



CAVATINA SP. Z O.O.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
DNIA 31 GRUDNIA 2022 ROKU WRAZ ZE SPRAWOZDANIEM Z BADANIA
NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

KRAKÓW, DNIA 30 MAJA 2023 ROKU

Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku
(w tysiącach złotych)

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego	4
1. Informacje ogólne	4
2. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej	4
3. Połączenie spółek handlowych	6
4. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości	7
4.1 Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	7
4.2 Inwestycje w nieruchomości	7
4.3 Jednostki powiązane	7
4.4 Inwestycje w jednostki podporządkowane i inne inwestycje długoterminowe	7
4.5 Aktywa finansowe	9
4.6 Zapasy	10
4.7 Należności krótko- i długoterminowe	10
4.8 Transakcje w walucie obcej	10
4.9 Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	10
4.10 Rozliczenia międzyokresowe	11
4.11 Kapitał podstawowy	11
4.12 Kredyty bankowe i pożyczki oraz zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	11
4.13 Koszty finansowania zewnętrznego	11
4.14 Odroczony podatek dochodowy	11
4.15 Uznawanie przychodów	13
Bilans	14
Rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny)	17
Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym	18
Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)	19
Dodatkowe informacje i objaśnienia	21
1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego	21
2. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie są uwzględnione w sprawozdaniu finansowym	21
3. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym	21
4. Korekta błędu	21
5. Porównywalność danych finansowych za rok poprzedzający z danymi sprawozdania finansowego za bieżący rok obrotowy	21
6. Inwestycje	22
6.1 Inwestycje długoterminowe	22
6.2 Inwestycje krótkoterminowe	23
6.3 Aktywa finansowe	24
7. Rozliczenia międzyokresowe czynne	25
8. Kapitały	25
9. Podział zysku/ wypłata dywidendy	25
9.1 Podział zysku oraz wypłata dywidendy za rok poprzedni	25
9.2 Podział zysku za rok bieżący	25
10. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe	26
11. Odpisy aktualizujące wartość należności	26
12. Zobowiązania długoterminowe	27
13. Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki	27
14. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe	27
15. Struktura rzeczowa i terytorialna sprzedaży	30
16. Podatek dochodowy	31

Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku
(w tysiącach złotych)

17.	Koszty w układzie rodzajowym.....	32
18.	Pozostałe przychody operacyjne.....	33
19.	Pozostałe koszty operacyjne	33
20.	Przychody finansowe	33
21.	Koszty finansowe.....	33
22.	Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych.....	34
23.	Przyczyny występowania różnic pomiędzy bilansowymi zmianami niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi z rachunku przepływów pieniężnych.....	34
24.	Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej	34
25.	Informacje o grupie kapitałowej i transakcjach z jednostkami powiązanymi	34
26.	Pozostałe ujawnienia.....	39
26.1	Transakcje zawarte na innych warunkach niż rynkowe z pozostałymi stronami powiązanymi.....	39
26.2	Transakcje z zarządem oraz osobami wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących	39
26.3	Przeciętne zatrudnienie	39
26.4	Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym	39
27.	Instrumenty finansowe	39
28.	Inwazja Federacji Rosyjskiej na Ukrainę.....	39
29.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	40

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

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

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku.

2. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

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

Działalność Spółki jest ściśle powiązana z działalnością Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. („Grupa”). W toku analizy zasadności przyjęcia zasady kontynuacji działalności, Zarząd sporządził prognozę przepływów pieniężnych Grupy za okres 12 miesięcy po dniu bilansowym w podziale na dwa główne obszary działalności biznesowej Grupy, tj. działalność związaną z nieruchomościami komercyjnymi (skupiona wokół grupy kapitałowej Cavatina Holding S.A.) oraz działalność związaną z nieruchomościami mieszkaniowymi (skupiona wokół grupy kapitałowej Resi Capital S.A.), w której uwzględnione zostały wszelkie znane mu fakty i okoliczności, w szczególności w obszarze dostępnych dla Grupy źródeł finansowania (również w kontekście poziomów wskaźników finansowych do których przestrzegania zobowiązania jest Grupa) oraz planowanych harmonogramów realizacji poszczególnych projektów inwestycyjnych, jak i oczekiwania co do sytuacji rynkowo-gospodarczej.

Prognoza w obszarze nieruchomości komercyjnych (Grupa Cavatina Holding) zakłada wpływy na poziomie ok. 755 mln PLN, na które poza wpływami z tytułu najmu oraz rozliczeniami z tytułu VAT składają się przepływy związane z pozyskiwaniem finansowaniem w kwocie ok. 565 mln PLN oraz pozostałe w kwocie ok. 137 mln PLN, oraz wydatki na poziomie ok. 538 mln PLN, na które poza wydatkami na pokrycie wydatków operacyjnych, wynagrodzeń oraz wydatków związanych z obsługą obecnego zadłużenia składają się przepływy związane z nakładami inwestycyjnymi na realizację projektów w wysokości ok. 310 mln PLN.

Po stronie wpływów, najważniejsze kategorie to:

- przepływy, które są zabezpieczone podpisanymi umowami, a które to stanowią znaczącą część zaplanowanych wpływów finansowych, w kwocie ok. 263 mln PLN, z których Grupa Cavatina Holding może skorzystać m. in. w oparciu o odpowiednie zaawansowanie ponoszonych nakładów inwestycyjnych;
- przepływy w związku ze sprzedażą gruntów i nakładów związanych z projektami mieszkaniowymi do Grupy Resi Capital w kwocie ok. 77 mln PLN zabezpieczone finansowaniem uzyskanym przez Grupę

Resi Capital na podstawie zawartych umów pożyczek szerzej opisanych w nocie ze zdarzeniami po dniu bilansowym,

- przepływy, co do których dopiero oczekuje się podpisania stosownych umów w oparciu o podpisane wstępne warunki finansowania (*term-sheets*), w kwocie ok. 95 mln PLN, zawarte z wiodącymi instytucjami finansującymi nieruchomości komercyjne na rynku polskim, z którymi Grupa Cavatina Holding ma ugruntowaną współpracę, w oparciu o które Grupa Cavatina Holding w niedługim czasie oczekuje podpisania umów;
- przepływy, w kwocie ok. 45 mln PLN, co do których dopiero oczekuje się podpisania stosownych umów, które charakteryzują się już wysokim poziomem przednajmu i zaawansowaniem realizowanych prac, a dla których Grupa Cavatina Holding nie posiada jeszcze podpisanych wstępnych warunków finansowania, ale których podpisanie jest wysoce prawdopodobne na bazie zaawansowanych rozmów z instytucjami zainteresowanymi ich finansowaniem oraz bardzo wysokich poziomów przednajmu,
- przepływy, w kwocie ok. 80 mln PLN, co do których dopiero oczekuje się podpisania stosownych umów w oparciu o podpisane wstępne warunki finansowania (*term-sheets*), w zakresie projektów które nie charakteryzują się jeszcze wysokim poziomem przednajmu (uruchomienie finansowania będzie możliwe pod warunkiem zapewnienia odpowiednio wysokiego poziomu przednajmu),
- przepływy, w kwocie ok. 40 mln PLN, związane ze sprzedażą wybranych ukończonych i w znacznym stopniu skomercjalizowanych i dobrze zlokalizowanych projektów,
- przepływy, w kwocie ok. 55 mln PLN wynikające z emisji jednej lub większej ilości serii obligacji na podstawie zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 29 marca 2023 roku prospektu podstawowego, w ramach którego Spółka jest uprawniona do wyemitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150 mln PLN lub równoważność tej kwoty wyrażonej w euro (w oparciu o prospekt zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 10 stycznia 2022 roku, Grupa Cavatina Holding wyemitowała obligacje o wartości nominalnej 117,4 mln PLN),
- przepływy, w kwocie ok. 32 mln PLN, związane z podpisanymi umowami finansowania, które warunkowane są uzyskaniem odpowiedniego poziomu najmu.

Prognoza zakłada również utrzymywanie na poziomie zbliżonym do obecnego zadłużenia z tytułu kredytów obrotowych, zgodnie z dotychczasową historią i doświadczeniami Grupy Cavatina Holding.

Po stronie wydatków kluczowe znaczenie mają planowane nakłady inwestycyjne (kwota ok. 309 mln PLN). W tym obszarze Grupę Cavatina Holding wspiera możliwość elastycznego zarządzania procesem inwestycyjnym (przede wszystkim na skutek zachowania w Grupie Cavatina Holding kompetencji związanych z generalnym wykonawstwem), w tym, w razie takiej konieczności, możliwość zmiany harmonogramu realizacji zaplanowanych inwestycji, dla których nie zostały jeszcze zawarte pierwsze umowy najmu (możliwe ograniczenie wydatków inwestycyjnych o kwotę ok. 75 mln PLN), co pozwala na efektywne dopasowywanie tempa realizowanych wydatków inwestycyjnych do stopnia zapewnienia źródeł ich finansowania.

