

GRUPA KAPITAŁOWA
CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK
ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2019 ROKU
WRAZ ZE SPRAWOZDANIEM Z BADANIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO
REWIDENTA**

Kraków, 25 czerwca 2020 roku

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	4
1. Informacje ogólne.....	4
2. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej.....	4
3. Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.....	4
4. Jednostki, w których grupa jest zaangażowana w kapitale jednak nie wywiera znaczącego wpływu.....	6
5. Zmiany w strukturze grupy/ połączenie spółek handlowych.....	6
6. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości.....	7
6.1. Format oraz podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	7
6.2. Wartości niematerialne i prawne.....	7
6.3. Wartość firmy.....	8
6.4. Środki trwałe.....	8
6.5. Środki trwałe w budowie.....	9
6.6. Zasady konsolidacji.....	9
6.7. Inwestycje w nieruchomości.....	9
6.8. Aktywa finansowe.....	9
6.9. Zapasy.....	11
6.10. Należności krótko- i długoterminowe.....	11
6.11. Transakcje w walucie obcej.....	11
6.12. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.....	12
6.13. Rozliczenia międzyokresowe.....	12
6.14. Kapitał podstawowy.....	12
6.15. Kredyty bankowe i pożyczki oraz zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu.....	12
6.16. Koszty finansowania zewnętrznego.....	12
6.17. Odroczone podatki dochodowe.....	12
6.18. Uznawanie przychodów.....	14
7. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym.....	14
8. Kryteria wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	14
Bilans.....	15
Skonsolidowany rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny).....	19
skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym.....	20
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia).....	22
Dodatkowe informacje i objaśnienia.....	24
1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym roku obrotowego i korekty istotnych błędów.....	24
2. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a nie są uwzględnione w tym sprawozdaniu.....	24
3. Porównywalność danych finansowych za rok poprzedzający z danymi skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący rok obrotowy.....	24
4. Wartości niematerialne i prawne.....	25
5. Rzeczowe aktywa trwałe.....	27
6. Inwestycje.....	29
6.1. Inwestycje długoterminowe.....	29
6.2. Inwestycje krótkoterminowe.....	32
6.3. Aktywa finansowe.....	33
7. Rozliczenia międzyokresowe czynne.....	34
8. Kapitały.....	34
9. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe.....	35

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
(w złotych)

10.	Odpisy aktualizujące wartość należności.....	43
11.	Zobowiązania długoterminowe.....	43
12.	Rozliczenia międzyokresowe bierne.....	43
13.	Zobowiązania zabezpieczone na majątku grupy.....	44
14.	Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostki powiązane i stowarzyszone gwarancje i poręczenia, także wekslowe	44
15.	Struktura rzeczowa i terytorialna sprzedaży	44
16.	Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych w budowie	45
17.	Odpisy aktualizujące wartość zapasów.....	45
18.	Podatek dochodowy.....	45
19.	Koszty w układzie rodzajowym.....	47
20.	Pozostałe przychody operacyjne.....	47
21.	Pozostałe koszty operacyjne	47
22.	Przychody finansowe.....	47
23.	Koszty finansowe.....	48
24.	Struktura środków pieniężnych przyjętych do skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych.....	48
25.	Przyczyny występowania różnic pomiędzy skonsolidowanymi bilansowymi zmianami niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi z skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych	48
26.	Informacje o przeciętnym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe	49
27.	Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej.....	49
28.	Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, oraz emeryturach wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących albo administrujących 50	
29.	Informacje o grupie kapitałowej i transakcjach ze stronami powiązаныmi	51
30.	Transakcje zawarte na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązаныmi	53
31.	Podział zysku/ pokrycie straty za rok bieżący	53
32.	Instrumenty finansowe.....	53
33.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	54

WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Cavatina Holding Spółka Akcyjna („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”) obejmuje okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.

Bieżący rok obrotowy jest pierwszym okresem dla którego zgodnie z UoR Jednostka dominująca jest zobowiązana do przygotowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

Cavatina Holding S.A. została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 19.07.2017 roku.

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 0000690167. Spółce nadano numer statystyczny REGON 368028192. Siedziba Spółki mieści się pod adresem: 30-552 Kraków, ul. Wielicka 28B.

Czas trwania Jednostki dominującej oraz jej jednostek zależnych jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania Jednostki dominującej jest działalność holdingowa, zarządzanie strukturą grupy kapitałowej oraz spółkami zależnymi prowadzącymi zarówno działalność budowlaną, inwestycyjną, generalnego wykonawstwa, jak i działalność w zakresie wydawniczym. Jednostka dominująca prowadzi również działalność finansową polegającą na zarządzaniu polityką finansową w Grupie Kapitałowej, zarządzaniu płynnością finansową Grupy, pozyskiwaniem kapitału (finansowania) na rozwój Grupy, między innymi w postaci emisji obligacji oraz udzielaniu pożyczek spółkom powiązanych 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

Sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę dominującą i jednostki podporządkowane w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli po 31 grudnia 2019 roku. 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 powiązane w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nie dotychczasowej działalności. Zarząd Jednostki dominującej w swojej analizie uwzględnił również wpływ epidemii wirusa COVID-19, która została szerzej opisana w nocie dotyczącej zdarzeń następujących po dniu bilansowym. Grupa wykazuje ujemne kapitały obrotowe netto co ma bezpośredni związek z charakterystyką prowadzonej przez nią działalności, która oznacza gromadzenie istotnych nakładów na nieruchomości inwestycyjne w ramach aktywów trwałych, podczas gdy część pozyskanego finansowania dłużnego ma charakter finansowania krótkoterminowego. W praktyce finansowanie krótkoterminowe to głównie kredyty obrotowe, które podlegają prolongacji oraz kredyty na finansowanie podatku VAT, które spłacane są ze zwrotów podatku VAT do poszczególnych spółek z Grupy. Ujemne kapitały obrotowe netto nie stanowią zatem żadnego zagrożenia dla kontynuacji działalności przez Grupę.

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

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
(w złotych)

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 2019	31 grudnia 2018
Cavatina GW Sp. z o.o.	Kraków	generalny wykonawca robót budowlanych	100%	100%
Equal I Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park A zlokalizowanej w Krakowie	100%	100%
100K Sp. z o.o.	Bielsko- Biała	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park B zlokalizowanej w Krakowie	100%	100%
Equal III Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park C zlokalizowanej w Krakowie	100%	100%
Diamentrum Office Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Diamentrum 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 nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, wynajem i zarządzanie nią	100%	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 nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 2 Sp. z o. o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
(w złotych)

Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, wynajem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Quickwork Sp. z o.o.	Kraków	wynajem powierzchni biurowych w systemie tzw. <i>co-workingu</i>	100%	n/d
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d
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%
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, 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 jakkolwiek udział w kapitale tej innej jednostki, mający charakter trwałego powiązania. Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa nie była zaangażowana w kapitale Jednostki, w której nie wywierałaby znaczącego wpływu.

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.

W okresie porównawczym Cavatina Holding S.A. z dniem 26.02.2018 r., w ramach podwyższenia kapitału zakładowego, który został pokryty wkładami niepieniężnymi, objęła 100% udziałów w spółkach zależnych: Diamentum Office Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie oraz 100K Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej. Ponadto z dniem 31.07.2018 r. objęła wkładem niepieniężnym w postaci aportu 100% udziałów w spółce zależnej Equal I Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie.

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

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

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. Wartość firmy

Wartość firmy jest to nadwyżka ceny nabycia jednostki lub jej zorganizowanej części nad niższą od niej wartością przejętych aktywów netto wycenionych według wartości godziwych. Wykazuje się ją w aktywach bilansu w odrębnej pozycji „Wartości niematerialnych i prawnych” jako „wartość firmy”.

Przewidywany okres ekonomicznej użyteczności kształtuje się następująco:

Wartość firmy	20 lat
---------------	--------

Grupa dokonuje odpisów amortyzacyjnych od wartości firmy przez okres jej ekonomicznej użyteczności. Jeżeli nie można wiarygodnie oszacować tego okresu, Spółka dokonuje odpisów przez okres nie dłuższy niż pięć lat.

W odniesieniu do wartości firmy powstałej na skutek nabycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa spółki Cavatina Sp. z o.o., obejmującej Pion Generalnego Wykonawstwa, Grupa dokonuje odpisów amortyzacyjnych przez okres 20 lat ze względu na planowany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez działalność związaną z generalnych wykonawstwem.

Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się metodą liniową i zalicza się je do pozostałych kosztów operacyjnych.

