

GRUPA KAPITAŁOWA CAVATINA SP. Z O.O.

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK
ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2020 ROKU
WRAZ ZE SPRAWOZDANIEM Z BADANIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO
REWIDENTA**

Kraków, 28 maj 2021 roku

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	4
1. Informacje ogólne.....	4
2. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej.....	4
3. Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.....	5
4. Jednostki, w których grupa jest zaangażowana w kapitale jednak nie wywiera znaczącego wpływu.....	8
5. Zmiany w strukturze grupy/ połączenie spółek handlowych.....	8
6. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości.....	9
6.1. Format oraz podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	9
6.2. Wartości niematerialne i prawne.....	9
6.3. Środki trwałe.....	9
6.4. Środki trwałe w budowie.....	10
6.5. Zasady konsolidacji.....	10
6.6. Inwestycje w nieruchomości.....	10
6.7. Aktywa finansowe.....	12
6.8. Zapasy 13.....	
6.9. Należności krótko- i długoterminowe.....	13
6.10. Transakcje w walucie obcej.....	13
6.11. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.....	14
6.12. Rozliczenia międzyokresowe.....	14
6.13. Kapitał podstawowy.....	14
6.14. Kredyty bankowe i pożyczki oraz zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu.....	14
6.15. Koszty finansowania zewnętrznego.....	15
6.16. Odroczone podatki dochodowy.....	15
6.17. Uznawanie przychodów.....	16
7. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym.....	16
8. Kryteria wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	16
Skonsolidowany bilans.....	17
Skonsolidowany rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny).....	21
Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym.....	22
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia).....	24
Dodatkowe informacje i objaśnienia.....	26
1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym roku obrotowego i korekty istotnych błędów.....	26
2. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a nie są uwzględnione w tym sprawozdaniu.....	26
3. Porównywalność danych finansowych za rok poprzedzający z danymi skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący rok obrotowy.....	26
4. Wartości niematerialne i prawne.....	27
5. Rzeczowe aktywa trwałe.....	29
6. Inwestycje.....	31
6.1. Inwestycje długoterminowe.....	31
6.2. Inwestycje krótkoterminowe.....	36
6.3. Aktywa finansowe.....	37
6.4. Papiery wartościowe lub prawa.....	39
7. Rozliczenia międzyokresowe czynne.....	39
8. Kapitały.....	39
9. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe.....	40
10. Odpisy aktualizujące wartość należności.....	46

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
(w złotych)

11.	Zobowiązania długoterminowe.....	46
12.	Rozliczenia międzyokresowe bierne.....	47
13.	Zobowiązania zabezpieczone na majątku grupy.....	47
14.	Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostki powiązane i stowarzyszone gwarancje i poręczenia, także wekslowe	47
15.	Struktura rzeczowa i terytorialna sprzedaży	48
16.	Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych w budowie	49
17.	Odpisy aktualizujące wartość zapasów.....	49
18.	Podatek dochodowy.....	49
19.	Koszty w układzie rodzajowym.....	51
20.	Pozostałe przychody operacyjne.....	51
21.	Pozostałe koszty operacyjne	51
22.	Przychody finansowe.....	52
23.	Koszty finansowe.....	52
24.	Struktura środków pieniężnych przyjętych do skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych.....	52
25.	Przyczyny występowania różnic pomiędzy skonsolidowanymi bilansowymi zmianami niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi z skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych	53
26.	Rezerwy	53
27.	Informacje o przeciętnym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe	54
28.	Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej.....	54
29.	Transakcje zawarte na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi.....	54
30.	Podział zysku/ pokrycie straty za rok bieżący	54
31.	Instrumenty finansowe.....	54
32.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	55

WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”) obejmuje okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku.

Cavatina Sp. z o.o. została utworzona w wyniku zawarcia umowy Spółki w dniu 17 października 2014 roku w formie aktu notarialnego.

Jednostka dominująca 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. Jednostce dominującej nadano numer statystyczny REGON 360087947. Siedziba Jednostki dominującej mieści się pod adresem 30-552 Kraków, ul. Wielicka 28B.

Czas trwania Jednostki dominującej, jej jednostek zależnych oraz współzależnych jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania Jednostki dominującej jest działalność holdingowa, zarządzanie strukturą grupy kapitałowej oraz spółkami zależnymi. Jednostka dominująca prowadzi również działalność finansową polegającą na zarządzaniu polityką finansową w Grupie Kapitałowej, zarządzaniu płynnością finansową Grupy, pozyskiwaniem kapitału (finansowania) na rozwój Grupy Kapitałowej oraz udzielaniu pożyczek spółkom powiązanim z Grupy Kapitałowej Cavatina.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest realizacja inwestycji deweloperskich polegających na budowie obiektów biurowych, a następnie zarządzanie nimi i docelowa sprzedaż wynajętych obiektów.

2. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

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

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Grupa wykazuje ujemne kapitały obrotowe netto w wysokości 75 099 tysięcy złotych, co ma bezpośredni związek z charakterystyką prowadzonej przez nią działalności, która oznacza ponoszenie istotnych nakładów na nieruchomości inwestycyjne w ramach aktywów trwałych, podczas gdy część pozyskanego finansowania dłużnego ma charakter finansowania krótkoterminowego. W praktyce dłużne finansowanie krótkoterminowe to głównie kredyty obrotowe w wysokości 36 014 tysięcy złotych, które podlegają prolongacie oraz kredyty na finansowanie podatku VAT w wysokości 5 750 tysięcy złotych na dzień bilansowy. Na ujemne kapitały obrotowe netto istotny wpływ mają również zobowiązania wobec podwykonawców wykonujących poszczególne zakresy prac na realizowanych przez Grupę inwestycjach, w kwocie 102 328 tysięcy złotych, które drugostronnie ujmowane są jako element kosztu wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych. Ponoszenie nakładów inwestycyjnych skutkujących rozpoznawaniem zobowiązań z tego tytułu jest niezbędne aby osiągać kolejne etapy zaawansowania inwestycji, które z kolei, w przypadku projektów z podpisanymi już umowami kredytowymi, pozwalają na uruchamianie finansowania bankowego (lub wypłatę kolejnych jego transz). Uzyskane finansowanie bankowe, które ma charakter długoterminowy, jest następnie przeznaczane na uregulowanie zobowiązań inwestycyjnych – de facto dochodzi zatem do konwersji krótkoterminowych zobowiązań inwestycyjnych na długoterminowe finansowanie z tytułu zaciągniętych kredytów. W związku z tym zdaniem Zarządu ujemne kapitały obrotowe netto nie stanowią zatem zagrożenia dla kontynuacji działalności przez Grupę.

W ramach opracowanej strategii Grupa, w tym spółki celowe realizujące poszczególne inwestycje finansują swoją działalność poprzez zaangażowanie środków własnych na początkowym etapie budowy, a na kolejnych etapach budowy poprzez kredyty bankowe, pożyczki albo emisję papierów dłużnych. Szczegóły dotyczące struktury finansowania działalności Grupy zostały przedstawione w nocie 9. Zgodnie z tymi umowami Spółka (Grupa) jest zobowiązana do realizacji szeregu wymogów, w tym między innymi do terminowej spłaty rat i odsetek oraz spełniania określonych wskaźników finansowych mierzonych w oparciu o dane skonsolidowane Grupy, grupy w skład której wchodzi Grupa oraz dane jednostkowe poszczególnych spółek celowych realizujących projekty inwestycyjne, które na dzień 31 grudnia 2020 zostały spełnione.

Zarząd Spółki przygotował prognozę finansową (przepływów finansowych) Grupy na rok 2021. Przygotowując tą prognozę Zarząd przyjął szereg założeń, spośród których najważniejsze dotyczą:

1. dalsze pozyskiwanie finansowania zewnętrznego w postaci kredytów, pożyczek, wpływów z tytułu emisji obligacji w celu pokrycia zapotrzebowania na środki finansowe związanego z finansowaniem kolejnych etapów budów projektów inwestycyjnych (z uwzględnieniem wpływu pandemii COVID-19 na zwiększone oczekiwania instytucji finansowych w zakresie poziomów kapitału własnego oraz przynajmniej wymaganych do uruchomienia finansowania),
2. kontynuowanie trwających procesów inwestycyjnych,
3. realizację transakcji zakupu gruntów pod kolejne przedsięwzięcia inwestycyjne,
4. sukcesywne pozyskiwanie najemców na inwestycje zakończone oraz te w trakcie realizacji (z uwzględnieniem potencjalnego wpływu pandemii COVID-19 na tempo komercjalizacji budynków w 2021 roku, po którym Zarząd przewiduje powrót do warunków zbliżonych do tych panujących przed pandemią).

W oparciu o przeprowadzoną analizę Zarząd uznał, że nawet w przypadku potencjalnych problemów z pozyskaniem finansowania kolejnych etapów poszczególnych inwestycji kontynuacja działalności Grupy nie jest zagrożona.

Ponadto, pomimo niepewności związanej z pandemią COVID-19 Grupa kontynuuje działalność w sposób zasadniczo zbliżony do stanu sprzed epidemii przy zachowaniu odpowiednich środków ostrożności wynikających z rozporządzeń, obwieszczeń i zaleceń. Obecnie nie przewiduje się istotnej zmiany tego stanu rzeczy w przyszłości, a pomimo trwającej pandemii Grupa zdołała z sukcesem zakończyć procesy sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych szerzej opisane w nocie 6.1, podpisać kolejne umowy najmu oraz umowy kredytowe i umowy pożyczek zapewniające dodatkowe źródła finansowania realizowanych inwestycji opisane szerzej w nocie 32.

3. JEDNOSTKI OBJĘTE SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Poprzez jednostki podporządkowane Grupa rozumie jednostki zależne, współzależne oraz stowarzyszone. Jednocześnie poprzez jednostki zależne Grupa rozumie jednostki kontrolowane przez Grupę, poprzez jednostki współzależne rozumie jednostki współkontrolowane przez wspólników na podstawie zawartej pomiędzy nimi umowy, poprzez jednostki stowarzyszone rozumie jednostki, w których posiada zaangażowanie w kapitale, oraz na które wywiera znaczący wpływ. Poprzez zaangażowanie w kapitale innej jednostki Grupa rozumie jakiegokolwiek udział w kapitale tej innej jednostki, mający charakter trwałego powiązania. W przypadku jednostki stowarzyszonej, trwałe powiązanie występuje zawsze, chyba że zbycie udziału w krótkim okresie od dnia jego nabycia, zakupu lub pozyskania w innej formie jest wysoce prawdopodobne.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje dane finansowe Jednostki dominującej oraz jej jednostek zależnych. Szczegółowe informacje na temat tych jednostek przedstawiono poniżej:

Jednostki zależne:

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki dominującej w kapitale w %	Udział Jednostki dominującej w kapitale w %
			31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Cavatina Holding S.A.	Kraków	działalność holdingowa	100%	100%
Cavatina GW Sp. z o.o.	Kraków	generalny wykonawca robót budowlanych, działalność projektowa	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%
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%

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
(w złotych)

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%
Diamantum Office Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Diamantum Office zlokalizowanej we Wrocławiu (nieruchomość sprzedana w 2019 roku)	100%	100%
Carbon Tower Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Carbon Tower zlokalizowanej we Wrocławiu	100%	100%
Tischnera Office sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Tischnera Office zlokalizowanej w Krakowie	100%	100%
Cavatina Office Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, wynajem i zarządzanie nią	35% (jednostka współkontrolowana)	100%
Cavatina & Partners International Sp. z o.o.	Kraków	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych	100%	100%
Deweloper Media Sp. z o.o.	Kraków	działalność wydawnicza	100%	100%
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, wynajem i zarządzanie nią	100%	100%
Pensieri Sp. z o.o.	Kraków	sprzedaż produktów spożywczych pochodzenia włoskiego	100%	100%
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
(w złotych)

Quickwork Sp. z o.o.	Kraków	wynajem powierzchni biurowych w systemie biur serwisowych (serviced offices)”	100%	100%
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina Architects GmbH	Berlin, Niemcy	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych	100%	100%
Cavatina & Partners UK LTD	London, Wielka Brytania	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych	100%	100%
Pensieri di Cavatina srl	Cortona, Włochy	prowadzenie działalności rolniczej, produkcja artykułów spożywczych pochodzenia włoskiego	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%
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Resi Capital S.A.	Kraków	działalność holdingowa	100%	n/d
Salvaterra Sp. z o.o.	Bielsko-Białą	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	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
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	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
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	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
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
(w złotych)

Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	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
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d
Giardini Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d
Jardin Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d
ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d
ReCap SPV 2 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d
ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d
ReCap SPV 5 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d

Inwestycje w wyżej wymienionych jednostkach zostały dokonane na czas nieograniczony.

4. JEDNOSTKI, W KTÓRYCH GRUPA JEST ZAANGAŻOWANA W KAPITALE JEDNAK NIE WYWIERA ZNACZĄCEGO WPŁYWU

Grupa Kapitałowa poprzez zaangażowanie w kapitale innej jednostki rozumie jakiegokolwiek udział w kapitale tej innej jednostki, mający charakter trwałego powiązania. Na dzień 31 grudnia 2019 roku jednostką, w której Grupa była zaangażowana w kapitale, jednak nie wywierała znaczącego wpływu była spółka Murapol S.A. z siedzibą w Bielsku Białej, w której Jednostka Dominująca posiadała udziały o wartości 82 368 000,00 zł, dające 16% udziału w prawie głosu.

W pierwszym kwartale 2020 roku akcje spółki Murapol S.A., zostały sprzedane, osiągnięta cena sprzedaży przekroczyła wartość bilansową udziałów w ww. spółce na dzień 31 grudnia 2019 roku.

5. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY/ POŁĄCZENIE SPÓŁEK HANDLOWYCH

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono skonsolidowane sprawozdanie finansowe żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie połączyła się z inną jednostką gospodarczą (bądź z jej zorganizowaną częścią). W okresie tym utworzono kilka nowych celowych spółek zależnych.

Do dnia zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego w 2021 roku utworzone zostały spółki Cavatina Group S.A., Globiana Sp. z o.o., ReCap SPV 6 Sp. z o.o., ReCap SPV 7 Sp. z o.o., ReCap SPV 8 Sp. z o.o., ReCap SPV 9 Sp. z o.o., ReCap SPV 10 Sp. z o.o., ReCap SPV 11 Sp. z o.o., ReCap SPV 12 Sp. z o.o.,

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. oraz zakupione zostało 100% udziałów w spółce Carrasquin Sp. z o.o. przez spółkę Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.

6. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

6.1. Format oraz podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (dalej „UoR”) oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z konwencją kosztu historycznego, która została zmodyfikowana w przypadku:

- inwestycji w nieruchomości,
- instrumentów finansowych.

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

6.2. Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ do Grupy Kapitałowej korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych i prawnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Przewidywany okres ekonomicznej użyteczności kształtuje się następująco:

Patenty, licencje, znaki firmowe	2 lata
Oprogramowanie komputerowe	2 lata
Inne wartości niematerialne i prawne	5 lat

Wartości niematerialne i prawne o jednostkowej wartości nieprzekraczającej 10 000,00 zł w dniu przyjęcia do użytkowania — jednorazowe spisanie w koszty amortyzacji.

W przypadku zakończenia prac rozwojowych, prowadzonych przez Grupę na własne potrzeby, amortyzuje się je przez okres ekonomicznej użyteczności rezultatów prac rozwojowych. Jeżeli nie można wiarygodnie oszacować tego okresu, Spółka przyjmuje nie dłuższy niż 5-letni okres dokonywania odpisów.

Szacunki dotyczące okresu ekonomicznej użyteczności oraz metoda amortyzacji są przedmiotem przeglądu na koniec każdego roku obrotowego w celu weryfikacji, czy zastosowane metody i okres amortyzacji są zgodne z przewidywanym rozkładem czasowym korzyści ekonomicznych przynoszonych przez dane wartości niematerialne i prawne.

Na dzień bilansowy Jednostka dominująca każdorazowo ocenia, czy wartość bilansowa wykazanych aktywów nie przekracza wartości przewidywanych przyszłych korzyści ekonomicznych. Jeśli istnieją przesłanki, które by na to wskazywały, wartość bilansowa aktywów jest obniżana do ceny sprzedaży netto. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości są ujmowane w pozostałych kosztach operacyjnych.

6.3. Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Przeszacowanie ma miejsce na podstawie odrębnych przepisów. Wynik przeszacowania odnoszony jest na kapitał z aktualizacji wyceny. Po sprzedaży lub likwidacji środka trwałego, kwota pozostała w kapitale z aktualizacji

wyceny jest przenoszona na kapitał zapasowy. Na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółka nie posiada środków trwałych, które podlegały przeszacowaniu.

Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania, jak koszty napraw, przeglądów, opłaty eksploatacyjne, wpływają na wynik finansowy roku obrotowego, w którym zostały poniesione. Jeżeli możliwe jednakże jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim przypadku zwiększają one wartość początkową środka trwałego.

Środki trwałe, są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, lub przez krótszy z dwóch okresów: ekonomicznej użyteczności lub prawa do używania, który kształtuje się następująco:

Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	do 10 lat
Urządzenia techniczne i maszyny	do 10 lat
Środki transportu	do 5 lat
Inne środki trwałe	do 10 lat

Środki trwałe o niskiej jednostkowej wartości początkowej to znaczy poniżej 10 tysięcy złotych odnoszone są jednorazowo w koszty.

Szacunki dotyczące okresu ekonomicznej użyteczności oraz metoda amortyzacji są przedmiotem przeglądu na koniec każdego roku obrotowego w celu weryfikacji, czy zastosowane metody i okres amortyzacji są zgodne z przewidywanym rozkładem czasowym korzyści ekonomicznych przynoszonych przez ten środek trwały.

Na dzień bilansowy Jednostka dominująca każdorazowo ocenia, czy wartość bilansowa wykazanych aktywów nie przekracza wartości przewidywanych przyszłych korzyści ekonomicznych. Jeśli istnieją przesłanki, które by na to wskazywały, wartość bilansowa aktywów jest obniżana do ceny sprzedaży netto. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości są ujmowane w pozostałych kosztach operacyjnych.

6.4. Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W ramach środków trwałych w budowie wykazywane są również materiały inwestycyjne. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

6.5. Zasady konsolidacji

Jednostki zależne podlegają konsolidacji pełnej w okresie od objęcia nad nimi kontroli przez Jednostkę dominującą do czasu ustania tej kontroli. Aktywa i zobowiązania spółki zależnej na dzień włączenia jej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego ujmowane są według wartości godziwej. Różnica między wartością godziwą tych aktywów i zobowiązań oraz ceną nabycia udziałów powoduje powstanie wartości firmy lub ujemnej wartości firmy, które są wykazywane w odrębnej pozycji skonsolidowanego bilansu odpowiednio jako „wartość firmy jednostek podporządkowanych” lub „ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych”.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych, stowarzyszonych i współzależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie finansowe Jednostki dominującej, przy zastosowaniu jednakowych zasad rachunkowości.

W toku konsolidacji wyeliminowane zostały wszystkie istotne transakcje między jednostkami objętymi konsolidacją.

6.6. Inwestycje w nieruchomości

Grupa stosuje bezpośrednio zapisy wynikające z ustawy w zakresie prezentacji i wyceny nieruchomości inwestycyjnych. Zdaniem Grupy i spółek prowadzących inwestycje zapisy te wiernie odzwierciedlają charakter i naturę ich działalności.

Przyjęta strategia Grupy zakłada utrzymywanie nieruchomości biurowych i sprzedawanie w najlepszym, zdaniem Zarządu, momencie, który uwzględnia oczekiwania co do zwrotu na zainwestowanym kapitale, dostępność kapitału na inne inwestycje a także opierając decyzję o sytuację rynkową i oczekiwania co do jej dalszego rozwoju. Celem Grupy jest budowa nieruchomości i wzrost ich wartości poprzez aktywne zarządzanie projektami inwestycyjnymi.

Nieruchomości, które są utrzymywane ze względu na korzyści z najmu lub czerpania korzyści z przyrostu ich wartości lub dla obu tych przyczyn jednocześnie są klasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne. Jeżeli nieruchomości w części służą pozyskiwaniu przychodów z czynszów lub są utrzymywane ze względu na wzrost ich wartości, w pozostałej zaś części – są wykorzystywane w czynnościach administracyjnych lub innych celach niezwiązanych z przeznaczeniem nieruchomości inwestycyjnej, to dla celów księgowych Grupa traktuje części te rozdzielnie pod warunkiem, że można je oddzielnie sprzedać (lub oddzielnie oddać w leasing finansowy). Jeżeli części te nie mogłyby być oddzielnie sprzedane, nieruchomość traktuje się jako nieruchomość inwestycyjną, pod warunkiem że część wykorzystywana w produkcji, dostawach dóbr, świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych jest nieznaczna, tzn. nie przekracza 25%. Na nieruchomości inwestycyjne składają się wynajęte lub częściowo wynajęte budynki biurowe wraz z gruntami bezpośrednio związanymi z tymi nieruchomościami oraz grunty (w tym prawo do użytkowania gruntów z tytułu wieczystego użytkowania gruntów) przeznaczone pod przyszłe inwestycje w budynki biurowe.

Grunty z przeznaczeniem na cele inwestycyjne ujmowane są początkowo według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcyjnych w pozycji nieruchomości inwestycyjne. Po początkowym ujęciu grunty wyceniane są według wartości godziwej. Grupa ujmuje budynek wraz z gruntem związanym z tym budynkiem łącznie, jako jedną jednostkę rozliczeniową. A zatem, w momencie rozpoczęcia budowy wartość godziwa gruntu przyjmowana jest jako domniemany koszt.

Nieruchomości inwestycyjne (zakończone) są wyceniane według wartości godziwej, która odzwierciedla warunki rynkowe na dzień bilansowy. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej są ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym powstały. Wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej sporządzane są przynajmniej raz w roku przez renomowanych, niezależnych rzeczoznawców.

Do pozycji nieruchomości inwestycyjnych zalicza się również nieruchomości w trakcie budowy z docelowym przeznaczeniem na wynajem, dla których spodziewany jest wzrost wartości w miarę postępu kolejnych etapów realizacji ich budowy oraz komercjalizacji.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie ujmowane są początkowo według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. W wartości nieruchomości inwestycyjnych w budowie uwzględniane są koszty pozostające w bezpośrednim związku z niezakończoną inwestycją. Nakłady na budowę obejmują przede wszystkim wartość gruntu wycenionego według wartości godziwej (w momencie rozpoczęcia budowy), koszty usług podwykonawców i materiałów bezpośrednich, uzasadnioną część kosztów pośrednich (np. w postaci opłat administracyjnych i podatków lokalnych) oraz koszty finansowania pozyskanego na potrzeby realizacji inwestycji.

Po początkowym ujęciu, nieruchomości inwestycyjne w budowie wykazywane są w wartości godziwej, chyba że nie można jej wiarygodnie ustalić. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej są ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym powstały. W ocenie Zarządu wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnej w trakcie budowy można wiarygodnie ustalić w przypadku projektów, gdzie znaczna część ryzyka, związanego z realizacją procesu budowy została wyeliminowana lub może zostać wiarygodnie zmierzona i odzwierciedlona w wycenie nieruchomości poprzez rozkład planowanych przepływów pieniężnych w czasie lub przyjętą stopę dyskonta lub oba te elementy jednocześnie. Grupa określiła podstawowy warunek w postaci wynajęcia co najmniej 20% powierzchni realizowanej inwestycji po spełnieniu którego rozpoczyna proces analizy możliwości uzyskania wiarygodnej wyceny do wartości godziwej. Powyższe kryterium stanowi kryterium brzegowe. Każda nieruchomość inwestycyjna w budowie analizowana jest indywidualnie biorąc pod uwagę również między innymi status uzyskania niezbędnych decyzji i pozwoleń administracyjnych oraz stopień pewności z jakim można przyjąć, że oszacowany budżet inwestycyjny nie będzie ulegał istotnym zwiększeniom. W nielicznych przypadkach uznaje się, że wartość godziwa jest możliwa do wiarygodnego oszacowania pomimo niespełnienia powyższego warunku (np. w przypadku posiadanej umowy przedwstępnej sprzedaży danej nieruchomości lub zaawansowanego procesu negocjacji wynajmu istotnej części powierzchni danej nieruchomości, co do którego oczekuje się, że zakończy się podpisaniem umowy najmu).

W pozostałych przypadkach wartości nieruchomości w budowie wyceniane są według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości ponieważ przyjmuje się, że nie jest możliwe wiarygodne ustalenie wartości godziwej. Nieruchomości inwestycyjne w budowie są uznaje się za zakończone w momencie uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

Wartości godziwe gruntów i budynków wycenianych według wartości godziwej są uaktualniane w taki sposób, by odzwierciedlały warunki rynkowe występujące na koniec okresu sprawozdawczego. Wartością godziwą

nieruchomości inwestycyjnych jest cena, po jakiej nieruchomość ta mogłaby zostać wymieniona pomiędzy dobrze poinformowanymi, chętnymi i niepowiązаныmi stronami. Do ustalenia wartości godziwej wykorzystywana jest metoda zdyskontowanych przepływów netto (DCF) – w przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie oraz ukończonych nieruchomości inwestycyjnych, oraz metoda porównawcza – w przypadku gruntów. W przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie wycena metodą DCF jest pomniejszana o nakłady konieczne do zakończenia inwestycji, z uwzględnieniem rynkowej marży dewelopera (tzw. development profit).

W bilansie w ramach nieruchomości Grupa prezentuje również odrębne składniki aktywów związane z liniowym wyrównaniem przychodów w okresach beczynszowych oraz dodatkowymi kosztami doprowadzenia do zawarcia umów z najemcami jako ściśle związane z nieruchomościami inwestycyjnymi i generowanymi przez nimi przepływami pieniężnymi, które to stanowią podstawę wyceny do wartości godziwej. Grupa szczegółowo analizuje ujęte składniki aktywów związane z poszczególnymi nieruchomościami inwestycyjnymi aby nie dopuścić do ujęcia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej więcej niż jednego składnika aktywów z tego samego tytułu (np. aktywa z tytułu rozliczenie okresów beczynszowych, które zazwyczaj ma już swoje odzwierciedlenie w wycenie sporządzanej przez rzeczoznawcę).

Przeniesienia do (lub z) nieruchomości inwestycyjnej są dokonywane tylko wtedy, gdy istnieją dowody zmiany sposobu ich użytkowania. Przeniesienie nieruchomości i wykazanie jej w pozycji rzeczowych aktywów trwałych czy zapasów następuje w wykazanej poprzednio wartości bilansowej.

Wycofanie z ksiąg nieruchomości inwestycyjnych następuje z chwilą jej zbycia albo trwałego wycofania z użytkowania, jeśli nie oczekuje się uzyskania w przyszłości żadnych korzyści wynikających z jej zbycia. Zysk / strata ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej ustalana jest jako różnica pomiędzy ceną sprzedaży a wartością bilansową nieruchomości na dzień sprzedaży.