Prognoza w obszarze nieruchomości mieszkaniowych (Grupa Resi Capital) zakłada wpływy na poziomie ok. 563 mln PLN, na które składają się przede wszystkim:

- wpływy związane ze sprzedażą mieszkań, w kwocie ok. 281 mln PLN, oraz
- wpływy związane z finansowaniem uzyskanym przez Grupę Resi Capital na podstawie zawartych umów pożyczek szerzej opisanych w nocie ze zdarzeniami po dniu bilansowym, w kwocie ok. 202 mln PLN (z którymi wiąże się szereg obowiązków, w tym spełnianie warunku dotyczącego tempa sprzedaży mieszkań), oraz
- wpływy związane z finansowaniem, co do którego oczekuje się podpisania stosownych umów na podstawie zawartych wstępnych warunków finansowania (*term-sheets*) w wysokości ok. 43 m PLN.

Zaplanowane wpływy z tytułu sprzedaży mieszkań zostały oszacowane w oparciu o dotychczasowe poziomy sprzedaży dla dwóch zaawansowanych inwestycji z segmentu premium oraz w oparciu o przewidywania co do poziomu sprzedaży pozostałych inwestycji.

Przygotowana prognoza zakłada wydatki na poziomie ok. 520 mln PLN, na które poza wydatkami na pokrycie wydatków operacyjnych, wynagrodzeń oraz wydatków związanych z obsługą i refinansowaniem obecnego zadłużenia składają się przepływy związane z nakładami inwestycyjnymi na realizację projektów w wysokości ok. 335 mln PLN.

W obszarze nakładów inwestycyjnych na działalność związaną z nieruchomościami mieszkaniowymi Grupę Resi Capital również wspiera możliwość elastycznego zarządzania procesem inwestycyjnym (przede wszystkim na skutek zachowania w Grupie Resi Capital kompetencji związanych z generalnym wykonawstwem), w tym, w razie takiej konieczności, możliwość zmiany harmonogramu realizacji zaplanowanych inwestycji, co pozwala na efektywne dopasowywanie tempa realizowanych wydatków inwestycyjnych do stopnia zapewnienia źródeł ich finansowania.

Realizacja ww. prognoz Grupy Cavatina Holding oraz Grupy Resi Capital w oparciu o powyższe zdarzenia jest obarczona ryzykiem wynikającym z możliwości opóźnienia tychże zdarzeń względem planu lub nie pozyskania finansowania w założonych wartościach oraz źródłach ich pochodzenia a także, w przypadku nieruchomości mieszkaniowych, przedsprzedaży mieszkań na poziomie niższym niż zakładany. Ze względu na zawarte umowy, podpisane wstępne warunki finansowania (term-sheets), aktualny status procesu przedsprzedaży mieszkań i obserwowane w tym zakresie trendy rynkowe oraz obecny poziom zaawansowania procesów pozyskiwania finansowania, poziom takiego ryzyka został oceniony przez Zarząd jako nie powodujący istotnej niepewności w obszarze kontynuacji działalności. Niemniej, w razie takiej potrzeby Grupa będzie korzystała z dostępnych dla niej alternatywnych możliwości zapewniania finansowania dalszej działalności, które nie zostały uwzględnione w przygotowanej prognozie, takich jak częściowe refinansowanie wydatków poniesionych na zakup bardzo dobrze położonych gruntów (również poprzez emisję obligacji zabezpieczonych do wybranej grupy inwestorów instytucjonalnych) z banku ziemi Grupy, atrakcyjnych z punktu widzenia potencjalnych inwestorów, które są wolne od jakichkolwiek obciążeń lub sprzedaż części posiadanych aktywów. Zarząd ocenia powyższe alternatywne możliwości zapewniania finansowania jako możliwe do realizacji w odpowiednim czasie między innymi na podstawie doświadczeń historycznych, analizie transakcji rynkowych, które miały miejsce w ostatnim czasie jak i analizie statusu rozmów z parterami Grupy w wyżej wymienionych obszarach.

Ocena powyższych zdarzeń jest kluczowa dla oceny zasadności przyjęcia założenia kontynuacji działalności. Zarząd, w oparciu o własne doświadczenia i obserwacje sytuacji rynkowej, dokonał takiej oceny w ramach wewnętrznej analizy i jest przekonany, iż przyjęte założenia przy przygotowywaniu projekcji finansowych na rok 2023 są możliwe do zrealizowania. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego Grupa realizuje przyjęte założenia w zakresie postępu prac budowlanych, pozyskiwania najemców i sprzedaży mieszkań oraz finansowania bez znaczących odchyłeń w stosunku do planu. Mając na uwadze przedstawione powyżej kwestie, Zarząd stwierdza, iż nie istnieje istotna niepewność kontynuacji działalności i przygotował niniejsze sprawozdanie finansowe przy założeniu, że Spółka i jednostki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, będą prowadziły działalność w niezmiennym istotnie zakresie.

3. POŁĄCZENIE SPÓŁEK HANDLOWYCH

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

4. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

4.1 Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z konwencją kosztu historycznego.

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

Sprawozdanie finansowe jest przedstawione w tysiącach polskich złotych („PLN”), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są również w tysiącach PLN (zmiana w stosunku do roku poprzedniego, w którym liczby w sprawozdaniu były prezentowane w PLN). Prezentacja wartości w tysiącach złotych może powodować różnice w wartościach pozycji w sprawozdaniu finansowym, wynikające z zaokrągleń, które nie powinny przekraczać jednego tysiąca złotych.

4.2 Inwestycje w nieruchomości

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

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

4.3 Jednostki powiązane

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

4.4 Inwestycje w jednostki podporządkowane i inne inwestycje długoterminowe

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

Inwestycje w jednostki zależne, są wyceniane według metody praw własności. Przez metodę praw własności rozumie się przyjętą przez Spółkę jako jednostkę dominującą lub znaczącego inwestora, metodę wyceny udziałów w aktywach netto jednostki podporządkowanej, z uwzględnieniem wartości firmy lub ujemnej wartości firmy, ustalonych na dzień objęcia kontroli, współkontroli lub wywierania znaczącego wpływu. Wartość początkową udziału aktualizuje się na dzień bilansowy, na który sporządza się sprawozdanie finansowe o zmiany wartości aktywów netto jednostki podporządkowanej, jakie nastąpiły w roku obrotowym, wynikające zarówno z osiągniętego wyniku finansowego, skorygowanego o amortyzację i odpis z tytułu utraty wartości firmy lub ujemnej wartości firmy przypadający na dany rok obrotowy, jak i wszelkie inne zmiany, w tym wynikające z rozliczeń ze Spółką jako jednostką dominującą lub znaczącym inwestorem.

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

W okresie sprawozdawczym kapitał podstawowy Cavatiny Group S.A. został podwyższony o łączną kwotę 15 077 193 PLN w drodze emisji akcji serii C o wartości nominalnej 1 PLN i emisyjnej 2,53 PLN. Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną została ujęta na kapitale zapasowym. Akcje serii C zostały objęte w całości przez Spółkę.

Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku
(w tysiącach złotych)

W okresie sprawozdawczym Spółka podniosła kapitał podstawowy i zapasowy w jednostce zależnej Globiana Sp. z o.o. w kwocie 4 000 000 PLN oraz przystąpiła do wspólnego przedsięwzięcia, spółki Ithaca Pictures Inc z siedzibą w Stanach Zjednoczonych.

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

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

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

Spółka posiada udziały w następujących jednostkach zależnych:

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale w % 31 grudnia 2022 roku	Udział w kapitale w % 31 grudnia 2021 roku
Cavatina Group S.A.	Kraków	działalność holdingowa sprzedaż produktów	100%	100%
Pensieri Sp. z o.o.	Kraków	spożywczych pochodzenia włoskiego	100%	100%
Pensieri di Cavatina srl	Cortona, Włochy	prowadzenie działalności agroturystycznej	100%	100%
Globiana Sp. z o.o.	Kraków	działalność medyczna	100%	100%
Gabmed Sp. z o.o.*	Kraków	działalność medyczna	100%	100%
Ithaca Pictures Inc	West Hollywood USA	działalność filmowa	50% (jednostka współkontrolowana)	n/d

** w dniu 30 stycznia 2023 roku podjęta została uchwała Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki Gabmed Sp. z o.o. w sprawie rozwiązania spółki i otwarcia likwidacji.*

Wartość udziałów w jednostkach zależnych:

Nazwa jednostki	Wartość bilansowa udziałów według ceny nabycia	Wartość bilansowa udziałów wyceniona zgodnie z metodą praw własności na dzień 31 grudnia 2022 roku	Wartość bilansowa udziałów wyceniona zgodnie z metodą praw własności na dzień 31 grudnia 2021 roku
Cavatina Group S.A.	141 213	764 610	686 968
Pensieri Sp. z o.o.	12	-	-
Pensieri di Cavatina srl	37 185	33 526	34 946
Globiana Sp. z o.o.	5	1 094	-
Gabmed Sp. z o.o.	35	-	10
Ithaca Pictures Inc	1 530	1 498	-
Razem	179 980	800 728	721 924

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

4.5 Aktywa finansowe

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

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

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

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

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

Trwała utrata wartości aktywów finansowych

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

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

- w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wysokości skorygowanej ceny nabycia - jako różnicę między wartością tych aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych na dzień wyceny i możliwą do odzyskania kwotą. Kwotę możliwą do odzyskania stanowi bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowana za pomocą efektywnej stopy procentowej, którą jednostka stosowała dotychczas, wyceniając przeszacowywany składnik aktywów finansowych lub portfel podobnych składników aktywów finansowych,
- w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej - jako różnicę między ceną nabycia składnika aktywów i jego wartością godziwą ustaloną na dzień wyceny, z tym że przez wartość godziwą dłużnych instrumentów finansowych na dzień wyceny rozumie się bieżącą wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej

stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych. Stratę skumulowaną do tego dnia ujętą w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny zalicza się do kosztów finansowych w kwocie nie mniejszej niż wynosi odpis, pomniejszony o część bezpośrednio zaliczoną do kosztów finansowych,

3. w przypadku pozostałych aktywów finansowych - jako różnicę między wartością składnika aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych i bieżącą wartością przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych.

