałe przychody	Koszty poręczeń	Koszty finansowe - odsetki	Pozostałe koszty/zakupy	Dywidendy otrzymane/(wypłacone)
<i>Spółka dominująca</i>							
Cavatina Sp. z o.o.	244	1 213	-	882	1 004	-	(10 000)
<i>Spółki zależne</i>							
Cavatina GW Sp. z o.o.	20	-	-	-	1 698	14	72 000
Carbon Tower Sp. z o.o.	-	273	-	-	-	-	-
100K Sp. z o.o.	-	303	-	-	-	5	-
Tischnera Office Sp. z o.o.	2 132	801	-	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o.	940	5 275	-	-	-	-	-
Diamentum Office Sp. z o.o.	224	-	-	-	-	-	-
EQUAL I Sp. z o.o.	-	3	-	-	11	-	-
EQUAL III sp. z o.o.	1 798	-	-	-	14	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	-	2 037	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	-	67	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	-	202	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	-	2	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	-	361	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	1	-	-	-	-	-	-
Razem	5 359	10 537	-	882	2 727	19	62 000

Rozrachunki z jednostkami powiązanymi	Pożyczki udzielone długotermin.	Pożyczki udzielone krótkotermin.	Należności z tyt. poręczeń	Pozostałe należności	Otrzymane pożyczki długotermin.	Otrzymane pożyczki krótkotermin.	Zobowiązania z tyt. poręczeń oraz pozostałe
<i>Spółka dominująca</i>							
Cavatina Sp. z o.o.	8 331	5 916	-	-	-	-	638
<i>Spółki zależne</i>							
Cavatina GW Sp. z o.o.	-	-	20	-	60 516	7 886	6
Carbon Tower Sp. z o.o.	1 110	3 304	-	-	-	-	-
100K sp. z o.o.	-	6 116	-	-	-	-	1
Tischnera Office Sp. z o.o.	46 820	6 672	2 132	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o.	78 966	-	940	-	-	-	-
Diamentum Office Sp. z o.o.	-	-	139	-	-	-	-
EQUAL I Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
EQUAL III Sp. z o.o.	-	-	1 798	-	-	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	11 807	23 841	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	6 530	19 458	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	-	-	1	-	-	-	-
Razem	153 564	65 307	5 030	-	60 516	7 886	645

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 60 stanowią jego integralną część.

Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku

Transakcje z jednostkami powiązanymi	Przychody z poręczeń	Przychody finansowe - odsetki	Pozostałe przychody	Koszty poręczeń	Koszty finansowe - odsetki	Pozostałe koszty/zakupy	Dywidendy otrzymane / (wypłacone)
<i>Spółka dominująca</i>							
Cavatina Sp. z o.o.	110	940	2	1 012	1 682	-	-
<i>Spółki zależne</i>							
Cavatina GW Sp. z o.o.	4	15	416	-	989	7	-
Carbon Tower Sp.z o.o.	1	280	1	-	-	-	-
100K Sp. z o.o.	3	302	-	-	-	5	-
Tischnera Office Sp. z o.o.	379	529	-	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o.	-	5 040	5	-	-	-	-
Diamantum Office Sp. z o.o.	7	-	-	-	-	-	-
EQUAL I Sp. z o.o.	4	-	-	-	-	-	-
EQUAL III Sp. z o.o.	1 380	6	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o. o.	-	1 780	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 2 Sp. z o. o.	-	68	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o. o.	-	15	-	-	-	-	-
Razem	1 888	8 976	424	1 012	2 671	12	-