6.7. 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 Grupa ocenia, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na trwałą utratę wartości składnika bądź grupy aktywów finansowych. Jeśli dowody takie istnieją, Grupa 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. Kwotą 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.

6.8. 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.

6.9. 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.

6.10. 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:

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
(w złotych)

	<i>31 grudnia 2020 roku</i>	<i>31 grudnia 2019 roku</i>
USD	3,7584	3,7977
EUR	4,6148	4,2585
GBP	5,1327	4,9971

Sprawozdania jednostkowe jednostek należących do Grupy dla których walutą funkcjonalną nie jest złoty polski, są przeliczane na złote polskie według następujących zasad:

- pozycje bilansowe są przeliczane na walutę polską po średnim kursie, ogłoszonym przez Narodowy Bank Polski, na dzień bilansowy
- pozycje z rachunku zysków i strat przeliczane są o kursie stanowiącym średnią arytmetyczną średnich kursów na dzień kończący każdy miesiąc roku obrotowego,

Powstałe na skutek tych przeliczeń różnice wykazuje się w łącznym sprawozdaniu finansowym jednostki, w pozycji "Różnice kursowe z przeliczenia".

Średni kurs NBP na 31 grudnia 2020 i 31 grudnia 2019:

	<i>31 grudnia 2020 roku</i>	<i>31 grudnia 2019 roku</i>
EUR	4,6603	4,2585

Uśredniony kurs NBP za okres od 01 stycznia 2020 do 31 grudnia 2020 oraz za okres od 01 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019:

	<i>2020</i>	<i>2019</i>
EUR	4,5721	4,3018

6.11. 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.

6.12. Rozliczenia międzyokresowe

Spółki Grupy Kapitałowej dokonują 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.

6.13. Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy jest ujmowany w wysokości określonej w umowie jednostki dominującej i wpisanej w rejestrze sądowym. Jeżeli udziały obejmowane są po cenie wyższej od wartości nominalnej, nadwyżka ujmowana jest w kapitale zapasowym.

Wypłacone przez Jednostkę dominującą w trakcie roku obrotowego zaliczki na dywidendy są wykazywane w bilansie jako podział zysku dokonany w ciągu roku obrotowego.

6.14. 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).

6.15. Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego dotyczące realizacji inwestycji, 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.

6.16. Odroczonego podatek dochodowy

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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na odroczonego podatek dochodowy tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych, chyba, że rezerwa na odroczonego podatek dochodowy powstaje w wyniku amortyzacji wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań przy transakcji nie stanowiącej 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 odroczonego 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 nie stanowiącej 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 odroczonego 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.

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

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 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 osiąmane. 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.

6.17. Uznawanie przychodów

Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że spółki Grupy uzyskają korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić.

6.17.1. Sprzedaż inwestycji

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

6.17.2. Świadczenie usług

Przychody ze świadczenia usług najmu powierzchni biurowych są rozpoznawane z uwzględnieniem ewentualnych wakacji czynszowych przyznanych najemcy, tj. przy zastosowaniu tzw. metody czynszu efektywnego.

6.17.3. Odsetki

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

6.17.4. Dywidendy

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

7. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM

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

8. KRYTERIA WYŁĄCZEŃ JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

W bieżącym roku obrotowym wszystkie jednostki podporządkowane zostały objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
(w złotych)

SKONSOLIDOWANY BILANS

Aktywa

	Nota	Na dzień 31 grudnia 2020 roku	Na dzień 31 grudnia 2019 roku
A. Aktywa trwałe		1 332 866 431,51	1 341 349 883,84
I. Wartości niematerialne i prawne	4	172 971,05	987 297,96
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		-	-
2. Wartość firmy		-	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne		172 971,05	987 297,96
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		-	-
II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych		-	-
1. Wartość firmy – jednostki zależne		-	-
2. Wartość firmy – jednostki współzależne		-	-
III. Rzeczowe aktywa trwałe	5	34 091 142,28	18 640 713,41
1. Środki trwałe		28 845 245,31	18 386 817,38
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		2 734 116,71	5 301 240,57
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		15 962 570,12	9 744 134,58
c) urządzenia techniczne i maszyny		4 160 776,57	830 799,97
d) środki transportu		3 856 522,30	998 146,54
e) inne środki trwałe		2 131 259,61	1 512 495,72
2. Środki trwałe w budowie		2 875 320,36	745,24
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		2 370 576,61	253 150,79
IV. Należności długoterminowe		-	3 259 926,85
1. Od jednostek powiązanych		-	-
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
3. Od pozostałych jednostek		-	3 259 926,85
V. Inwestycje długoterminowe	6.1	1 255 470 650,71	1 297 165 244,41
1. Nieruchomości		1 194 509 857,09	1 211 385 615,51
2. Wartości niematerialne i prawne		-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe		57 088 524,09	82 370 214,42
a) w jednostkach zależnych i współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-
b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności		57 086 124,39	-
- udziały lub akcje		29 012 800,97	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		28 073 323,42	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-
c) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	82 368 000,00
- udziały lub akcje		-	82 368 000,00
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-
d) w pozostałych jednostkach		2 399,70	2 214,42
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe		2 399,70	2 214,42
4. Inne inwestycje długoterminowe		3 872 269,53	3 409 414,48
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7	43 131 667,47	21 296 701,21
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	42 907 397,48	20 573 885,82
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		224 269,99	722 815,39

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
(w złotych)

	Nota	Na dzień 31 grudnia 2020 roku	Na dzień 31 grudnia 2019 roku
Aktywa			
B. Aktywa obrotowe		104 340 631,13	167 894 784,50
I. Zapasy		3 692 986,58	60 253 531,83
1. Materiały		-	1 141,28
2. Półprodukty i produkty w toku		3 513 656,27	26 147 909,40
3. Produkty gotowe		82 775,67	3 679,34
4. Towary		72 007,23	29 358 586,44
5. Zaliczki na dostawy i usługi		24 547,41	4 742 215,37
II. Należności krótkoterminowe		66 884 204,55	32 956 962,30
1. Należności od jednostek powiązanych		-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		-	-
- do 12 miesięcy		-	-
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		-	-
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		7 295 313,62	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		7 220 113,05	-
- do 12 miesięcy		7 220 113,05	-
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		75 200,57	-
3. Należności od pozostałych jednostek		59 588 890,93	32 956 962,30
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		10 837 355,36	14 048 412,26
- do 12 miesięcy		10 837 355,36	14 048 412,26
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		37 434 749,57	17 077 188,47
c) inne		11 232 838,50	1 831 361,57
d) dochodzone na drodze sądowej		83 947,50	-
III. Inwestycje krótkoterminowe	6.2	31 586 486,89	62 509 736,87
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		31 586 486,89	62 509 736,87
a) w jednostkach zależnych i współzależnych		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
b) w jednostkach stowarzyszonych		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
c) w pozostałych jednostkach		501 973,58	8 966 519,03
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		501 973,58	8 966 519,03
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	24	31 084 513,31	53 543 217,84
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		31 073 054,20	53 539 001,73
- inne środki pieniężne		11 459,11	4 216,11
- inne aktywa pieniężne		-	-
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		-	-
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7	2 176 953,11	12 174 553,50
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy		-	-
D. Udziały (akcje) własne		-	-
Aktywa razem		1 437 207 062,64	1 509 244 668,34

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
(w złotych)

Pasywa

	Nota	Na dzień 31 grudnia 2020 roku	Na dzień 31 grudnia 2019 roku
A. Kapitał (fundusz) własny		686 103 561,90	516 890 388,70
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	8	194 304 150,00	194 304 150,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:		9 430 345,13	9 430 345,13
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		-	-
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		-	-
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		-	-
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		12 950,04	12 950,04
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		-	-
V. Różnice kursowe z przeliczenia		304 627,14	-55 328,54
VI. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych		303 198 272,07	223 529 892,07
VII. Zysk/ (strata) netto		178 853 217,52	89 668 380,00
VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		-	-
B. Kapitały mniejszości		-	-
C. Ujemna wartość jednostek podporządkowanych		-	-
I. Ujemna wartość jednostki zależne		-	-
II. Ujemna wartość jednostki współzależne		-	-
D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		751 103 500,74	992 354 279,64
I. Rezerwy na zobowiązania		74 600 673,41	54 038 808,79
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	73 711 370,14	54 016 728,47
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		28 704,06	13 563,32
- długoterminowa		28 704,06	13 563,32
- krótkoterminowa		-	-
3. Pozostałe rezerwy		860 599,21	8 517,00
- długoterminowe		-	-
- krótkoterminowe		860 599,21	8 517,00
II. Zobowiązania długoterminowe	11	453 374 856,17	593 778 063,48
1. Wobec jednostek powiązanych		-	-
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
3. Wobec pozostałych jednostek		453 374 856,17	593 778 063,48
a) kredyty i pożyczki	9	409 575 504,70	553 386 117,96
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	9	28 448 848,38	29 268 162,67
c) inne zobowiązania finansowe		4 041 374,50	4 932 279,90
d) zobowiązania wekslowe		-	-
e) inne		11 309 128,59	6 191 502,95

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
(w złotych)

	Nota	Na dzień 31 grudnia 2020 roku	Na dzień 31 grudnia 2019 roku
Pasywa			
III. Zobowiązania krótkoterminowe		179 440 121,81	303 185 409,56
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		-	-
- do 12 miesięcy		-	-
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		-	-
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		18 798,91	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		-	-
- do 12 miesięcy		-	-
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		18 798,91	-
3. Wobec pozostałych jednostek		179 421 322,90	303 185 409,56
a) kredyty i pożyczki	9	91 158 354,22	90 583 765,36
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	9	-	68 938 268,57
c) inne zobowiązania finansowe		7 690 519,90	595 537,28
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		59 506 629,92	49 015 543,31
- do 12 miesięcy		59 506 629,92	49 015 543,31
- powyżej 12 miesięcy		-	-
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		8 357,40	64 135 500,00
f) zobowiązania wekslowe		-	-
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		7 721 635,93	7 259 416,76
h) z tytułu wynagrodzeń		422 789,57	518 532,84
i) inne		12 913 035,96	22 138 845,44
4. Fundusze specjalne		-	-
IV. Rozliczenia międzyokresowe	12	43 687 849,35	41 351 997,81
1. Ujemna wartość firmy		-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		43 687 849,35	41 351 997,81
- długoterminowe		-	-
- krótkoterminowe		43 687 849,35	41 351 997,81
Pasywa razem		1 437 207 062,64	1 509 244 668,34

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)

	Nota	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	15	62 860 357,31	39 485 762,90
- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej		-	-
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów		61 859 765,29	37 906 040,29
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		1 000 592,02	1 579 722,61
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:		25 579 008,59	23 333 892,80
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	19	24 790 054,60	22 090 543,14
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		788 953,99	1 243 349,66
C. Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży (A – B)		37 281 348,72	16 151 870,10
D. Koszty sprzedaży	19	1 874 281,57	2 888 078,78
E. Koszty ogólnego zarządu	19	22 840 116,30	19 817 569,97
F. Zysk/ (strata) ze sprzedaży (C-D-E)		12 566 950,85	- 6 553 778,65
G. Pozostałe przychody operacyjne	20	258 730 056,99	134 591 124,81
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		-	-
II. Dotacje		-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		252 368 232,82	132 037 571,93
IV. Inne przychody operacyjne		6 361 824,17	2 553 552,88
H. Pozostałe koszty operacyjne	21	8 050 769,07	3 323 780,35
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		-	-
III. Inne koszty operacyjne		8 050 769,07	3 323 780,35
I. Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)		263 246 238,77	124 713 565,81
J. Przychody finansowe	22	15 925 298,03	5 205 616,91
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		977 463,28	265 592,59
- od jednostek powiązanych		694 425,73	-
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym		13 088 914,98	-
- w jednostkach powiązanych		-	-
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		-	4 578 566,52
V. Inne		1 858 919,77	361 457,80
K. Koszty finansowe	23	44 575 175,98	18 132 210,90
I. Odsetki		21 886 723,94	14 698 242,10
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		-	-
- w jednostkach powiązanych		-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		2 051 859,17	-
IV. Inne		20 636 592,87	3 433 968,80
L. Zysk/ (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych		7 532 098,17	-
M. Zysk/ (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K±L)		242 128 458,99	111 786 971,82
N. Odpis wartości firmy		-	-
I. Odpis wartości firmy – jednostki zależne		-	-
II. Odpis wartości firmy – jednostki współzależne		-	-
O. Odpis ujemnej wartości firmy		-	-
I. Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki zależne		-	-
II. Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki współzależne		-	-
P. Zysk/ (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		-794 085,21	-
R. Zysk/ (strata) brutto (M – N + O ± P)		241 334 373,78	111 786 971,82
S. Podatek dochodowy	18	62 481 156,26	22 118 591,82
T. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		-	-
U. Zyski/ (straty) mniejszości		-	-
W. Zysk/ (strata) netto (R–S–T+/- U)		178 853 217,52	89 668 380,00

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
(w złotych)