Na dzień bilansowy Jednostka dominująca każdorazowo ocenia, czy wartość bilansowa wykazanej wartości firmy nie przekracza wartości przewidywanych przyszłych korzyści ekonomicznych związanych z nią. Jeśli istnieją przesłanki przeprowadzany jest test na trwałą utratę wartości. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości są ujmowane w pozostałych kosztach operacyjnych.

6.4. 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 2019 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.

6.5. 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.

6.6. 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.

6.7. Inwestycje w nieruchomości

Do inwestycji w nieruchomości (obejmujących inwestycje w grunty, prawo wieczystego użytkowania gruntu, budynki i budowle) zalicza się takie nieruchomości, których spółki Grupy Kapitałowej nie użytkują na własne potrzeby, ale które spółki, dla których jedynym majątkiem są nieruchomości inwestycyjne i działalność z nimi związana jest podstawową i jedyną działalnością tych spółek, posiadają w celu przynoszenia korzyści w postaci przyrostu wartości lub/i przychodów z najmu. Inwestycje w nieruchomości wyceniane są do wartości godziwej, a skutki zmian wartości godziwych inwestycji w nieruchomości zaliczane są odpowiednio do pozostałych kosztów/przychodów operacyjnych. 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.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie również wyceniane są wartości godziwej. Wartość godziwą inwestycji w trakcie budowy stanowi wartość rynkowa gruntu, na którym posadowiona jest inwestycja oraz poniesione do dnia bilansowe nakłady na budowę. Nakłady na budowę obejmują wartość usług podwykonawców i materiałów bezpośrednich (z uwzględnieniem marży generalnego wykonawcy) oraz uzasadnioną część pośrednich kosztów (np. podatków i opłat) oraz koszty finansowania pozyskanego na potrzeby realizacji inwestycji w tym związanych z tym finansowaniem instrumentów pochodnych.

6.8. 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.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
(w złotych)

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.

6.9. 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.

Zakupione grunty związane z realizowanymi inwestycjami do momentu uzyskania pozwolenia na budowę, prezentowane są jako towary, w cenie nabycia, która odpowiada ich wartości godziwej, a po rozpoczęciu inwestycji do momentu oddania inwestycji do użytkowania klasyfikowane są jako nieruchomości inwestycyjne w budowie.

6.10. 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.

6.11. 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:

	<i>31 grudnia 2019 roku</i>	<i>31 grudnia 2018 roku</i>
USD	3,7977	3,7597
EUR	4,2585	4,3000
GBP	4,9971	4,7895

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 2019 i 31 grudnia 2018:

	<i>31 grudnia 2019 roku</i>	<i>31 grudnia 2018 roku</i>
EUR	4,2585	4,3000

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
(w złotych)

Uśredniony kurs NBP za okres od 01 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 oraz za okres od 01 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018:

	2019	2018
EUR	4,3018	4,2669

6.12. 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.

6.13. 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.

6.14. 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.

6.15. 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).

6.16. 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.

6.17. Odroczony 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 odroczony podatek dochodowy tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych, chyba, że rezerwa na odroczony podatek dochodowy powstaje w wyniku amortyzacji wartości

firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań przy transakcji 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 odroczony tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów w jednostkach współzależnych, z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy i kwoty odwracających się różnic przejściowych podlegają kontroli i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowany jest w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice i straty chyba, że aktywa z tytułu odroczonego podatku powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań przy transakcji 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 odroczony podatek dochodowy wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według uchwalonych do dnia bilansowego przepisów będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana.

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 osiągane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy.

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

6.18. Uznawanie przychodów

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

6.18.1. 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).

6.18.2. 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.

6.18.3. Odsetki

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

6.18.4. 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

Bieżący rok obrotowy jest pierwszym okresem dla którego przygotowano zostało skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy. Sprawozdania jednostkowe spółek wchodzących w skład grupy za bieżący i poprzedni rok obrotowy sporządzono stosując identyczne zasady (politykę) rachunkowości.

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 Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
(w złotych)

BILANS

Aktywa

	Nota	Na dzień 31 grudnia 2019 roku	Na dzień 31 grudnia 2018 roku
A. Aktywa trwałe		1 323 463 748,90	976 455 361,92
I. Wartości niematerialne i prawne	4	74 428 914,07	78 585 346,78
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		-	-
2. Wartość firmy		74 077 980,80	78 251 388,20
3. Inne wartości niematerialne i prawne		350 933,27	333 958,58
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	2 460 035,90	3 022 294,06
1. Środki trwałe		2 460 035,90	3 021 481,05
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		-	-
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		502 461,38	569 423,87
c) urządzenia techniczne i maszyny		500 110,41	581 525,62
d) środki transportu		998 146,54	1 308 744,24
e) inne środki trwałe		459 317,57	561 787,32
2. Środki trwałe w budowie		-	-
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		-	813,01
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	1 222 355 339,08	877 282 781,31
1. Nieruchomości		1 211 385 615,51	870 654 510,42
2. Wartości niematerialne i prawne		-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe		8 333 449,35	5 659 192,96
a) w jednostkach zależnych i współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną		8 331 234,93	5 656 956,96
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		8 331 234,93	5 656 956,96
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-
b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-
c) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-
d) w pozostałych jednostkach		2 214,42	2 236,00
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe		2 214,42	2 236,00
4. Inne inwestycje długoterminowe		2 636 274,22	969 077,93
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7	20 959 533,00	17 564 939,77
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	20 236 717,61	11 133 109,07
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		722 815,39	6 431 830,70

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
(w złotych)

	Nota	Na dzień 31 grudnia 2019 roku	Na dzień 31 grudnia 2018 roku
Aktywa			
B. Aktywa obrotowe		176 620 783,68	125 116 882,11
I. Zapasy		58 355 684,23	25 661 425,64
1. Materiały		-	-
2. Półprodukty i produkty w toku		24 254 882,42	9 567 357,78
3. Produkty gotowe		-	-
4. Towary		29 358 586,44	13 000 340,50
5. Zaliczki na dostawy i usługi		4 742 215,37	3 093 727,36
II. Należności krótkoterminowe		30 536 767,36	24 145 555,76
1. Należności od jednostek powiązanych		582 036,00	300 657,90
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		582 036,00	154 032,90
- do 12 miesięcy		582 036,00	154 032,90
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		-	146 625,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		-	-
- do 12 miesięcy		-	-
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		-	-
3. Należności od pozostałych jednostek		29 954 731,36	23 844 897,86
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		13 355 757,61	4 608 936,21
- do 12 miesięcy		13 355 757,61	4 608 936,21
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		16 030 071,33	16 377 863,24
c) inne		568 902,42	2 858 098,41
d) dochodzone na drodze sądowej		-	-
III. Inwestycje krótkoterminowe	6.2	75 668 937,38	68 953 547,71
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		75 668 937,38	68 953 547,71
a) w jednostkach zależnych i współzależnych		14 948 860,07	41 331 668,90
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		14 948 860,07	41 331 668,90
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
b) w jednostkach stowarzyszonych		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
c) w pozostałych jednostkach		8 494 561,60	528 477,93
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		8 494 561,60	528 477,93
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	24	52 225 515,71	27 093 400,88
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		52 221 299,60	27 084 134,80
- inne środki pieniężne		4 216,11	9 266,08
- inne aktywa pieniężne		-	-
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		-	-
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7	12 059 394,71	6 356 353,00
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy		-	-
D. Udziały (akcje) własne		-	-
Aktywa razem		1 500 084 532,58	1 101 572 244,03

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
(w złotych)

Pasywa

	Nota	Na dzień 31 grudnia 2019 roku	Na dzień 31 grudnia 2018 roku
A. Kapitał (fundusz) własny		501 539 871,26	425 824 644,80
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	8	226 176 574,00	226 176 574,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:		99 719,36	99 719,36
- 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:		-	-
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		-	-
V. Różnice kursowe z przeliczenia		2 364,85	- 3 261,80
VI. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych		189 551 613,24	25 015 785,42
VII. Zysk/ (strata) netto		85 709 599,81	174 535 827,82
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		998 544 661,32	675 747 599,23
I. Rezerwy na zobowiązania		53 866 462,74	50 521 493,65
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	53 857 945,74	50 467 879,58
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		-	-
- długoterminowa		-	-
- krótkoterminowa		-	-
3. Pozostałe rezerwy		8 517,00	53 614,07
- długoterminowe		-	-
- krótkoterminowe		8 517,00	53 614,07
II. Zobowiązania długoterminowe	11	613 649 543,69	429 386 514,81
1. Wobec jednostek powiązanych		31 697 959,01	-
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
3. Wobec pozostałych jednostek		581 951 584,68	429 386 514,81
a) kredyty i pożyczki	9	541 559 639,16	356 315 487,92
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	9	29 268 162,67	60 960 199,32
c) inne zobowiązania finansowe		4 932 279,90	6 646 906,71
d) zobowiązania wekslowe		-	-
e) inne		6 191 502,95	5 463 920,86