Rozrachunki z jednostkami powiązanymi	Pożyczki udzielone długoterm.	Pożyczki udzielone krótkoterm.	Należności z tyt. poręczeń	Pozostałe należności	Otrzymane pożyczki długoterm.	Otrzymane pożyczki krótkoterm.	Zobowiązania z tyt. poręczeń oraz pozostałe
<i>Spółka dominująca</i>							
Cavatina Sp. z o.o.	5 215	9 772	-	-	-	25 659	924
<i>Spółki zależne</i>							
Cavatina GW Sp. z o.o.	-	-	4	-	-	27 546	7
Carbon Tower Sp.z o.o.	3 064	-	1	-	-	-	-
100K Sp. z o.o.	-	5 813	3	-	-	-	-
Tischnera Office Sp. z o.o.	-	9 603	379	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o.	51 870	-	-	-	-	-	-
Diamantum Office Sp. z o.o.	-	-	7	-	-	-	-
EQUAL I Sp. z o.o.	-	-	4	-	-	-	-
EQUAL III Sp. z o.o.	-	-	1 380	-	-	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o. o.	17 947	5 314	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 2 Sp. z o. o.	-	1 830	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o. o.	-	3 857	-	-	-	-	-
Razem	78 096	36 189	1 778	-	-	53 205	931

26.1. Jednostka dominująca całej Grupy

Na dzień 31 grudnia 2020, 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku spółka Cavatina Sp. z o.o. jest właścicielem 100 % akcji zwykłych Spółki.

26.2. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

Warunki transakcji zawieranych przez Spółkę z podmiotami powiązanymi w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku, w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku nie odbiegały od warunków rynkowych.

26.3. Transakcje z udziałem członków Zarządu

Warunki transakcji zawieranych przez Grupę ze członkami Zarządu w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku, w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku nie odbiegały od warunków rynkowych. Spółka nie zawierała transakcji z Zarządem, innych niż ujawnione w nocie 26.4.1.

26.4. Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki

26.4.1 Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Spółki

Wynagrodzenia osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorujących albo administrujących Spółki wyniosły:

Wynagrodzenia	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku
Zarząd Spółki	88	88	88
Rada Nadzorcza	336	149	150
Wynagrodzenia, razem	424	237	238

27. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie firmy audytorskiej wypłacone lub należne za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku, 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku w podziale na rodzaje usług:

Rodzaj usługi	rok zakończony 31 grudnia 2020*	rok zakończony 31 grudnia 2019*	rok zakończony 31 grudnia 2018**
Obowiązkowe badanie rocznych sprawozdań finansowych – jednostkowego i skonsolidowanego	376	30	22
Inne usługi poświadczające	-	-	-
Usługi doradztwa podatkowego	-	-	-
Pozostałe usługi	-	-	-
Razem	376	30	22

* odnosi się do Ernst&Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

** odnosi się do Poland Audit Services Sp. z o.o.

28. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka, należą pożyczki, obligacje i środki pieniężne. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Spółki.

Zasadą stosowaną przez Spółkę obecnie i przez cały okres objęty sprawozdaniem jest nieprowadzenie obrotu instrumentami finansowymi.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością, ryzyko walutowe oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej. Spółka monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

28.1. Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Spółki na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych oraz długoterminowych pożyczek udzielonych.

Spółka zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie zarówno z zobowiązań o oprocentowaniu stałym, jak i zmiennym. Na dzień 31 grudnia 2020 roku około 18% zaciągniętych przez Spółkę zobowiązań posiadało stałe

oprocentowanie. Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku stałe oprocentowanie zobowiązań dotyczy odpowiednio około 22% oraz 29% zaciągniętych przez Grupę.

Oprocentowanie instrumentów finansowych o zmiennym oprocentowaniu jest aktualizowane w okresach poniżej jednego roku. Odsetki od instrumentów finansowych o stałym oprocentowaniu są stałe przez cały okres do upływu terminu zapadalności/ wymagalności tych instrumentów. Pozostałe instrumenty finansowe Grupy, które nie zostały ujęte w poniższych tabelach, nie są oprocentowane i w związku z tym nie podlegają ryzyku stopy procentowej.

Ryzyko stopy procentowej – wrażliwość na zmiany

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość zysku (straty) brutto na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z instrumentami o zmiennej stopie procentowej). Nie przedstawiono wpływu na kapitał własny ani całkowite dochody ogółem Grupy.