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

<i>Nota</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	516 890 388,70	437 263 531,26
- korekty błędów	-	-
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	516 890 388,70	437 263 531,26
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	194 304 150,00	194 304 150,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
- wydania udziałów (emisji akcji)	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- umorzenia udziałów (akcji)	-	-
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	194 304 150,00	194 304 150,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	9 430 345,13	9 430 345,13
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-
- podziału zysku (ustawowo)	-	-
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- pokrycia straty	-	-
- korekta wartości wniesionego aportu	-	-
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	9 430 345,13	9 430 345,13
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- zbycia środków trwałych	-	-
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	12 950,04	-
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	-	12 950,04
a) zwiększenie (z tytułu)	-	12 950,04
- przeniesienie wyniku z lat ubiegłych na kapitał rezerwowy	-	12 950,04
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	12 950,04	12 950,04
5. Różnice kursowe z przeliczenia na początek okresu	-55 328,54	-13 805,98
5.1. Zmiany różnic kursowych z przeliczenia	359 955,68	-41 522,56
a) zwiększenie (z tytułu)	359 955,68	-41 522,56
- przeliczenia kapitałów jednostek zależnych,	359 955,68	-41 522,56
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
5.2. Różnice kursowe z przeliczenia na koniec okresu	304 627,14	-55 328,54
6. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	313 198 272,07	233 542 842,11
6.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	313 198 272,07	233 542 842,11
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
- korekty błędów	-	-
6.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	313 198 272,07	233 542 842,11
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
- podziału zysku z lat ubiegłych	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	10 000 000,00	10 012 950,04
- przeniesienie wyniku z lat ubiegłych na kapitał zapasowy/rezerwowy	-	12 950,04
- dywidenda	10 000 000,00	10 000 000,00
- nabycie jednostek zależnych	-	-

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
(w złotych)

<i>Nota</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>
6.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	303 198 272,07	223 529 892,07
6.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
- korekty błędów	-	-
6.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
6.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
6.7. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	303 198 272,07	223 529 892,07
7. Wynik netto	178 853 217,52	89 668 380,00
a) zysk netto	178 853 217,52	89 668 380,00
b) strata netto	-	-
c) odpisy z zysku	-	-
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	686 103 561,90	516 890 388,70
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	686 103 561,90	516 890 388,70

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

	Nota	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk/ (strata) netto		178 853 217,52	89 668 380,00
II. Korekty razem		-240 653 259,76	- 42 047 850,12
1. Zysk/ (strata) udziałowców mniejszościowych		-	-
2. Zysk/ (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		794 085,21	-
3. Amortyzacja		2 161 081,19	1 240 136,85
4. Odpisy wartości firmy		-	-
5. Odpisy ujemnej wartości firmy		-	-
6. Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych		11 567 241,15	-973 368,46
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		17 889 227,91	12 312 697,58
8. Zysk/ (strata) z działalności inwestycyjnej		-272 574 734,95	-132 037 571,92
9. Zmiana stanu rezerw		45 635 490,41	3 912 189,28
10. Zmiana stanu zapasów	25	56 560 545,25	-15 366 166,58
11. Zmiana stanu należności	25	-42 181 058,14	-10 832 524,85
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	25	-79 018 405,80	72 331 561,03
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	25	8 097 746,57	3 490 465,14
14. Inne korekty z działalności operacyjnej		10 415 521,44	23 874 731,81
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)		-61 800 042,24	47 620 529,88
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy		689 167 085,22	79 618 903,49
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		120 563,38	-
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		556 397 926,45	79 554 303,49
3. Z aktywów finansowych, w tym:		132 603 595,39	-
a) w jednostkach wycenianych metoda praw własności		26 169 781,04	-
b) w pozostałych jednostkach		106 433 814,35	-
- zbycie aktywów finansowych		95 456 914,98	-
- dywidendy i udziały w zyskach		-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		10 469 844,12	-
- odsetki		507 055,25	-
- inne wpływy z aktywów finansowych		-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne		45 000,00	64 600,00
II. Wydatki		553 859 367,73	295 046 949,60
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		11 753 355,06	8 580 899,83
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		539 037 144,79	276 868 437,86
3. Na aktywa finansowe, w tym:		2 440 867,88	-
a) w jednostkach wycenianych metoda praw własności		-	-
b) w pozostałych jednostkach		2 440 867,88	-
- nabycie aktywów finansowych		-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe		2 440 867,88	-
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym		-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne		628 000,00	9 597 611,91
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)		135 307 717,49	- 215 428 046,11
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy		387 103 895,05	341 356 692,67
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		-	-
2. Kredyty i pożyczki		367 785 695,05	322 041 047,12
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		19 318 200,00	19 192 000,00
4. Inne wpływy finansowe		-	123 645,55

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
(w złotych)

<i>Nota</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>
II. Wydatki	483 070 274,83	147 777 729,28
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	364 465 168,93	97 974 351,42
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	92 390 340,64	20 450 000,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	790 794,69	609 733,37
8. Odsetki	15 423 970,57	28 743 644,49
9. Inne wydatki finansowe	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-95 966 379,78	193 578 963,39
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	-22 458 704,53	25 771 447,16
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-22 458 704,53	25 730 618,95
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-40 828,21
F. Środki pieniężne na początek okresu	53 543 217,84	27 812 598,89
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym	31 084 513,31	53 543 217,84
- o ograniczonej możliwości dysponowania	11 836 874,91	345 094,75

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO I KOREKTY ISTOTNYCH BŁĘDÓW

Do dnia sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy, to jest do dnia 28 maja 2021 roku nie wystąpiły zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, które powinny być ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

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

2. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO, A NIE SĄ UWZGLĘDNIONE W TYM SPRAWOZDANIU

Po dniu bilansowym do dnia sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy, to jest do dnia 28 maja 2021 roku nie wystąpiły istotne zdarzenia, które nie zostały, uwzględnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

3. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY Z DANymi SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA BIEŻĄCY ROK OBROTOWY

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

4. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
<u>Wartość początkowa</u>					
Saldo otwarcia	-	-	1 694 664,25	-	1 694 664,25
Zwiększenia, w tym:	-	-	1 066 709,45	-	1 066 709,45
Nabycie	-	-	1 066 709,45	-	1 066 709,45
Inne	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	1 599 088,03	-	1 599 088,03
Likwidacja	-	-	-	-	-
Inne	-	-	1 599 088,03	-	1 599 088,03
Różnice kursowe z przeliczenia	-	-	34 008,91	-	34 008,91
Saldo zamknięcia	-	-	1 196 294,59	-	1 196 294,59
<u>Umorzenie</u>					
Saldo otwarcia	-	-	707 366,29	-	707 366,29
Zwiększenia, w tym:	-	-	314 858,23	-	314 858,23
Amortyzacja okresu	-	-	314 858,23	-	314 858,23
Inne	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia	-	-	1 099,01	-	1 099,01
Saldo zamknięcia	-	-	1 023 323,53	-	1 023 323,53
<u>Odpisy aktualizujące</u>					
Saldo otwarcia	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-
Wykorzystanie	-	-	-	-	-
Korekta odpisu	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	-	-	-
<u>Wartość netto</u>					
Saldo otwarcia	-	-	987 297,96	-	987 297,96
Saldo zamknięcia	-	-	172 971,05	-	172 971,05

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

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
<u>Wartość początkowa</u>					
Saldo otwarcia	-	-	798 523,93	-	798 523,93
Zwiększenia, w tym:	-	-	981 655,21	-	981 655,21
Nabycie	-	-	981 655,21	-	981 655,21
Inne	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	78 950,00	-	78 950,00
Likwidacja	-	-	78 950,00	-	78 950,00
Inne	-	-	-	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia	-	-	-6 564,89	-	- 6 564,89
Saldo zamknięcia	-	-	1 694 664,25	-	1 694 664,25
<u>Umorzenie</u>					
Saldo otwarcia	-	-	448 436,05	-	448 436,05
Zwiększenia, w tym:	-	-	289 072,22	-	289 072,22
Amortyzacja okresu	-	-	289 072,22	-	289 072,22
Inne	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	30 040,83	-	30 040,83
Likwidacja	-	-	30 040,83	-	30 040,83
Inne	-	-	-	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia	-	-	- 101,15	-	-101,15
Saldo zamknięcia	-	-	707 366,29	-	707 366,29
<u>Odpisy aktualizujące</u>					
Saldo otwarcia	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-
Wykorzystanie	-	-	-	-	-
Korekta odpisu	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	-	-	-
<u>Wartość netto</u>					
Saldo otwarcia	-	-	350 087,88	-	350 087,88
Saldo zamknięcia	-	-	987 297,96	-	987 297,96

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

5. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku

	Grunty	w tym: Prawo wieczystego użytkowania gruntu	Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwale	Środki trwale w budowie	Zaliczki na środki trwale w budowie	Razem
Wartość początkowa									
Saldo otwarcia	5 301 240,57	-	9 911 298,02	1 710 866,06	1 939 648,68	1 849 851,25	745,24	253 150,79	20 966 800,61
Zwiększenia, w tym:	31 006,21	-	5 766 456,34	933 649,40	3 850 577,53	713 229,97	2 786 934,44	2 032 378,50	16 114 232,39
Nabycie	31 006,21	-	5 766 456,34	933 649,40	3 850 577,53	713 229,97	2 786 934,44	2 032 378,50	16 114 232,39
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00
Transfery	-2 949 947,44	-	-	2 949 947,44	-	-	-	-	0,00
Zmniejszenia, w tym:	-	-	669 624,82	63 595,50	106 107,00	18 996,88	-	-	858 324,20
Likwidacja i sprzedaż	-	-	669 624,82	63 595,50	106 107,00	18 996,88	-	-	858 324,20
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia	351 817,37	-	954 440,58	135 592,16	-	114 948,05	87 640,68	85 047,32	1 729 486,16
Saldo zamknięcia	2 734 116,71	-	15 962 570,12	5 666 459,56	5 684 119,21	2 659 032,39	2 875 320,36	2 370 576,61	37 952 194,96
Umorzenie									
Saldo otwarcia	-	-	167 163,44	880 066,09	941 502,14	337 355,53	-	-	2 326 087,20
Zwiększenia, w tym:	-	-	66 951,09	647 120,43	928 537,57	199 205,35	-	-	1 841 814,45
Amortyzacja okresu	-	-	66 951,09	647 120,43	928 537,57	199 205,35	-	-	1 841 814,45
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00
Transfery	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00
Zmniejszenia, w tym:	-	-	234 114,53	31 563,79	42 442,80	15 128,68	-	-	323 249,80
Likwidacja i sprzedaż	-	-	234 114,53	31 563,79	42 442,80	15 128,68	-	-	323 249,80
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia	-	-	-	10 060,26	-	6 340,58	-	-	16 400,84
Saldo zamknięcia	-	-	-	1 505 682,99	1 827 596,91	527 772,78	-	-	3 861 052,68
Odpisy aktualizujące									
Saldo otwarcia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wykorzystanie	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta odpisu	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wartość netto									
Saldo otwarcia	5 301 240,57	-	9 744 134,58	830 799,97	998 146,54	1 512 495,72	745,24	253 150,79	18 640 713,41
Saldo zamknięcia	2 734 116,71	-	15 962 570,12	4 160 776,57	3 856 522,30	2 131 259,61	2 875 320,36	2 370 576,61	34 091 142,28

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

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

	Grunty	w tym: Prawo wieczystego użytkowania gruntu	Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwale	Środki trwale w budowie	Zaliczki na środki trwale w budowie	Razem
<u>Wartość początkowa</u>									
Saldo otwarcia	5 017 734,50	-	4 147 606,72	1 431 025,73	1 873 338,20	891 792,75	-	813,01	13 362 310,91
Zwiększenia, w tym:	335 308,10	-	5 856 203,81	290 392,30	66 310,48	969 249,04	752,82	255 724,80	7 773 941,35
Nabycie	335 308,10	-	5 856 203,81	290 392,30	66 310,48	969 249,04	752,82	255 724,80	7 773 941,35
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	6 834,12	-	-	-	813,01	7 647,13
Likwidacja i sprzedaż	-	-	-	6 834,12	-	-	-	-	6 834,12
Inne	-	-	-	-	-	-	-	813,01	813,01
Różnice kursowe z przeliczenia	- 51 802,03	-	-92 512,51	- 3 717,85	-	-11 190,54	- 7,58	- 2 574,01	-161 804,52
Saldo zamknięcia	5 301 240,57	-	9 911 298,02	1 710 866,06	1 939 648,68	1 849 851,25	745,24	253 150,79	20 966 800,61
<u>Umorzenie</u>									
Saldo otwarcia	-	-	100 200,95	538 244,61	564 593,96	177 106,03	-	-	1 380 145,55
Zwiększenia, w tym:	-	-	66 962,49	346 398,52	376 908,18	160 795,44	-	-	951 064,63
Amortyzacja okresu	-	-	66 962,49	346 398,52	376 908,18	160 795,44	-	-	951 064,63
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	4 091,31	-	-	-	-	4 091,31
Likwidacja i sprzedaż	-	-	-	4 091,31	-	-	-	-	4 091,31
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia	-	-	-	- 485,73	-	- 545,94	-	-	-1 031,67
Saldo zamknięcia	-	-	167 163,44	880 066,09	941 502,14	337 355,53	-	-	2 326 087,20
<u>Odpisy aktualizujące</u>									
Saldo otwarcia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wykorzystanie	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta odpisu	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>Wartość netto</u>									
Saldo otwarcia	5 017 734,50	-	4 047 405,77	892 781,12	1 308 744,24	714 686,72	-	813,01	11 982 165,36
Saldo zamknięcia	5 301 240,57	-	9 744 134,58	830 799,97	998 146,54	1 512 495,72	745,24	253 150,79	18 640 713,41

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

6. INWESTYCJE

6.1. Inwestycje długoterminowe

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku

	Equal Business Park A Kraków	Equal Business Park B Kraków	Equal Business Park C Kraków	Carbon Tower Wrocław	Tischnera Office Kraków	Chmielna 89 Warszawa	Global Office Park C Katowice	Nieruchomości w budowie	Razem
Saldo otwarcia	72 820 350,00	173 022 855,00	199 723 650,00	154 924 230,00	249 590 685,00	-	-	361 303 845,51	1 211 385 615,51
Zwiększenia, w tym:	2 279 586,31	3 981 788,51	11 190 543,24	10 407 830,87	37 212 130,74	216 128 770,74	26 201 992,12	506 459 732,64	813 862 375,18
Aport	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nabycie	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości (wycena)**	-	-	-	-	1 635 088,82	147 699 665,70	10 942 192,24	131 298 144,36	291 575 091,12
Poniesienie nakładów	2 279 586,31	3 981 788,51	11 190 543,24	8 054 569,40	24 346 606,92	68 429 105,04	15 259 799,88	374 849 122,56	508 391 121,87
Inne	-	-	-	2 353 261,47	11 230 435,00	-	-	312 465,72	13 896 162,19
Transfery*	-	-	-	4 390 489,27	22 207 184,26	209 871 229,26	4 027 003,50	-179 425 602,26	61 070 304,03
Zmniejszenia, w tym:	75 099 936,31	177 004 643,51	210 914 193,24	2 789 664,57	-	426 000 000,00	-	-	891 808 437,63
Sprzedaż	75 099 936,31	177 004 643,51	210 914 193,24	-	-	426 000 000,00	-	-	889 018 773,06
Aktualizacja wartości (wycena)	-	-	-	2 789 664,57	-	-	-	-	2 789 664,57
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia, w tym	-	-	-	166 932 885,57	309 010 000,00	-	30 228 995,62	688 337 975,90	1 194 509 857,09
wyceniane w koszcie wytworzenia	-	-	-	-	-	-	-	236 710 755,89	236 710 755,89

* transfer obejmuje wartość nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia oraz koszty dotyczące nieruchomości inwestycyjnych ujmowane na dzień bilansu otwarcia na zapasach i rozliczeniach międzyokresowych czynnych.