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
(w złotych)

	<i>Nota</i>	<i>Na dzień 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Na dzień 31 grudnia 2018 roku</i>
Pasywa			
III. Zobowiązania krótkoterminowe		289 740 313,14	167 737 468,41
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		846 825,84	39 042 765,70
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		-	5 467 921,88
- do 12 miesięcy		-	5 467 921,88
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		846 825,84	33 574 843,82
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		-	-
- do 12 miesięcy		-	-
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		-	-
3. Wobec pozostałych jednostek		288 893 487,30	128 694 702,71
a) kredyty i pożyczki	9	87 363 765,36	33 957 418,85
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	9	68 938 268,57	36 565 818,31
c) inne zobowiązania finansowe		595 537,28	9 998 163,92
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		47 982 327,91	31 264 926,85
- do 12 miesięcy		47 982 327,91	31 264 926,85
- powyżej 12 miesięcy		-	-
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		64 135 500,00	-
f) zobowiązania wekslowe		-	-
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		7 203 607,55	9 400 227,41
h) z tytułu wynagrodzeń		471 263,53	166 017,78
i) inne		12 203 217,10	7 342 129,59
4. Fundusze specjalne		-	-
IV. Rozliczenia międzyokresowe	12	41 288 341,75	28 102 122,36
1. Ujemna wartość firmy		-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		41 288 341,75	28 102 122,36
- długoterminowe		-	-
- krótkoterminowe		41 288 341,75	28 102 122,36
Pasywa razem		1 500 084 532,58	1 101 572 244,03

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
(w złotych)

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)

	Nota	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	15	39 466 086,67	21 124 346,52
- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej		19 200,00	14 070,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów		37 886 364,06	21 082 788,06
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		1 579 722,61	41 558,46
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:		23 316 664,09	11 044 861,80
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	19	22 073 314,43	11 041 111,30
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		1 243 349,66	3 750,50
C. Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży (A – B)		16 149 422,58	10 079 484,72
D. Koszty sprzedaży	19	2 888 078,78	1 250 260,61
E. Koszty ogólnego zarządu	19	19 087 545,90	19 246 648,29
F. Zysk/ (strata) ze sprzedaży (C-D-E)		- 5 826 202,10	- 10 417 424,18
G. Pozostałe przychody operacyjne	20	132 632 422,12	247 491 579,45
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		-	-
II. Dotacje		-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		130 442 196,67	247 160 129,61
IV. Inne przychody operacyjne		2 190 225,45	331 449,84
H. Pozostałe koszty operacyjne	21	6 684 904,20	5 320 385,01
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		-	-
III. Inne koszty operacyjne		6 684 904,20	5 320 385,01
I. Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)		120 121 315,82	231 753 770,26
J. Przychody finansowe	22	8 268 750,38	3 206 583,56
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		-	-
a) od jednostek powiązanych, w tym		-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
b) od jednostek pozostałych, w tym		-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
II. Odsetki, w tym:		3 085 866,74	2 920 473,81
- od jednostek powiązanych		2 844 680,23	2 595 866,52
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym		-	-
- w jednostkach powiązanych		-	-
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		4 578 566,52	-
V. Inne		604 317,12	286 109,75
K. Koszty finansowe	23	20 491 708,84	17 198 736,75
I. Odsetki, w tym:		15 799 317,67	10 009 581,39
- dla jednostek powiązanych		1 421 621,77	1 498 101,62
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		-	-
- w jednostkach powiązanych		-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		-	1 600 406,48
IV. Inne		4 692 391,17	5 588 748,88
L. Zysk/ (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych		-	-
M. Zysk/ (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K±L)		107 898 357,36	217 761 617,07
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		-	-
R. Zysk/ (strata) brutto (M – N + O ± P)		107 898 357,36	217 761 617,07
S. Podatek dochodowy	18	22 188 757,55	43 225 789,25
T. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		-	-
U. Zyski/ (straty) mniejszości		-	-
W. Zysk/ (strata) netto (R–S–T+/- U)		85 709 599,81	174 535 827,82

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
(w złotych)

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

	<i>Nota</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)		425 824 644,80	120 318 637,00
- korekty błędów		-	-
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów		425 824 644,80	120 318 637,00
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu		226 176 574,00	120 318 637,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego		-	105 857 937,00
a) zwiększenie (z tytułu)		-	105 857 937,00
- wydania udziałów (emisji akcji)		-	105 857 937,00
b) zmniejszenie (z tytułu)		-	-
- umorzenia udziałów (akcji)		-	-
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu		226 176 574,00	226 176 574,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu		99 719,36	-
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego		-	99 719,36
a) zwiększenie (z tytułu)		-	99 719,36
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		-	-
- podziału zysku (ustawowo)		-	99 719,36
- 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		99 719,36	99 719,36
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		-	-
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		-	-
a) zwiększenie (z tytułu)		-	-
- przeniesienie wyniku z lat ubiegłych na kapitał rezerwowy		-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)		-	-
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu		-	-
5. Różnice kursowe z przeliczenia na początek okresu		-3 261,80	-
5.1. Zmiany różnic kursowych z przeliczenia		5 626,65	- 3 261,80
a) zwiększenie (z tytułu)		5 626,65	-
- przeliczenia kapitałów jednostek zależnych,		5 626,65	-
b) zmniejszenie (z tytułu)		-	3 261,80
- przeliczenia kapitałów jednostek zależnych,		-	3 261,80
5.2. Różnice kursowe z przeliczenia na koniec okresu		2 364,85	- 3 261,80
6. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na początek okresu		199 551 613,24	30 271 088,54
6.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		199 551 613,24	30 271 088,54
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		-	-
- korekty błędów		-	-
6.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		199 551 613,24	30 271 088,54
a) zwiększenie (z tytułu)		-	-
- podziału zysku z lat ubiegłych		-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)		10 000 000,00	5 255 303,12
- przeniesienie wyniku z lat ubiegłych na kapitał zapasowy		-	99 719,36
- dywidenda		10 000 000,00	-
- nabycie jednostek zależnych		-	5 155 583,76

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
(w złotych)

	<i>Nota</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
6.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu		189 551 613,24	25 015 785,42
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		189 551 613,24	25 015 785,42
7. Wynik netto		85 709 599,81	174 535 827,82
a) zysk netto		85 709 599,81	174 535 827,82
b) strata netto		-	-
c) odpisy z zysku		-	-
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)		501 539 871,26	425 824 644,80
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)		501 539 871,26	425 824 644,80

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

Nota	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk/ (strata) netto	85 709 599,81	174 535 827,82
II. Korekty razem	- 70 972 901,09	- 184 615 886,78
1. Zysk/ (strata) udziałowców mniejszościowych	-	-
2. Zysk/ (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-
3. Amortyzacja	5 319 455,27	5 287 620,12
4. Odpisy wartości firmy	-	-
5. Odpisy ujemnej wartości firmy	-	-
6. Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych	-874 121,27	793 128,74
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	10 158 423,45	10 248 236,85
8. Zysk/ (strata) z działalności inwestycyjnej	-130 442 196,67	-247 160 129,61
9. Zmiana stanu rezerw	3 344 969,09	40 627 045,04
10. Zmiana stanu zapasów	25 -44 072 555,26	-21 477 663,68
11. Zmiana stanu należności	25 -9 651 138,45	-3 442 487,22
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	25 67 377 928,11	53 414 192,35
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	25 4 088 584,45	-11 276 358,80
14. Inne korekty z działalności operacyjnej	23 777 750,19	-11 629 470,57
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	14 736 698,72	- 10 080 058,96
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	135 417 455,38	21 431 870,53
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	79 554 303,49	-
3. Z aktywów finansowych, w tym:	-	-
a) w jednostkach wycenianych metoda praw własności	-	-
b) w pozostałych jednostkach	-	-
- zbycie aktywów finansowych	-	-
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-
- odsetki	-	-
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne	55 863 151,89	21 431 870,53
II. Wydatki	318 061 892,80	240 063 397,68
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	653 229,39	780 014,67
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	278 462 172,43	191 074 721,79
3. Na aktywa finansowe, w tym:	-	-
a) w jednostkach wycenianych metoda praw własności	-	-
b) w pozostałych jednostkach	-	-
- nabycie aktywów finansowych	-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	38 946 490,98	48 208 661,22
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	- 182 644 437,42	- 218 631 527,15
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	379 227 629,08	293 943 789,96
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2. Kredyty i pożyczki	360 035 629,08	248 633 037,63
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	19 192 000,00	45 310 752,33
4. Inne wpływy finansowe	-	-