	<i>rok zakończony</i> <i>31 grudnia 2020</i>	<i>rok zakończony</i> <i>31 grudnia 2019</i>	<i>rok zakończony</i> <i>31 grudnia 2018</i>
Przychody finansowe z tytułu odsetek od pożyczek	13 151	10 551	8 976
Szacowana zmiana stóp procentowych	+ 1 p.p.	+ 1 p.p.	+ 1 p.p.
Wpływ na wynik brutto okresu/całkowite dochody	601	1 202	810
Przychody finansowe z tytułu odsetek z uwzględnieniem zmian stóp procentowych	13 752	11 753	9 786
Przychody finansowe z tytułu odsetek od pożyczek	13 151	10 551	8 976
Szacowana zmiana stóp procentowych	-1 p.p.	-1 p.p.	-1 p.p.
Wpływ na wynik brutto okresu/całkowite dochody	(163)	(931)	(795)
Przychody finansowe z tytułu odsetek z uwzględnieniem zmian stóp procentowych	12 988	9 620	8 181
	<i>rok zakończony</i> <i>31 grudnia 2020</i>	<i>rok zakończony</i> <i>31 grudnia 2019</i>	<i>rok zakończony</i> <i>31 grudnia 2018</i>
Koszty finansowe z tytułu odsetek od kredytów, obligacji i pożyczek	10 801	13 185	10 411
Szacowana zmiana stóp procentowych	+ 1 p.p.	+ 1 p.p.	+ 1 p.p.
Wpływ na wynik brutto okresu/całkowite dochody	896	918	912
Koszty finansowe z tytułu odsetek z uwzględnieniem zmian stóp procentowych	11 697	14 323	11 102
Koszty finansowe z tytułu odsetek od kredytów, obligacji i pożyczek	10 801	13 185	10 411
Szacowana zmiana stóp procentowych	-1 p.p.	-1 p.p.	-1 p.p.
Wpływ na wynik brutto okresu/całkowite dochody	(657)	(842)	(829)
Koszty finansowe z tytułu odsetek z uwzględnieniem zmian stóp procentowych	10 144	12 343	9 361

28.2. Ryzyko walutowe

Spółka narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania przez jednostkę operacyjną sprzedaży lub zakupów oraz finansowania obejmującego kredyty i pożyczki w walutach innych niż PLN. Instrumenty dłużne w walutach obcych stanowią na koniec 2020 roku około 40% zadłużenia (2019: 21%, 2018: 0%).

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość zysku (straty) brutto (w związku ze zmianą wartości godziwej aktywów i zobowiązań pieniężnych) oraz całkowitych dochodów ogółem Spółki na racjonalnie możliwe wahania kursu euro przy założeniu niezmienności innych czynników.

	Wzrost/spadek kursu waluty	Wpływ na zysk lub stratę brutto	Wpływ na całkowite dochody ogółem
31 grudnia 2020 – EUR	+ 10 p.p.	(544)	(544)
	- 10 p.p.	544	544
31 grudnia 2019 – EUR	+ 10 p.p.	(4 330)	(4 330)
	- 10 p.p.	4 330	4 330
31 grudnia 2018 – EUR	+ 10 p.p.	-	-
	- 10 p.p.	-	-

28.3. Ryzyko kredytowe

W odniesieniu do innych aktywów finansowych Spółki, takich jak pożyczki udzielone, należności z tytułu poręczeń i pozostałych należności oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty, 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.

Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Spółki na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne. Spółka stosuje model uproszczony kalkulacji odpisów z tytułu utraty wartości dla należności z tytułu dostaw i usług (bez względu na termin zapadalności). Oczekiwana strata kredytowa jest kalkulowana w momencie ujęcia należności w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz jest aktualizowana na każdy kolejny dzień kończący okres sprawozdawczy, w zależności od ilości dni przeterminowania danej należności. Za zdarzenie niewypłacalności („*default*”) Spółka uznaje brak wywiązania się ze zobowiązania przez kontrahenta po upływie 90 dni od dnia wymagalności należności. Spółka uwzględnia informacje dotyczące przyszłości w stosowanych parametrach modelu szacowania strat oczekiwanych, poprzez korektę bazowych współczynników prawdopodobieństwa niewypłacalności.