4.6 Zapasy

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

4.7 Należności krótko- i długoterminowe

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

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

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

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

4.8 Transakcje w walucie obcej

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

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

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny:

	<i>31 grudnia 2022 roku</i>	<i>31 grudnia 2021 roku</i>
EUR	4,6899	4,5994

4.9 Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

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

4.10 Rozliczenia międzyokresowe

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

4.11 Kapitał podstawowy

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

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

4.12 Kredyty bankowe i pożyczki oraz zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu

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

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

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

4.13 Koszty finansowania zewnętrznego

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

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

4.14 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 sprawozdaniu finansowym.

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

Rezerwa na podatek odroczony tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów w jednostkach współzależnych, z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy i kwoty odwracających się różnic przejściowych podlegają

kontroli i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowany jest w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice i straty, chyba że aktywa z tytułu odroczonego podatku powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań przy transakcji niestanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania lub stratę podatkową.

W przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu udziałów w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów w jednostkach współzależnych, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

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

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

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

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

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

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

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

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych stworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia

korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisy ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje wymagają znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwia 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 odroczony są w bilansie prezentowane oddzielnie.

4.15 Uznawanie przychodów

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

4.15.1 Sprzedaż towarów i produktów

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

4.15.2 Świadczenie usług

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

4.15.3 Odsetki

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

4.15.4 Dywidendy

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

4.15.5 Poręczenia

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

Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku
(tysiącach w złotych)

BILANS

Aktywa

	<i>Nota</i>	<i>Na dzień 31 grudnia 2022 roku</i>	<i>Na dzień 31 grudnia 2021 roku</i>
A. Aktywa trwałe		852 976	845 815
I. Wartości niematerialne i prawne		-	-
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		-	-
2. Wartość firmy		-	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne		-	-
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		-	-
II. Rzeczowe aktywa trwałe		66	104
1. Środki trwałe		66	104
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		-	-
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		-	-
c) urządzenia techniczne i maszyny		-	-
d) środki transportu		66	104
e) inne środki trwałe		-	-
2. Środki trwałe w budowie		-	-
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		-	-
III. Należności długoterminowe		-	-
1. Od jednostek powiązanych		-	-
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
3. Od pozostałych jednostek		-	-
IV. Inwestycje długoterminowe	6.1	851 196	844 641
1. Nieruchomości		-	-
2. Wartości niematerialne i prawne		-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe		849 767	843 745
a) w jednostkach powiązanych		849 606	843 745
- udziały lub akcje		800 743	721 939
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		48 863	121 806
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-
c) w pozostałych jednostkach		161	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		161	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-
4. Inne inwestycje długoterminowe		1 429	896
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 714	1 070
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16	1 714	1 070
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		-	-
		-	-
B. Aktywa obrotowe		5 079	5 583
I. Zapasy		-	10
1. Materiały		-	-
2. Półprodukty i produkty w toku		-	10
3. Produkty gotowe		-	-
4. Towary		-	-
5. Zaliczki na dostawy i usługi		-	-

Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku
(tysiącach w złotych)

	<i>Nota</i>	<i>Na dzień 31 grudnia 2022 roku</i>	<i>Na dzień 31 grudnia 2021 roku</i>
II. Należności krótkoterminowe		4 379	2 688
1. Należności od jednostek powiązanych		3 942	1 269
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		-	-
- do 12 miesięcy		-	-
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne	25	3 942	1 269
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		437	1 419
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		425	2
- do 12 miesięcy		425	2
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		-	1 363
c) inne		12	54
d) dochodzone na drodze sądowej		-	-
III. Inwestycje krótkoterminowe	6.2	623	2 882
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		623	2 882
a) w jednostkach powiązanych		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
b) w pozostałych jednostkach		-	79
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	79
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	22	623	2 803
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		623	2 803
- inne środki pieniężne		-	-
- inne aktywa pieniężne		-	-
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		-	-
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7	77	3
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy		-	-
D. Udziały (akcje) własne		-	-
Aktywa razem		858 055	851 398

Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku
(tysiącach w złotych)

Pasywa	Nota	Na dzień 31 grudnia 2022 roku	Na dzień 31 grudnia 2021 roku
A. Kapitał (fundusz) własny		800 815	784 918
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	8	194 304	194 304
II. Kapitał (fundusz) zapasowy		523 439	456 841
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		-	-
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		-	-
V. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych		45 436	45 436
VI. Zysk/ (strata) netto		37 636	88 337
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego		-	-
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		57 240	66 480
I. Rezerwy na zobowiązania		682	846
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16	461	625
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		-	-
- długoterminowa		-	-
- krótkoterminowa		-	-
3. Pozostałe rezerwy		221	221
- długoterminowe		-	-
- krótkoterminowe		221	221
II. Zobowiązania długoterminowe	12	564	15 351
1. Wobec jednostek powiązanych		532	587
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
3. Wobec pozostałych jednostek		32	14 764
a) kredyty i pożyczki		-	14 701
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		-	-
c) inne zobowiązania finansowe		32	63
d) zobowiązania wekslowe		-	-
e) inne		-	-
III. Zobowiązania krótkoterminowe		55 994	50 253
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		2 561	9
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		7	9
- do 12 miesięcy		7	9
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		2 554	-
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		-	-
- do 12 miesięcy		-	-
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		-	-
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek		53 433	50 244
a) kredyty i pożyczki	10	48 945	50 079
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		-	-
c) inne zobowiązania finansowe		31	30
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		151	124
- do 12 miesięcy		151	124
- powyżej 12 miesięcy		-	-
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		-	-
f) zobowiązania wekslowe		-	-
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		888	11
h) z tytułu wynagrodzeń		2	-
i) inne		3 416	-
4. Fundusze specjalne		-	-
IV. Rozliczenia międzyokresowe		-	30
1. Ujemna wartość firmy		-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		-	30
- długoterminowe		-	-
- krótkoterminowe		-	30
Pasywa razem		858 055	851 398

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)

	Nota	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	15	3	7
- od jednostek powiązanych		-	-
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów		3	7
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		-	-
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:		-	-
- jednostkom powiązanim		-	-
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	17	-	-
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		-	-
C. Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży (A - B)		3	7
D. Koszty sprzedaży		-	-
E. Koszty ogólnego zarządu	17	2 950	5 905
F. Zysk/ (strata) ze sprzedaży (C-D-E)		(2 947)	(5 898)
G. Pozostałe przychody operacyjne	18	2	1
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		-	-
II. Dotacje		-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		-	-
IV. Inne przychody operacyjne		2	1
H. Pozostałe koszty operacyjne	19	2 049	428
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		-	-
III. Inne koszty operacyjne		2 049	428
I. Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)		(4 994)	(6 325)
J. Przychody finansowe	20	47 986	98 773
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:		5 733	7 135
- od jednostek powiązanych		5 721	7 135
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		-	-
- w jednostkach powiązanych		-	-
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		35 128	87 021
V. Inne		7 125	4 617
K. Koszty finansowe	21	4 348	3 789
I. Odsetki, w tym:		4 122	3 610
- dla jednostek powiązanych		46	7
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		-	-
- w jednostkach powiązanych		-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		-	-
IV. Inne		226	179
L. Zysk/ (strata) brutto (I+J-K)		38 644	88 659
M. Podatek dochodowy	16	1 008	322
N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		-	-
O. Zysk/ (strata) netto (L-M-O)		37 636	88 337

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

	Nota	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)		784 918	696 582
- zmiany zasad rachunkowości		-	-
- korekty błędów		-	-
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach		784 918	696 582
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	8	194 304	194 304
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego		-	-
a) zwiększenie		-	-
b) zmniejszenie		-	-
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu		194 304	194 304
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu		456 841	209 727
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego		66 598	247 114
a) zwiększenie (z tytułu)		88 337	247 114
- podziału zysku	9.1	88 337	247 114
b) zmniejszenie (z tytułu)		21 739	-
- wypłaty dywidendy		21 739	-
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu		523 439	456 841
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu		-	-
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny		-	-
a) zwiększenie (z tytułu)		-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)		-	-
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu		-	-
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu		-	-
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		-	-
a) zwiększenie (z tytułu)		-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)		-	-
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu		-	-
5. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na początek okresu		133 773	292 550
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		133 773	292 550
- zmiany zasad rachunkowości		-	-
- korekty błędów		-	-
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		133 773	292 550
a) zwiększenie (z tytułu)		-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)		88 337	247 114
- wypłaty dywidendy		-	-
- przeznaczenia na podwyższenie kapitału zapasowego	9.1	88 337	247 114
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu		45 436	45 436
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu		-	-
- zmiany zasad rachunkowości		-	-
- korekty błędów		-	-
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		-	-
a) zwiększenie (z tytułu)		-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)		-	-
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		-	-
5.7. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu		45 436	45 436
6. Wynik netto		37 636	88 337
a) zysk netto		37 636	88 337
b) strata netto		-	-
c) odpisy z zysku		-	-
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)		800 815	784 918
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)		800 815	774 049

