



CAVATINA SP. Z O.O.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
DNIA 31 GRUDNIA 2021 ROKU WRAZ ZE SPRAWOZDANIEM Z BADANIA
NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

KRAKÓW, DNIA 30 MAJA 2022 ROKU

Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego	4
1. Informacje ogólne.....	4
2. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej	4
3. Połączenie spółek handlowych	5
4. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości	5
4.1 Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	5
4.2 Inwestycje w nieruchomości.....	5
4.3 Jednostki powiązane	5
4.4 Inwestycje w jednostki podporządkowane i inne inwestycje długoterminowe	5
4.5 Aktywa finansowe	7
4.6 Zapasy	8
4.7 Należności krótko- i długoterminowe	8
4.8 Transakcje w walucie obcej	8
4.9 Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.....	9
4.10 Rozliczenia międzyokresowe	9
4.11 Kapitał podstawowy.....	9
4.12 Kredyty bankowe i pożyczki oraz zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	9
4.13 Koszty finansowania zewnętrznego	9
4.14 Odroczony podatek dochodowy	9
4.15 Uznawanie przychodów.....	11
Bilans	12
Rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny)	15
Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym.....	16
Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia).....	17
Dodatkowe informacje i objaśnienia.....	19
1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.....	19
2. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie są uwzględnione w sprawozdaniu finansowym	19
3. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym	19
4. Korekta błędów	19
5. Porównywalność danych finansowych za rok poprzedzający z danymi sprawozdania finansowego za bieżący rok obrotowy	19
6. Inwestycje	20
6.1 Inwestycje długoterminowe	20
6.2 Inwestycje krótkoterminowe.....	21
6.3 Aktywa finansowe	22
7. Rozliczenia międzyokresowe czynne	23
8. Kapitały	23
9. Podział zysku/ wypłata dywidendy.....	24
9.1 Podział zysku oraz wypłata dywidendy za rok poprzedni.....	24
9.2 Podział zysku za rok bieżący	24
10. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe	24
11. Odpisy aktualizujące wartość należności	25
12. Zobowiązania długoterminowe	25
13. Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki	26
14. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe	26
15. Struktura rzeczowa i terytorialna sprzedaży.....	28
16. Podatek dochodowy.....	28

Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

17.	Koszty w układzie rodzajowym.....	30
18.	Pozostałe przychody operacyjne	31
19.	Pozostałe koszty operacyjne.....	31
20.	Przychody finansowe	31
21.	Koszty finansowe.....	31
22.	Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych.....	32
23.	Przyczyny występowania różnic pomiędzy bilansowymi zmianami niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi z rachunku przepływów pieniężnych.....	32
24.	Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej.....	32
25.	Informacje o grupie kapitałowej i transakcjach z jednostkami powiązanymi	32
26.	Pozostałe ujawnienia	36
26.1	Transakcje zawarte na innych warunkach niż rynkowe z pozostałymi stronami powiązanymi.....	36
26.2	Transakcje z Zarządem oraz osobami wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących	36
26.3	Przeciętne zatrudnienie.....	36
26.4	Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym	36
27	Instrumenty finansowe	36
28	Inwazja Federacji Rosyjskiej na Ukrainę	36
29	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	37

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

Cavatina spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Spółka”) została utworzona w wyniku zawarcia umowy Spółki w dniu 17 października 2014 roku w formie aktu notarialnego.

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000528885. Spółce nadano numer statystyczny REGON 360087947 Siedziba Jednostki dominującej mieści się pod adresem 30-552 Kraków, ul. Wielicka 28B.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania Spółki jest działalność holdingowa, zarządzanie strukturą grupy kapitałowej oraz spółkami zależnymi. Spółka prowadzi również działalność finansową polegającą na zarządzaniu polityką finansową w grupie kapitałowej, pozyskiwaniem kapitału (finansowania) na rozwój Spółki oraz grupy kapitałowej oraz udzielaniu pożyczek spółkom powiązanim z grupy kapitałowej Cavatina. Działalność dodatkową Spółki stanowi aktywność w zakresie produkcji filmów oraz nagrań wideo. Działalność ta na chwilę obecną nie stanowi istotnego udziału w strukturze działalności Spółki.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku.

2. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę oraz grupę kapitałową której jest jednostką dominującą, a Zarząd nie identyfikuje istotnej niepewności w tym obszarze.

W toku analizy zasadności przyjęcia zasady kontynuacji działalności, Zarząd sporządził prognozę przepływów pieniężnych Grupy za okres 12 miesięcy po dniu bilansowym, w której uwzględnione zostały wszelkie znane mu fakty i okoliczności jak i oczekiwania co do sytuacji rynkowo-gospodarczej. Ze względu na realizowany model biznesowy, duże znaczenie dla realizowanych przepływów pieniężnych ma możliwość pozyskiwania nowego finansowania zewnętrznego dla projektów w trakcie budowy oraz częściowego przedłużania finansowania obrotowego. W tym obszarze, prognoza bazuje na:

1. przepływach, które są zabezpieczone podpisanymi umowami, a które to stanowią zdecydowaną większość zaplanowanych wpływów finansowych, z których Grupa może skorzystać w oparciu o odpowiednie zaawansowanie ponoszonych nakładów inwestycyjnych;
2. utrzymywania na poziomie minimum zbliżonym do obecnego zadłużenia z tytułu kredytów obrotowych, zgodnie z dotychczasową historią i doświadczeniami Grupy;

Dodatkowo, Grupa ma szereg alternatywnych możliwości zapewniania finansowania dalszej działalności, które nie zostały uznane jako konieczne dla zapewnienia kontynuacji jej działalności, m. in.:

- sprzedaż ukończonych i w znacznym stopniu skomercjalizowanych projektów biurowych,
- emisja kolejnych serii obligacji na podstawie zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 10 stycznia 2022 roku prospektu podstawowego, w ramach którego spółka Cavatina Holding S.A. jest uprawniona do wyemitowania, w jednej lub w wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200 000 tys. zł (dotychczas wyemitowana kwota to 40 695 tys. zł),
- emisja przez Cavatina Holding S.A. jednej lub większej ilości serii obligacji na podstawie programu emisji obligacji do kwoty 200 000 tys. zł organizowanego przez Santander Bank Polska S.A. oraz Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. („Program”) na podstawie zawartej w dniu 23 grudnia 2021 r. umowy programowej,

- podpisanie umów finansowania dla projektów biurowych, które charakteryzują się już wysokim poziomem przednamy, a dla których Grupa nie posiada jeszcze podpisanych wstępnych warunków finansowania,
- podpisanie umów finansowania dla projektów mieszkaniowych,
- częściowe refinansowanie wydatków poniesionych na zakup gruntów.

Dodatkowo Grupę wspiera dotychczas zbudowana baza kapitałowa (w tym, dzięki przeprowadzonej pierwszej ofercie publicznej akcji Cavatina Holding S.A.) oraz możliwość elastycznego zarządzania procesem inwestycyjnym (przede wszystkim na skutek zachowania w Grupie kompetencji związanych z generalnym wykonawstwem).

Zarząd jest przekonany, iż przyjęte założenia przy przygotowywaniu projekcji finansowych na rok 2022 są możliwe do zrealizowania. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego Grupa realizuje przyjęte założenia w zakresie postępu prac budowlanych, pozyskiwania najemców oraz finansowania bez znaczących odchyłań w stosunku do planu. Mając na uwadze przedstawione powyżej kwestie, Zarząd stwierdza, iż nie istnieje istotna niepewność kontynuacji działalności i przygotował niniejsze sprawozdanie finansowe przy założeniu, że Spółka oraz jednostki wchodzące w skład grupy kapitałowej, której jest jednostką dominującą, w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, będą prowadziły działalność w niezmiennym istotnie zakresie.

3. POŁĄCZENIE SPÓŁEK HANDLOWYCH

W roku obrotowym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe, Spółka nie połączyła się z żadną inną jednostką gospodarczą, nie nabyła również zorganizowanej części przedsiębiorstwa.

4. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

4.1 Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (dalej „UoR”).

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z konwencją kosztu historycznego.

Rachunek zysków i strat Spółka sporządziła w wariantcie kalkulacyjnym. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

4.2 Inwestycje w nieruchomości

Do inwestycji w nieruchomości (obejmujących inwestycje w grunty, prawo wieczystego użytkowania gruntu, budynki i budowle) zalicza się takie nieruchomości, których Spółka nie użytkuje na własne potrzeby, ale które Spółka posiada w celu przynoszenia korzyści w postaci przyrostu wartości lub/i przychodów z najmu.

Skutki zmian wartości godziwych inwestycji w nieruchomości zaliczane są odpowiednio do pozostałych kosztów/ przychodów operacyjnych.

4.3 Jednostki powiązane

Spółka przez jednostki powiązane rozumie dwie lub więcej spółek wchodzących w skład danej grupy kapitałowej, gdzie grupa kapitałowa rozumiana jest jako jednostka dominująca wraz z jednostkami zależnymi.

4.4 Inwestycje w jednostki podporządkowane i inne inwestycje długoterminowe

Inwestycje w jednostki podporządkowane obejmują inwestycje w jednostki zależne. Spółka poprzez jednostki zależne rozumie jednostki kontrolowane przez Spółkę.

Inwestycje w jednostki zależne, są wyceniane według metody praw własności. Przez metodę praw własności rozumie się przyjętą przez Spółkę jako jednostkę dominującą lub znaczącego inwestora, metodę wyceny

Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

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 roku obrotowym, wynikające zarówno z osiągniętego wyniku finansowego, skorygowanego o amortyzację i odpis z tytułu utraty wartości firmy lub ujemnej wartości firmy przypadający na dany rok obrotowy, jak i wszelkie inne zmiany, w tym wynikające z rozliczeń ze Spółką jako jednostką dominującą lub znaczącym inwestorem.

Pozostałe inwestycje długoterminowe (z wyłączeniem aktywów finansowych opisanych w nocie 4.5 oraz inwestycji w nieruchomości i wartości niematerialne i prawne opisanych w nocie 4.2) są wyceniane według kosztu historycznego pomniejszonego o ewentualną utratę wartości.