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
(w złotych)

<i>Nota</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
II. Wydatki	186 193 082,55	44 711 875,80
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	124 280 194,21	13 330 052,54
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	20 450 000,00	20 906 750,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	609 733,37	479 683,62
8. Odsetki	30 853 154,97	9 995 389,64
9. Inne wydatki finansowe	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	193 034 546,53	249 231 914,16
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	25 126 807,83	20 520 328,05
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	25 132 114,83	13 528 517,13
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	5 307,00	-2 335,54
F. Środki pieniężne na początek okresu	27 093 400,88	6 575 408,37
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym	52 225 515,71	27 093 400,88
- o ograniczonej możliwości dysponowania	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 25 czerwca 2020 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 25 czerwca 2020 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.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
(w złotych)

4. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

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	-	83 468 147,45	778 365,53	-	84 246 512,98
Zwiększenia, w tym:	-	-	348 770,09	-	348 770,09
Nabycie	-	-	348 770,09	-	348 770,09
Inne	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	78 950,00	-	78 950,00
Likwidacja	-	-	78 950,00	-	78 950,00
Inne	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	83 468 147,45	1 048 185,62	-	84 516 333,07
<u>Umorzenie</u>					
Saldo otwarcia	-	5 216 759,25	444 406,95	-	5 661 166,20
Zwiększenia, w tym:	-	4 173 407,40	282 886,23	-	4 456 293,63
Amortyzacja okresu	-	4 173 407,40	282 886,23	-	4 456 293,63
Inne	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	30 040,83	-	30 040,83
Likwidacja	-	-	30 040,83	-	30 040,83
Inne	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	9 390 166,65	697 252,35	-	10 087 419,00
<u>Odpisy aktualizujące</u>					
Saldo otwarcia	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-
Wykorzystanie	-	-	-	-	-
Korekta odpisu	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	-	-	-
<u>Wartość netto</u>					
Saldo otwarcia	-	78 251 388,20	333 958,58	-	78 585 346,78
Saldo zamknięcia	-	74 077 980,80	350 933,27	-	74 428 914,07

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
(w złotych)

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 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	-	83 468 147,45	376 369,43	-	83 844 516,88
Zwiększenia, w tym:	-	-	401 996,10	-	401 996,10
Nabycie	-	-	401 996,10	-	401 996,10
Inne	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	83 468 147,45	778 365,53	-	84 246 512,98
<u>Umorzenie</u>					
Saldo otwarcia	-	1 043 351,85	183 040,06	-	1 226 391,91
Zwiększenia, w tym:	-	4 173 407,40	261 366,89	-	4 434 774,29
Amortyzacja okresu	-	4 173 407,40	261 366,89	-	4 434 774,29
Inne	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	5 216 759,25	444 406,95	-	5 661 166,20
<u>Odpisy aktualizujące</u>					
Saldo otwarcia	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-
Wykorzystanie	-	-	-	-	-
Korekta odpisu	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	-	-	-
<u>Wartość netto</u>					
Saldo otwarcia	-	82 424 795,60	193 329,37	-	82 618 124,97
Saldo zamknięcia	-	78 251 388,20	333 958,58	-	78 585 346,78

Wartość firmy powstała w wyniku nabycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa:

	31 grudnia 2019 roku	Odpisy amortyzacyjne w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku	1 stycznia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku	Odpisy amortyzacyjne w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku	1 stycznia 2018 roku
zorganizowana część przedsiębiorstwa spółki Cavatina Sp. z o.o. (wniesiona aportem)	74 077 980,80	4 173 407,40	78 251 388,20	78 251 388,20	4 173 407,40	82 424 795,60
Wartość firmy	74 077 980,80	4 173 407,40				
Razem	74 077 980,80	4 173 407,40	78 251 388,20	78 251 388,20	4 173 407,40	82 424 795,60

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
(w złotych)

5. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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	-	-	669 624,82	1 104 948,13	1 873 338,20	738 497,75	-	813,01	4 387 221,91
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	233 681,67	66 310,48	4 467,15	-	-	304 459,30
Nabycie	-	-	-	233 681,67	66 310,48	4 467,15	-	-	304 459,30
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00
Transfery	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00
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
Saldo zamknięcia	-	-	669 624,82	1 331 795,68	1 939 648,68	742 964,90	-	-	4 684 034,08
<u>Umorzenie</u>									
Saldo otwarcia	-	-	100 200,95	523 422,51	564 593,96	176 710,43	-	-	1 364 927,85
Zwiększenia, w tym:	-	-	66 962,49	312 354,07	376 908,18	106 936,90	-	-	863 161,64
Amortyzacja okresu	-	-	66 962,49	312 354,07	376 908,18	106 936,90	-	-	863 161,64
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	4 091,31	-	-	-	-	4 091,31
Likwidacja i sprzedaż	-	-	-	4 091,31	-	-	-	-	4 091,31
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	167 163,44	831 685,27	941 502,14	283 647,33	-	-	2 223 998,18
<u>Odpisy aktualizujące</u>									
Saldo otwarcia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wykorzystanie	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta odpisu	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>Wartość netto</u>									
Saldo otwarcia	-	-	569 423,87	581 525,62	1 308 744,24	561 787,32	-	813,01	3 022 294,06
Saldo zamknięcia	-	-	502 461,38	500 110,41	998 146,54	459 317,57	-	-	2 460 035,90

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
(w złotych)

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 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	-	369 661,36	605 456,04	1 242 751,22	626 942,74	299 963,46	-	3 144 774,82
Zwiększenia, w tym:	-	-	499 492,09	630 586,98	111 555,01	-	813,01	1 242 447,09
Nabycie	-	-	499 492,09	630 586,98	111 555,01	-	813,01	1 242 447,09
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfery	-	299 963,46	-	-	-	- 299 963,46	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-	-
Likwidacja i sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	669 624,82	1 104 948,13	1 873 338,20	738 497,75	-	813,01	4 387 221,91
<u>Umorzenie</u>								
Saldo otwarcia	-	35 727,12	131 151,50	268 682,92	76 520,48	-	-	512 082,02
Zwiększenia, w tym:	-	64 473,83	392 271,01	295 911,04	100 189,95	-	-	852 845,83
Amortyzacja okresu	-	64 473,83	392 271,01	295 911,04	100 189,95	-	-	852 845,83
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-	-
Likwidacja i sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	100 200,95	523 422,51	564 593,96	176 710,43	-	-	1 364 927,85
<u>Odpisy aktualizujące</u>								
Saldo otwarcia	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-	-
Wykorzystanie	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta odpisu	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>Wartość netto</u>								
Saldo otwarcia	-	333 934,24	474 304,54	974 068,30	550 422,26	299 963,46	-	2 632 692,80
Saldo zamknięcia	-	569 423,87	581 525,62	1 308 744,24	561 787,32	-	813,01	3 022 294,06

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
(w złotych)

6. INWESTYCJE

6.1. Inwestycje długoterminowe

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

	Nieruchomości:							Razem
	Equal Business Park A Kraków	Equal Business Park B Kraków	Equal Business Park C Kraków	Diamentum 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	63 858 172,48	182 951 446,42
Poniesienie nakładów	-	806 904,14	22 642 629,50	13 367 131,79	7 233 278,53	-	234 412 228,47	278 462 172,43
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 Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
(w złotych)

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych - udzielone pożyczki	Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Saldo otwarcia	5 656 956,96	2 236,00	969 077,93	6 628 270,89
Zwiększenia, w tym:	490 851,47	-	1 727 587,79	2 218 439,26
Aport	-	-	-	-
Nabycie	490 851,47	-	1 727 587,79	2 218 439,26
Aktualizacja wartości (wycena)	-	-	-	-
Poniesienie nakładów	-	-	-	-
Przeniesienie z zapasów	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-
Transfery	2 183 426,50	-	-60 391,50	2 123 035,00
Zmniejszenia, w tym:	-	21,58	-	21,58
Sprzedaż	-	-	-	-
Aktualizacja wartości (wycena)	-	-	-	-
Inne	-	21,58	-	21,58
Saldo zamknięcia	8 331 234,93	2 214,42	2 636 274,22	10 969 723,57

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
(w złotych)