** Aktualizacja wartości obejmuje wycenę nieruchomości inwestycyjnych na dzień bilansowy dokonaną przez profesjonalnych, niezależnych rzeczoznawców wykonaną metodą dochodową (w przypadku zakończonych nieruchomości inwestycyjnych oraz nieruchomości inwestycyjnych w budowie) oraz metodą porównawczą (w przypadku gruntów). W porównaniu do roku ubiegłego dokonano zmiany metody szacowania wartości godziwej w przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie oraz gruntów, które w latach ubiegłych wyceniane były metodą odtworzeniową. Obecna metoda jest spójna z praktyką rynkową i zdaniem Zarządu stanowi lepsze odzwierciedlenie wartości godziwej posiadanych przez Grupę nieruchomości inwestycyjnych

Obecna sytuacja (globalna i lokalna) związana ze światową pandemią wirusa COVID-19 powoduje trudności na wielu rynkach i w dłuższej perspektywie może przełożyć się na rynek nieruchomości komercyjnych. Może skutkować to wydłużeniem czasu komercjalizacji nieruchomości lub spadkiem stawek czynszowych, co w dłuższej perspektywie może również wpłynąć na wartości nieruchomości, jednak to czy zmiany takie wystąpią i jaka będzie ich skala nie można obecnie precyzyjnie przewidzieć.

W związku z faktem, że gospodarka funkcjonuje obecnie w warunkach istotnej niepewności, Zarząd na bieżąco wraz z pojawiającymi się nowymi zdarzeniami rynkowymi monitoruje i weryfikuje szacunki w zakresie wartości nieruchomości.

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

Dotychczas pomimo panujących warunków Grupa, wspólnym wysiłkiem Zarządu oraz wszystkich pracowników, zdołała kontynuować działalność operacyjną w sposób zasadniczo zbliżony do stanu sprzed epidemii. Z sukcesem sfinalizowana została sprzedaż kompleksu biurowego Equal Business Park (budynki A, B i C) oraz sprzedaż 65% udziałów spółki Cavatina Office Sp. z o.o. będącej właścicielem nieruchomości inwestycyjnej Chmielna 89 w Warszawie.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Grupa posiadała zobowiązania umowne do zakupu nieruchomości gruntowych dedykowanych pod projekty do realizacji przez Grupę w przyszłości, wynikające z zawartych uprzednio umów przedwstępnych o łącznej wartości 171 300 tys. zł. Do dnia zatwierdzenia niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych Grupa zrealizowała powyższe zobowiązania w kwocie 11 800 tys. zł.

Ponadto, w związku z realizowanymi projektami Grupa na dzień 31 grudnia 2020 roku posiadała ok. 170 000 tys. zł zobowiązań do nabycia usług i materiałów budowlanych wynikających z kontraktów zawartych z dostawcami i podwykonawcami.

Poniższa tabela przedstawia uzyskane ceny sprzedaży (w przypadku nieruchomości sprzedanych) / wartości godziwe (w przypadku nieruchomości zakończonych będących własnością Grupy) na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz skumulowane marże (skumulowane wyniki z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych) ujęte w wyniku Grupy do dnia 31 grudnia 2020 roku.

	Diamantum Office	Equal Business Park A, B, C*	Chmielna 89**	Tischnera Office	Carbon Tower	Global Office Park C
Cena sprzedaży	78 265 211,83	432 928 734,97	n/a	n/a	n/a	n/a
Wartość godziwa	-	-	426 000 000,00	309 010 000,00	166 932 885,57	30 228 995,62
Skumulowana marża (skumulowany wynik z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych) ujęta w wyniku Grupy	32 254 313,76	121 288 839,96	210 610 911,99	135 798 672,09	75 544 439,22	10 942 192,24
Skumulowana marża ujęta w relacji do ceny sprzedaży/wartości godziwej (%)	41%	28%	49%	44%	45%	36%

* Nieruchomości Equal Business Park A i Equal Business Park B były wnoszone do Grupy przez Udziałowca Jednostki Dominującej, zgodnie z obowiązującymi regulacjami Kodeksu Spółek Handlowych, podlegały one wycenie do wartości godziwej na dzień dokonania aportu. W konsekwencji, część marży nie ujęta jest w wynikach finansowych Grupy, co oznacza, że inwestycje te nie w pełni obrazują zdolność Grupy do generowania marż na działalności deweloperskiej.

** Wartość godziwa na dzień utraty kontroli nad jednostką zależną posiadającą nieruchomość inwestycyjną.

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

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku

	Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale*	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach wycenianych metodą praw własności – udziały**	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach wycenianych metodą praw własności - udzielona pożyczka	Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Saldo otwarcia	82 368 000,00	-	-	2 214,42	3 409 414,48	85 779 628,90
Zwiększenia, w tym:	-	31 431 860,82	54 275 883,60	-	627 540,00	86 335 284,42
Aport	-	-	-	-	-	-
Nabycie	-	-	-	-	627 540,00	84 678 721,66
Aktualizacja wartości (wycena)	-	-	-	-	-	-
Poniesienie nakładów	-	-	-	-	-	-
Inne	-	31 431 860,82	54 275 883,60	-	-	1 656 562,76
Transfery	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	82 368 000,00	2 419 059,85	26 202 560,18	- 185,28	164 684,95	111 154 119,70
Sprzedaż/splata pożyczek	82 368 000,00	-	26 057 766,00	-	99 426,49	108 525 192,49
Aktualizacja wartości (wycena)	-	794 085,21	-	-	2 800,00	796 885,21
Inne	-	1 624 974,64	144 794,18	- 185,28	62 458,46	1 832 042,00
Saldo zamknięcia	-	29 012 800,97	28 073 323,42	2 399,70	3 872 269,53	60 960 793,62

* Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale obejmowały akcje spółki Murapol S.A. z siedzibą w Bielsku Białej. W pierwszym kwartale 2020 r. akcje te zostały sprzedane, osiągnięta cena sprzedaży przekroczyła wartość ujętą w bilansie na dzień 31 grudnia 2019 r., jak opisano szerzej w notcie 6.4.

** 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, ustalonych 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. W związku z powyższym, w ocenie Grupy stanowi to o posiadaniu współkontroli nad spółką Cavatina Office Sp. z o.o.

Wartość godziwa pozostałych udziałów, ze względu na specyfikę jednostki (spółka celowa posiadająca zakończony i operujący budynek biurowych wyceniane w jej jednostkowym sprawozdaniu finansowym do wartości godziwej), została ustalona na podstawie aktywów netto spółki nad którą utracono kontrolę. Wynik na transakcji w kwocie 7 532 098,17 zł został ujęty w pozycji Zysk/ (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych. Wynagrodzenie ze zbycia w całości otrzymano w postaci środków pieniężnych.

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

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

	Nieruchomości:							Razem
	Equal Business Park A Kraków	Equal Business Park B Kraków	Equal Business Park C Kraków	Diamantum Office Wrocław	Carbon Tower Wrocław	Tischnera Office Kraków	Nieruchomości w budowie	
Saldo otwarcia	77 873 000,00	180 170 000,00	202 702 000,00	80 066 000,00	-	-	329 843 510,42	870 654 510,42
Zwiększenia, w tym:	-	806 904,14	22 642 629,50	13 367 131,79	47 157 258,23	79 169 294,24	309 648 697,62	472 791 915,52
Aport	-	-	-	-	-	-	-	-
Nabycie	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości (wycena)	-	-	-	-	39 923 979,70	79 169 294,24	65 453 547,73	184 546 821,67
Poniesienie nakładów	-	806 904,14	22 642 629,50	13 367 131,79	7 233 278,53	-	232 816 853,22	276 866 797,18
Przeniesienie z zapasów	-	-	-	-	-	-	11 378 296,67	11 378 296,67
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	-	-	107 766 971,77	170 421 390,76	-278 188 362,53	-
Zmniejszenia, w tym:	5 052 650,00	7 954 049,14	25 620 979,50	93 433 131,79	-	-	-	132 060 810,43
Sprzedaż	-	-	-	79 551 560,68	-	-	-	79 551 560,68
Aktualizacja wartości (wycena)	5 052 650,00	7 954 049,14	25 620 979,50	13 881 571,11	-	-	-	52 509 249,75
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	72 820 350,00	173 022 855,00	199 723 650,00	-	154 924 230,00	249 590 685,00	361 303 845,51	1 211 385 615,51

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

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

	Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale*	Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Saldo otwarcia	82 368 000,00	2 236,00	2 561 117,96	84 931 353,96
Zwiększenia, w tym:	-	-	1 742 587,79	1 742 587,79
Aport	-	-	-	-
Nabycie	-	-	1 742 587,79	1 742 587,79
Aktualizacja wartości (wycena)	-	-	-	-
Poniesienie nakładów	-	-	-	-
Przeniesienie z zapasów	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-
Transfery	-	-	- 894 291,27	-894 291,27
Zmniejszenia, w tym:	-	21,58	-	21,58
Sprzedaż	-	-	-	-
Aktualizacja wartości (wycena)	-	-	-	-
Inne	-	21,58	-	21,58
Saldo zamknięcia	82 368 000,00	2 214,42	3 409 414,48	85 779 628,90

* Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale obejmują akcje spółki Murapol S.A. z siedzibą w Bielsku Białej. W pierwszym kwartale 2020 r. akcje te zostały sprzedane, osiągnięta cena sprzedaży przekroczyła wartość ujętą w bilansie na dzień 31 grudnia 2019 r., jak opisano szerzej w notce 6.4. i 31.

6.2. Inwestycje krótkoterminowe

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

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku

	Udzielone pożyczki	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	8 966 519,03	8 966 519,03
Wartość brutto	8 966 519,03	8 966 519,03
Odpisy aktualizujące	-	-
Zwiększenia, w tym:	2 512 353,92	2 512 353,92
Udzielenie pożyczek	2 482 088,92	2 482 088,92
Aktualizacja wartości	30 265,00	30 265,00
Inne	-	-
Transfery	-	-
Zmniejszenia, w tym:	10 976 899,37	10 976 899,37
Spłata pożyczek	10 976 899,37	10 976 899,37
Aktualizacja wartości	-	-
Inne	-	-
Saldo zamknięcia, z tego:	501 973,58	501 973,58
Wartość brutto	501 973,58	501 973,58
Odpisy aktualizujące	-	-

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

	Udzielone pożyczki	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	544 153,78	544 153,78
Wartość brutto	544 153,78	544 153,78
Odpisy aktualizujące	-	-
Zwiększenia, w tym:	8 486 965,25	8 486 965,25
Udzielenie pożyczek	8 032 080,86	8 032 080,86
Aktualizacja wartości	-	-
Inne	454 884,39	454 884,39
Transfery	-	-
Zmniejszenia, w tym:	64 600,00	64 600,00
Spłata pożyczek	64 600,00	64 600,00
Aktualizacja wartości	-	-
Inne	-	-
Saldo zamknięcia, z tego:	8 966 519,03	8 966 519,03
Wartość brutto	8 966 519,03	8 966 519,03
Odpisy aktualizujące	-	-

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

6.3. Aktywa finansowe

	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach wycenianych metodą praw własności - udziały	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach wycenianych metodą praw własności - udzielona pożyczka	Pozostałe udzielone pożyczki	Razem
Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku					
<u>w jednostkach pozostałych</u>					
Saldo otwarcia, z tego:	82 368 000,00	-	-	8 966 519,03	91 334 519,03
Wartość brutto	82 368 000,00	-	-	8 966 519,03	91 334 519,03
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	-	31 431 860,82	54 275 883,60	2 512 353,92	88 220 098,34
Nabycie	-	-	-	2 512 353,92	86 563 535,58
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	31 431 860,82	54 275 883,60	-	1 656 562,76
Transfery	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	82 368 000,00	2 419 059,85	26 202 560,18	10 976 899,37	121 966 519,40
Sprzedaż / Spłata pożyczek	82 368 000,00	-	26 057 766,00	10 976 899,37	119 402 665,37
Aktualizacja wartości	-	794 085,21	-	-	794 085,21
Inne	-	1 624 974,64	144 794,18	-	1 769 768,82
Saldo zamknięcia, z tego:	-	29 012 800,97	28 073 323,42	501 973,58	57 588 097,97
Wartość brutto	-	29 012 800,97	28 073 323,42	501 973,58	57 588 097,97
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-	-

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

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Pożyczki udzielone	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	82 368 000,00	544 153,78	82 912 153,78
Wartość brutto	82 368 000,00	544 153,78	82 912 153,78
Odpisy aktualizujące	-	-	-
Zwiększenia, W tym:	-	8 032 080,86	8 032 080,86
Udzielenie pożyczek	-	8 032 080,86	8 032 080,86
Aktualizacja wartości	-	-	-
Inne	-	-	-
Transfery	-	454 884,39	454 884,39
Zmniejszenia, W tym:	-	64 600,00	64 600,00
Spłata pożyczek	-	64 600,00	64 600,00
Aktualizacja wartości	-	-	-
Inne	-	-	-
Saldo zamknięcia, z tego:	82 368 000,00	8 966 519,03	91 334 519,03
Wartość brutto	82 368 000,00	8 966 519,03	91 334 519,03
Odpisy aktualizujące	-	-	-

6.4. Papiery wartościowe lub prawa

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Jednostka Dominująca posiadała udziały w spółce Murapol S.A. z siedzibą w Bielsku Białej o wartości 82 368 000,00 zł, dające 16% udziału w prawie głosu. W I kwartale 2020 roku akcje spółki zostały sprzedane, Spółka osiągnęła zysk na sprzedaży w kwocie: 13 088 914,98 zł.

7. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE

	31 grudnia 2020 roku	31 grudnia 2019 roku
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	42 907 397,48	20 573 885,82
Inne, w tym:	224 269,99	722 815,39
Koszty pośrednictwa w wynajmie	-	447 630,95
Pozostałe	224 269,99	275 184,44
Razem długoterminowe	43 131 667,47	21 296 701,21
Doszacowanie przychodów z tytułu najmu	-	636 267,32
Koszty pośrednictwa w wynajmie	-	8 921 412,70
Koszty ubezpieczeń	1 639 404,42	2 448 111,19
Inne	537 548,69	168 762,29
Razem krótkoterminowe	2 176 953,11	12 174 553,50

8. KAPITAŁY

Na dzień 31 grudnia 2020 roku kapitał podstawowy Jednostki dominującej wynosił 194 304 150,00 złotych i był podzielony na 3 886 083,00 udziały o wartości nominalnej 50 złotych każdy

Na dzień 31 grudnia 2019 roku kapitał podstawowy Jednostki dominującej wynosił 194 304 150,00 złotych i był podzielony na 3 886 083,00 udziały o wartości nominalnej 50 złotych każdy

Na dzień bilansowy struktura własności kapitału podstawowego Jednostki dominującej była następująca:

31 grudnia 2020 roku

	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	

31 grudnia 2019 roku

	Ilość udziałów	Ilość głosów	Wartość nominalna jednego udziału
Udziałowiec Michał Dziuda	3 886 082,00	3 886 082,00	50 zł
Pozostali udziałowcy	1,00	1,00	50 zł
Razem	3 886 083,00	3 886 083,00	

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

9. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Zobowiązania z tytułu kredytów na dzień 31 grudnia 2020

Kredytodawca	Kredytobiorca	Zobowiązanie z tytułu kredytu	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Getin Noble Bank S.A.	Cavatina Sp. z o.o.	8 280 000,00	Wibor + marża	20.12.2022	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkownictwa 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 użytkownictwa wieczystego będącego własnością spółki Carbon Tower Sp. z o.o., oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez Carbon Tower Sp. z o.o.
Alior Bank S.A.	CAVATINA GW Sp. z o.o.	16 000 216,40	Wibor + marża	31.01.2021*	Pełnomocnictwo do rachunków, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie przez Cavatina Sp. z o.o., pełnomocnictwo do rachunków Cavatina Sp. z o.o., oświadczenie o poddaniu się egzekucji Cavatina Sp. z o.o.
Alior Bank S.A.	CAVATINA GW Sp. z o.o.	49 535 834,87	Wibor + marża	25.06.2022 (kredyt obrotowy)	Pełnomocnictwo do rachunków, weksel in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Cavatina Sp. z o.o. oraz Cavatina GW Sp. z o.o., poręczenie Cavatina Sp. z o.o., gwarancja BGK.
Getin Noble Bank S.A.	Carbon Tower Sp. z o.o.	84 448 053,00	Wibor + marża	30.09.2021 (konwersja na kredyt inwestycyjny)	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkownictwa wieczystego gruntu położonego we Wrocławiu, będącego własnością spółki Carbon Tower Sp. z o.o., weksel in blanco, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Carbon Tower Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A. przelew wierzycelności z umów najmu, z umowy z Cavatina GW Spółka z o.o., z ubezpieczenia, umowa wsparcia pomiędzy Carbon Tower i Cavatina GW Sp. z o.o. oraz Carbon Tower Sp. z o.o. i Cavatina Holding S.A. na wypadek przekroczenia kosztów, podporządkowanie pożyczek i wierzycelności współników spłacie kredytu.
Alior Bank S.A.	Tischnera Office Sp. z o.o.	165 111 852,06	Wibor + marża	15-05-2030	Pełnomocnictwa do rachunków, hipoteka na pierwszym miejscu, przelew wierzycelności z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach i rachunkach, zastaw finansowy na Rachunku Cesji, poręczenie przez Cavatina Holding S.A., podporządkowanie pożyczek udzielonych przez współników, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC.
Getin Noble Bank S.A.	CAVATINA GW Sp. z o.o.	20 014 110,61	Wibor + marża	04.11.2022 (kredyt obrotowy)	Pełnomocnictwo do rachunków, pełnomocnictwo do rachunków Carbon Tower Sp. z o.o., weksel in blanco, poręczenie weksla przez Cavatina Sp. z o.o. i Cavatina Holding S.A. + Gwarancja BGK.
Alior Bank S.A.	Cavatina SPV4 Sp. z o.o.	20 274 932,06	Wibor + marża	18.01.2022 (konwersja na kredyt inwestycyjny)	Pełnomocnictwo do rachunków prowadzonych w banku, hipoteka na pierwszym miejscu, zastaw rejestrowy, przelew wierzycelności z umów najmu i kontraktu budowlanego z Cavatiny GW Sp. z o.o., poręczenie Cavatiny Sp. z o.o., podporządkowanie wierzycelności (pożyczek wewnątrzgrupowych), weksel i deklaracja wekslowa poręczona przez Cavatinę Sp. z o.o., oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Cavatina SPV4 sp. z o.o. i Cavatina Sp. z o.o., depozyt środków pieniężnych, gwarancja korporacyjna do wysokości 10% kosztów projektu.
Alior Bank S.A.	Cavatina SPV4 Sp. z o.o.	5 750 000,00	Wibor + marża	27.04.2022 (kredyt obrotowy)	Pełnomocnictwo do rachunków prowadzonych w banku, hipoteka na pierwszym miejscu, zastaw rejestrowy, przelew wierzycelności z umów najmu i kontraktu budowlanego z Cavatiny GW Sp. z o.o., poręczenie Cavatiny Sp. z o.o., podporządkowanie wierzycelności (pożyczek wewnątrzgrupowych), weksel i deklaracja wekslowa poręczona przez Cavatinę Sp. z o.o., oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Cavatina SPV4 Sp. z o.o. i Cavatina Sp. z o.o., depozyt środków pieniężnych, gwarancja korporacyjna do wysokości 10% kosztów projektu.
Getin Noble Bank S.A.	RECAP SPV 1 Sp. z o.o.	11 615 000,00	Wibor + marża	po otrzymaniu zwrotu VAT, nie później niż 20.06.2021	Weksel i deklaracja wekslowa RECAP SPV 1 Sp. z o.o., zastaw rejestrowy, zastaw finansowy, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie Cavatina Holding S.A. oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji, pełnomocnictwo do rachunków RECAP SPV 1 Sp. z o.o. prowadzonych w banku, podporządkowanie wierzycelności (pożyczek wewnątrzgrupowych).
Monte dei Paschi di Siena S.P.A.	Pensieri di Cavatina srl	2 307 400,00	Euribor + marża	01-07-2038	Hipoteka ustanowiona na nieruchomościach będących własnością spółki Pensieri di Cavatina srl

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

Monte dei Paschi di Siena S.P.A.	Pensieri di Cavatina srl	1 535 805,44	Euribor + marża	20 lat po zakończeniu inwestycji	Hipoteka ustanowiona na nieruchomościach będących własnością spółki Pensieri di Cavatina srl
Monte dei Paschi di Siena S.P.A.	Pensieri di Cavatina srl	461 480,00	stałe	26.02.2021	n/d
Monte dei Paschi di Siena S.P.A.	Pensieri di Cavatina srl	153 594,39	Euribor + marża	30.06.2021	n/d
Razem** w tym:		385 488 278,83			
	- część długoterminowa	318 076 484,72			
	- część krótkoterminowa	67 411 794,11			

* w styczniu 2021 roku Cavatina GW podpisała aneks przedłużający termin spłaty kredytu do 30 czerwca 2021 roku.

** w bilansie w pozycji kredyty i pożyczki ujęte są również zobowiązania z tytułu pożyczek od podmiotów niepowiązanych w wysokości 115 245 580,09 zł (w tym 91 499 019,98 zł stanowiły pożyczki długoterminowe).

Zobowiązania z tytułu kredytów na dzień 31 grudnia 2019

Kredytodawca	Kredytobiorca	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Getin Noble Bank S.A.	Cavatina Sp. z o.o.	11 500 000,00	Wibor + marża	20.12.2022	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania 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, hipoteka na drugim miejscu na prawie użytkowania wieczystego będącego własnością spółki Carbon Tower Sp. z o.o., oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez Carbon Tower Sp. z o.o.
Alior Bank S.A.	CAVATINA GW Sp. z o.o.	14 653 974,90	Wibor + marża	31.12.2020 (kredyt obrotowy)	pełnomocnictwo do rachunków, przystąpienie do długu Cavatina Sp. z o.o., pełnomocnictwo do rachunków Cavatina Sp. z o.o.,
Getin Noble Bank S.A.	Carbon Tower Sp. z o.o.	66 062 883,31	Wibor + marża	30.09.2020 (konwersja na kredyt inwestycyjny)	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego we Wrocławiu, będącego własnością spółki Carbon Tower sp. z o.o., weksel in blanco, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Carbon Tower sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA przelew wierzytelności z umów najmu, z umowy z GW, z ubezpieczenia, umowa wsparcia pomiędzy Carbon Tower i GW oraz Carbon Tower i Cavatina Holding na wypadek przekroczenia kosztów, podporządkowanie pożyczek i wierzytelności wspólników spłacie kredytu
Alior Bank S.A.	Tischnera Office Sp. z o.o.	151 904 267,57	Wibor + marża	14.05.2020 (konwersja na kredyt inwestycyjny)	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie własności gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Tischnera Office sp. z o.o. przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach spółki Tischnera Office sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., zastaw sądowy i finansowy na rachunkach, zastaw finansowy na Rachunku Cesji, poręczenie przez spółkę Cavatina Holding SA, podporządkowanie pożyczek udzielonych przez wspólników.

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

Kredytodawca	Kredytobiorca	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	Tischnera Office Sp. z o.o.	2 066 182,97	Wibor + marża	15.03.2020	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie własności gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Tischnera Office sp. z o.o. przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach spółki Tischnera Office sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A, zastaw sądowy i finansowy na rachunkach, zastaw finansowy na Rachunku Cesji, poręczenie przez spółkę Cavatina Holding SA, podporządkowanie pożyczek udzielonych przez wspólników.
Alior Bank S.A.	100k Sp. z o.o.	52 454 183,24	IRS + marża	30.09.2022	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki 100K sp. z o.o., hipoteka na drugim miejscu tytułem transakcji skarbowych ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki 100K sp. z o.o., zastaw na udziałach 100k sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, zastaw na rachunkach,
Alior Bank S.A.	100k Sp. z o.o.	27 218 476,27	IRS + marża	30.06.2023	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki 100K sp. z o.o. przelew wierzytelności z polisy, umów najmu, zastaw rejestrowy na rachunkach, zastaw rejestrowy na udziałach 100k sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, podporządkowanie pożyczek.
Alior Bank S.A.	Equal I Sp. z o.o.	17 945 808,99	Wibor + marża	30.06.2026	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntów położonych w Krakowie będących własnością spółki Equal I sp. z o.o., przelew wierzytelności z polisy nieruchomości, przelew wierzytelności z umów najmu, środki z umów najmu na rachunek cesyjny, przelew wierzytelności z umowy z Cavatina GW sp. z o.o., zastaw na rachunkach, zastaw na udziałach Equal I sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, przelew wierzytelności z innych umów generujących przychody z nieruchomości, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy
Alior Bank S.A.	Equal I Sp. z o.o.	9 180 683,82	IRS + marża	30.06.2026	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntów położonych w Krakowie będących własnością spółki Equal I sp. z o.o., przelew wierzytelności z polisy nieruchomości, przelew wierzytelności z umów najmu, przelew środki z umów najmu na rachunek cesyjny, przelew wierzytelności z umowy z Cavatina GW sp. z o.o., zastaw na rachunkach, zastaw na udziałach Equal I sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, przelew wierzytelności z innych umów generujących przychody z nieruchomości, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy
Alior Bank S.A.	Equal I Sp. z o.o.	6 812 543,04	IRS + marża	30.06.2026	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntów położonych w Krakowie będących własnością spółki Equal I sp. z o.o., przelew wierzytelności z polisy nieruchomości, przelew wierzytelności z umów najmu, przelew środki z umów najmu na rachunek cesyjny, przelew wierzytelności z umowy z Cavatina GW sp. z o.o., zastaw na rachunkach, zastaw na udziałach Equal I sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, przelew wierzytelności z innych umów generujących przychody z nieruchomości, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy

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

Kredytodawca	Kredytobiorca	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	Equal III Sp. z o.o.	101 980 166,84	Wibor + marża	dzień konwersji, nie później niż 20.05.2020	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Equal III sp. z o.o., przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach Equal III sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, kaucja 2 329 tys. zł do osiągnięcia ICR=1, podporządkowanie pożyczek udzielonych przez wspólników, poręczenie przez Cavatina Holding S.A.
Alior Bank S.A.	Equal III Sp. z o.o.	1 601 888,79	Wibor + marża	27.06.2020	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Equal III sp. z o.o., przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach Equal III sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, zastaw sądowy na rachunkach, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy, blokada środków na rachunku, poręczenie przez Cavatina Holding SA
Alior Bank S.A.	Equal III Sp. z o.o.	38 875 139,00	Wibor + marża	dzień konwersji, nie później niż 20.05.2020	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Equal III sp. z o.o. przelew wierzytelności z umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach Equal III sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, zastaw rejestrowy na rachunkach, kaucja 2 329 tys. zł do osiągnięcia ICR=1, podporządkowanie pożyczek udzielonych przez wspólników, poręczenie przez Cavatina Holding S.A.
Alior Bank S.A.	Cavatina SPV4 Sp. z o.o.	7 500 000,00	Wibor + marża	17.04.2020	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie własności gruntów położonych w Krakowie będącego własnością spółki Cavatina SPV 4 sp. z o.o., poręczenie przez Cavatina GW sp. z o.o., podporządkowanie pożyczek udzielonych przez podmioty powiązane.
Monte dei Paschi di Siena S.P.A.	Pensieri di Cavatina srl	2 129 250,00	Euribor + marża	01.07.2038	Hipoteka ustanowiona na nieruchomościach będących własnością spółki Pensieri di Cavatina srl
Monte dei Paschi di Siena S.P.A.	Pensieri di Cavatina srl	1 417 228,80	Euribor + marża	20 lat po zakończeniu inwestycji	Hipoteka ustanowiona na nieruchomościach będących własnością spółki Pensieri di Cavatina srl
BGK S.A.	Cavatina Office sp. z o.o.	82 837 819,80	Wibor + marża	dzień konwersji, nie później niż 30.07.2021	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie wieczystego użytkowania gruntu położonego w Warszawie, będącego własnością spółki Cavatina Office sp. z o.o., poręczenie przez Cavatina Holding, pełnomocnictwo do rachunków, przelew wierzytelności z umów najmu, z umowy o GW, z umów o dokumentację projektową, z ubezpieczenia, z umowy o gwarancję pokrycia przekroczonych kosztów zawartej z Cavatina Holding, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach, zastaw rejestrowy na udziałach Cavatina Office Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy i wierzytelności spłacie kredytu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i Cavatina Holding, blokada środków na rachunku rezerwy obsługi długu

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

BGK S.A.	Cavatina Office sp. z o.o.	4 525 488,48	Wibor + marża	30.07.2021	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie wieczystego użytkowania gruntu położnego w Warszawie, będącego własnością spółki Cavatina Office sp. z o.o., poręczenie przez Cavatina Holding, pełnomocnictwo do rachunków, przelew wierzytelności z umów najmu, z umowy o GW, z umów o dokumentację projektową, z ubezpieczenia, z umowy o gwarancję pokrycia przekroczonych kosztów zawartej z Cavatina Holding, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach, zastaw rejestrowy na udziałach Cavatina Office Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy i wierzytelności spłacie kredytu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i Cavatina Holding, blokada środków na rachunku rezerwy obsługi długu
Razem w tym*:		600 665 985,82			
	- część długoterminowa	553 386 117,96			
	- część krótkoterminowa*	47 279 867,86			

* w bilansie w pozycji kredyty i pożyczki krótkoterminowe poza kredytami krótkoterminowymi ujęte są również zobowiązania z tytułu pożyczek od podmiotów niepowiązanych oraz z tytułu kart kredytowych w wysokości 43 303 897,50 zł

Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2020 roku

obligacje	Zobowiązanie z tytułu obligacji	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Obligacje seria C	9 711 427,08	WIBOR + marża	30.06.2022 r	Hipoteka na gruncie przy ul. Jana z Kolna w Gdańsku posiadany przez spółkę Cavatina Office sp. z o.o., zastaw rejestrowy na akcjach Murapol SA, poręczenie Cavatina Sp. z o.o., cesja wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom Cavatina SPV1 Sp. z o.o. i Cavatina Sp. z o.o.
Obligacje Seria E	18 737 421,30	WIBOR + marża	21.06.2024 r.	Poręczenie Cavatina Sp. z o.o.
Razem w tym:		28 448 848,38		
	- część długoterminowa	28 448 848,38		
	- część krótkoterminowa	-		

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

Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2019 roku

obligacje	Zobowiązanie z tytułu obligacji	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Obligacje seria A*	46 658 943,36	WIBOR + marża	30.06.2020	Zastaw rejestrowy na akcjach spółki Murapol SA
Obligacje seria B, BA, BB, BC	2 514 943,25	stałe oprocentowanie	wykup transzami: 31.07.2020, 30.09.2020	-
Obligacje seria C	29 840 544,63	WIBOR + marża	30.06.2022	Hipoteka na gruncie w Gdańsku, zastaw rejestrowy na akcjach Murapol SA
Obligacje seria D	19 192 000,00	WIBOR + marża	30.06.2020	Hipoteka na gruncie w Krakowie
Razem w tym:	98 206 431,24			
- część długoterminowa	29 268 162,67			
- część krótkoterminowa	68 938 268,57			

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

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

Pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe	31 grudnia 2020 roku	31 grudnia 2019 roku
Krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 203 879,44	595 537,28
Zobowiązania z tytułu pożyczek	23 746 560,11	43 296 694,53
Zobowiązania z tytułu kart kredytowych i debetowych	-	7 202,97
Zobowiązania z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	6 485 640,46	595 537,28
Inne zobowiązania finansowe	1 000,00	-
Razem krótkoterminowe	31 437 080,01	44 494 972,06
Długoterminowe		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	2 467 779,33	-
Zobowiązania z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	1 573 595,17	4 932 279,90
Zobowiązania z tytułu pożyczek	91 499 019,98	-
Inne zobowiązania finansowe	-	-
Razem długoterminowe	95 540 394,48	4 932 279,90

10. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

Odpisy aktualizujące wartość należności utworzone zostały na należności które w ocenie Grupy utraciły wartość. Wartość odpisów na dzień 31 grudnia 2020 r wyniosła: 2 736 tys. zł, na dzień 31 grudnia 2019 wyniosła 323 tys. zł. Różnica w wartości odpisów wynika w głównej mierze z zawiązań w bieżącym roku obrotowym nowych odpisów w wysokości 2 429 tys. zł.

11. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Struktura wymagalności zobowiązań długoterminowych:

31 grudnia 2020 roku

	1 - 3 lat	3 – 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	-	-	-	-
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:	201 816 903,86	95 343 795,92	156 214 156,39	453 374 856,17
a) kredyty i pożyczki	180 436 369,96	73 302 054,63	155 837 080,11	409 575 504,70
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	9 711 427,08	18 737 421,30	-	28 448 848,38
c) z tytułu leasingu finansowego	2 422 954,89	28 232,93	16 591,50	2 467 779,32
d) z tytułu instrumentów pochodnych	1 216 861,91	-	356 733,27	1 573 595,18
e) inne	8 029 290,03	3 276 087,06	3 751,50	11 309 128,59
Zobowiązania długoterminowe, razem na dzień 31 grudnia 2020 roku	201 816 903,87	95 343 795,92	156 214 156,39	453 374 856,17

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

31 grudnia 2019 roku	1 - 3 lat	3 - 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	-	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:	237 804 625,69	67 337 977,58	288 635 460,21	593 778 063,48
a) kredyty i pożyczki bankowe	198 738 240,66	66 012 417,09	288 635 460,21	553 386 117,96
b) pozostałe kredyty i pożyczki	-	-	-	-
c) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	29 268 162,67	-	-	29 268 162,67
d) z tytułu leasingu finansowego	-	-	-	-
e) inne	9 798 222,36	1 325 560,49	-	11 123 782,85
Zobowiązania długoterminowe, razem na dzień 31 grudnia 2019 roku	237 804 625,69	67 337 977,58	288 635 460,21	593 778 063,48

12. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

	31 grudnia 2020 roku	31 grudnia 2019 roku
Inne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe	43 687 849,35	41 351 997,81
Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	2 762 265,87	2 350 306,80
Przychody z tyt. najmu	2 762 265,87	2 350 306,80
Inne, w tym:	40 378 809,84	38 670 773,98
Rozliczenie międzyokresowe niezafakturowanych kosztów realizacji inwestycji	40 378 809,84	38 670 773,98
Pozostałe	546 773,64	330 917,03
Rozliczenia międzyokresowe – razem	43 687 849,35	41 351 997,81

13. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU GRUPY

Szczegółowe zestawienie ustanowionych zabezpieczeń opisane zostało w nocie nr 9.

14. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKI POWIĄZANE I STOWARZYSZONE GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSŁOWE

Zobowiązania warunkowe na dzień 31 grudnia 2020

Rodzaj zobowiązania	Poręczyciel/ Gwarant	Beneficjent	Podmiot udzielający finansowania	Wartość zobowiązania na 31 grudnia 2020 roku	Termin	Przeznaczenie
poręczenie	Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina GW Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	20 272 434,00	2025-05-31	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 Sp. z o.o.	Cavatina GW Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	12 100 000,00	2025-09-01	zabezpieczenie zobowiązań z tytułu gwarancji jakości wystawionej przez Cavatinę GW Sp. z o.o. na roboty budowlane wykonane przy budowie nieruchomości Chmielna 89
poręczenie	Cavatina Sp. z o.o.	Zakład Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie	Getin Noble Bank S.A.	1 400 000,00	2025-12-31	zabezpieczenie ew. roszczeń z tytułu realizacji inwestycji drogowych realizowanych przez Cavatina Sp. z o.o. przy ul. Wielickiej
RAZEM				33 772 434,00		

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

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

Zobowiązania warunkowe na dzień 31 grudnia 2019

Rodzaj zobowiązania	Poręczyciel/ Gwarant	Beneficjent	Podmiot udzielający finansowania	Wartość zobowiązania na 31 grudnia 2019 roku	Termin	Przeznaczenie
gwarancja bankowa	Getin Noble Bank S.A.	Zakład Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie	Getin Noble Bank S.A.	1 400 000,00	31.12.2025	zabezpieczenie ew. roszczeń z tytułu realizacji inwestycji drogowych realizowanych przez Cavatina Sp. z o.o. przy ul. Wielickiej
gwarancja bankowa	Getin Noble Bank S.A.	Zakład Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie	Getin Noble Bank S.A.	323 000,00	31.12.2020	zabezpieczenie ew. roszczeń z tytułu realizacji inwestycji drogowych realizowanych przez Cavatina Sp. z o.o. przy ul. Tischnera
gwarancja bankowa	Alior Bank S.A.	MOS Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	3 406 800,00	31.08.2024	zabezpieczenie zobowiązań z tytułu gwarancji jakości wystawionej przez Cavatinę GW sp. z o.o. na roboty budowlane wykonane przy budowie nieruchomości Diamentum Office
gwarancja czynszowa	Diamentum Office Sp. z o.o.	MOS Sp. z o.o.	nd	uzależniona od stopnia komercjalizacji budynku	do czasu wynajęcia wolnej powierzchni, nie później niż 31.03.2025	zwrot wartości czynszów niewynajętej powierzchni w Diamentum Office
RAZEM				5 129 800,00		

15. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży w latach 2020 i 2019 była następująca:

Rodzaj działalności	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
1. sprzedaż usług	61 859 765,29	37 906 040,29
- najem powierzchni biurowych	43 000 666,72	23 797 080,72
- wykonanie aranżacji	16 020 307,13	9 581 670,96
- usługi pozostałe	2 838 791,44	4 527 288,61
2. sprzedaż towarów i materiałów	1 000 592,02	1 579 722,61
Przychody netto ze sprzedaży, razem	62 860 357,31	39 485 762,90

Struktura terytorialna przychodów ze sprzedaży w latach 2020 i 2019 była następująca:

Obszar działalności	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
1. Sprzedaż krajowa (Polska)	62 829 221,36	39 341 821,39
2. Sprzedaż poza kraj	31 135,95	143 941,51
Przychody netto ze sprzedaży, razem	62 860 357,31	39 485 762,90

16. ODSETKI ORAZ RÓŻNICE KURSOWE, KTÓRE POWIĘKSZYŁY CENĘ NABYCIA TOWARÓW LUB KOSZT WYTWORZENIA NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH W BUDOWIE	<i>31 grudnia 2020 roku</i>	<i>31 grudnia 2019 roku</i>
Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych w budowie w roku obrotowym	17 565 947,73	13 886 150,74
Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia w wartości nieruchomości inwestycyjnych w budowie na dzień bilansowy	23 445 351,60	17 181 274,53

17. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW

Grupa nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów w bieżącym ani w poprzednim roku obrotowym.