W przypadku umów gwarancji finansowych (poręczeń), wykazywanych w zobowiązaniach pozabilansowych, Spółka na każdy dzień bilansowy ocenia czy istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia konieczności dokonania wypłaty poręczeń i utworzenia rezerwy z tego tytułu. Kwota rezerwy określana jest w oparciu o estymowane wysokości prawdopodobnego wpływu środków pieniężnych dla uregulowania zobowiązania wynikającego z umowy poręczenia. Spółka tworzy rezerwę na oczekiwane straty kredytowe z tytułu udzielonych poręczeń w wysokości oczekiwanych płatności mających na celu zrekompensowanie posiadaczowi poręczenia poniesionej straty kredytowej. Spółka określa wartość ekspozycji Spółki z tytułu udzielonych poręczeń i tak ustaloną ekspozycję przelicza używając wskaźnika prawdopodobieństwa niewykonania zobowiązania.

W Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

Maksymalna ekspozycja Spółki na ryzyko kredytowe dla poszczególnych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2020 r., na dzień 31 grudnia 2019 r. oraz na dzień 31 grudnia 2018 r. odpowiada wartościom bilansowym przedstawionym w nocie 29.1. Maksymalna ekspozycja z tytułu udzielonych gwarancji finansowych została ujawniona w nocie 25.2.

28.4. Ryzyko związane z płynnością

Spółka monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/ zapadalności zarówno inwestycji, jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Spółka nie posiada aktywów finansowych utrzymywanych dla celów zarządzania ryzykiem płynności.

Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym, obligacje, pożyczki w ramach grupy kapitałowej.

Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Spółki na dzień 31 grudnia 2020 roku, na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku wykazane w bilansie według daty ich zapadalności. Maksymalna ekspozycja z tytułu udzielonych gwarancji finansowych oraz termin wygaśnięcia gwarancji zostały ujawnione w nocie 25.2.

Na koniec każdego z prezentowanych okresów zobowiązania przeterminowane dotyczą jedynie zobowiązań z tytułu dostaw i usług i stanowiły nie więcej niż 1% tychże zobowiązań.

31 grudnia 2020 roku	<i><1rok</i>	<i>1-3 lat</i>	<i>3-5 lat</i>	<i>>5 lat</i>	<i>Razem</i>
Oprocentowane kredyty i pożyczki	6 398	137 575	37 341	-	181 314
Obligacje	-	9 711	18 738	-	28 449
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	641	-	-	-	641
Instrumenty pochodne	-	-	-	-	-
Razem	7 039	147 286	56 079	-	210 404
31 grudnia 2019 roku	<i><1rok</i>	<i>1-3 lat</i>	<i>3-5 lat</i>	<i>>5 lat</i>	<i>Razem</i>
Oprocentowane kredyty i pożyczki	51 183	60 515	-	-	111 698
Obligacje	68 938	29 268	-	-	98 206
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	851	-	-	-	851
Instrumenty pochodne	-	-	-	-	-
Razem	120 972	89 783	-	-	210 755
31 grudnia 2018 roku	<i><1rok</i>	<i>1-3 lat</i>	<i>3-5 lat</i>	<i>>5 lat</i>	<i>Razem</i>
Oprocentowane kredyty i pożyczki	53 205	-	-	-	53 205
Obligacje	35 831	61 695	-	-	97 526
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 051	-	-	-	1 051
Instrumenty pochodne	-	-	-	-	-
Razem	90 087	61 695	-	-	151 782

29. Instrumenty finansowe

29.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Grupa klasyfikuje instrumenty dłużne wyceniane w zamortyzowanym koszcie oraz zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej (istotne dane nieobserwowalne).