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

	Nota	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk/ (strata) netto		37 636	88 337
II. Korekty razem		(36 681)	(91 830)
1. Amortyzacja		38	9
2. Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych		(565)	124
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		(1 611)	(3 556)
4. Zysk/ (strata) z działalności inwestycyjnej		(35 128)	(87 021)
5. Zmiana stanu rezerw		(165)	(624)
6. Zmiana stanu zapasów		10	(10)
7. Zmiana stanu należności		(1 969)	1 253
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	23	3 457	(935)
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(748)	(345)
10. Inne korekty	23	-	(725)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)		955	(3 493)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy		92 868	129 303
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		-	-
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		-	-
3. Z aktywów finansowych, w tym:		92 566	129 303
a) w jednostkach powiązanych		92 441	129 303
b) w pozostałych jednostkach		125	-
- zbycie aktywów finansowych		-	-
- dywidendy i udziały w zyskach		-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		112	-
- odsetki		13	-
- inne wpływy z aktywów finansowych		-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne		302	-
II. Wydatki		57 640	92 741
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		-	-
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		-	-
3. Na aktywa finansowe, w tym:		56 380	92 486
a) w jednostkach powiązanych		56 185	92 486
b) w pozostałych jednostkach		195	-
- nabycie aktywów finansowych		-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe		195	-
4. Inne wydatki inwestycyjne		1 260	255
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)		35 228	36 562

Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku
(w tysiącach złotych)

<i>Nota</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</i>
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	-	1 080
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2. Kredyty i pożyczki	-	1 080
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
4. Inne wpływy finansowe	-	-
II. Wydatki	38 363	37 359
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	18 323	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	19 320	36 739
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	30	21
8. Odsetki	690	599
9. Inne wydatki finansowe	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	(38 363)	(36 279)
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	(2 180)	(3 209)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	(2 180)	(3 209)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F. Środki pieniężne na początek okresu	2 803	6 012
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym	623	2 803
- o ograniczonej możliwości dysponowania	280	-

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

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

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

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

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

3. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym

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

4. Korekta błędów

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

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

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

6. Inwestycje

6.1 Inwestycje długoterminowe

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku

	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych - pożyczki	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych - udziały	Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Saldo otwarcia	121 806	721 939	-	896	844 641
Zwiększenia, w tym:	18 795	78 804	161	1 260	99 020
Nabycie/udzielenie pożyczek/naliczenie odsetek	18 795	43 676	161	-	62 632
Aktualizacja wartości (wycena MPW)	-	35 128	-	-	35 128
Poniesienie nakładów	-	-	-	1 260	1 260
Inne	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	91 738	-	-	727	92 465
Sprzedaż/spłata pożyczek	91 738	-	-	727	92 465
Aktualizacja wartości (wycena MPW)	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	48 863	800 743	161	1 429	851 196

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku

	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych - pożyczki	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych - udziały	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Saldo otwarcia	155 940	602 356	641	758 937
Zwiększenia, w tym:	94 648	119 583	255	214 486
Nabycie/udzielenie pożyczek/naliczenie odsetek	67 327	2 452	-	69 779
Aktualizacja wartości (wycena MPW)	-	87 021	-	87 021
Poniesienie nakładów	-	-	255	255
Inne	27 321	30 110	-	57 431
Transfery	10	-	-	10
Zmniejszenia, w tym:	128 792	-	-	128 792
Sprzedaż/spłata pożyczek	128 792	-	-	128 792
Aktualizacja wartości (wycena MPW)	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	121 806	721 939	896	844 641

Wszystkie udziały w jednostkach zależnych wycenione zostały metodą praw własności. Biorąc pod uwagę charakter działalności prowadzonej przez Spółkę oraz jej jednostki podporządkowane, Zarząd Spółki uznał, że metoda praw własności najlepiej odzwierciedla sytuację majątkową i finansową Spółki, osiągane przez nią wyniki finansowe oraz pozwala w najbardziej rzetelny i najaktualniejszy sposób zaprezentować realną wartość spółek podporządkowanych oraz odnieść ich sytuację finansową i wypracowywane wyniki finansowe na sprawozdanie finansowe Spółki. Należy bowiem zwrócić uwagę, że wartość wybranych

Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku
(w tysiącach złotych)

jednostek podporządkowanych jest w dużej mierze oparta na wycenie posiadanych przez nie aktywów do wartości godziwej przez rzeczoznawcę. Metoda praw własności zapewnia zatem lepsze odzwierciedlenie ryzyka związanego z ekspozycją na zmienne wyniki finansowe jednostek podporządkowanych.

6.2 Inwestycje krótkoterminowe

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

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku

	Udzielone pożyczki	Razem
w jednostkach pozostałych		
Saldo otwarcia, z tego:	79	79
Wartość brutto	79	79
Odpisy aktualizujące	-	-
Zwiększenia, w tym:	46	46
Nabycie/udzielenie pożyczek/naliczenie odsetek	46	46
Aktualizacja wartości	-	-
Inne	-	-
Transfery	-	-
Zmniejszenia, w tym:	125	125
Sprzedaż/splata pożyczek	125	125
Aktualizacja wartości	-	-
Inne	-	-
Saldo zamknięcia, z tego:	-	-
Wartość brutto	-	-
Odpisy aktualizujące	-	-

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku

	Udzielone pożyczki	Razem
w jednostkach powiązanych		
Saldo otwarcia, z tego:	-	-
Wartość brutto	-	-
Odpisy aktualizujące	-	-
Zwiększenia, w tym:	30 631	30 631
Nabycie/udzielenie pożyczek/naliczenie odsetek	30 631	30 631
Aktualizacja wartości	-	-
Inne	-	-
Transfery	(10)	(10)
Zmniejszenia, w tym:	30 621	30 621
Sprzedaż/splata pożyczek	511	511
Aktualizacja wartości	-	-
Inne	30 110	30 110
Saldo zamknięcia, z tego:	-	-
Wartość brutto	-	-
Odpisy aktualizujące	-	-
w jednostkach pozostałych		
Saldo otwarcia, z tego:	79	79
Wartość brutto	79	79
Odpisy aktualizujące	-	-
Zwiększenia, w tym:	-	-
Nabycie/udzielenie pożyczek/naliczenie odsetek	-	-
Aktualizacja wartości	-	-
Inne	-	-
Transfery	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-
Sprzedaż/splata pożyczek	-	-
Aktualizacja wartości	-	-
Inne	-	-
Saldo zamknięcia, z tego:	79	79
Wartość brutto	79	79
Odpisy aktualizujące	-	-

Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku
(w tysiącach złotych)

6.3 Aktywa finansowe

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku

	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Udzielone pożyczki	Razem
w jednostkach powiązanych			
Saldo otwarcia, z tego:	721 939	121 806	843 745
Wartość brutto	721 939	121 806	843 745
Odpisy aktualizujące	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	78 804	18 795	97 599
Nabycie/udzielenie pożyczek/naliczenie odsetek	43 676	18 795	62 471
Aktualizacja wartości (wycena MPW)	35 128	-	35 128
Aport	-	-	-
Inne	-	-	-
Transfery	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	91 738	91 738
Sprzedaż/splata pożyczek	-	91 738	91 738
Aktualizacja wartości	-	-	-
Inne	-	-	-
Saldo zamknięcia, z tego:	800 743	48 863	849 606
Wartość brutto	800 743	48 863	849 606
Odpisy aktualizujące	-	-	-
w jednostkach pozostałych			
Saldo otwarcia, z tego:	-	79	79
Wartość brutto	-	79	79
Odpisy aktualizujące	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	-	206	206
Nabycie/udzielenie pożyczek/naliczenie odsetek	-	206	206
Aktualizacja wartości (wycena MPW)	-	-	-
Inne	-	-	-
Transfery	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	125	125
Sprzedaż/splata pożyczek	-	125	125
Aktualizacja wartości	-	-	-
Inne	-	-	-
Saldo zamknięcia, z tego:	-	160	160
Wartość brutto	-	160	160
Odpisy aktualizujące	-	-	-

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku

	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Udzielone pożyczki	Razem
w jednostkach powiązanych			
Saldo otwarcia, z tego:	602 356	155 940	758 296
Wartość brutto	602 356	155 940	758 296
Odpisy aktualizujące	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	119 583	125 279	244 862
Nabycie/udzielenie pożyczek/naliczenie odsetek	2 452	97 958	100 410
Aktualizacja wartości (wycena MPW)	87 021	-	87 021
Aport	-	-	-
Inne	30 110	27 321	57 431
Transfery	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	159 413	159 413
Sprzedaż/splata pożyczek	-	129 303	129 303
Aktualizacja wartości	-	-	-
Inne	-	30 110	30 110
Saldo zamknięcia, z tego:	721 939	121 806	843 745
Wartość brutto	721 939	121 806	843 745
Odpisy aktualizujące	-	-	-

Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku
(w tysiącach złotych)

w jednostkach pozostałych			
Saldo otwarcia, z tego:	-	79	79
Wartość brutto	-	79	79
Odpisy aktualizujące	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	-	-	-
Nabycie/udzielenie pożyczek/naliczenie odsetek	-	-	-
Aktualizacja wartości (wycena MPW)	-	-	-
Inne	-	-	-
Transfery	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-
Sprzedaż/splata pożyczek	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-
Inne	-	-	-
Saldo zamknięcia, z tego:	-	79	79
Wartość brutto	-	79	79
Odpisy aktualizujące	-	-	-

7. Rozliczenia międzyokresowe czynne

	<i>31 grudnia 2022 roku</i>	<i>31 grudnia 2021 roku</i>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 714	1 070
Razem długoterminowe	1 714	1 070
Koszty ubezpieczeń	2	2
Inne	75	-
Razem krótkoterminowe	77	2

8. Kapitały

Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 194 304 150 złotych i był podzielony na 3 886 083 udziały o wartości nominalnej 50 złotych każdy.