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku

	Nieruchomości:					Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
	Equal Business Park A Kraków	Equal Business Park B Kraków	Equal Business Park C Kraków	Diamentum Office Wrocław	Nieruchomości w budowie				
Saldo otwarcia	-	-	-	-	132 112 009,78	5 167 499,64	-	292 850,59	137 572 360,01
Zwiększenia, w tym:	80 820 448,00	180 170 000,00	131 682 016,03	27 075 583,94	321 741 900,67	489 457,32	2 236,00	676 227,34	742 657 869,30
Aport	80 820 448,00	159 851 797,55	-	-	59 635 403,69	-	-	-	300 307 649,24
Nabycie	-	-	-	-	-	489 457,32	2 236,00	676 227,34	1 167 920,66
Aktualizacja wartości (wycena)	-	16 261 990,52	111 581 691,72	27 075 583,94	95 188 311,43	-	-	-	250 107 577,61
Poniesienie nakładów	-	4 056 211,93	20 100 324,31	-	166 918 185,55	-	-	-	191 074 721,79
Przeniesienie z zapasów	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	71 019 983,97	52 990 416,06	-124 010 400,03	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	2 947 448,00	-	-	-	-	-	-	-	2 947 448,00
Sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości (wycena)	2 947 448,00	-	-	-	-	-	-	-	2 947 448,00
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	77 873 000,00	180 170 000,00	202 702 000,00	80 066 000,00	329 843 510,42	5 656 956,96	2 236,00	969 077,93	877 282 781,31

Ostatnia niezależna wycena nieruchomości, z wyjątkiem Carbon Tower miała miejsce na dzień bilansowy i została wykonana przez profesjonalnych, niezależnych rzeczoznawców. Niezależna wycena nieruchomości Carbon Tower przeprowadzona została w lipcu 2019 roku i w ocenie Zarządu pozostaje ona aktualna również na dzień bilansowy.

Grupa realizując swoją strategię polegającą na budowie i sprzedaży obiektów biurowych zawarła umowy przedwstępne sprzedaży kilku posiadanych budynków biurowych, których finalizacja uzależniona jest od spełnienia się warunków zawieszających. W związku z zawartymi umowami przedwstępnymi Grupa uzyskała zaliczki na poczet ceny sprzedaży, które prezentowane są w ramach zobowiązań krótkoterminowych. Sprzedaż kompleksu Equal Business Park została sfinalizowana w 2 czerwca 2020 roku, co spowoduje istotny spadek wartości nieruchomości inwestycyjnych w kolejnym okresie obrotowym, na skutek ujęcia dotychczasowej wartości części nieruchomości w kosztach jako wartości sprzedanych nieruchomości. Uzyskana cena sprzedaży w sposób nieznaczny różniła się od wyceny kompleksu na dzień bilansowy.

6.2. Inwestycje krótkoterminowe

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

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

	Udzielone pożyczki	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	41 860 146,83	41 860 146,83
Wartość brutto	41 860 146,83	41 860 146,83
Odpisy aktualizujące	-	-
Zwiększenia, w tym:	39 728 086,42	39 728 086,42
Udzielenie pożyczek	39 728 086,42	39 728 086,42
Aktualizacja wartości	-	-
Inne	-	-
Transfery	- 2 183 426,50	- 2 183 426,50
Zmniejszenia, w tym:	55 961 385,08	55 961 385,08
Spłata pożyczek	55 961 385,08	55 961 385,08
Aktualizacja wartości	-	-
Inne	-	-
Saldo zamknięcia, z tego:	23 443 421,67	23 443 421,67
Wartość brutto	23 443 421,67	23 443 421,67
Odpisy aktualizujące	-	-

Zarząd dokonał oceny odzyskiwalności udzielonych pożyczek i nie zidentyfikował przesłanek utraty ich wartości.

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku

	Udzielone pożyczki	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	51 892 583,81	51 892 583,81
Wartość brutto	51 892 583,81	51 892 583,81
Odpisy aktualizujące	-	-
Zwiększenia, w tym:	50 105 571,26	50 105 571,26
Udzielenie pożyczek	50 105 571,26	50 105 571,26
Aktualizacja wartości	-	-
Inne	-	-
Transfery	- 38 511 403,48	- 38 511 403,48
Zmniejszenia, w tym:	21 626 604,76	21 626 604,76
Spłata pożyczek	21 626 604,76	21 626 604,76
Aktualizacja wartości	-	-
Inne	-	-
Saldo zamknięcia, z tego:	41 860 146,83	41 860 146,83
Wartość brutto	41 860 146,83	41 860 146,83
Odpisy aktualizujące	-	-

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
(w złotych)

6.3. Aktywa finansowe

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

	Pożyczki udzielone	Razem
Saldo otwarcia,	47 517 103,79	47 517 103,79
z tego:		
Wartość brutto	47 517 103,79	47 517 103,79
Odpisy aktualizujące	-	-
Zwiększenia,	40 218 937,89	40 218 937,89
W tym:		
Udzielenie pożyczek	40 218 937,89	40 218 937,89
Aktualizacja wartości	-	-
Inne	-	-
Transfery	-	-
Zmniejszenia,	55 961 385,08	55 961 385,08
W tym:		
Spłata pożyczek	55 961 385,08	55 961 385,08
Aktualizacja wartości	-	-
Inne	-	-
Saldo zamknięcia,	31 774 656,60	31 774 656,60
z tego:		
Wartość brutto	31 774 656,60	31 774 656,60
Odpisy aktualizujące	-	-

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku

	Pożyczki udzielone	Razem
Saldo otwarcia,	57 060 083,45	57 060 083,45
z tego:		
Wartość brutto	57 060 083,45	57 060 083,45
Odpisy aktualizujące	-	-
Zwiększenia,	50 595 028,58	50 595 028,58
W tym:		
Udzielenie pożyczek	50 595 028,58	50 595 028,58
Aktualizacja wartości	-	-
Inne	-	-
Transfery	-38 511 403,48	-38 511 403,48
Zmniejszenia,	21 626 604,76	21 626 604,76
W tym:		
Spłata pożyczek	21 626 604,76	21 626 604,76
Aktualizacja wartości	-	-
Inne	-	-
Saldo zamknięcia,	47 517 103,79	47 517 103,79
z tego:		
Wartość brutto	47 517 103,79	47 517 103,79
Odpisy aktualizujące	-	-

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
(w złotych)

7. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNNE

	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20 236 717,61	11 133 109,07
Inne, w tym:	722 815,39	6 431 830,70
Koszty pośrednictwa w wynajmie	447 630,95	6 431 830,70
Pozostałe	275 184,44	-
Razem długoterminowe	20 959 533,00	17 564 939,77
Doszacowanie przychodów z tytułu najmu	636 267,32	3 826 895,66
Koszty pośrednictwa w wynajmie	8 921 412,70	1 546 361,83
Koszty ubezpieczeń	2 436 940,71	268 092,69
Inne	64 773,98	715 002,82
Razem krótkoterminowe	12 059 394,71	6 356 353,00

8. KAPITAŁY

Na dzień 31 grudnia 2019 roku kapitał podstawowy Jednostki dominującej wynosił 226 176 574,00 złotych i był podzielony na 226 176 574,00 akcje o wartości nominalnej 1 złoty każda.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku kapitał podstawowy Jednostki dominującej wynosił 226 176 574,00 złotych i był podzielony na 226 176 574,00 udziały o wartości nominalnej 1 złoty każda.

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

31 grudnia 2019 roku

	Ilość udziałów	Ilość głosów	Wartość nominalna jednego udziału
Cavatina sp. z o.o.	226 176 574,00	226 176 574,00	1 zł
Razem	226 176 574,00	226 176 574,00	

31 grudnia 2018 roku

	Ilość udziałów	Ilość głosów	Wartość nominalna jednego udziału
Cavatina sp. z o.o.	226 176 574,00	226 176 574,00	1 zł
Razem	226 176 574,00	226 176 574,00	

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
(w złotych)

9. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Zobowiązania z tytułu kredytów na dzień 31 grudnia 2019

Kredytodawca	Kredytobiorca	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
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.
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,

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
(w złotych)

Kredytodawca	Kredytobiorca	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
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
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

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
(w złotych)

Kredytodawca	Kredytobiorca	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
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 wierzycelności 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.
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 wierzycelności 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 wierzycelności spłacie kredytu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i Cavatina Holding, blokada środków na rachunku rezerwy obsługi długu
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 położonego w Warszawie, będącego własnością spółki Cavatina Office sp. z o.o., poręczenie przez Cavatina Holding, pełnomocnictwo do rachunków, przelew wierzycelności 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 wierzycelności spłacie kredytu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i Cavatina Holding, blokada środków na rachunku rezerwy obsługi długu
Razem w tym:		585 619 507,02			
- część długoterminowa		541 559 639,16			
- część krótkoterminowa*		44 059 867,86			