18. PODATEK DOCHODOWY

Uzgodnienie efektywnej stawki opodatkowania przedstawia się następująco:

	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>
Zysk (strata) brutto za dany rok wykazany w rachunku wyników	241 334 373,78	111 786 971,82
Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	45 853 531,02	21 239 524,65
Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników	62 481 156,26	22 118 591,82
Różnica, w tym:		
Wynikająca z różnic trwałych (głównie koszty reprezentacji NKUP)	-243 563,32	224 594,38
Wynikająca z podatku minimalnego od nieruchomości komercyjnych	302 870,00	376 051,00
Strata w jednostce konsolidowanej metodą praw własności	150 876,19	-
Podatek odroczony od udziałów w jednostce konsolidowanej metodą praw własności	5 512 432,18	-
Sprzedaż udziałów w jednostce zależnej	10 905 010,18	-

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 bardziej rozwiniętym systemie podatkowym. Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat. W efekcie kwoty wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe.

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

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

	<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>				
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	63 036 886,60	53 736 004,12	33 678 820,74	4 549 503,04
Odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	153 336,57	-	153 336,57	- 24 969,66
Środki trwale w leasingu finansowym (podatkowo uznawanym za leasing operacyjny)	760 624,91	189 444,25	571 180,66	- 39 557,17
Dodatnie różnice kursowe	1 023 140,57	42 399,85	980 740,72	34 009,34
Korekta przychodu z tytułu rozliczenia czynszu efektywnego	2 877 728,85	35 412,47	3 429 000,00	- 606 219,40
Udziały w jednostce konsolidowanej MPW	5 512 432,18	-	5 512 432,18	-
Inne	347 220,46	13 467,78	5 046 011,28	-576,87
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	73 711 370,14	54 016 728,47	49 371 522,16	3 912 189,28
<i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>				
Rezerwy na niezafakturowane koszty realizacji inwestycji	30 027 770,74	12 476 014,90	17 571 292,27	7 408 582,36
Ujemna wycena instrumentów pochodnych	85 615,98	828 543,38	- 691 384,02	-1 159 579,45
Ujemne różnice kursowe	2 515 546,93	28 914,36	5 454 000,00	- 122 293,71
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	6 451 761,01	4 576 693,67	4 816 695,58	1 567 930,92
Naliczone odsetki od zobowiązań, pożyczek, kredytów	517 338,36	248 710,05	664 977,14	- 7 004,52
Niewypłacone wynagrodzenia z tyt. umów zlecenie oraz ZUS	149 652,23	72 102,29	79 288,35	52 566,27
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego (podatkowo uznanego z leasing operacyjnego)	697 615,17	113 152,08	405 707,73	- 115 849,34
Korekta przychodu z tytułu rozliczenia opłat eksploatacyjnych	37 778,43	-	37 778,43	- 109 774,44
Limit finansowania dłużnego	1 659 619,08	1 574 660,22	3 276 000,00	1 574 660,22
Inne	764 699,55	655 094,87	137 221,95	612 251,41
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	42 907 397,48	20 573 885,82	31 751 577,44	9 701 489,72
Odpis aktualizujący aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - netto	42 907 397,48	20 573 885,82	31 751 577,44	9 701 489,72
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	-17 619 944,72	5 789 300,44

*różnica pomiędzy bilansową zmianą podatku odroczonego, a podatkiem odroczonym w rachunku zysków i strat wynika z podatku ujętego w jednostce powiązanej Cavatina Office Sp. z o.o. do dnia utraty nad nią kontroli.

Zarząd dokonał również oceny odzyskiwalności aktywa z tytułu podatku odroczonego i nie zidentyfikował przesłanek utraty jego wartości.

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

19. KOSZTY W UKŁADZIE RODZAJOWYM

	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>
Amortyzacja	2 161 081,19	1 240 136,84
Zużycie materiałów i energii	3 775 396,74	4 796 436,36
Usługi obce	34 650 631,46	27 210 140,36
Podatki i opłaty	2 237 916,49	2 320 102,75
Wynagrodzenia	4 169 709,52	4 309 132,49
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 512 091,75	1 185 999,56
- emerytalne	1 023 445,74	-
Pozostałe koszty rodzajowe	2 631 650,65	4 861 839,94
Koszty według rodzaju, razem	51 138 477,80	45 923 788,31
- Koszty sprzedaży	1 874 281,57	2 888 078,78
- Koszty ogólnego zarządu	22 840 116,30	19 817 569,97
- Zmiana stanu półproduktów	703 910,73	176 640,51
- Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów	-	-
- Koszty związane z inwestycją w nieruchomości inwestycyjne	930 114,60	950 955,91
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	24 790 054,60	22 090 543,14

20. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	252 368 232,82	132 037 571,93
- Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej*	252 368 232,82	132 037 571,93
Inne przychody operacyjne, w tym:	6 361 824,17	2 553 552,88
- rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość należności	15 918,68	-
- otrzymane zwroty kosztów postępowania spornego	749 552,42	-
- wynagrodzenie za odstąpienie od przedwstępnej umowy sprzedaży	2 291 706,01	-
- kary umowne	2 838 663,98	1 927 110,13
- inne	465 983,08	626 442,75
Pozostałe przychody operacyjne, razem	258 730 056,99	134 591 124,81

* W 2020 roku sfinalizowana została transakcja sprzedaży kompleksu biurowego Equal Business Park (budynki A, B i C) w Krakowie. Cena sprzedaży kompleksu wyniosła 432,9 mln zł. W 2019 roku sprzedana została nieruchomość biurowa Diamentum Office we Wrocławiu, cena sprzedaży wyniosła 78,3 mln zł.

21. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>
Inne koszty operacyjne, w tym:	8 050 769,07	3 323 780,35
- utworzone rezerwy	328 568,03	-
- darowizny	3 733 411,29	16 124,19
- odpisane należności	2 322 135,10	238 664,50
- koszty likwidacji środków trwałych i WNiP	435 510,29	48 909,17
- koszty produkcji filmowej	-	675 921,76
- inne	1 231 144,36	2 344 160,73
Pozostałe koszty operacyjne, razem	8 050 769,07	3 323 780,35

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

22. PRZYCHODY FINANSOWE

	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
Odsetki, w tym:	977 463,28	265 592,59
- odsetki od pożyczek udzielonych	940 097,08	210 679,18
- odsetki od należności handlowych	676,25	3 263,37
- odsetki bankowe	36 689,95	51 629,43
- odsetki pozostałe	-	20,61
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	13 088 914,98	-
Aktualizacja wartości aktywów finansowych, w tym	-	4 578 566,52
- wycena instrumentów finansowych SWAP	-	4 578 566,52
Inne, w tym:	1 858 919,77	361 457,80
- wycena pożyczek i kredytów wg SCN	1 449 455,49	-
- nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	-	127 538,52
- pozostałe przychody finansowe	409 464,28	233 919,28
Przychody finansowe, razem	15 925 298,03	5 205 616,91

23. KOSZTY FINANSOWE

	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
Odsetki, w tym:	21 886 723,94	14 698 242,10
- odsetki dla pozostałych kontrahentów (otrzymane pożyczki)	4 060 562,10	865 788,81
- odsetki od zobowiązań handlowych	35 300,23	1 509,82
- odsetki budżetowe	79 064,95	228 504,23
- odsetki bankowe	14 768 762,89	11 399 267,79
- odsetki od obligacji	-	927 807,44
- zrealizowane instrumenty IRS	2 890 995,04	1 218 327,01
- odsetki pozostałe	52 038,73	57 037,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych, w tym:	2 051 859,17	-
- wycena instrumentów finansowych SWAP	2 051 859,17	-
Inne, w tym:	20 636 592,87	3 433 968,80
- nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	18 459 737,77	-
- wycena pożyczek i kredytów wg SCN	-	2 811 168,61
- pozostałe koszty finansowe	2 176 855,10	622 800,19
Koszty finansowe, razem	44 575 175,98	18 132 210,90

24. STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH PRZYJĘTYCH DO SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH

	31 grudnia 2020 roku	31 grudnia 2019 roku
Środki pieniężne w banku	31 073 054,20	53 539 001,73
- rachunki bieżące	31 058 467,45	53 206 532,28
- rachunki VAT	14 586,75	332 469,45
Środki pieniężne w kasie	-	-
Inne środki pieniężne	11 459,11	4 216,11
Środki pieniężne, razem	31 084 513,31	53 543 217,84

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

25. PRZYCZYNY WYSTĘPOWANIA RÓŻNIC POMIĘDZY SKONSOLIDOWANYMI BILANSOWYMI ZMIANAMI NIEKTÓRYCH POZYCJI ORAZ ZMIANAMI WYNIKAJĄCYMI Z SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH		
<i>Należności:</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu należności długoterminowych i krótkoterminowych netto	-30 667 315,40	-10 832 524,85
Należności w sprzedanej jednostce zależnej	-8 253 815,89	-
Wycena instrumentów pochodnych	-3 259 926,85	-
Zmiana stanu należności w rachunku przepływów pieniężnych	-42 181 058,14	-10 832 524,85
<i>Zobowiązania (w tysiącach złotych):</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótko i długoterminowych	-264 148 495,06	310 855 793,61
Zmiana stanu kredytów i pożyczek krótko- i długoterminowych	143 236 024,40	-227 234 085,60
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji	69 757 582,86	-680 413,61
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu	-3 075 121,49	-609 733,37
Zobowiązania w sprzedanej jednostce zależnej	6 059 875,40	-
Zmiana stanu wyceny instrumentów pochodnych	-3 128 955,73	-
Zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	-27 719 316,18	-
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu niewypłaconych dywidend	-	-10 000 000,00
Zmiana stanu zobowiązań w rachunku przepływów pieniężnych	-79 018 405,80	72 331 561,03
<i>Rozliczenia międzyokresowe:</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-9 501 514,33	3 490 465,14
Rozliczenia międzyokresowe w sprzedanej jednostce zależnej	14 946 944,72	-
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych z tytułu inwestycji w nieruchomości inwestycyjne	2 652 316,18	-
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych w rachunku przepływów pieniężnych	8 097 746,57	3 490 465,14
<i>Zapasy:</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu zapasów	56 560 545,25	-3 987 869,91
Przeniesienie zapasów do nieruchomości inwestycyjnych	-	-11 378 296,67
Zmiana stanu zapasów w rachunku przepływów pieniężnych	56 560 545,25	- 15 366 166,58
<i>Rezerwy:</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu rezerw	20 561 864,62	3 875 400,93
Rezerwy w sprzedanej jednostce zależnej	25 073 625,79	-
Inne	-	36 788,35
Zmiana stanu rezerw w rachunku przepływów pieniężnych	45 635 490,41	3 912 189,28

26. REZERWY

Wartość rezerw na dzień 31 grudnia 2020 r wyniosła: 889 tys. zł, na dzień 31 grudnia 2019 wyniosła 22 tys. zł. Różnica w wartości odpisów wynika z utworzenia w bieżącym roku obrotowym nowych rezerw w wysokości 867 tys. zł.

27. INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE

<i>Grupa zatrudnionych</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>
Pracownicy umysłowi	66,5	46,90
Pracownicy fizyczni	-	-
Zatrudnienie, razem	66,5	46,90

28. INFORMACJE O WYNAGRODZENIU FIRMY AUDYTORSKIEJ

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

<i>Rodzaj usługi</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>
Badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	10 000,00	10 000,00
Inne usługi atestacyjne	-	-
Usługi doradztwa podatkowego	-	-
Pozostałe usługi	-	-
Razem	10 000,00	10 000,00

Wynagrodzenie nie obejmuje usług świadczonych na rzecz innych spółek Grupy.

29. TRANSAKCJE ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

Warunki transakcji zawieranych przez Grupę ze stronami powiązаныmi w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku i w roku poprzednim roku nie odbiegały od warunków rynkowych.

30. PODZIAŁ ZYSKU/ POKRYCIE STRATY ZA ROK BIEŻĄCY

Na dzień sporządzenia sprawozdania zarząd Jednostki dominującej nie podjął decyzji odnośnie przeznaczenia zysku za rok bieżący.

31. INSTRUMENTY FINANSOWE

Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Grupa 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 Grupy na ryzyko rynkowe wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim kredytów bankowych opartych na zmiennej stopie procentowej.

Grupa stosuje politykę zarządzania kosztami oprocentowania polegającą na wykorzystaniu instrumentów pochodnych (kontraktów SWAP na stopę procentową).

Ryzyko walutowe

Grupa narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania konwersji kredytu budowlanego denominowanego w PLN na kredyt walutowy denominowany w EUR oraz dokonywania przez jednostkę operacyjną transakcji sprzedaży lub zakupów w walutach innych niż jej waluta wyceny. Ryzyko związane z konwersją kredytu budowlanego na inwestycyjny ograniczane jest za pomocą kontraktów walutowych SWAP oraz zawierania umów najmu powierzchni biurowych, w których stawka najmu określana jest w EUR.

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe wynikające z niemożności wypełnienia przez drugą stronę warunków określonych w umowach związanych z instrumentami finansowymi Grupy zasadniczo ogranicza się do kwot, o które zobowiązania drugiej strony przewyższają zobowiązania Grupy.

W przypadku pochodnych instrumentów finansowych, ryzyko kredytowe powstaje w wyniku potencjalnej niemożności wypełnienia przez drugą stronę jej zobowiązań umownych.

Grupa ogranicza ekspozycję na ryzyko kredytowe poprzez zawierania transakcji z podmiotami o stabilnej pozycji finansowej.

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 Cavatina Holding S.A. 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 Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie 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 Cavatina Holding S.A.

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

.....
Dyrektor Działu Księgowości

Barbara Falewicz

Podpisy Zarządu

.....
Prezes Zarządu

Michał Dziuda

Kraków, 28 maj 2021 roku