Na dzień bilansowy struktura własności kapitału podstawowego Spółki była następująca:

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

9. Podział zysku/ wypłata dywidendy

9.1 Podział zysku oraz wypłata dywidendy za rok poprzedni

Zgromadzenie Wspólników w okresie objętym sprawozdaniem finansowym podjęło następujące uchwały:

- przeznaczyć zysk Spółki za 2021 w wysokości 88 336 774,17 zł na kapitał zapasowy,
- z kapitału zapasowego Spółki wypłacić dywidendy w łącznej kwocie 21 739 132,62 zł, do dnia 31 grudnia 2022 roku Spółka wypłaciła udziałowcom dywidendę w kwocie 18,32 mln zł.

9.2 Podział zysku za rok bieżący

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

10. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

Na dzień 31 grudnia 2022 roku spółka nie posiadała kredytów.

Zobowiązania z tytułu kredytów na dzień 31 grudnia 2021 roku

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

Kredyty, pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Długoterminowe		
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	-	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek od jednostek powiązanych	532	587
Zobowiązania z tytułu pożyczek od jednostek pozostałych*	-	14 701
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	32	63
Razem długoterminowe	564	15 351
Krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	-	5 060
Zobowiązania z tytułu pożyczek od jednostek pozostałych*	48 945	45 019
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	31	30
Razem krótkoterminowe	48 976	50 109

*Pożyczki otrzymane od głównego udziałowca Spółki. Pożyczki nie są zabezpieczone i są oprocentowane w wysokości marża powiększona o wskaźnik WIBOR. Terminy spłaty zostały zaprezentowane w nocy 12. Po dniu bilansowym termin spłaty pożyczek został przedłużony o 12 miesięcy.

11. Odpisy aktualizujące wartość należności

W okresie sprawozdawczym spółka utworzyła odpisy o wartości 28 tys. zł. W poprzednim okresie sprawozdawczym spółka nie tworzyła odpisów na należności.

12. Zobowiązania długoterminowe

Struktura wymagalności zobowiązań długoterminowych:

31 grudnia 2022 roku

	<i>do 1 roku</i>	<i>1 - 3 lat</i>	<i>3 - 5 lat</i>	<i>powyżej 5 lat</i>	<i>Razem długoterminowe</i>
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	-	-	532	-	532
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:	80	32	-	-	32
a) kredyty i pożyczki bankowe	-	-	-	-	-
b) pozostałe kredyty i pożyczki	49	-	-	-	-
c) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-	-
d) z tytułu leasingu finansowego	31	32	-	-	32
e) inne	-	-	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe, razem	80	32	532	-	564

31 grudnia 2021 roku

	<i>do 1 roku</i>	<i>1 - 3 lat</i>	<i>3 - 5 lat</i>	<i>powyżej 5 lat</i>	<i>Razem długoterminowe</i>
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	-	-	587	-	587
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:	50 108	63	14 701	-	14 764
a) kredyty i pożyczki bankowe	5 060	-	-	-	-
b) pozostałe kredyty i pożyczki	45 019	-	14 701	-	14 701
c) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-	-
d) z tytułu leasingu finansowego	30	63	-	-	63
e) inne	-	-	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe, razem	50 108	63	15 288	-	15 351

13. Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki

Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku Spółka nie posiadała zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki.

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

Zobowiązania warunkowe na dzień 31 grudnia 2022 roku

Rodzaj zobowiązania	Dłużnik	Podmiot udzielający gwarancji/finansowania dłużnikowi	Wartość zobowiązania na 31 grudnia 2022 roku*	Termin	Przeznaczenie
poręczenie	Cavatina Holding S.A.	-	18 922	21 czerwca 2024	emisja obligacji serii E
poręczenie	Cavatina Holding S.A.	-	11 993	31 marca 2024	emisja obligacji serii F
poręczenie	Cavatina Holding S.A.	-	20 227	22 grudnia 2024	emisja obligacji serii E1
poręczenie	Cavatina Holding S.A.	-	56 347	19 listopada 2024	emisja obligacji serii F1

Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku
(w tysiącach złotych)

poręczenie	Cavatina Holding S.A.	-	40 550	8 września 2025	emisja obligacji serii P2022A
poręczenie	Cavatina Holding S.A.	-	11 539	19 listopada 2025	emisja obligacji serii EUR 01
poręczenie	Cavatina Holding S.A.	-	38 629	30 grudnia 2025	emisja obligacji serii P2022B
poręczenie	Cavatina Holding S.A.	-	19 428	30 grudnia 2025	emisja obligacji serii P2022C
poręczenie	Cavatina Holding S.A.	-	16 290	17 maja 2026	emisja obligacji serii P2022D
poręczenie	Cavatina GW Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	11 262	22 czerwca 2024	kredyt w rachunku bieżącym
poręczenie	Cavatina GW Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	46 535	22 kwietnia 2024	kredyt odnawialny
poręczenie	Cavatina SPV4 Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	61 376	31 marca 2033	kredyt inwestycyjny
poręczenie	Cavatina SPV4 Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	2 370	31 maja 2023	kredyt odnawialny na VAT
poręczenie	Cavatina GW Sp. z o.o.	PragmaGo Sp. z o.o.	2 778	23 września 2024	umowa faktoringu odwrotnego
poręczenie	Cavatina Holding S.A.	Aion S.A.	53 431	11 marca 2028	kredyt zabezpieczony hipoteką
poręczenie	Cavatina GW Sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A.	14 836	31 grudnia 2023	umowa wieloproduktowa - kredyt odnawialny i faktoring odwrotny
poręczenie	Cavatina GW Sp. z o.o.	Bank Ochrony Środowiska S.A.	59 263	28 lipca 2023	kredyt w rachunku bieżącym
poręczenie	Recap SPV 1 Sp. z o.o.	Badian Sp. z o.o.	43 746	26 maja 2023	umowa pożyczki na refinansowanie części ceny zakupu gruntu
poręczenie	Recap SPV4 Sp. z o.o.	ABS S.A.	24 000	31 lipca 2036	kredyt na zakup gruntu
poręczenie	Fundacja Fiducia	Peac (Poland) Sp. z o.o.	589	29 grudnia 2026	umowa leasingu
poręczenie	Cavatina GW Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	3 166	31 sierpnia 2024	zabezpieczenie zobowiązań z tytułu gwarancji jakości wystawionej przez Cavatinę GW sp. z o.o. na roboty budowlane wykonane przy budowie nieruchomości Diamentum Office
poręczenie	Cavatina GW Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	20 272	31 maja 2025	zabezpieczenie zobowiązań z tytułu gwarancji jakości wystawionej przez Cavatinę GW sp. z o.o. na roboty budowlane wykonane przy budowie nieruchomości Equal Business Park budynki A, B, C
poręczenie	Cavatina GW Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	12 100	1 września 2025	zabezpieczenie zobowiązań z tytułu gwarancji jakości wystawionej przez Cavatinę GW Sp. z o.o. na roboty budowlane wykonane przy budowie nieruchomości Chmielna 89
poręczenie	Cavatina SPV1 Sp. z o.o.	VeloBank S.A. (dawniej Getin Noble Bank S.A.)	4 837	31 grudnia 2024	zabezpieczenie ew. roszczeń z tytułu realizacji zastępczego inwestycji drogowej realizowanych przez Cavatina SPV1 Sp. z o.o. w Gdańsku.
gwarancja bankowa	Cavatina Sp. z o.o.	VeloBank S.A. (dawniej Getin Noble Bank S.A.)	1 400	31 grudnia 2025	zabezpieczenie ew. roszczeń z tytułu realizacji inwestycji

Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku
(w tysiącach złotych)

poręczenie	Cavatina GW Sp. z o.o.	Euler Hermes	3 302	2 stycznia 2023	drogowych realizowanych przez Cavatina Sp. z o.o. przy ul. Wielickiej
poręczenie	Cavatina SPV 3	PEAC (Poland) Sp. z o.o.	3 715	3 lipca 2027	zabezpieczenie zobowiązań z tytułu gwarancji zapłaty roszczeń z tytułu rękojmi za wady lub gwarancji jakości wystawionej przez Cavatinę GW sp. z o.o. za roboty budowlane wykonane przy budowie nieruchomości Quorum D
poręczenie	Fundacja Fiducia	Towarzystwo Inwestycji Społeczno - Ekonomicznych (TISE)	98	30 maja 2027	Umowa leasingu systemów mechaniki scenicznej i projekcji kinowej
poręczenie	Fundacja Fiducia	PEAC (Poland) Sp. z o.o.	16	27 czerwca 2025	Pożyczka na rozwój działalności
poręczenie	Globiana	Hewlett Packard Enterprise Polska Sp. z o.o.	702	30 czerwca 2026	Leasing na sprzęt baristyczny
poręczenie	Globiana	PEAC (Poland) Sp. z o.o.	3 273	31 lipca 2027	zakup sprzętu IT
poręczenie	Recap SPV 3 Sp. z o.o.	-	14 731	23 grudnia 2024	Umowy leasingu na sprzęt medyczny, IT i wyposażenie centrum medycznego
poręczenie	Recap SPV5 Sp. z o.o.	mBank S.A.	2 981	14 września 2023	emisja obligacji serii A
poręczenie	Recap SPV5 Sp. z o.o.	Bank Spółdzielczy w Skawinie	5 867	31 maja 2037	kredyt odnawialny na VAT
poręczenie	RESI Capital GW	ArcelorMittal Distribution Solutions Poland Sp. z o.o.	3 624	14 marca 2023	kredyt inwestycyjny
RAZEM			634 195		

**wskazane kwoty reprezentują ekspozycje na dzień bilansowy; wyżej wymienione zobowiązania warunkowe nie stały się wymagalne na rzecz podmiotów udzielających finansowania lub gwarancji.*

Zobowiązania warunkowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

Rodzaj zobowiązania	Dłużnik	Podmiot udzielający gwarancji/finansowania dłużnikowi	Wartość zobowiązania na 31 grudnia 2021 roku*	Termin	Przeznaczenie
poręczenie	Cavatina Holding S.A.	-	9 793	30 czerwca 2022 roku	emisja obligacji serii C
poręczenie	Cavatina Holding S.A.	-	19 983	21 czerwca 2024 roku	emisja obligacji serii E
poręczenie	Cavatina Holding S.A.	-	19 925	31 marca 2024 roku	emisja obligacji serii F
poręczenie	Cavatina Holding S.A.	-	20 255	22 grudnia 2024 roku	emisja obligacji serii E1
poręczenie	Cavatina Holding S.A.	-	55 611	19 listopada 2024 roku	emisja obligacji serii F1
poręczenie	Cavatina GW Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	11 084	28 lipca 2022 roku	kredyt w rachunku bieżącym
poręczenie	Cavatina GW Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	50 000	25 czerwca 2022 roku	kredyt odnawialny
poręczenie	Cavatina SPV4 Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	48 216	18 stycznia 2022 roku	kredyt inwestycyjny
poręczenie	Cavatina GW Sp.	PragmaGo Sp. z o.o.	4 999	26 lipca	umowa faktoringu odwrotnego

Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku
(w tysiącach złotych)

	z o.o.			2022 roku	
poręczenie	Cavatina GW Sp. z o.o.	Pekao Faktoring Sp. z o.o.	9 656	21 stycznia 2023 roku	umowa faktoringu odwrotnego
poręczenie	Cavatina Holding S.A.	Aion S.A.	59 406	11 marca 2028 roku	kredyt zabezpieczony hipoteką
poręczenie	Cavatina GW Sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A.	34 700	30 maja 2023 roku	umowa wieloproduktowa - kredyt odnawialny i faktoring odwrotny
poręczenie	Cavatina GW Sp. z o.o.	Bank Ochrony Środowiska S.A.	41 156	28 lipca 2023 roku	kredyt w rachunku bieżącym
poręczenie	Recap SPV 1 Sp. z o.o.	Badian Sp. z o.o.	40 832	26 maja 2023 roku	umowa pożyczki na refinansowanie części ceny zakupu gruntu
poręczenie	Recap SPV4 Sp. z o.o.	ABS S.A.	24 037	31 lipca 2036 roku	kredyt na zakup gruntu
poręczenie	Fundacja Fiducia	Peac (Poland) Sp. z o.o.	589	29 grudnia 2026 roku	umowa leasingu
poręczenie	Cavatina GW Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	2 875	31 sierpnia 2024 roku	zabezpieczenie zobowiązań z tytułu gwarancji jakości wystawionej przez Cavatinę GW sp. z o.o. na roboty budowlane wykonane przy budowie nieruchomości Diamentum Office
poręczenie	Cavatina GW Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	20 272	31 maja 2025 roku	zabezpieczenie zobowiązań z tytułu gwarancji jakości wystawionej przez Cavatinę GW sp. z o.o. na roboty budowlane wykonane przy budowie nieruchomości Equal Business Park budynki A, B, C
poręczenie	Cavatina GW Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	12 100	1 września 2025 roku	zabezpieczenie zobowiązań z tytułu gwarancji jakości wystawionej przez Cavatinę GW Sp. z o.o. na roboty budowlane wykonane przy budowie nieruchomości Chmielna 89
poręczenie	Cavatina SPV1 Sp. z o.o.	VeloBank S.A. (dawniej Getin Noble Bank S.A.)	4 837	31 grudnia 2024 roku	zabezpieczenie ew. roszczeń z tytułu realizacji zastępczego inwestycji drogowej realizowanych przez Cavatina SPV1 Sp. z o.o. w Gdańsku.
poręczenie	Cavatina GW Sp. z o.o.	Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych "TUW"	965	31 grudnia 2022 roku	zabezpieczenie zobowiązań z tytułu gwarancji należytego wykonania i usunięcia usterek wystawionej przez Cavatinę GW sp. z o.o. na roboty budowlane wykonane przy budowie nieruchomości Palio Office Park bud. B
gwarancja bankowa	Cavatina Sp. z o.o.	VeloBank S.A. (dawniej Getin Noble Bank S.A.)	1 400	31 grudnia 2025 roku	zabezpieczenie ew. roszczeń z tytułu realizacji inwestycji drogowych realizowanych przez Cavatina Sp. z o.o. przy ul. Wielickiej

RAZEM

492 691

**wskazane kwoty reprezentują ekspozycje na dzień bilansowy; wyżej wymienione zobowiązania warunkowe nie stały się wymagalne na rzecz podmiotów udzielających finansowania lub gwarancji.*

15. Struktura rzeczowa i terytorialna sprzedaży

Rodzaj działalności	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
1. sprzedaż produktów i usług	3	7
2. sprzedaż towarów i materiałów	-	-
Przychody netto ze sprzedaży, razem	3	7

Cała sprzedaż zrealizowana była na terenie Polski.

16. Podatek dochodowy

Uzgodnienia zysku brutto do podstawy opodatkowania przedstawia się następująco:

	Podstawa prawna	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
A. Zysk (strata) brutto za dany rok		38 644	88 659
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:		-	-
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:		43 297	104 173
- rezerwa na przychód	Art. 12 ust.1	300	-
- naliczone, nieotrzymane odsetki od należności, w tym również od udzielonych pożyczek	Art. 12 ust 4 pkt 2	5 754	7 134
- dodatnia wycena pożyczek, kredytów według zamortyzowanego kosztu	Art. 12 ust.1 pkt 1 i ust. 3	2 115	1 585
- dodatnie różnice kursowe - niezrealizowane	Art. 15a ust 2	-	8 433
- wycena udziałów metodą praw własności	Art.12 ust 1 pkt 1 i ust 3	35 128	87 021
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:		5 162	8 268
- otrzymane odsetki bilansowo ujęte w poprzednim okresie sprawozdawczym	Art.12 ust 4 pkt 2	5 162	8 268
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:		2 120	435
- odsetki za zwłokę z tytułu nieterminowych wpłat należności budżetowych	Art.16 ust 1 pkt 21	-	31
- pozostałe	Art.15 ust 1 i art 9 ust 1	123	43
- darowizny i ofiary wszelkiego rodzaju, z wyjątkiem określonych przepisami	Art. 16 ust 1 pkt 14	1 997	361
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:		7 703	14 487
- naliczone, lecz niezapłacone odsetki od zobowiązań, w tym również od pożyczek (kredytów)	Art.16 ust. 1 pkt 11	3 997	2 980
- koszty niewypłaconych, niedokonanych lub niepostawionych do dyspozycji wypłat, świadczeń oraz innych należności z tytułów określonych w art. 12	Art.16 ust.1 pkt 57	2	-
- ujemna wycena pożyczek wg skorygowanej ceny nabycia	Art.16 ust 1 26a)	2 013	860
- ujemne różnice kursowe niezrealizowane	Art.15a ust.3	1 358	10 617
- rezerwa na koszty	Art. 16 ust 1 pkt 27	305	30
- pozostałe (odpisy na należności)	Art.16 ust 1 pkt 26a)	28	-
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:		442	27
- zapłacone odsetki, bilansowo ujęte w poprzednim okresie, w tym od kredytów i pożyczek	Art.15 ust.4d	442	-
- koszty wypłaconych wynagrodzeń	Art. 15 ust 4g	-	12
- pozostałe (zawiązania rezerwy)	Art.15.ust.1	-	15
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:		-	-
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:		8	(373)
- amortyzacja księgowa niestanowiąca podatkowej leasing operacyjny	Art. 17b	38	9
- spłata rat leasingowych w leasingu finansowym (dla celów podatkowych uznawanym za leasing operacyjny)	Art.12 ust 4 pkt 2	(30)	(21)
- darowizna odliczona od podstawy opodatkowania	Art.18 ust. 1 pkt 1	-	(361)
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym		9 888	7 276
<i>Podatek dochodowy roku bieżącego</i>		1 879	1 382
<i>Podatek odroczony</i>		(807)	(1 060)
<i>Inne tytuły, w tym korekty lat ubiegłych</i>		(64)	-

Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku
(w tysiącach złotych)

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

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

Rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

	<i>Bilans</i>		<i>Rachunek zysków i strat za rok zakończony</i>	
	<i>31 grudnia 2022 roku</i>	<i>31 grudnia 2021 roku</i>	<i>31 grudnia 2022 roku</i>	<i>31 grudnia 2021 roku</i>
<i>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>				
Odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	458	346	112	(215)
Wycena pożyczek według zamortyzowanego kosztu	-	-	-	-14
Środki trwałe w leasingu finansowym	1	20	(19)	20
Dodatnie różnice kursowe	2	260	(258)	(415)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego razem	461	626	(165)	(624)
<i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>				
Naliczone odsetki od zobowiązań, pożyczek, kredytów	1 703	1 028	675	566
Wycena pożyczek według zamortyzowanego kosztu	-	19	(19)	(152)
Niewypłacone wynagrodzenia z tyt. umów zlecenie oraz ZUS	-	-	-	(2)
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	18	(18)	18
Inne	10	6	4	6
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego razem	1 713	1 071	642	436
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego			807	1 060

17. Koszty w układzie rodzajowym

	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</i>
Amortyzacja	38	9
Zużycie materiałów i energii	-	2
Usługi obce	1 273	5 704
Podatki i opłaty	1 614	7
Wynagrodzenia	27	45
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	5	4
Pozostałe koszty rodzajowe	30	144

Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku
(w tysiącach złotych)

Koszty według rodzaju, razem	2 987	5 915
Koszty sprzedaży	-	-
Koszty ogólnego zarządu	2 950	5 905
Zmiana stanu produktów	(10)	10
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów	47	-
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	-	-

18. Pozostałe przychody operacyjne

	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</i>
Inne przychody operacyjne	2	1
Pozostałe przychody operacyjne, razem	2	1

19. Pozostałe koszty operacyjne

	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</i>
Inne koszty operacyjne, w tym:	2 049	428
- odpisane należności	28	-
- darowizny	1 997	361
- inne	24	67
Pozostałe koszty operacyjne, razem	2 049	428

20. Przychody finansowe

	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</i>
Odsetki, w tym:	5 733	7 135
- odsetki od spółek powiązanych (pożyczki udzielone)	5 721	7 135
- odsetki od pozostałych kontrahentów (pożyczki udzielone)	12	-
Aktualizacja wartości aktywów finansowych, w tym	35 128	87 021
- wycena udziałów w jednostkach podporządkowanych metodą praw własności	35 128	87 021
Inne, w tym:	7 125	4 617
- wycena kredytów i pożyczek zamortyzowanym kosztem	-	725
- wynagrodzenie za udzielone poręczenia	6 607	3 892
- nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	518	-
Przychody finansowe, razem	47 986	98 773

21. Koszty finansowe

	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</i>
Odsetki, w tym:	4 122	3 610
- odsetki dla spółek powiązanych (otrzymane pożyczki)	46	7
- odsetki dla pozostałych kontrahentów (otrzymane pożyczki)	3 828	3 245
- odsetki budżetowe	-	30
- odsetki bankowe	242	327
- odsetki od leasingu	6	1
Inne, w tym:	226	179
- nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	-	63
- koszty z tyt. otrzymanych poręczeń	200	116
- pozostałe koszty finansowe	26	-
Koszty finansowe, razem	4 348	3 789

22. Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych

	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Środki pieniężne w banku*	623	2 803
- rachunki bieżące	623	2 803
Inne środki pieniężne	-	-
Środki pieniężne, razem	623	2 803

* na dzień 31 grudnia 2022 roku i na 31 grudnia 2021 roku spółka nie posiadała środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku VAT.

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

<i>Zobowiązania</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótko i długoterminowych	(9 046)	(6 012)
Zmiana stanu kredytów i pożyczek krótko- i długoterminowych	15 889	5 169
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu	30	(92)
Niewypłacona dywidenda	(3 416)	-
Zmiana stanu zobowiązań w rachunku przepływów pieniężnych	3 457	(935)

	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</i>
<i>Inne korekty z działalności operacyjnej</i>		
Wycena pożyczek i kredytów zamortyzowanym kosztem wg SCN	-	-725
Inne	-	-
Inne korekty z działalności operacyjnej razem	-	-725

24. Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie firmy audytorskiej wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku i dnia 31 grudnia 2021 roku w podziale na rodzaje usług:

<i>Rodzaj usługi</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</i>
Badanie rocznego sprawozdania finansowego	58	58
Inne usługi atestacyjne	-	-
Usługi doradztwa podatkowego	-	-
Pozostałe usługi	-	-
Razem:	58	58

25. Informacje o grupie kapitałowej i transakcjach z jednostkami powiązаныmi

a) Grupa kapitałowa

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

Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku
(w tysiącach złotych)

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

Wielkość transakcji Spółki z podmiotami powiązаными wyniosła:

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku

Spółka	Zakupy	Sprzedaż	Odsetki - koszty finansowe	Odsetki - przychody finansowe	Pozostałe koszty finansowe	Pozostałe przychody finansowe	Otrzymane dywidendy i udziały w zyskach
PENSIERI Sp. z o.o.	-	-	-	1	-	-	-
Cavatina Group S.A.	-	-	-	239	-	-	-
Globiana Sp. z o.o.	-	-	-	362	-	12	-
GABMED Sp. z o.o.	-	-	-	4	-	-	-
Cavatina Holding S.A.	-	25	-	2 185	37	2 803	-
Cavatina GW Sp. z o.o.	21	158	-	-	17	2 283	-
Carbon Tower Sp. z o.o.	-	-	-	-	147	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	-	1	-	-	-	29	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	-	43	-	234	-	20	-
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	698	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	201	38	-	-	-	-	-
Resi Capital S.A.	-	-	-	2 232	-	-	-
ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	-	-	-	297	-	530	-
ReCap SPV 2 Sp. z o.o.	-	-	46	-	-	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	-	-	-	2	-	-	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	-	-	-	141	-	143	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o.	-	-	-	1	-	30	-
ReCap SPV 6 Sp. z o.o.	-	-	-	1	-	-	-
ReCap SPV 7 Sp. z o.o.	-	-	-	1	-	-	-
ReCap SPV 8 Sp. z o.o.	-	-	-	1	-	-	-
ReCap SPV 9 Sp. z o.o.	-	-	-	1	-	-	-
ReCap SPV 10 Sp. z o.o.	-	-	-	1	-	-	-
ReCap SPV 11 Sp. z o.o.	-	-	-	1	-	-	-
Resi Capital GW Sp. z o.o.	-	-	-	16	-	50	-
ogółem	222	265	46	5 720	201	6 598	-

Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku
(w tysiącach złotych)

Spółka	Należności z tytułu dostaw, robót i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane	Inne należności	Inne zobowiązania
Cavatina Group S.A.	-	-	4 265	-	-	-
Globiana Sp. z o.o.	-	-	5 381	-	9	-
GABMED Sp. z o.o.	-	-	49	-	-	-
Cavatina Holding S.A.	-	-	-	-	1 608	-
Cavatina GW Sp. z o.o.	-	4	-	-	1 039	2 408
Carbon Tower Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	147
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	-	-	-	-	15	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	-	-	-	-	20	-
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	-	-	-	-	498	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	-	3	-	-	-	-
Resi Capital S.A.	-	-	39 029	-	-	-
ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	-	-	-	-	530	-
ReCap SPV 2 Sp. z o.o.	-	-	-	532	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	-	-	28	-	-	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	-	-	-	-	143	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o.	-	-	11	-	30	-
ReCap SPV 6 Sp. z o.o.	-	-	17	-	-	-
ReCap SPV 7 Sp. z o.o.	-	-	17	-	-	-
ReCap SPV 8 Sp. z o.o.	-	-	17	-	-	-
ReCap SPV 9 Sp. z o.o.	-	-	17	-	-	-
ReCap SPV 10 Sp. z o.o.	-	-	17	-	-	-
ReCap SPV 11 Sp. z o.o.	-	-	17	-	-	-
Resi Capital GW Sp. z o.o.	-	-	-	-	50	-
ogółem	-	7	48 865	532	3 942	2 555

Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku
(w tysiącach złotych)