* w bilansie w pozycji kredyty i pożyczki krótkoterminowe pod jednostek pozostałych 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

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
(w złotych)

Zobowiązania z tytułu kredytów na dzień 31 grudnia 2018

Kredytodawca	Kredytobiorca	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	CAVATINA GW Sp. z o.o.	15 522 899,71	Wibor + marża	27.09.2019 (kredyt obrotowy)	pełnomocnictwo do rachunków, przystąpienie do długu Cavatina Sp. z o.o., pełnomocnictwo do rachunków Cavatina Sp. z o.o., 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
Getin Noble Bank S.A.	Carbon Tower Sp. z o.o.	41 877 239,76	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
Getin Noble Bank S.A.	Carbon Tower Sp. z o.o.	2 201 918,54	Wibor + marża	30.09.2020	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.	52 126 315,55	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.
Alior Bank S.A.	Tischnera Office Sp. z o.o.	12 906 847,80	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.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
(w złotych)

Kredytodawca	Kredytobiorca	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	Diamantum Office Sp. z o.o.	35 576 261,05	Wibor + marża	data konwersji na kredyt inwestycyjny po zakończeniu realizacji inwestycji, nie później niż 15.12.2019	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego we Wrocławiu, będącego własnością spółki Diamantum sp. z o.o., przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw rejestrowy na udziałach Diamantum Office sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA zastaw rejestrowy na rachunkach, poręczenie przez Cavatina Sp. z o.o. podporządkowanie pożyczek udzielonych przez wspólników, kaucja 400 000 do ICR=1,00, po PnU 420 000 do ICR=1,2
Alior Bank S.A.	100k Sp. z o.o.	55 991 929,20	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.	29 236 005,64	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.	19 060 624,28	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.	9 507 000,83	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 Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
(w złotych)

Kredytodawca	Kredytobiorca	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	Equal I Sp. z o.o.	7 273 194,71	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 wierzycelności z polisy nieruchomości, przelew wierzycelności z umów najmu, przelew środki z umów najmu na rachunek cesyjny, przelew wierzycelności 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 wierzycelności z innych umów generujących przychody z nieruchomości, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy
Alior Bank S.A.	Equal III Sp. z o.o.	93 768 191,04	Wibor + marża	dzień konwersji, nie później niż 30.09.2019	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Equal III sp. z o.o., przelew wierzycelności 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.	3 843 467,93	Wibor + marża	27.12.2019	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Equal III sp. z o.o., przelew wierzycelności 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.	3 883 976,51	Wibor + marża	dzień konwersji, nie później niż 20.09.2019	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Equal III sp. z o.o., przelew wierzycelności 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.	7 479 350,87	Wibor + marża	17.10.2019	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.
Razem w tym:		390 255 223,42			
	- część długoterminowa	356 315 487,92			
	- część krótkoterminowa*	33 939 735,50			

* w bilansie w pozycji kredyty i pożyczki krótkoterminowe pod jednostek pozostałych poza kredytami krótkoterminowymi ujęte są również zobowiązania z tytułu kart kredytowych w wysokości 17 683,35 zł

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 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 zapadalności w dniu 13 lutego 2020 roku.

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

Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2018 roku

obligacje	Zobowiązanie z tytułu obligacji	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Obligacje seria A	56 712 231,62	WIBOR + marża	15.05.2020 r.	Hipoteka na gruncie w Warszawie, zastaw rejestrowy na akcjach spółki Murapol SA
Obligacje seria B, BA, BB, BC	12 668 956,52	stałe oprocentowanie	wykup transzami: 31.07.2019, 30.11.2019, 31.07.2020, 30.09.2020	-
Obligacje seria C	28 144 829,49	WIBOR + marża	11.04.2021 r	Hipoteka na gruncie w Gdańsku, zastaw rejestrowy na akcjach Murapol SA
Razem w tym:	97 526 017,63			
- część długoterminowa	60 960 199,32			
- część krótkoterminowa	36 565 818,31			

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
(w złotych)

Pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	595 537,28	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec jednostek powiązanych	-	31 533 235,19
Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec jednostek pozostałych	43 296 694,53	-
Zobowiązania z tytułu kart kredytowych i debetowych	7 202,97	17 683,35
Zobowiązania z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	595 537,28	9 388 430,55
Inne zobowiązania finansowe		
Razem krótkoterminowe	44 494 972,06	40 939 349,09
Długoterminowe		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	1 205 270,65
Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec jednostek powiązanych	31 697 959,01	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec jednostek pozostałych	-	-
Zobowiązania z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	4 932 279,90	5 441 636,06
Inne zobowiązania finansowe	-	-
Razem długoterminowe	36 630 238,91	6 646 906,71

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 2019 r wyniosła: 322 612,00 zł, na dzień 31 grudnia 2018 wyniosła 83 947,50 zł. Różnica w wartości odpisów wynika z zawiązania w bieżącym roku obrotowym nowych odpisów w wysokości 238 664,50 zł.

11. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Struktura wymagalności zobowiązań długoterminowych:

31 grudnia 2019 roku

	1 - 3 lat	3 – 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	31 697 959,01	-	-	31 697 959,01
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:	229 524 625,69	67 337 977,58	285 088 981,41	581 951 584,68
a) kredyty i pożyczki bankowe	190 458 240,66	66 012 417,09	285 088 981,41	541 559 639,16
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	261 222 584,70	67 337 977,58	285 088 981,41	613 649 543,69

31 grudnia 2018 roku

	1 - 3 lat	3 – 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	-	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:	330 239 062,11	74 995 204,51	24 152 248,19	429 386 514,81
a) kredyty i pożyczki bankowe	257 168 035,22	74 995 204,51	24 152 248,19	356 315 487,92
b) pozostałe kredyty i pożyczki	-	-	-	-
c) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	60 960 199,32	-	-	60 960 199,32
d) z tytułu leasingu finansowego	1 205 270,65	-	-	1 205 270,65
e) inne	10 905 556,92	-	-	10 905 556,92
Zobowiązania długoterminowe, razem na dzień 31 grudnia 2018 roku	330 239 062,11	74 995 204,51	24 152 248,19	429 386 514,81

12. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Inne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe	41 288 341,75	28 102 122,36
Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	2 350 306,80	1 431 424,78
Przychody z tyt. najmu	2 350 306,80	1 431 424,78
Inne, w tym:	38 670 773,98	26 670 697,58
Rozliczenie międzyokresowe niezafakturowanych kosztów realizacji inwestycji	38 670 773,98	26 670 697,58
Pozostałe	267 260,97	-
Rozliczenia międzyokresowe – razem	41 288 341,75	28 102 122,36

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 2019

Rodzaj zobowiązania	Poręczyciel/G warant	Beneficjent	Podmiot udzielający finansowania	Wartość zobowiązania na 31 grudnia 2019 roku	Termin	Przeznaczenie
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				3 406 800,00		

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa Kapitałowa nie posiadała istotnych zobowiązań warunkowych.

15. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży w latach 2019 i 2018 była następująca:

Rodzaj działalności	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku
1. sprzedaż usług	37 886 364,06	21 082 788,06
- najem powierzchni biurowych	23 797 080,72	12 917 225,80
- wykonanie aranżacji	9 581 670,96	6 802 653,18
- usługi pozostałe	4 507 612,38	1 362 909,08
2. sprzedaż towarów i materiałów	1 579 722,61	41 558,46
Przychody netto ze sprzedaży, razem	39 466 086,67	21 124 346,52

Struktura terytorialna przychodów ze sprzedaży w latach 2019 i 2018 była następująca:

Obszar działalności	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku
1. Sprzedaż krajowa (Polska)	39 466 086,67	21 124 346,52
Przychody netto ze sprzedaży, razem	39 466 086,67	21 124 346,52

16. ODSETKI ORAZ RÓŻNICE KURSOWE, KTÓRE POWIĘKSYŁY CENĘ NABYCIA TOWARÓW LUB KOSZT WYTWORZENIA NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH W BUDOWIE

	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych w budowie	14 641 907,95	14 045 305,51
Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w wartości zapasów na dzień bilansowy	18 035 748,38	14 045 305,51

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:

	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku
Zysk (strata) brutto za dany rok wykazany w rachunku wyników	107 898 357,36	217 761 617,07
Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	20 500 688,00	41 374 707,00
Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników	22 188 757,55	43 225 789,25
Różnica, w tym:		
Amortyzacja wartości firmy	792 947,41	792 947,41
Wynikająca z różnic trwałych (głównie koszty reprezentacji NKUP)	224 594,38	323 515,55
Wynikająca z podatku minimalnego od nieruchomości komercyjnych	376 051,00	502 550,10