W okresie sprawozdawczym, dnia 5 lipca 2021 roku, 100% akcji spółki Cavatina Holding S.A. oraz spółki Resi Capital S.A. zostały wniesione przez Cavatinę Sp. z o.o. do Cavatina Group S.A. Transakcja została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia, XI Wydział Gospodarczy KRS dnia 8 lipca 2021 roku.

Z dniem 30 lipca 2021 roku nastąpiła rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego spółki Cavatina Holding S.A. z kwoty 226 176 574 PLN, o kwotę 97 500 000 PLN, do kwoty 323 676 574 PLN, poprzez pierwszą publiczną emisję 7 500 000 akcji serii B Spółki Cavatina Holding S.A., na skutek której jedyny dotychczasowy akcjonariusz Spółki Cavatina Group S.A. zmniejszył ilość posiadanych akcji Spółki ze 100% do 69,88%. W wyniku emisji pozyskano 187 500 tys. PLN i poniesiono 7 158 tys. PLN kosztów związanych z tą emisją. Pierwsza publiczna emisja akcji Spółki Cavatina Holding S.A. miała miejsce 23 lipca 2021 roku.

W okresie sprawozdawczym Spółka podniosła kapitał podstawowy i zapasowy w jednostce zależnej Pensieri di Cavatina srl w łącznej kwocie 6 960 121 EUR, z czego 500 000 EUR pokryte zostało gotówką, pozostała część w postaci konwersji pożyczki.

Spółka posiada udziały w następujących jednostkach zależnych:

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale w % 31 grudnia 2021 roku	Udział w kapitale w % 31 grudnia 2020 roku
Cavatina Holding S.A.	Kraków	działalność holdingowa	n/d	100%
Pensieri sp. z o.o.	Kraków	sprzedaż produktów spożywczych pochodzenia włoskiego	100%	100%
Pensieri di Cavatina srl	Cortona, Włochy	prowadzenie działalności agroturystycznej	100%	100%
Resi Capital S.A.	Kraków	działalność holdingowa	n/d	100%
Cavatina Group S.A.	Kraków	działalność holdingowa	100%	n/d
Globiana Sp. z o.o.	Kraków	działalność medyczna	100%	n/d
Gabmed Sp. z o.o.	Kraków	działalność medyczna	100%	n/d

Wartość udziałów w jednostkach zależnych:

Nazwa jednostki	Wartość bilansowa udziałów według ceny nabycia	Wartość bilansowa udziałów wyceniona zgodnie z metodą praw własności na dzień 31 grudnia 2021 roku	Wartość bilansowa udziałów wyceniona zgodnie z metodą praw własności na dzień 31 grudnia 2020 roku
Cavatina Holding S.A.*	-	-	597 752 443,49
Pensieri sp. z o.o.	12 006,00	-	-
Pensieri di Cavatina srl	37 184 860,14	34 946 034,11	4 524 080,28
Resi Capital S.A.*	-	-	64 397,44

Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

Cavatina Group S.A.	141 213 139,55	686 967 860,53	n/d
Globiana Sp. z o.o.	5 000,00	-	n/d
Gabmed Sp. z o.o.	35 000,00	10 278,09	n/d

**brak salda na dzień 31 grudnia 2021 roku na skutek wniesienia tych akcji do spółki Cavatina Group S.A.*

Spółka w 2019 roku ustanowiła fundację „FIDUCIA” do której wniosła fundusz założycielski w wysokości 15 000,00 zł.

4.5 Aktywa finansowe

Aktywa finansowe w momencie wprowadzenia do ksiąg rachunkowych są wyceniane według kosztu (ceny nabycia), stanowiącego wartość godziwą uiszczonej zapłaty. Koszty transakcji są ujmowane w wartości początkowej tych instrumentów finansowych. Aktywa finansowe są wprowadzane do ksiąg rachunkowych pod datą zawarcia transakcji.

Po początkowym ujęciu aktywa finansowe są zaliczane do jednej z czterech kategorii i wyceniane w następujący sposób:

<i>Kategoria</i>	<i>Sposób wyceny</i>
1. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.
2. Pożyczki udzielone i należności własne	Według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Należności o krótkim terminie wymagalności, dla których nie określono stopy procentowej, wyceniane są w kwocie wymaganej zapłaty.
3. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu	Według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w rachunku zysków i strat.
4. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w kapitale z aktualizacji wyceny do momentu sprzedaży inwestycji lub obniżenia się jej wartości. W tym momencie łączny zysk lub strata z tytułu aktualizacji wyceny jest odnoszony na rachunek zysków i strat.

Wartość godziwa instrumentów finansowych stanowiących przedmiot obrotu na aktywnym rynku ustalana jest w odniesieniu do cen notowanych na tym rynku na dzień bilansowy. W przypadku, gdy brak jest notowanej ceny rynkowej, wartość godziwa jest szacowana na podstawie notowanej ceny rynkowej podobnego instrumentu, bądź na podstawie modelu wyceny uwzględniającego dane wejściowe pochodzące z aktywnego obrotu regulowanego bądź też z wykorzystaniem innych metod estymacji powszechnie uznanych za poprawne.

Pochodne instrumenty finansowe niebędące instrumentami zabezpieczającymi są wykazywane jako aktywa albo zobowiązania przeznaczone do obrotu.

Trwała utrata wartości aktywów finansowych

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na trwałą utratę wartości składnika bądź grupy aktywów finansowych. Jeśli dowody takie istnieją, Spółka ustala szacowaną możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową.

Odpisy aktualizujące wartość składnika aktywów finansowych lub portfela podobnych składników aktywów finansowych ustala się:

1. w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wysokości skorygowanej ceny nabycia - jako różnicę między wartością tych aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych na dzień wyceny i możliwą do odzyskania kwotą. Kwotę możliwą do odzyskania stanowi bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowana za pomocą efektywnej stopy procentowej, którą jednostka stosowała dotychczas, wyceniając przeszacowywany składnik aktywów finansowych lub portfel podobnych składników aktywów finansowych,
2. w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej - jako różnicę między ceną nabycia składnika aktywów i jego wartością godziwą ustaloną na dzień wyceny, z tym że przez wartość godziwą dłużnych instrumentów finansowych na dzień wyceny rozumie się bieżącą wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych. Stratę skumulowaną do tego dnia ujętą w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny zalicza się do kosztów finansowych w kwocie nie mniejszej niż wynosi odpis, pomniejszony o część bezpośrednio zaliczoną do kosztów finansowych,
3. w przypadku pozostałych aktywów finansowych - jako różnicę między wartością składnika aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych i bieżącą wartością przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych.

4.6 Zapasy

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia oraz ceny sprzedaży netto. Rozchód i wycena zapasów ujmowane są metodą „identyfikacji kosztów rzeczywistych”. Cena sprzedaży netto jest to możliwa do uzyskania na dzień bilansowy cena sprzedaży bez podatku od towarów i usług i podatku akcyzowego, pomniejszona o rabaty, opusty i tym podobne oraz koszty związane z przystosowaniem składnika aktywów do sprzedaży i dokonaniem tej sprzedaży, powiększona o należną dotację przedmiotową.

4.7 Należności krótko- i długoterminowe

Należności handlowe są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

4.8 Transakcje w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż złoty są przeliczane na złote po kursie faktycznie zastosowanym w dniu zawarcia transakcji, a jeżeli zastosowanie tego kursu nie jest możliwe po kursie średnim ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski z dnia poprzedzającego ten dzień.

Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach innych niż złoty są przeliczane na złote przy zastosowaniu obowiązującego na ten dzień średniego kursu ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych lub w przypadkach określonych przepisami, kapitalizowane w wartości aktywów.

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny:

	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
EUR	4,5994	4,6148

4.9 Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne w banku i w kasie wyceniane są według wartości nominalnej.

Wykazana w rachunku przepływów pieniężnych pozycja środki pieniężne składa się z gotówki w kasie oraz lokat bankowych o terminie zapadalności nie dłuższym niż 3 miesiące, które nie zostały potraktowane jako działalność inwestycyjna.

4.10 Rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

4.11 Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy jest ujmowany w wysokości określonej w umowie Spółki i wpisanej w rejestrze sądowym. Jeżeli udziały obejmowane są po cenie wyższej od wartości nominalnej, nadwyżka ujmowana jest w kapitale zapasowym. W przypadku wykupu udziałów własnych, kwota zapłaty za udziały własne jest wykazywana w bilansie w pozycji udziały własne”.

Wypłacone w trakcie roku obrotowego zaliczki na dywidendy są wykazywane w księgach rachunkowych i w bilansie jako podział zysku dokonany w ciągu roku obrotowego.

4.12 Kredyty bankowe i pożyczki oraz zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu

W momencie początkowego ujęcia, kredyty bankowe i pożyczki są ujmowane według kosztu, stanowiącego wartość otrzymanych środków pieniężnych i obejmującego koszty uzyskania kredytu/ pożyczki (koszty transakcyjne). Następnie, wszystkie kredyty bankowe i pożyczki, z wyjątkiem zobowiązań przeznaczonych do obrotu, są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

Zobowiązania finansowe, wycenia się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego w wysokości skorygowanej ceny nabycia.

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym instrumenty pochodne, są wyceniane według wartości godziwej. Zysk lub strata z tytułu przeszacowania do wartości godziwej są ujmowane w rachunku zysków i strat bieżącego okresu, za wyjątkiem sytuacji, w której instrument finansowy zabezpiecza ryzyko stopy procentowej lub ryzyko walutowe związane z zaciągniętym zobowiązaniem na potrzeby realizacji inwestycji – w takiej sytuacji, do momentu oddania inwestycji do użytkowania, wycena instrumentu pochodnego odnoszona jest na wartość inwestycji (tj. produkcji w toku).

4.13 Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego dotyczące realizacji inwestycji (tj. produkcji w toku), przez okres budowy są ujmowane w wartości tych aktywów, jeśli dotyczą zobowiązania, które zostało zaciągnięte w tym celu.

Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są w rachunku zysków i strat.