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku							
Spółka	Zakupy	Sprzedaż	Odsetki - koszty finansowe	Odsetki - przychody finansowe	Pozostałe koszty finansowe	Pozostałe przychody finansowe	Otrzymane dywidendy i udziały w zyskach
Cavatina Holding S.A.	-	-	-	3 128	429	1 587	-
Cavatina GW Sp. z o.o.	20	-	-	-	17	1 818	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	17	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	-	-	-	801	100	149	-
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	660	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	-	-	-	936	99	574	-
Pensieri di Cavatina srl	4	-	-	511	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	-	-	-	210	19	68	-
Salvaterra Sp. z o.o.	-	-	-	8	-	-	-
Resi Capital S.A.	-	-	-	7	-	-	-
ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	-	-	-	1 365	-	430	-
ReCap SPV 2 Sp. z o.o.	-	-	7	1	-	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	-	-	-	7	-	-	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	-	-	-	105	1	59	-
Globiana Sp. z o.o.	-	-	-	49	-	-	-
Resi Capital GW Sp. z o.o.	-	-	-	2	-	-	-
Cavatina Group S.A.	-	-	-	2	-	-	-
GABMED Sp. z o.o.	-	-	-	1	-	-	-
ogółem	24	-	7	7 133	665	5 362	-

Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku
(w tysiącach złotych)

Spółka	Należności z tytułu dostaw, robót i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane	Inne należności	Inne zobowiązania
Cavatina Holding S.A.	-	-	60 047	-	217	-
Cavatina GW Sp. z o.o.	-	9	-	-	601	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	-	-	-	-	17	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	-	-	27 671	-	-	-
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	-	-	-	-	156	-
Pensieri Sp. z o.o.	-	-	10	-	-	-
Pensieri di Cavatina srl	-	-	-	-	118	-
Resi Capital S.A.	-	-	507	-	-	-
ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	-	-	20 539	-	121	-
ReCap SPV 2 Sp. z o.o.	-	-	-	587	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	-	-	25	-	-	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	-	-	7 364	-	39	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o.	-	-	10	-	-	-
Globiana Sp. z o.o.	-	-	3 115	-	-	-
ReCap SPV 6 Sp. z o.o.	-	-	15	-	-	-
ReCap SPV 7 Sp. z o.o.	-	-	15	-	-	-
ReCap SPV 8 Sp. z o.o.	-	-	15	-	-	-
ReCap SPV 9 Sp. z o.o.	-	-	15	-	-	-
ReCap SPV 10 Sp. z o.o.	-	-	15	-	-	-
ReCap SPV 11 Sp. z o.o.	-	-	15	-	-	-
Resi Capital GW Sp. z o.o.	-	-	804	-	-	-
Cavatina Group S.A.	-	-	1 592	-	-	-
GABMED Sp. z o.o.	-	-	31	-	-	-
ogółem	-	9	121 805	587	1 269	-

26. Pozostałe ujawnienia

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

Warunki transakcji zawieranych przez Spółkę ze stronami powiązanymi w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku i w roku poprzednim nie odbiegały od warunków rynkowych.

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

Wynagrodzenie Zarządu Spółki za rok 2022 wyniosło 13 tys. zł. Nie były też udzielane zaliczki, kredyty i pożyczki oraz świadczenia o podobnym charakterze.

26.3 Przeciętne zatrudnienie

Spółka w obu okresach sprawozdawczych nie zatrudniała pracowników.

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

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

27. Instrumenty finansowe

Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

Ryzyko stopy procentowej

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

Ryzyko walutowe

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

Ryzyko kredytowe

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

28. Inwazja Federacji Rosyjskiej na Ukrainę

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

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

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

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

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

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

Relokacja części firm z terenów objętych konfliktem oraz napływ ludności ukraińskiej do Polski mogą potencjalnie doprowadzić do wzrostu popytu na powierzchnię biurową i mieszkaniową w Polsce, co z kolei może przełożyć się na tempo komercjalizacji projektów Grupy oraz wzrost przychodów i marż z tyt. sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych.

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

29. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 13 stycznia 2023 roku spółka zależna Cavatina SPV 2 Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy pożyczki z Perpetum 10 Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie przedłużający termin spłaty pożyczki w kwocie łącznej 6 432 tys. EUR. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 31 stycznia 2024 roku.

W dniu 17 stycznia 2023 roku spółka zależna Cavatina SPV 17 Sp. z o.o. zaciągnęła kredyt w Hypo Noe Landesbank Für Niederösterreich Und Wien AG z siedzibą w Austrii związany z refinansowaniem części nakładów inwestycyjnych poniesionych w związku z inwestycją Quorum Office Park B we Wrocławiu na maksymalną kwotę 14 250 tys. EUR. Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada na 17 stycznia 2025 roku.

W dniu 1 lutego 2023 roku Zarząd Cavatiny Holding S.A. podjął uchwałę o ustanowieniu nowego programu emisji obligacji w ramach którego Spółka będzie uprawniona do emitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150 mln zł lub równowartości tej kwoty

Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku
(w tysiącach złotych)

wyrażonej w EUR. W dniu 29 marca 2023 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt emisyjny na podstawie którego zostanie przeprowadzona emisja obligacji w ramach Programu.

W dniu 2 lutego 2023 roku spółka zależna Cavatina SPV13 Sp. z o.o. podpisała z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie umowę kredytu inwestycyjnego dla inwestycji położonej w Bielsku-Białej dla budynku Cavatina Hall B na kwotę maksymalną 30 000 tys. PLN. Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada na 25 czerwca 2034 roku.

Dnia 15 lutego 2023 roku uprawomocniła się decyzja o wydaniu pozwolenia na użytkowanie (PNU) budynku biurowego Ocean Office B w Krakowie o powierzchni 28,5 tys. m² GLA.

Dnia 27 lutego 2023 roku uprawomocniła się decyzja o wydaniu pozwolenia na użytkowanie (PNU) budynku biurowego Cavatina Hall B w Bielsku-Białej o powierzchni 4,8 tys. m² GLA.

W dniu 14 marca 2023 roku spółka Cavatina SPV 24 Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy pożyczki z QVP I SCSp z siedzibą w Luksemburgu przedłużający termin spłaty pożyczki w kwocie łącznej 3 061 tys. EUR. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 9 marca 2024 roku.

W dniu 17 marca 2023 roku spółka Cavatina GW Sp. z o.o. podpisała umowę faktoringu odwrotnego z KUKI Finance S.A. z siedzibą w Warszawie w kwocie łącznej 10 000 tys. PLN. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 17 marca 2024 roku.

Dnia 31 marca 2023 roku zakończono prace remontowo-budowlane nieruchomości inwestycyjnej WiMa D, co w myśl przepisów prawa budowlanego oznacza, że wyżej wymieniona nieruchomość może być użytkowana.

Po dniu bilansowym zmieniony został model biznesowy dla nieruchomości inwestycyjnych WiMa Apartments oraz Tuwima Apartments. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nieruchomości te realizowane są z zamiarem indywidualnej sprzedaży mieszkań.

W dniu 28 kwietnia 2023 roku spółki zależne Recap SPV 1 Sp. z o.o. oraz Recap SPV 3 Sp. z o.o. zawarły z Regera Sarl z siedzibą w Luksemburgu umowę pożyczek, których celem jest refinansowanie oraz dalsze finansowanie budowy (i) budynku Quorum Apartments - budynek C we Wrocławiu oraz (ii) budynku Global Apartments - budynek B w Katowicach. Łączna kwota otrzymanych pożyczek wyniosła 43 mln EUR. Umowy przewidują m.in. obowiązek zachowania odpowiednich poziomów wskaźników finansowych i operacyjnych (w tym dotyczących narastającego wolumenu sprzedaży monitorowanego w odstępach miesięcznych), które są na bieżąco monitorowane przez Zarząd i co do których nie zidentyfikowano ryzyka przekroczenia umownych poziomów.

W dniu 11 maja 2023 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Cavatina sp. z o.o., na podstawie art. 45.1.A Ustawy o rachunkowości, podjęło uchwałę w sprawie sporządzania sprawozdań finansowych Spółki zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej/ Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości przyjętymi do stosowania w Unii Europejskiej („dalej MSSF EU”) od dnia 1 stycznia 2023 roku. Spółka jest w trakcie prac dotyczących identyfikacji różnic pomiędzy dotychczas stosowanymi zasadami rachunkowości a MSSF EU oraz ustalenia wpływu obowiązkowych zwolnień przewidywanych przez MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy (dalej „MSSF 1”) oraz wyboru dobrowolnych zwolnień z MSSF 1. Prace prowadzone są zarówno dla potrzeb jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki jak i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy. W odniesieniu do najistotniejszych aktywów Grupy Spółka nie przewiduje różnic w identyfikacji nieruchomości inwestycyjnych oraz w wycenie nieruchomości inwestycyjnych w porównaniu z zasadami rachunkowości zastosowanymi w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

W dniu 11 maja 2023 roku Zarząd Cavatiny Holding S.A. podjął uchwałę o emisji do 25.000 zabezpieczonych, oprocentowanych, obligacji zwykłych na okaziciela serii P2023A o łącznej wartości nominalnej do 25 mln PLN z terminem ich wykupu przypadającym w dniu 5 grudnia 2026 roku.

Dokument został podpisany w formie elektronicznej.

Sporządziła

.....

Dyrektor Działu Księgowości

Barbara Falewicz

Podpisy Zarządu

.....

Prezes Zarządu

Michał Dziuda

Kraków, dnia 30 maja 2023 roku