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 Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 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 2019 roku</i>	<i>31 grudnia 2018 roku</i>	<i>31 grudnia 2019 roku</i>	<i>31 grudnia 2018 roku</i>
<i>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>				
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	53 378 522,41	49 154 744,07	4 223 778,34	24 239 982,92
Odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	198 698,98	420 067,07	- 221 368,09	420 067,07
Środki trwałe w leasingu finansowym (podatkowo uznawanym za leasing operacyjny)	189 444,25	229 001,42	-39 557,17	43 928,44
Dodatnie różnice kursowe	42 399,85	8 390,51	34 009,34	12 480,18
Korekta przychodu z tytułu rozliczenia czynszu efektywnego	35 412,47	641 631,87	- 606 219,40	641 631,87
Inne	13 467,78	14 044,64	- 576,86	14 044,65
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	53 857 945,74	50 467 879,58	3 390 066,16	25 372 135,13
<i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>				
Rozliczenie międzyokresowe niezafakturowanych kosztów realizacji inwestycji	12 456 151,10	5 067 432,54	7 388 718,56	749 861,30
Ujemna wycena instrumentów pochodnych	828 543,38	1 988 122,82	-1 159 579,44	1 633 504,10
Ujemne różnice kursowe	28 914,36	151 208,07	- 122 293,71	147 657,45
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	4 259 389,26	3 008 762,75	1 250 626,51	2 491 781,98
Naliczone odsetki od zobowiązań, pożyczek, kredytów	248 710,05	518 582,90	- 269 872,85	193 167,24
Niewypłacone wynagrodzenia z tyt. umów zlecenie oraz ZUS	72 102,29	19 536,02	52 566,27	6 779,90
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego (podatkowo uznanego z leasing operacyjnego)	113 152,08	229 001,42	- 115 849,34	49 411,85
Korekta przychodu z tytułu rozliczenia opłat eksploatacyjnych	-	109 774,44	- 109 774,44	109 774,44
Limit finansowania dłużnego	1 574 660,22	-	1 574 660,22	-
Inne	655 094,87	40 688,11	614 406,76	-38 575,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20 236 717,61	11 133 109,07	9 103 608,54	5 343 363,26
Odpis aktualizujący aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - netto	20 236 717,61	11 133 109,07	9 103 608,54	5 343 363,26
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	5 713 542,38	-20 028 771,87

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

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
(w złotych)

19. KOSZTY W UKŁADZIE RODZAJOWYM

	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
Amortyzacja	1 146 047,87	1 114 212,72
Zużycie materiałów i energii	197 038 279,70	65 864 466,65
Usługi obce	197 352 594,48	122 964 381,34
Podatki i opłaty	3 606 040,03	1 683 459,10
Wynagrodzenia	5 616 461,32	3 575 924,51
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 104 590,62	706 917,85
- emerytalne	744 585,37	428 094,43
Pozostałe koszty rodzajowe	12 727 831,23	3 141 577,37
Koszty według rodzaju, razem	418 591 845,25	199 050 939,54
- Koszty sprzedaży	2 888 078,78	1 250 260,61
- Koszty ogólnego zarządu	19 087 545,90	19 246 648,29
- Zmiana stanu półproduktów	14 687 524,64	24 453 642,04
- Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów	- 8 815 421,66	- 5 313 418,14
- Koszty związane z inwestycją w nieruchomości inwestycyjne	368 670 803,16	148 372 695,44
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	22 073 314,43	11 041 111,30

20. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	130 442 196,67	247 160 129,61
- wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	130 442 196,67	247 160 129,61
Inne przychody operacyjne, w tym:	2 190 225,45	331 449,84
- kary otrzymane / naliczone	1 927 110,13	286 290,74
- inne	263 115,32	45 159,10
Pozostałe przychody operacyjne, razem	132 632 422,12	247 491 579,45

21. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
Inne koszty operacyjne, w tym:	6 684 904,20	5 320 385,01
- darowizny	16 124,19	42 500,00
- odpisane należności	238 664,50	83 947,50
- koszty likwidacji środków trwałych	48 909,17	-
- amortyzacja wartości firmy	4 173 407,40	4 173 407,40
- kary umowne	505 727,40	-
- koszty zaniechania inwestycji	256 965,71	-
- koszty produkcji filmowej	60 391,50	-
- inne	1 384 714,33	1 020 530,11
Pozostałe koszty operacyjne, razem	6 684 904,20	5 320 385,01

22. PRZYCHODY FINANSOWE

	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
Odsetki w tym:	3 085 866,74	2 920 473,81
- odsetki od pożyczek udzielonych	3 039 261,20	2 833 416,75
- odsetki od należności handlowych	3 263,37	-
- odsetki bankowe	43 321,56	87 057,06
- odsetki pozostałe	20,61	-
Aktualizacja wartości inwestycji finansowych, w tym:	4 578 566,52	-
- wycena pochodnych instrumentów finansowych	4 578 566,52	-
Inne, w tym:	604 317,12	286 109,75
- wycena kredytów i pożyczek zamortyzowanym kosztem	-	18 472,68
- nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	127 348,93	-
- pozostałe przychody finansowe	476 968,19	267 637,07
Przychody finansowe, razem	8 268 750,38	3 206 583,56

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
(w złotych)

23. KOSZTY FINANSOWE

	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
Odsetki, w tym:	15 799 317,67	10 009 581,39
- odsetki od pożyczek otrzymanych	2 150 344,46	1 498 101,62
- odsetki od zobowiązań handlowych	1 509,82	262 141,24
- odsetki budżetowe	167 998,55	853 508,56
- odsetki bankowe	11 276 342,65	5 543 665,18
- odsetki od obligacji	927 807,44	571 380,09
- zrealizowane koszty instrumentów pochodnych IRS	1 218 327,01	1 228 785,33
- odsetki pozostałe	56 987,74	51 999,37
Aktualizacja wartości inwestycji finansowych, w tym:	-	1 600 406,48
- wycena pochodnych instrumentów finansowych	-	1 600 406,48
Inne, w tym:	4 692 391,17	5 588 748,88
- nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	-	772 002,54
- wycena pożyczek i kredytów wg SCN	2 492 831,31	-
- koszty z tyt. otrzymanych poręczeń	-	-
- pozostałe koszty finansowe	2 199 559,86	4 816 746,34
Koszty finansowe, razem	20 491 708,84	17 198 736,75

24. STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH PRZYJĘTYCH DO SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH

	<i>31 grudnia 2019 roku</i>	<i>31 grudnia 2018 roku</i>
Środki pieniężne w banku	52 221 299,60	27 084 134,80
- rachunki bieżące	52 221 299,60	27 084 134,80
Inne środki pieniężne	4 216,11	9 266,08
Środki pieniężne, razem	52 225 515,71	27 093 400,88

25. PRZYCZYNY WYSTĘPOWANIA RÓŻNIC POMIĘDZY SKONSOLIDOWANYMI BILANSOWYMI ZMIANAMI NIEKTÓRYCH POZYCJI ORAZ ZMIANAMI WYNIKAJĄCYMI Z SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH

<i>Należności:</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu należności długoterminowych i krótkoterminowych netto	-9 651 138,45	-3 442 487,22
Zmiana stanu należności w rachunku przepływów pieniężnych	- 9 651 138,45	- 3 442 487,22

<i>Zobowiązania:</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótko i długoterminowych	306 265 873,61	460 020 501,56
Zmiana stanu kredytów i pożyczek krótko- i długoterminowych	-238 817 265,26	-381 210 635,41
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji	-680 413,61	-25 135 611,42
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu	609 733,37	-260 062,38
Zmiana stanu zobowiązań w rachunku przepływów pieniężnych	67 377 928,11	53 414 192,35

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
(w złotych)

<i>Rozliczenia międzyokresowe:</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	4 088 584,45	-11 276 358,80
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych w rachunku przepływów pieniężnych	4 088 584,45	- 11 276 358,80
<i>Zapasy:</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu zapasów	-32 694 258,59	-21 477 663,68
Przeniesienie zapasów do nieruchomości inwestycyjnych	-11 378 296,67	-
Zmiana stanu zapasów w rachunku przepływów pieniężnych	- 44 072 555,26	- 21 477 663,68

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

<i>Grupa zatrudnionych</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
Pracownicy umysłowi	46,90	26,00
Zatrudnienie, razem	46,90	26,00

28 listopada 2019 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Cavatina Holding S.A. podjęło uchwałę o wdrożeniu programu motywacyjnego, który przewiduje warunkowe podwyższenie kapitału poprzez emisję warrantów subskrypcyjnych, które zostaną objęte przez osoby pełniące kluczowe funkcje w Grupie Cavatina.