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku, ani w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku, ani też w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku, nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 2 hierarchii wartości godziwej, ani też żaden z instrumentów nie został przesunięty z/ do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

Wartość godziwa poniższych instrumentów jest zbliżona lub nieistotnie różni się od ich wartości bilansowej:

	Wartość bilansowa		
	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Aktywa finansowe			
Należności z tytułu poręczeń	2 725	5 030	1 778
Pożyczki udzielone	322 933	218 871	114 285
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	4 052	495	268
Razem aktywa finansowe	329 710	224 396	116 331
	Wartość bilansowa		
	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Inwestycje wyceniane metodą praw własności			
Udziały w jednostkach zależnych i współkontrolowanych	555 351	510 743	417 402
Razem inwestycje wyceniane metodą praw własności	555 351	510 743	417 402
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie			
Zobowiązania z tytułu poręczeń oraz pozostałe zobowiązania	641	851	1 051
Kredyty i pożyczki	181 314	111 698	53 205
Obligacje	28 449	98 206	97 526
Razem zobowiązania finansowe	210 404	210 755	151 782
długoterminowe	203 365	89 783	61 695
krótkoterminowe	7 039	120 972	90 087

Według oceny Grupy wartość godziwa krótkoterminowych pożyczek udzielonych oraz krótkoterminowych zobowiązań finansowych nie odbiega istotnie od wartości bilansowych głównie ze względu na krótki termin zapadalności.

Wartość bilansowa pożyczek otrzymanych, obligacji oraz pożyczek udzielonych, które wyceniane są na podstawie przepływów pieniężnych zdyskontowanych aktualną rynkową stopą procentową również nie odbiega znacząco od wartości godziwej.

30. Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Spółki jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Spółki i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku ani w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku ani też w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

Głównym wskaźnikiem kapitałowym jakim posługuje się Spółka jest Wskaźnik Zadłużenia Netto, który liczony jest jako stosunek Zadłużenia Finansowego Netto do Aktywów.

Do Zadłużenia Finansowego Netto Spółka zalicza sumę oprocentowanych zobowiązań o charakterze dłużnym w tym kredyty, pożyczki, obligacje i inne instrumenty finansowe, pomniejszonych o stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

	<i>31 grudnia 2020</i>	<i>31 grudnia 2019</i>	<i>31 grudnia 2018</i>
Oprocentowane kredyty i pożyczki	181 314	111 698	53 205
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	28 449	98 206	97 526
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(4 052)	(495)	(268)
Zadłużenie netto	205 711	209 409	150 463
Aktywa razem	896 942	748 581	534 423
Wskaźnik dźwigni (%)	23%	28%	28%

31. Struktura zatrudnienia

Spółka w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku, 31 grudnia 2019 oraz 31 grudnia 2018 roku nie zatrudniała pracowników.

32. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 5 stycznia 2021 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych S.A. podjął uchwałę w przedmiocie wyznaczenia pierwszego dnia notowań (8 stycznia 2021 roku) w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst obligacji na okaziciela serii E wyemitowanych przez Cavatina Holding S.A. na mocy uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki z dnia 18 listopada 2020 roku.

W dniu 15 stycznia 2021 roku spółka zależna od Cavatina Holding S.A., tj. Cavatina SPV 8 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie zawarła z Bankiem Gospodarstwa Krajowego z siedzibą w Warszawie umowę kredytu związaną z przedsięwzięciem inwestycyjnym w postaci budynku biurowego Palio A w Gdańsku przy ul. Jana z Kolna. Maksymalna wartość udzielonego kredytu to 86 045 tys. PLN.

W dniu 11 marca 2021 roku Spółka zawarła z bankiem AION S.A., spółką akcyjną (société anonyme), z siedzibą pod adresem Rue de la Loi, 34-1040 Bruksela umowę kredytu na maksymalną kwotę 13 250 tys. EUR. Środki zostaną przeznaczone na działalność bieżącą lub statutową Spółki.

Ponadto, po dniu bilansowym, Grupa zawarła dwie umowy pożyczek, dzięki którym pozyskała ponad 30 mln PLN dodatkowego finansowania.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Sporządziła

Barbara Falewicz
Dyrektor Działu Księgowości

Podpisy Zarządu

Rafał Malarz
Prezes Zarządu

Daniel Draga
Wiceprezes Zarządu

Kraków, 21 maja 2021 roku