4.14 Odroczonego podatku dochodowego

Odroczony podatek dochodowy jest ustalany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych, chyba że rezerwa na odroczony podatek dochodowy powstaje w wyniku amortyzacji wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań przy transakcji niestanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie ma wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania lub stratę podatkową.

Rezerwa na podatek odroczony tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów w jednostkach współzależnych, z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy i kwoty odwracających się różnic przejściowych podlegają kontroli i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowany jest w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych 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 i straty, chyba że aktywa z tytułu odroczonego podatku powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań przy transakcji niestanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania lub stratę podatkową.

W przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu udziałów w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów w jednostkach współzależnych, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego 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 dochodowego 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.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na odroczony podatek dochodowy wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według uchwalonych do dnia bilansowego przepisów będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana.

Spółka w bilansie prezentuje pozycję kapitału własnego netto, tj. po ujęciu zobowiązania lub należności z tytułu podatku dochodowego.

Podatek odroczony kalkulowany jest od wartości wyceny udziałów metodą praw własności, która skutkuje powstaniem różnicy w wartości bilansowej i podatkowej posiadanych udziałów / akcji, ponieważ w ocenie Zarządu Spółki możliwa jest sprzedaż udziałów / akcji w jednostkach zależnych.

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 oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) 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 r. 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 wymagają 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 grupy.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwy na podatek odroczone są w bilansie prezentowane oddzielnie.

4.15 Uznawanie przychodów

Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić.

4.15.1 Sprzedaż towarów i produktów

Przychody są ujmowane w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności towarów bądź produktów zostały przekazane nabywcy. Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

4.15.2 Świadczenie usług

Przychody ze świadczenia usług długoterminowych są rozpoznawane proporcjonalnie do stopnia zaawansowania usługi pod warunkiem, iż jest możliwe jego wiarygodne oszacowanie. Jeżeli nie można wiarygodnie ustalić efektów transakcji związanej ze świadczeniem usług długoterminowych, przychody ze świadczenia tych usług są rozpoznawane tylko do wysokości poniesionych kosztów z tego tytułu.

4.15.3 Odsetki

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia (przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej), jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe.

4.15.4 Dywidendy

Należne dywidendy zalicza się do przychodów finansowych na dzień powzięcia przez Zgromadzenie Akcjonariuszy lub Zgromadzenie Wspólników spółki, w którą jednostka zainwestowała, uchwały o podziale zysku przyznającej dywidendę, chyba że w uchwale określono inny dzień prawa do dywidendy.

4.15.5 Poręczenia

Przychody z tytułu udzielonych poręczeń dla jednostek z Grupy są rozpoznawane w okresie ich obowiązywania i są ujmowane w innych przychodach finansowych.

Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

BILANS

Aktywa

	Nota	Na dzień 31 grudnia 2021 roku	Na dzień 31 grudnia 2020 roku
A. Aktywa trwałe		845 815 648,82	759 572 375,95
I. Wartości niematerialne i prawne		-	-
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		-	-
2. Wartość firmy		-	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne		-	-
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		-	-
II. Rzeczowe aktywa trwałe		103 711,50	-
1. Środki trwałe		103 711,50	-
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		-	-
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		-	-
c) urządzenia techniczne i maszyny		-	-
d) środki transportu		103 711,50	-
e) inne środki trwałe		-	-
2. Środki trwałe w budowie		-	-
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		-	-
III. Należności długoterminowe		-	-
1. Od jednostek powiązanych		-	-
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
3. Od pozostałych jednostek		-	-
IV. Inwestycje długoterminowe	6.1	844 641 634,42	758 937 700,71
1. Nieruchomości		-	-
2. Wartości niematerialne i prawne		-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe		843 745 199,11	758 296 265,40
a) w jednostkach powiązanych		843 745 199,11	758 296 265,40
- udziały lub akcje		721 939 172,72	602 355 921,21
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		121 806 026,39	155 940 344,19
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-
c) w pozostałych jednostkach		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-
4. Inne inwestycje długoterminowe		896 435,31	641 435,31
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 070 302,90	634 675,24
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16	1 070 302,90	634 675,24
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		-	-
B. Aktywa obrotowe		5 582 674,58	10 110 683,21
I. Zapasy		10 000,00	-
1. Materiały		-	-
2. Półprodukty i produkty w toku		10 000,00	-
3. Produkty gotowe		-	-
4. Towary		-	-
5. Zaliczki na dostawy i usługi		-	-

Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

	Nota	Na dzień 31 grudnia 2021 roku	Na dzień 31 grudnia 2020 roku
II. Należności krótkoterminowe		2 688 150,13	3 941 042,98
1. Należności od jednostek powiązanych		1 269 323,48	3 858 150,77
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		-	2 629 729,88
- do 12 miesięcy		-	2 629 729,88
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		1 269 323,48	1 228 420,89
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		-	-
- do 12 miesięcy		-	-
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		-	-
3. Należności od pozostałych jednostek		1 418 826,65	82 892,21
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		1 801,00	-
- do 12 miesięcy		1 801,00	-
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		1 362 634,85	-
c) inne		54 390,80	82 892,21
d) dochodzone na drodze sądowej		-	-
III. Inwestycje krótkoterminowe	6.2	2 882 107,75	6 091 634,63
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		2 882 107,75	6 091 634,63
a) w jednostkach powiązanych		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
b) w pozostałych jednostkach		79 151,97	79 462,11
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		79 151,97	79 462,11
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	22	2 802 955,78	6 012 172,52
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		2 802 955,78	6 012 172,52
- inne środki pieniężne		-	-
- inne aktywa pieniężne		-	-
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		-	-
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7	2 416,70	78 005,60
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy		-	-
D. Udziały (akcje) własne		-	-
Aktywa razem		851 398 323,40	769 683 059,16

Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

Pasywa	Nota	Na dzień	
		31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
A. Kapitał (fundusz) własny		784 918 750,65	696 581 976,48
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	8	194 304 150,00	194 304 150,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy		456 841 394,14	209 727 452,12
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		-	-
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		-	-
V. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych		45 436 432,34	45 436 432,34
VI. Zysk/ (strata) netto		88 336 774,17	247 113 942,02
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego		-	-
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		66 479 572,75	73 101 082,68
I. Rezerwy na zobowiązania		846 738,61	1 471 128,48
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16	625 319,93	1 249 709,80
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		-	-
- długoterminowa		-	-
- krótkoterminowa		-	-
3. Pozostałe rezerwy		221 418,68	221 418,68
- długoterminowe		-	-
- krótkoterminowe		221 418,68	221 418,68
II. Zobowiązania długoterminowe	11	15 349 927,45	60 084 843,06
1. Wobec jednostek powiązanych		586 607,70	-
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
3. Wobec pozostałych jednostek		14 763 319,75	60 084 843,06
a) kredyty i pożyczki		14 700 744,02	60 084 843,06
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		-	-
c) inne zobowiązania finansowe		62 575,73	-
d) zobowiązania wekslowe		-	-
e) inne		-	-
III. Zobowiązania krótkoterminowe		50 252 906,69	11 530 111,14
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		8 688,00	4 797,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		8 688,00	4 797,00
- do 12 miesięcy		8 688,00	4 797,00
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		-	-
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		-	-
- do 12 miesięcy		-	-
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		-	-
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek		50 244 218,69	11 525 314,14
a) kredyty i pożyczki	11	50 078 542,54	10 450 709,19
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		-	-
c) inne zobowiązania finansowe		29 641,75	-
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		124 004,01	72 061,00
- do 12 miesięcy		124 004,01	72 061,00
- powyżej 12 miesięcy		-	-
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		-	-
f) zobowiązania wekslowe		-	-
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		12 025,00	992 247,56
h) z tytułu wynagrodzeń		-	10 291,00
i) inne		5,39	5,39
4. Fundusze specjalne		-	-
IV. Rozliczenia międzyokresowe		30 000,00	15 000,00
1. Ujemna wartość firmy		-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		30 000,00	15 000,00
- długoterminowe		-	-
- krótkoterminowe		30 000,00	15 000,00
Pasywa razem		851 398 323,40	769 683 059,16

Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)

	Nota	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	14	6 600,00	-
- od jednostek powiązanych		-	-
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów		6 600,00	-
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		-	-
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:		-	-
- jednostkom powiązanim		-	-
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	17	-	-
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		-	-
C. Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży (A - B)		6 600,00	-
D. Koszty sprzedaży		-	-
E. Koszty ogólnego zarządu		5 904 625,74	258 088,22
F. Zysk/ (strata) ze sprzedaży (C-D-E)		-5 898 025,74	-258 088,22
G. Pozostałe przychody operacyjne	18	1 231,44	43 016,34
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		-	-
II. Dotacje		-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		-	-
IV. Inne przychody operacyjne		1 231,44	43 016,34
H. Pozostałe koszty operacyjne	19	428 102,13	443 879,14
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		-	-
III. Inne koszty operacyjne		428 102,13	443 879,14
I. Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)		-6 324 896,43	-658 951,02
J. Przychody finansowe	20	98 774 003,29	256 745 829,59
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		-	-
a) od jednostek powiązanych, w tym:		-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
b) od jednostek pozostałych, w tym:		-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
II. Odsetki, w tym:		7 135 284,77	7 237 871,86
- od jednostek powiązanych		7 134 799,43	7 193 590,04
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		-	13 088 914,98
- w jednostkach powiązanych		-	-
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		87 021 441,00	231 369 702,59
V. Inne		4 617 277,52	5 049 340,16
K. Koszty finansowe	21	3 789 884,22	5 191 127,06
I. Odsetki, w tym:		3 610 430,94	4 291 813,97
- dla jednostek powiązanych		6 607,70	303 430,42
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		-	-
- w jednostkach powiązanych		-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		-	-
IV. Inne		179 453,28	899 313,09
L. Zysk/ (strata) brutto (I+J-K)		88 659 222,64	250 895 751,51
M. Podatek dochodowy	16	322 448,47	3 781 809,49
N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		-	-
O. Zysk/ (strata) netto (L-M-O)		88 336 774,17	247 113 942,02

Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

	Nota	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)		696 581 976,48	459 468 034,46
- zmiany zasad rachunkowości		-	-
- korekty błędów		-	-
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach		696 581 976,48	459 468 034,46
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	8	194 304 150,00	194 304 150,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego		-	-
a) zwiększenie		-	-
b) zmniejszenie		-	-
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu		194 304 150,00	194 304 150,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu		209 727 452,12	160 102 478,91
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego		-	49 624 973,21
a) zwiększenie (z tytułu)		-	49 624 973,21
- podziału zysku	9.1	247 113 942,02	49 624 973,21
b) zmniejszenie (z tytułu)		-	-
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu		456 841 394,14	209 727 452,12
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu		-	-
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny		-	-
a) zwiększenie (z tytułu)		-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)		-	-
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu		-	-
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu		-	-
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		-	-
a) zwiększenie (z tytułu)		-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)		-	-
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu		-	-
5. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na początek okresu		292 550 374,36	105 061 405,55
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		292 550 374,36	105 061 405,55
- zmiany zasad rachunkowości		-	-
- korekty błędów		-	-
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		292 550 374,36	105 061 405,55
a) zwiększenie (z tytułu)		-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)		247 113 942,02	59 624 973,21
- wypłaty dywidendy		-	10 000 000,00
- przeznaczenia na podwyższenie kapitału zapasowego	9.1	247 113 942,02	49 624 973,21
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu		45 436 432,34	45 436 432,34
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu		-	-
- zmiany zasad rachunkowości		-	-
- korekty błędów		-	-
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		-	-
a) zwiększenie (z tytułu)		-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)		-	-
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		-	-
5.7. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu		45 436 432,34	45 436 432,34
6. Wynik netto		88 336 774,17	247 113 942,02
a) zysk netto		88 336 774,17	247 113 942,02
b) strata netto		-	-
c) odpisy z zysku		-	-
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)		784 918 750,65	696 581 976,48
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	9	774 049 184,34	696 581 976,48

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

	Nota	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk/ (strata) netto		88 336 774,17	247 113 942,02
II. Korekty razem		-91 829 851,12	- 258 947 454,10
1. Amortyzacja		9 428,32	-
2. Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych		124 388,62	-3 666 057,65
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		-3 555 678,15	-3 727 850,93
4. Zysk/ (strata) z działalności inwestycyjnej		-87 021 441,00	-244 458 617,57
5. Zmiana stanu rezerw		-624 389,87	1 158 480,20
6. Zmiana stanu zapasów		-10 000,00	1 464 281,20
7. Zmiana stanu należności		1 252 892,85	-1 134 441,66
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	23	-934 679,55	-9 465 863,44
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		-345 038,76	-205 970,15
10. Inne korekty	23	-725 333,58	1 088 585,90
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)		-3 493 076,95	- 11 833 512,08
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy		129 303 239,71	229 123 859,85
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		-	-
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		-	-
3. Z aktywów finansowych, w tym:		129 303 239,71	229 123 859,85
a) w jednostkach powiązanych		129 303 239,71	228 711 813,57
b) w pozostałych jednostkach		-	412 046,28
- zbycie aktywów finansowych		-	-
- dywidendy i udziały w zyskach		-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		-	357 399,12
- odsetki		-	54 647,16
- inne wpływy z aktywów finansowych		-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne		-	-
II. Wydatki		92 740 633,13	243 550 423,31
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		-	-
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		-	-
3. Na aktywa finansowe, w tym:		92 485 633,13	243 550 423,31
a) w jednostkach powiązanych		92 485 633,13	243 550 423,31
b) w pozostałych jednostkach		-	-
- nabycie aktywów finansowych		-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe		-	-
4. Inne wydatki inwestycyjne		255 000,00	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)		36 562 606,58	- 14 426 563,46

Nota	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
------	---	---

Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	1 080 000,00	95 640 015,87
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2. Kredyty i pożyczki	1 080 000,00	95 640 015,87
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
4. Inne wpływy finansowe	-	-
II. Wydatki	37 358 746,37	64 496 646,91
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	10 000 000,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	36 738 804,41	52 349 326,29
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	20 922,34	-
8. Odsetki	599 019,62	2 147 320,62
9. Inne wydatki finansowe	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-36 278 746,37	31 143 368,96
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	-3 209 216,74	4 883 293,42
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-3 209 216,74	4 883 293,42
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F. Środki pieniężne na początek okresu	6 012 172,52	1 128 879,10
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym	2 802 955,78	6 012 172,52
- o ograniczonej możliwości dysponowania	7,15	434 600,00

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy, to jest do 30 maja 2022 roku nie wystąpiły znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, które powinny być ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

2. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie są uwzględnione w sprawozdaniu finansowym

Po dniu bilansowym do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy to jest do 30 maja 2022 roku nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały uwzględnione w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

3. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym

Sprawozdania finansowe za bieżący i poprzedni rok obrotowy sporządzono stosując identyczne zarówno zasady (politykę) rachunkowości, jak i metody prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym.

4. Korekta błędów

W bieżącym roku obrotowym nie dokonano korekt błędów, które mogłyby mieć wpływ na porównywalność danych finansowych za rok poprzedzający z danymi sprawozdania finansowego za bieżący rok obrotowy.

5. Porównywalność danych finansowych za rok poprzedzający z danymi sprawozdania finansowego za bieżący rok obrotowy

W bieżącym roku Spółka nie dokonywała zmian zasad rachunkowości ani korekt błędów, w związku z czym nie miała obowiązku zaprezentowania informacji liczbowych zapewniających porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za bieżący rok obrotowy.

6. Inwestycje

6.1 Inwestycje długoterminowe

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku

	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych - pożyczki	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych - udziały	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Saldo otwarcia	155 940 344,19	602 355 921,21	641 435,31	758 937 700,71
Zwiększenia, w tym:	94 647 641,72	119 583 251,51	255 000,00	214 485 893,23
Nabycie/udzielenie pożyczek/naliczenie odsetek	67 326 963,72	2 452 200,00	-	69 779 163,72
Aktualizacja wartości (wycena MPW)	-	87 021 441,00	-	87 021 441,00
Poniesienie nakładów	-	-	255 000,00	255 000,00
Inne	27 320 678,00	30 109 610,51	-	57 430 288,51
Transfery	10 064,45	-	-	10 064,45
Zmniejszenia, w tym:	128 792 023,97	-	-	128 792 023,97
Sprzedaż/spłata pożyczek	128 792 023,97	-	-	128 792 023,97
Aktualizacja wartości (wycena MPW)	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	121 806 026,39	721 939 172,72	896 435,31	844 641 634,42

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku

	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych - pożyczki	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych - udziały	Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Saldo otwarcia	31 697 959,01	374 886 218,62	82 368 000,00	758 140,26	489 710 317,89
Zwiększenia, w tym:	189 380 222,72	227 482 293,78	-	-	416 862 516,50
Nabycie/udzielenie pożyczek/naliczenie odsetek	189 380 222,72	112 591,19	-	-	189 492 813,91
Aktualizacja wartości (wycena MPW)	-	227 369 702,59	-	-	227 369 702,59
Poniesienie nakładów	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	65 137 837,54	12 591,19	82 368 000,00	116 704,95	147 635 133,68
Sprzedaż/spłata pożyczek	65 137 837,54	12 591,19	82 368 000,00	54 246,49	147 572 675,22
Aktualizacja wartości (wycena MPW)	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	62 458,46	62 458,46
Saldo zamknięcia	155 940 344,19	602 355 921,21	-	641 435,31	758 937 700,71

Wszystkie udziały w jednostkach zależnych wycenione zostały metodą praw własności. Biorąc pod uwagę charakter działalności prowadzonej przez Spółkę oraz jej jednostki podporządkowane, Zarząd Spółki uznał, że metoda praw własności najlepiej odzwierciedla sytuację majątkową i finansową Spółki, osiągnięte przez nią wyniki finansowe oraz pozwala w najbardziej rzetelny i najaktualniejszy sposób zaprezentować realną

Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

wartość spółek podporządkowanych oraz odnieść ich sytuację finansową i wypracowywane wyniki finansowe na sprawozdanie finansowe Spółki. Należy bowiem zwrócić uwagę, że wartość wybranych jednostek podporządkowanych jest w dużej mierze oparta na wycenie posiadanych przez nie aktywów do wartości godziwej przez rzeczoznawcę. Metoda praw własności zapewnia zatem lepsze odzwierciedlenie ryzyka związanego z ekspozycją na zmienne wyniki finansowe jednostek podporządkowanych.

6.2 Inwestycje krótkoterminowe

Inwestycje krótkoterminowe, z wyłączeniem środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych, obejmują:

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku

	Udzielone pożyczki	Razem
<u>w jednostkach powiązanych</u>		
Saldo otwarcia, z tego:	-	-
Wartość brutto	-	-
Odpisy aktualizujące	-	-
Zwiększenia, w tym:	30 630 890,70	30 630 890,70
Nabycie/udzielenie pożyczek/naliczenie odsetek	30 630 890,70	30 630 890,70
Aktualizacja wartości	-	-
Inne	-	-
Transfery	-10 064,45	-10 064,45
Zmniejszenia, w tym:	30 620 826,25	30 620 826,25
Sprzedaż/splata pożyczek	511 215,74	511 215,74
Aktualizacja wartości	-	-
Inne	30 109 610,51	30 109 610,51
Saldo zamknięcia, z tego:	-	-
Wartość brutto	-	-
Odpisy aktualizujące	-	-
<u>w jednostkach pozostałych</u>		
Saldo otwarcia, z tego:	79 462,11	79 462,11
Wartość brutto	79 462,11	79 462,11
Odpisy aktualizujące	-	-
Zwiększenia, w tym:	-	-
Nabycie/udzielenie pożyczek/naliczenie odsetek	-	-
Aktualizacja wartości	-	-
Inne	-	-
Transfery	-	-
Zmniejszenia, w tym:	310,14	310,14
Sprzedaż/splata pożyczek	-	-
Aktualizacja wartości	-	-
Inne	310,14	310,14
Saldo zamknięcia, z tego:	79 151,97	79 151,97
Wartość brutto	79 151,97	79 151,97
Odpisy aktualizujące	-	-

Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku

	Udzielone pożyczki	Razem
<u>w jednostkach pozostałych</u>		
Saldo otwarcia, z tego:	471 957,43	471 957,43
Wartość brutto	471 957,43	471 957,43
Odpisy aktualizujące	-	-
Zwiększenia, w tym:	19 550,96	19 550,96
Nabycie/udzielenie pożyczek/naliczenie odsetek	19 550,96	19 550,96
Aktualizacja wartości	-	-
Inne	-	-
Transfery	-	-
Zmniejszenia, w tym:	412 046,28	412 046,28
Sprzedaż/splata pożyczek	412 046,28	412 046,28
Aktualizacja wartości	-	-
Inne	-	-
Saldo zamknięcia, z tego:	79 462,11	79 462,11
Wartość brutto	79 462,11	79 462,11
Odpisy aktualizujące	-	-

6.3 Aktywa finansowe

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku

	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Udzielone pożyczki	Razem
<u>w jednostkach powiązanych</u>			
Saldo otwarcia, z tego:	602 355 921,21	155 940 344,19	758 296 265,40
Wartość brutto	602 355 921,21	155 940 344,19	758 296 265,40
Odpisy aktualizujące	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	119 583 251,51	125 278 532,42	244 861 783,93
Nabycie/udzielenie pożyczek/naliczenie odsetek	2 452 200,00	97 957 854,42	100 410 054,42
Aktualizacja wartości (wycena MPW)	87 021 441,00	-	87 021 441,00
Aport	-	-	-
Inne	30 109 610,51	27 320 678,00	57 430 288,51
Transfery	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	159 412 850,22	159 412 850,22
Sprzedaż/splata pożyczek	-	129 303 239,71	129 303 239,71
Aktualizacja wartości	-	-	-
Inne	-	30 109 610,51	30 109 610,51
Saldo zamknięcia, z tego:	721 939 172,72	121 806 026,39	843 745 199,11
Wartość brutto	721 939 172,72	121 806 026,39	843 745 199,11
Odpisy aktualizujące	-	-	-
<u>w jednostkach pozostałych</u>			
Saldo otwarcia, z tego:	-	79 462,11	79 462,11
Wartość brutto	-	79 462,11	79 462,11
Odpisy aktualizujące	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	-	-	-
Nabycie/udzielenie pożyczek/naliczenie odsetek	-	-	-
Aktualizacja wartości (wycena MPW)	-	-	-
Inne	-	-	-
Transfery	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	310,14	310,14
Sprzedaż/splata pożyczek	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-
Inne	-	310,14	310,14
Saldo zamknięcia, z tego:	-	79 151,97	79 151,97
Wartość brutto	-	79 151,97	79 151,97
Odpisy aktualizujące	-	-	-

Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku

	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Udzielone pożyczki	Razem
<u>w jednostkach powiązanych</u>			
Saldo otwarcia, z tego:	374 886 218,62	31 697 959,01	406 584 177,63
Wartość brutto	374 886 218,62	31 697 959,01	406 584 177,63
Odpisy aktualizujące	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	227 482 293,78	189 380 222,72	416 862 516,50
Nabycie/udzielenie pożyczek/naliczenie odsetek	112 591,19	189 380 222,72	189 492 813,91
Aktualizacja wartości (wycena MPW)	227 369 702,59	-	227 369 702,59
Aport	-	-	-
Inne	-	-	-
Transfery	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	12 591,19	65 137 837,54	65 150 428,73
Sprzedaż/splata pożyczek	12 591,19	65 137 837,54	65 150 428,73
Aktualizacja wartości	-	-	-
Inne	-	-	-
Saldo zamknięcia, z tego:	602 355 921,21	155 940 344,19	758 296 265,40
Wartość brutto	602 355 921,21	155 940 344,19	758 296 265,40
Odpisy aktualizujące	-	-	-
<u>w jednostkach pozostałych</u>			
Saldo otwarcia, z tego:	82 368 000,00	471 957,43	82 839 957,43
Wartość brutto	82 368 000,00	471 957,43	82 839 957,43
Odpisy aktualizujące	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	-	19 550,96	19 550,96
Nabycie/udzielenie pożyczek/naliczenie odsetek	-	19 550,96	19 550,96
Aktualizacja wartości (wycena MPW)	-	-	-
Inne	-	-	-
Transfery	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	82 368 000,00	412 046,28	82 780 046,28
Sprzedaż/splata pożyczek	82 368 000,00	412 046,28	82 780 046,28
Aktualizacja wartości	-	-	-
Inne	-	-	-
Saldo zamknięcia, z tego:	-	79 462,11	79 462,11
Wartość brutto	-	79 462,11	79 462,11
Odpisy aktualizujące	-	-	-

7. Rozliczenia międzyokresowe czynne

	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 070 302,90	634 675,24
Razem długoterminowe	1 070 302,90	634 675,24
Koszty ubezpieczeń	2 416,70	7 759,11
Inne	-	70 246,49
Razem krótkoterminowe	2 416,70	78 005,60

8. Kapitały

Na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 194 304 150 złotych i był podzielony na 3 886 083 udziałów o wartości nominalnej 50 złotych każdy.

Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

Na dzień bilansowy struktura własności kapitału podstawowego Spółki była następująca:

	Ilość udziałów	Ilość głosów	Wartość nominalna jednego udziału
Udziałowiec Michał Dziuda	3 575 196,00	3 575 196,00	50 zł
Pozostali udziałowcy	310 887,00	310 887,00	50 zł
Razem	3 886 083,00	3 886 083,00	

9. Podział zysku/ wypłata dywidendy

9.1 Podział zysku oraz wypłata dywidendy za rok poprzedni

Zgromadzenie Wspólników w okresie objętym sprawozdaniem finansowym oraz po dniu bilansowym podjęło następujące uchwały:

- przeznaczyć zysk Spółki za 2020 w wysokości 247 113 942,02 zł na kapitał zapasowy,
- z kapitału zapasowego Spółki wypłacić dywidendę w wysokości 10 869 566,31 zł.

9.2 Podział zysku za rok bieżący

Zarząd proponuje przeznaczyć zysk roku bieżącego na kapitał zapasowy.

10. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

Zobowiązania z tytułu kredytów na dzień 31 grudnia 2021 roku

Kredytodawca	Zobowiązanie z tytułu kredytu	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Getin Noble Bank S.A.	5 060 000,00	Wibor + marża	20 grudnia 2022 roku	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkownika nieruchomości położonej w Katowicach, będącej własnością spółki Cavatina SPV 7 Sp. z o.o., zastaw rejestrowy na udziałach Cavatina SPV 7 Sp. z o.o., weksel in blanco, poręczenie udzielone przez Cavatina Holding SA, hipoteka na drugim miejscu na prawie użytkownika wieczystego będącego własnością Carbon Tower Sp. z o.o., oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez Carbon Tower Sp. z o.o.
Razem w tym:	5 060 000,00			
- część długoterminowa	-			
- część krótkoterminowa	5 060 000,00			

Zobowiązania z tytułu kredytów na dzień 31 grudnia 2020 roku

Kredytodawca	Zobowiązanie z tytułu kredytu	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Getin Noble Bank S.A.	8 280 000,00	Wibor + marża	20 grudnia 2022 roku	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkownika nieruchomości położonej w Katowicach, będącej własnością spółki Cavatina SPV 7 Sp. z o.o., zastaw rejestrowy na udziałach Cavatina SPV 7 Sp. z o.o., weksel in blanco, poręczenie udzielone przez Cavatina Holding SA, hipoteka na drugim miejscu na prawie użytkownika wieczystego będącego własnością Carbon Tower Sp. z o.o., oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez Carbon Tower Sp. z o.o.
Razem w tym:	8 280 000,00			
- część długoterminowa	5 060 000,00			
- część krótkoterminowa	3 220 000,00			

Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

Kredyty, pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Długoterminowe		
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	-	5 060 000,00
Zobowiązania z tytułu pożyczek od jednostek powiązanych	586 607,70	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek od jednostek pozostałych*	14 700 744,02	55 024 843,06
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	62 575,73	-
Razem długoterminowe	15 349 927,45	60 084 843,06
Krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	5 060 000,00	3 220 000,00
Zobowiązania z tytułu pożyczek od jednostek pozostałych*	45 018 542,54	7 230 709,19
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	29 641,75	-
Razem krótkoterminowe	50 108 184,29	10 450 709,19

*Pożyczki otrzymane od jednostki niepowiązanej kapitałowo. Pożyczki nie są zabezpieczone i są oprocentowane w wysokości marża powiększona o wskaźnik WIBOR. Terminy spłaty zostały zaprezentowane w nocie 12.

11. Odpisy aktualizujące wartość należności

Na koniec bieżącego roku i poprzedniego roku spółka nie tworzyła odpisów na należności.

12. Zobowiązania długoterminowe

Struktura wymagalności zobowiązań długoterminowych:

31 grudnia 2021 roku

	<i>do 1 roku</i>	<i>1 - 3 lat</i>	<i>3 - 5 lat</i>	<i>powyżej 5 lat</i>	<i>Razem długoterm.</i>
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	-	-	586 607,70	-	586 607,70
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:	50 108 184,29	62 575,73	14 700 744,02	-	14 763 319,75
a) kredyty i pożyczki bankowe	5 060 000,00	-	-	-	-
b) pozostałe kredyty i pożyczki	45 018 542,54	-	14 700 744,02	-	14 700 744,02
c) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-	-
d) z tytułu leasingu finansowego	29 641,75	62 575,73	-	-	62 575,73
e) inne	-	-	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe, razem	50 108 184,29	62 575,73	15 287 351,72	-	15 349 927,45

31 grudnia 2020 roku

	<i>do 1 roku</i>	<i>1 - 3 lat</i>	<i>3 - 5 lat</i>	<i>powyżej 5 lat</i>	<i>Razem długoterm.</i>
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	-	-	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:	10 450 709,19	60 084 843,06	-	-	60 084 843,06
a) kredyty i pożyczki bankowe	3 220 000,00	5 060 000,00	-	-	5 060 000,00
b) pozostałe kredyty i pożyczki	7 230 709,19	55 024 843,06	-	-	55 024 843,06
c) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-	-
d) z tytułu leasingu finansowego	-	-	-	-	-
e) inne	-	-	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe, razem	10 450 709,19	60 084 843,06	-	-	60 084 843,06

13. Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki

Na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku Spółka nie posiadała zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki.

14. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe

Zobowiązania warunkowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

Rodzaj zobowiązania	Dłużnik	Podmiot udzielający gwarancji/finansowania dłużnikowi	Wartość zobowiązania na 31 grudnia 2021 roku*	Termin	Przeznaczenie
poręczenie	Cavatina Holding S.A.	-	9 793 103,01	30 czerwca 2022 roku	emisja obligacji serii C
poręczenie	Cavatina Holding S.A.	-	19 982 881,45	21 czerwca 2024 roku	emisja obligacji serii E
poręczenie	Cavatina Holding S.A.	-	19 925 074,39	31 marca 2024 roku	emisja obligacji serii F
poręczenie	Cavatina Holding S.A.	-	20 254 792,67	22 grudnia 2024 roku	emisja obligacji serii E1
poręczenie	Cavatina Holding S.A.	-	55 611 064,15	19 listopada 2024 roku	emisja obligacji serii F1
poręczenie	Cavatina GW Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	11 084 124,26	28 lipca 2022 roku	kredyt w rachunku bieżącym
poręczenie	Cavatina GW Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	50 000 000,00	25 czerwca 2022 roku	kredyt odnawialny
poręczenie	Cavatina SPV4 Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	48 216 355,52	18 stycznia 2022 roku	kredyt inwestycyjny
poręczenie	Cavatina GW Sp. z o.o.	PragmaGo Sp. z o.o.	4 999 288,71	26 lipca 2022 roku	umowa faktoringu odwrotnego
poręczenie	Cavatina GW Sp. z o.o.	Pekao Faktoring Sp. z o.o.	9 656 432,80	21 stycznia 2023 roku	umowa faktoringu odwrotnego
poręczenie	Cavatina Holding S.A.	Aion S.A.	59 405 727,79	11 marca 2028 roku	kredyt zabezpieczony hipoteką
poręczenie	Cavatina GW Sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A.	34 699 580,75	30 maja 2023 roku	umowa wieloprouktowa - kredyt odnawialny i faktoring odwrotny
poręczenie	Cavatina GW Sp. z o.o.	Bank Ochrony Środowiska S.A.	41 155 873,26	28 lipca 2023 roku	kredyt w rachunku bieżącym
poręczenie	Recap SPV 1 Sp. z o.o.	Badian Sp. z o.o.	40 832 058,17	26 maja 2023 roku	umowa pożyczki na refinansowanie części ceny zakupu gruntu
poręczenie	Recap SPV4 Sp. z o.o.	ABS S.A.	24 036 509,87	31 lipca 2036 roku	kredyt na zakup gruntu
poręczenie	Fundacja Fiducia	Peac (Poland) Sp. z o.o.	589 430,89	29 grudnia 2026 roku	umowa leasingu
poręczenie	Cavatina GW Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	2 874 625,00	31 sierpnia 2024 roku	zabezpieczenie zobowiązań z tytułu gwarancji jakości wystawionej przez Cavatinę GW sp. z o.o. na roboty budowlane wykonane przy budowie nieruchomości Diamentum Office
poręczenie	Cavatina GW Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	20 272 434,00	31 maja 2025 roku	zabezpieczenie zobowiązań z tytułu gwarancji jakości wystawionej przez Cavatinę GW sp. z o.o. na roboty budowlane wykonane przy budowie nieruchomości Equal Business Park budynki A, B, C
poręczenie	Cavatina GW Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	12 100 000,00	1 września 2025 roku	zabezpieczenie zobowiązań z tytułu gwarancji jakości wystawionej przez

Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

poręczenie	Cavatina SPV1 Sp. z o.o.	Getin Noble Bank S.A.	4 836 806,04	31 grudnia 2024 roku	Cavatine GW Sp. z o.o. na roboty budowlane wykonane przy budowie nieruchomości Chmielna 89
poręczenie	Cavatina GW Sp. z o.o.	Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych "TUW"	965 238,98	31 grudnia 2022 roku	zabezpieczenie ew. roszczeń z tytułu realizacji zastępczego inwestycji drogowej realizowanych przez Cavatina SPV1 Sp. z o.o. w Gdańsku.
gwarancja bankowa	Cavatina Sp. z o.o.	Getin Noble Bank S.A.	1 400 000,00	31 grudnia 2025 roku	zabezpieczenie zobowiązań z tytułu gwarancji należytego wykonania i usunięcia usterek wystawionej przez Cavatinę GW sp. z o.o. na roboty budowlane wykonane przy budowie nieruchomości Palio Office Park bud. B
RAZEM			492 691 401,71		zabezpieczenie ew. roszczeń z tytułu realizacji inwestycji drogowych realizowanych przez Cavatina Sp. z o.o. przy ul. Wielickiej

* wskazane kwoty reprezentują maksymalną ekspozycję, na dzień bilansowy oraz dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania; wyżej wymienione zobowiązania warunkowe nie stały się wymagalne na rzecz podmiotów udzielających finansowania lub gwarancji.

Zobowiązania warunkowe na dzień 31 grudnia 2020 roku

Rodzaj zobowiązania	Dłużnik	Podmiot udzielający gwarancji/finansowani a dłużnikowi	Wartość zobowiązania na 31 grudnia 2020 roku*	Termin	Przeznaczenie
poręczenie	Cavatina Holding S.A.	-	9 711 427,08	30 czerwca 2022 roku	emisja obligacji serii C
poręczenie	Cavatina GW Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	16 000 216,40	31 stycznia 2021 roku	kredyt w rachunku bieżącym
poręczenie	Cavatina GW Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	3 691 840,00	31 sierpnia 2024 roku	gwarancja bankowa
poręczenie	Cavatina GW Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	49 535 834,87	25 czerwca 2022 roku	kredyt odnawialny
poręczenie	Cavatina SPV4 Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	20 274 932,06	18 stycznia 2022 roku	kredyt inwestycyjny
poręczenie	Cavatina SPV4 Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	5 750 000,00	27 kwietnia 2022 roku	kredyt obrotowy
poręczenie	Cavatina SPV4 Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	-	31 stycznia 2022 roku	limit skarbowy
poręczenie	Cavatina GW Sp. z o.o.	PragmaGO S.A.	4 318 005,71	26 lipca 2022 roku	umowa faktoringu odwrotnego
poręczenie	Cavatina GW Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	do kwoty gwarancji wystawionej przez Alior Bank S.A.: 20 272 434,00	31 maja 2025 roku	zabezpieczenie zobowiązań z tytułu gwarancji jakości wystawionej przez Cavatinę GW Sp. z o.o. na roboty budowlane wykonane przy budowie nieruchomości Equal Business Park budynki A, B, C
poręczenie	Cavatina GW Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	do kwoty gwarancji wystawionej przez Alior Bank S.A.: 12 100 000,00	01 września 2025 roku	zabezpieczenie zobowiązań z tytułu gwarancji jakości wystawionej przez Cavatinę GW Sp. z o.o. na roboty budowlane wykonane przy budowie nieruchomości Chmielna 89

Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

gwarancja bankowa	Zakład Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie	Getin Noble Bank S.A.	1 400 000,00	31 grudnia 2025 roku	zabezpieczenie ew. roszczeń z tytułu realizacji inwestycji drogowych realizowanych przez Cavatina Sp. z o.o. przy ul. Wielickiej
RAZEM			143 054 690,12		

* wskazane kwoty reprezentują maksymalną ekspozycję, na dzień bilansowy oraz dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania; wyżej wymienione zobowiązania warunkowo nie stały się wymagalne na rzecz podmiotów udzielających finansowania lub gwarancji.

15. Struktura rzeczowa i terytorialna sprzedaży

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży w 2021 i 2020 roku była następująca:

Rodzaj działalności	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
1. sprzedaż produktów i usług	6 600,00	-
2. sprzedaż towarów i materiałów	-	-
Przychody netto ze sprzedaży, razem	6 600,00	-

Cała sprzedaż zrealizowana była na terenie Polski.

16. Podatek dochodowy

Uzgodnienia zysku brutto do podstawy opodatkowania przedstawia się następująco:

Podstawa prawna	Podatek z innych źródeł Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	Podatek z innych źródeł Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku	Podatek z zysków kapitałowych Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	88 659 222,64	237 806 836,53	13 088 914,98
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	-	-	-
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	104 173 705,34	242 133 431,23	-
- naliczone, nieotrzymane odsetki od należności, w tym również od udzielonych pożyczek	Art. 12 ust 4 pkt 2 7 134 489,29	7 213 141,00	-
- dodatnia wycena pożyczek, kredytów według zamortyzowanego kosztu	1 585 109,84	-	-
- dodatnie różnice kursowe - niezrealizowane	Art. 15a ust 2 8 432 665,21	3 550 587,64	-
- wycena udziałów metodą praw własności	Art.12 ust 1 pkt 1 i ust 3 87 021 441,00	231 369 702,59	-
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	8 268 241,53	6 027 305,16	-
- otrzymane odsetki bilansowo ujęte w poprzednim okresie sprawozdawczym	Art.12 ust 4 pkt 2 8 268 241,53	6 027 305,16	-
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	434 885,70	113 687,44	-
- odsetki za zwłokę z tytułu nieterminowych wpłat	Art.16 ust 1 pkt 31 309,66	1 228,98	-

Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

należności budżetowych	21			
- koszty podróży służbowych	Art.15 ust.1	-	62 458,46	-
- pozostałe	Art.15 ust 1 i art 9 ust 1	43 006,04	-	-
- darowizny i ofiary wszelkiego rodzaju, z wyjątkiem określonych przepisami	Art. 16 ust 1 pkt 14	360 570,00	50 000,00	-
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:		14 486 600,39	3 748 089,01	-
- naliczone, lecz niezapłacone odsetki od zobowiązań, w tym również od pożyczek (kredytów)	Art.16 ust. 1 pkt 11	2 980 087,31	2 773 470,09	-
- koszty niewypłaconych, niedokonanych lub niepostawionych do dyspozycji wypłat, świadczeń oraz innych należności z tytułów określonych w art. 12	Art.16 ust.1 pkt 57	-	12 043,96	-
- ujemna wycena pożyczek wg skorygowanej ceny nabycia	Art.16 ust 1 26a)	859 776,26	740 637,09	-
- ujemne różnice kursowe niezrealizowane	Art.15a ust.3	10 616 736,82	0,05	-
- rezerwa na koszty	Art. 16 ust 1 pkt 27	30 000,00	221 937,82	-
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:		27 043,96	1 395 010,06	-
- zapłacone odsetki, bilansowo ujęte w poprzednim okresie, w tym od kredytów i pożyczek	Art.15 ust.4d	-	1 393 810,06	-
- koszty wypłaconych wynagrodzeń	Art. 15 ust 4g	12 043,96	1 200,00	-
- rozwiązanie rezerw na koszty		15 0000	-	-
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:		-	2 175 847,32	-
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:		-372 064,02	703 048,45	-
- amortyzacja podatkowa nie stanowiąca amortyzacji księgowej		9 428,32	-	-
- spłata rat leasingowych w leasingu finansowym (dla celów podatkowych uznawanym za leasing operacyjny)	Art.12 ust 4 pkt 2	-20 922,34	-	-
- darowizna odliczona od podstawy opodatkowania	Art.18 ust. 1 pkt 1	-360 570,00	-50 000,00	-
- korekta deklaracji Cit-8 za 2019 rok	Art.15 ust 4d	-	753 048,45	-
- pozostałe		-	-	-
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym		7 276 136,94	2 694 677,98	13 088 914,98

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z wysokimi odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż istniejące zwykle w krajach o rozwiniętym systemie podatkowym. Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe.

Na rezerwy/ aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego składają się różnice z następujących tytułów:

Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

Rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

	<i>Bilans</i>		<i>Rachunek zysków i strat za rok zakończony</i>	
	<i>31 grudnia 2021 roku</i>	<i>31 grudnia 2020 roku</i>	<i>31 grudnia 2021 roku</i>	<i>31 grudnia 2020 roku</i>
<i>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>				
Odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	346 000,82	561 413,75	-215 412,93	248 765,46
Wycena pożyczek według zamortyzowanego kosztu	-	13 708,52	-13 708,52	13 708,52
Środki trwałe w leasingu finansowym	19 705,19	-	19 705,19	-
Dodatnie różnice kursowe	259 613,92	674 587,53	-414 973,61	674 587,53
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego razem	625 319,93	1 249 709,80	-624 389,87	937 061,51
<i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>				
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	-	-	-	-317 304,42
Naliczone odsetki od zobowiązań, pożyczek, kredytów	1 027 602,92	461 386,33	566 216,59	298 150,53
Wycena pożyczek według zamortyzowanego kosztu	19 478,66	171 000,56	-151 521,90	171 000,56
Niewypłacone wynagrodzenia z tyt. umów zlecenie oraz ZUS	-	2 288,35	-2 288,35	2 288,35
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	17 521,32	-	17 521,32	-
Inne	5 700,00	-	5 700,00	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego razem	1 070 302,90	634 675,24	435 627,66	154 135,02
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego			1 060 017,53	-782 926,49

17. Koszty w układzie rodzajowym

	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</i>
Amortyzacja	9 428,32	-
Zużycie materiałów i energii	2 026,66	-
Usługi obce	5 703 532,95	127 501,94
Podatki i opłaty	6 839,26	4 656,00
Wynagrodzenia	44 870,44	30 560,45
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	3 856,98	-
Pozostałe koszty rodzajowe	144 071,13	62 458,46
Koszty według rodzaju, razem	5 914 625,74	225 176,85
Koszty sprzedaży	-	-
Koszty ogólnego zarządu	5 904 625,74	258 088,22
Zmiana stanu produktów	10 000,00	-
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów	-	-32 911,37
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	-	-

Przyrost kosztów usług obcych wynikał przede wszystkim ze wzrostu kosztów związanych z wejściem spółki zależnej Cavatina Holding S.A. na giełdę papierów wartościowych.

18. Pozostałe przychody operacyjne

	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
Inne przychody operacyjne, w tym:	1 231,44	43 016,34
- inne	1 231,44	43 016,34
Pozostałe przychody operacyjne, razem	1 231,44	43 016,34

19. Pozostałe koszty operacyjne

	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
Inne koszty operacyjne, w tym:	428 102,13	443 879,14
- utworzone rezerwy	-	221 937,82
- darowizny	360 570,00	50 000,00
- inne	67 532,13	171 941,32
Pozostałe koszty operacyjne, razem	428 102,13	443 879,14

20. Przychody finansowe

	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
Odsetki, w tym:	7 135 284,77	7 237 871,86
- odsetki od spółek powiązanych (pożyczki udzielone)	7 134 799,43	7 193 590,04
- odsetki od pozostałych kontrahentów (pożyczki udzielone)	-	19 550,96
- odsetki bankowe	485,34	24 730,86
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych`	-	13 088 914,98
Aktualizacja wartości aktywów finansowych, w tym	87 021 441,00	231 369 702,59
- wycena udziałów w jednostkach podporządkowanych metodą* praw własności	87 021 441,00	231 369 702,59
Inne, w tym:	4 617 277,52	5 049 340,16
- wycena kredytów i pożyczek zamortyzowanym kosztem	725 333,58	-
- wynagrodzenie za udzielone poręczenia	3 891 943,94	1 387 096,89
- nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	-	3 662 243,27
Przychody finansowe, razem	98 774 003,29	256 745 829,59

21. Koszty finansowe

	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
Odsetki, w tym:	3 610 430,94	4 291 813,97
- odsetki dla spółek powiązanych (otrzymane pożyczki)	6 607,70	303 430,42
- odsetki dla pozostałych kontrahentów (otrzymane pożyczki)	3 244 568,69	2 668 513,47
- odsetki dla pozostałych kontrahentów (zobowiązania handlowe)	-	32 134,89
- odsetki budżetowe	31 309,66	1 228,98
- odsetki bankowe	326 917,15	1 259 182,63
- odsetki od leasingu	1 027,74	-
- odsetki pozostałe	-	27 323,58
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-
Inne, w tym:	1 039 229,54	899 313,09
- nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	63 611,53	-
- wycena pożyczek i kredytów zamortyzowanym kosztem	-	740 637,09
- koszty z tyt. otrzymanych poręczeń	115 841,75	158 676,00
- pozostałe koszty finansowe	-	-
Koszty finansowe, razem	3 789 884,22	5 191 127,06

22. Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych

	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Środki pieniężne w banku*	2 802 955,78	6 012 172,52
- rachunki bieżące	2 802 955,78	6 012 172,52
Inne środki pieniężne	-	-
Środki pieniężne, razem	2 802 955,78	6 012 172,52

* na dzień 31 grudnia 2021 roku i na 31 grudnia 2020 roku spółka nie posiadała środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku VAT.

23. Przyczyny występowania różnic pomiędzy bilansowymi zmianami niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi z rachunku przepływów pieniężnych

Zobowiązania	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótko i długoterminowych	-6 012 120,06	35 274 824,31
Zmiana stanu kredytów i pożyczek krótko- i długoterminowych	5 169 657,99	-44 787 752,75
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu	-92 217,48	-
Zmiana stanu zobowiązań w rachunku przepływów pieniężnych	-934 679,55	-9 465 863,44

Inne korekty z działalności operacyjnej	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
Odniesienie w koszty okresu kosztów inwestycji długoterminowych	-	116 704,95
Wycena pożyczek i kredytów zamortyzowanym kosztem wg SCN	-725 333,58	740 637,09
Inne	-	231 243,86
Inne korekty z działalności operacyjnej razem	-725 333,58	1 088 585,90

24. Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie firmy audytorskiej wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku i dnia 31 grudnia 2020 roku w podziale na rodzaje usług:

Rodzaj usługi	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
Badanie rocznego sprawozdania finansowego	57 500,00	15 000,00
Inne usługi atestacyjne	-	-
Usługi doradztwa podatkowego	-	-
Pozostałe usługi	-	-
Razem:	57 500,00	15 000,00

25. Informacje o grupie kapitałowej i transakcjach z jednostkami powiązanymi

a) Grupa kapitałowa

Spółka Cavatina sp. z o.o. jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Cavatina sp. z o.o. Spółka sporządza również skonsolidowane sprawozdanie finansowe, które jest składane do właściwego rejestru.

Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

b) Transakcje z podmiotami powiązаныmi, w tym z podmiotami znajdującymi się wraz ze Spółką pod wspólną kontrolą podmiotu dominującego

Wielkość transakcji Spółki z podmiotami powiązаныmi wyniosła:

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku

Spółka	Zakupy	Sprzedaż	Odsetki - koszty finansowe	Odsetki - przychody finansowe	Pozostałe koszty finansowe	Pozostałe przychody finansowe	Otrzymane dywidendy i udziały w zyskach
Cavatina Holding S.A.	-	-	-	3 128 470,67	429 447,46	1 587 180,48	-
Cavatina GW Sp. z o.o.	20 400,00	-	-	-	16 753,97	1 817 886,66	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	16 855,94	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	-	-	-	801 266,45	100 207,15	149 176,80	-
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	660 131,03	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	-	238,78	-	936 420,85	98 835,69	573 652,08	-
Pensieri Sp. z o.o.	-	-	-	64,45	-	-	-
Pensieri di Cavatina srl	4 133,82	-	-	510 700,61	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	-	-	-	209 632,88	18 822,29	67 708,55	-
Salvaterra Sp. z o.o.	-	-	-	8 094,24	-	-	-
Resi Capital S.A.	-	-	-	6 985,67	-	-	-
ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	-	-	-	1 365 239,39	-	430 071,95	-
ReCap SPV 2 Sp. z o.o.	-	-	6 607,70	1 153,97	-	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	-	-	-	7 403,93	-	-	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	-	-	-	104 667,07	720,45	59 366,30	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o.	-	-	-	304,95	-	-	-
Globiana Sp. z o.o.	-	-	-	48 592,07	-	-	-
ReCap SPV 6 Sp. z o.o.	-	-	-	167,51	-	-	-
ReCap SPV 7 Sp. z o.o.	-	-	-	167,51	-	-	-
ReCap SPV 8 Sp. z o.o.	-	-	-	167,51	-	-	-
ReCap SPV 9 Sp. z o.o.	-	-	-	167,51	-	-	-
ReCap SPV 10 Sp. z o.o.	-	-	-	167,51	-	-	-
ReCap SPV 11 Sp. z o.o.	-	-	-	167,51	-	-	-
Resi Capital GW Sp. z o.o.	-	-	-	2 278,13	-	-	-
Cavatina Group S.A.	-	-	-	1 814,62	-	-	-
GABMED Sp. z o.o.	-	-	-	704,42	-	-	-
ogółem	24 533,82	238,78	6 607,70	7 134 799,43	664 787,01	5 362 029,79	-

Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

Spółka	Należności z tytułu dostaw, robót i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane	Inne należności	Inne zobowiązania
Cavatina Holding S.A.	-	-	60 047 306,93	-	216 847,48	-
Cavatina GW Sp. z o.o.	-	8 688,00	-	-	600 619,69	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	-	-	-	-	16 855,94	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	-	-	27 670 914,10	-	-	-
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	-	-	-	-	156 316,79	-
Pensieri Sp. z o.o.	-	-	10 064,45	-	-	-
Pensieri di Cavatina srl	-	-	-	-	118 004,88	-
Resi Capital S.A.	-	-	506 985,67	-	-	-
ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	-	-	20 538 793,40	-	121 466,30	-
ReCap SPV 2 Sp. z o.o.	-	-	-	586 607,70	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	-	-	25 472,42	-	-	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	-	-	7 363 790,17	-	39 212,40	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o.	-	-	10 304,95	-	-	-
Globiana Sp. z o.o.	-	-	3 114 592,07	-	-	-
ReCap SPV 6 Sp. z o.o.	-	-	15 167,51	-	-	-
ReCap SPV 7 Sp. z o.o.	-	-	15 167,51	-	-	-
ReCap SPV 8 Sp. z o.o.	-	-	15 167,51	-	-	-
ReCap SPV 9 Sp. z o.o.	-	-	15 167,51	-	-	-
ReCap SPV 10 Sp. z o.o.	-	-	15 167,51	-	-	-
ReCap SPV 11 Sp. z o.o.	-	-	15 167,51	-	-	-
Resi Capital GW Sp. z o.o.	-	-	804 278,13	-	-	-
Cavatina Group S.A.	-	-	1 591 814,62	-	-	-
GABMED Sp. z o.o.	-	-	30 704,42	-	-	-
ogółem	-	8 688,00	121 806 026,39	586 607,70	1 269 323,48	-

Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku

Spółka	Zakupy	Sprzedaż	Odsetki - koszty finansowe	Odsetki - przychody finansowe	Pozostałe koszty finansowe	Pozostałe przychody finansowe	Otrzymane dywidendy i udziały w zyskach
Cavatina Holding S.A.	-	-	245 448,53	3 921 636,26	18 738,00	426 423,29	4 000 000,00
Cavatina GW Sp. z o.o.	25 800,00	58 000,00	57 981,89	526 579,45	139 938,00	811 676,34	-
Tischnera Office Sp. z o.o.	-	857 687,50	-	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o.	-	545 712,00	-	-	-	-	-
Diamentum Office Sp. z o.o.	-	290,00	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	-	3 292,00	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	148 997,26	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	-	1 391 852,30	-	1 653 919,54	-	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	-	70 020,12	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	-	466,16	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	-	-	-	862 852,05	-	-	-
ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	-	-	-	228 602,74	-	-	-
ogółem	25 800,00	2 927 320,08	303 430,42	7 193 590,04	158 676,00	1 387 096,89	4 000 000,00

Spółka	Należności z tytułu dostaw, robót i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane	Inne należności	Inne zobowiązania
Cavatina Holding S.A.	-	-	61 819 444,81	-	286 485,29	-
Cavatina GW Sp. z o.o.	51 660,00	4 797,00	-	-	792 938,34	-
Tischnera Office Sp. z o.o.	860 605,63	-	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-
Diamentum Office Sp. z o.o.	290,00	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	4 049,16	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	-	-	-	-	148 997,26	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	1 712 551,71	-	26 264 277,83	-	0,00	466,16
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	573,38	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	-	-	16 413 965,79	-	-	-
ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	-	-	51 442 655,76	-	-	-
ogółem	2 629 729,88	4 797,00	155 940 344,19	-	1 228 420,89	466,16

26. Pozostałe ujawnienia

26.1 Transakcje zawarte na innych warunkach niż rynkowe z pozostałymi stronami powiązanymi

Warunki transakcji zawieranych przez Spółkę ze stronami powiązanymi w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku i w roku poprzednim nie odbiegały od warunków rynkowych.

26.2 Transakcje z zarządem oraz osobami wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących

Zarząd oraz osoby wchodzące w skład organów zarządzających, nadzorujących i administracyjnych nie pobierały wynagrodzenia za piastowane stanowiska. Nie były też udzielane zaliczki, kredyty i pożyczki oraz świadczenia o podobnym charakterze.

26.3 Przeciętne zatrudnienie

Spółka w obu okresach sprawozdawczych nie zatrudniała pracowników.

26.4 Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym

Spółka nie zaniechała żadnej działalności w obu okresach sprawozdawczych oraz nie planuje zaniechać żadnej działalności w kolejnym okresie sprawozdawczym.

27. Instrumenty finansowe

Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Spółka narażona jest na ryzyko rynkowe obejmujące przede wszystkim ryzyko zmiany stóp procentowych i kursów wymiany walut, którym zarządza za pomocą instrumentów pochodnych oraz innych instrumentów finansowych.

Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Spółki na ryzyko rynkowe wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim finansowania opartego na zmiennej stopie procentowej.

Ryzyko walutowe

Spółka narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku pozyskiwania finansowania w walutach obcych.

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe wynikające z niemożności wypełnienia przez drugą stronę warunków określonych w umowach związanych z instrumentami finansowymi Spółki zasadniczo ogranicza się do kwot, o które zobowiązania drugiej strony przewyższają zobowiązania Spółki. W przypadku pochodnych instrumentów finansowych, ryzyko kredytowe powstaje w wyniku potencjalnej niemożności wypełnienia przez drugą stronę jej zobowiązań umownych. Spółka minimalizuje ryzyko kredytowe poprzez zawieranie transakcji z podmiotami, których renoma i rating kredytowy nie budzi wątpliwości.

28. Inwazja Federacji Rosyjskiej na Ukrainę

Spółka ani jej spółki zależne nie prowadzą działalności operacyjnej na terenach Ukrainy, Rosji i Białorusi, nie jest też w jakikolwiek sposób powiązana z podmiotami z tych regionów, nie ulega jednak wątpliwości,

że dokonana w dniu 24 lutego 2022 roku inwazja Rosji na Ukrainę wpłynęła na otoczenie gospodarcze w całym regionie. Kontynuacja wojny może spowodować rozszerzenie pakietu dotychczas nałożonych sankcji gospodarczych, dalsze zaburzenia w łańcuchach dostaw, ograniczenie dostępności podwykonawców oraz ogólny wzrost cen materiałów wynikający m. in. z rosnących cen energii, co z kolei może przełożyć się w sposób istotny na koszty realizacji inwestycji prowadzonych przez Spółkę oraz jej spółki zależne.

Część z tych czynników została już w pewnym zakresie odnotowana przez Spółkę, jednak do tej pory nie miały one istotnego wpływu na codzienną działalność operacyjną, podejmowane decyzje inwestycyjne czy też harmonogram kluczowych projektów.

Potencjalny negatywny wpływ na działalność Grupy Cavatina Sp. z o.o. wynikający z rosnących kosztów realizacji inwestycji i ograniczonej dostępności podwykonawców będzie przynajmniej częściowo mitygowany przez skupione wewnątrz Grupy kompetencje w zakresie generalnego wykonawstwa, bezpośrednie relacje z podwykonawcami oraz efekt skali umożliwiający optymalizację wykorzystania zasobów.

Co więcej, nieruchomości jako klasa aktywów, historycznie wykazywały zdolność do utrzymywania realnej wartości w warunkach podwyższonej inflacji. Na tej podstawie Spółka oczekuje, że rosnące koszty realizacji przełożą się również na wyższe bazowe stawki najmu, które bezpośrednio determinują możliwą do uzyskania cenę sprzedaży danego projektu. W zawieranych umowach najmu znajdują się klauzule stanowiące o indeksacji stawek najmu w oparciu o wskaźnik HICP dla strefy euro (czynsze denominowane są w EUR), co pozwala na podwyższanie dochodu operacyjnego netto poszczególnych projektów zasadniczo zgodnie z dynamiką inflacji w strefie euro.

Ponadto, ze względu na osiąganie przychodów z tytułu najmu i aranżacji oraz sprzedaży projektów denominowanych w EUR oraz rosnący udział finansowania dłużnego w tej walucie, Grupa jest częściowo odporna na wahania kursu złotówki oraz rosnące stopy procentowe na skutek decyzji RPP.

Relokacja części firm z terenów objętych konfliktem oraz napływ ludności ukraińskiej do Polski mogą potencjalnie doprowadzić do wzrostu popytu na powierzchnię biurową w Polsce, co z kolei może przełożyć się na tempo komercjalizacji projektów Grupy.

Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania nie jest możliwe precyzyjne oszacowanie skali przyszłego wpływu wojny w Ukrainie na działalność Grupy, a w związku z dużą zmiennością, Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Grupy i jej długofalowych zamierzeń.

29. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym nie miały miejsca zdarzenia, które nie zostały ujęte w wyniku finansowym Spółki za 2021 rok poza wypłatą dywidendy, które została opisana w nocie 9.1 niniejszego Sprawozdania

Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
(w złotych)

Dokument został podpisany w formie elektronicznej:

Sporządziła

.....

Dyrektor Działu Księgowości

Barbara Falewicz

Podpisy Zarządu

.....

Prezes Zarządu

Michał Dziuda

Kraków, dnia 30 maja 2022 roku