Warranty będą podlegały wymianie na akcje pod warunkiem przeprowadzenia pierwszej oferty publicznej akcji spółki w dacie i na parametrach określonych w uchwale (warunek podstawowy). Gdyby warunek podstawowy nie został spełniony, pod warunkiem spełnienia określonych celów finansowych i operacyjnych (dodatkowe warunki) osobom objętym programem zostanie przyznana premia pieniężna.

Uchwała przewiduje możliwość objęcia programem dodatkowych osób w przyszłości. Ostateczna ilość przyznanych akcji (przy spełnieniu warunku podstawowego) czy też wysokość premii pieniężnej (przy braku spełnienia warunku podstawowego i spełnieniu warunków dodatkowych) będzie zatem uzależniona od liczby osób objętych program na dzień jego rozliczenia i nie jest możliwa do określenia na dzień dzisiejszy.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Jednostki Dominującej przewiduje spełnienie się w przyszłości warunku podstawowego i emisję akcji. Ponieważ jednak instrumenty kapitałowe są wyłączone z zakresu Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych, Grupa nie ujęła z tego tytułu żadnych kwot w sprawozdaniu finansowym. Odpowiednie kwoty związane z emisją akcji oraz przyznaniem ich uprawnionym osobom zostają ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za okres, w którym dojdzie do rozliczenia programu.

27. INFORMACJE O WYNAGRODZENIU FIRMY AUDYTORSKIEJ

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

<i>Rodzaj usługi</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
Badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	15 000,00	-
Inne usługi atestacyjne	-	-
Usługi doradztwa podatkowego	-	-
Pozostałe usługi	-	-
Razem	15 000,00	-

Wynagrodzenie nie obejmuje usług świadczonych na rzecz innych spółek Grupy.

28. INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU, ORAZ EMERYTURACH WYPŁACONYCH LUB NALEŻNYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH ALBO ADMINISTRUJĄCYCH

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

<i>Wynagrodzenia</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
Zarząd Spółki	87 840,00	87 840,00
Rada Nadzorcza	148 764,00	149 760,00
Wynagrodzenia, razem	236 604,00	237 600,00

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
(w złotych)

29. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ I TRANSAKCJACH ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

a) Grupa kapitałowa

Jednostka dominująca funkcjonuje w ramach grupy kapitałowej Cavatina Holding Spółka Akcyjna.

Ponadto Jednostka dominująca, jako jednostka zależna, należy również do grupy kapitałowej Cavatina sp. z o.o., której skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej sporządzane jest przez Cavatinę sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie. Sprawozdanie jest składane do właściwego rejestru sądowego.

b) Podmiot dominujący

Podmiotem dominującym wobec Jednostki dominującej jest Cavatina sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie.

Transakcje z podmiotami powiązаныmi, w tym z podmiotami znajdującymi się wraz z Jednostką dominującą pod wspólną kontrolą podmiotu dominującego

Wielkość transakcji Spółki z podmiotami powiązаныmi wyniosła:

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

Spółka	Zakupy	Sprzedaż (w tym pozostałe przychody operacyjne)	Odsetki – odniesione w koszty finansowe i zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych	Odsetki - przychody finansowe	Pozostałe koszty finansowe	Pozostałe przychody finansowe	Wyplacone dywidendy i udziały w zyskach
Cavatina Sp. z o.o.	30 000 000,00	2 365 166,67	3 121 543,31	2 676 148,33	1 329 267,54	254 406,72	10 000 000,00
Pensieri sp. z o.o.	-	8 400,00	-	552,20	-	-	-
Pensieri di Cavatina Srl	38 528,50	-	-	167 979,70	-	-	-
ogółem	30 038 528,50	2 373 566,67	3 121 543,31	2 844 680,23	1 329 267,54	254 406,72	10 000 000,00

Spółka	Należności z tytułu dostaw, robót i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane	Inne należności	Inne zobowiązania
Cavatina Sp. z o.o.	578 715,00	-	14 247 799,50	31 697 959,01	-	846 825,84
Pensieri sp. z o.o.	3 321,00	-	30 552,20	-	-	-
Pensieri di Cavatina Srl	-	-	9 001 743,30	-	-	-
ogółem	582 036,00	-	23 280 095,00	31 697 959,01	-	846 825,84

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
(w złotych)

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku

Spółka	Zakupy	Sprzedaż (w tym pozostałe przychody operacyjne)	Odsetki – odniesione w koszty finansowe i zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych	Odsetki - przychody finansowe	Pozostałe koszty finansowe	Pozostałe przychody finansowe	Wyplacone dywidendy i udziały w zyskach
Cavatina Sp. z o.o.	19 556 740,57	126 940,00	1 540 775,62	2 577 197,92	2 141 399,40	266 372,08	
Pensieri sp. z o.o.	-	4 230,00	-	-	-	-	-
Pensieri di Cavatina Srl	-	-	-	18 668,60	-	-	-
ogółem	19 556 740,57	131 170,00	1 540 775,62	2 595 866,52	2 141 399,40	266 372,08	-

Spółka	Należności z tytułu dostaw, robót i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane	Inne należności	Inne zobowiązania
Cavatina Sp. z o.o.	148 830,00	5 401 405,77	39 133 531,80	31 531 191,50	146 625,00	2 043 652,32
Pensieri sp. z o.o.	5 202,90	-	-	-	-	-
Pensieri di Cavatina Srl	-	-	2 198 118,60	-	-	-
ogółem	154 032,90	5 401 405,77	41 331 650,40	31 531 191,50	146 625,00	2 043 652,32

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

Warunki transakcji zawieranych przez Grupę ze stronami powiązаныmi w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku i w roku poprzednim roku nie odbiegały od warunków rynkowych.

31. PODZIAŁ ZYSKU/ POKRYCIE STRATY ZA ROK BIEŻĄCY

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

32. 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 forward 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.

33. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

W I-szym kwartale 2020 roku spłacona została pożyczka do jednostek pozostałych (wartość na dzień bilansowy - 43,3 mln złotych) oraz wykupiona została przed terminem zapadalności emisja obligacji serii A (wartość na dzień bilansowy - 46,7 mln złotych). 5 czerwca 2020 roku zostały również przed terminem zapadalności częściowo wykupione obligacje serii C w kwocie 20 mln złotych. Spłaty dokonano dzięki nowo pozyskanemu finansowaniu o charakterze długoterminowym co pozytywnie przełożyło się na stan kapitałów obrotowych netto oraz ze sprzedaży części zrealizowanych nieruchomości inwestycyjnych. W dniu 2 czerwca 2020 roku sfinalizowana została transakcja sprzedaży kompleksu biurowego Equal Business Park (budynki A, B i C), która zgodnie z przyjętym przez Grupę modelem biznesowym zamknęła pełny cykl produkcyjno-inwestycyjny tej inwestycji.

W związku ze światową pandemią wirusa COVID-19 (dalej „wirus”, „COVID”) Rząd Rzeczypospolitej Polskiej (dalej „RP”) wprowadził szereg środków ostrożności wynikających z odpowiednich rozporządzeń, obwieszczeń i zaleceń, które mają na celu ograniczenie rozprzestrzeniania się wirusa. Ze względu na zakres wprowadzonych środków wpłynęły one również na sposób prowadzenia działalności gospodarczej.

Kluczowym dla Grupy jest kontynuowanie trwających procesów budowlanych co przełoży się na możliwość komercjalizacji kolejnych powierzchni biurowych oraz sprzedaż gotowych obiektów. Dotychczas pomimo panujących warunków Grupa, wspólnym wysiłkiem Zarządu oraz wszystkich pracowników, do tego momentu zdołała kontynuować działalność operacyjną w sposób zasadniczo zbliżony do stanu sprzed epidemii przy zachowaniu odpowiednich środków ostrożności wynikających z rozporządzeń, obwieszczeń i zaleceń Rządu RP. Obecnie nie przewiduje się istotnej zmiany tego stanu rzeczy w przyszłości. Ze względu na planowane przez Rząd luzowania obostrzeń procesy budowlane nie powinny zostać zatrzymane, a wręcz stopniowo wracać do sposobu organizacji sprzed epidemii, z uwzględnieniem dodatkowych środków ostrożności, które zapewne pozostaną w mocy do czasu wynalezienia szczepionki.

Sporządził

.....
Dyrektor Działu Księgowości
Barbara Falewicz

Podpisy Zarządu

.....
Prezes Zarządu
Michał Dziuda

.....
Członek Zarządu
Rafał Malarz

.....
Członek Zarządu
Daniel Draga

Kraków, 25 czerwca 2020 roku