

WYBRANE DANE FINANSOWE

	PLN od 01.01.2022 do 31.12.2022	PLN od 13.01.2021 do 31.12.2021	EUR od 01.01.2022 do 31.12.2022	EUR od 13.01.2021 do 31.12.2021
I Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(126 288)	(91 624)	(26 937)	(20 016)
II Zysk (strata) brutto	156 503	(48 415)	33 382	(10 577)
III Zysk(strata) netto	156 503	(48 415)	33 382	(10 577)
IV Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	(578 436)	(1 043 426)	(123 379)	(227 947)
V Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-	(67 512 710)	-	(14 748 817)
VI Przepływy pieniężne z działalności finansowej	1 037 721	70 340 800	221 343	15 366 641

	PLN Stan na 31.12.2022	PLN Stan na 31.12.2021	EUR Stan na 31.12.2022	EUR Stan na 31.12.2021
VII Aktywa trwałe	71 756 726	69 390 118	15 300 268	15 086 776
VIII Aktywa obrotowe	2 253 975	1 789 664	480 602	389 108
IX Aktywa razem	74 010 701	71 179 782	15 780 870	15 475 884
X Kapitał własny	1 656 888	1 500 385	353 289	326 213
XI Zobowiązania długoterminowe	71 540 848	67 914 779	15 254 237	14 766 008
XII Zobowiązania krótkoterminowe	812 965	1 764 618	173 344	383 663

Powyższe dane finansowe za okres kończący się 31 grudnia 2022 i za okres zakończony 31 grudnia 2021 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- pozycje sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów określonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu sprawozdawczego: od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku – 4,6883 EUR/PLN oraz od 13 stycznia do 31 grudnia 2021 roku – 4,5775 EUR/PLN ;

- pozycje aktywów oraz zobowiązań i kapitałów własnych razem – według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 30 grudnia 2022 roku – 4,6899 EUR/PLN oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku – 4,5994 EUR/PLN.



CORDIA

CORDIA POLSKA FINANCE SP. Z O. O.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ZA 2022 ROK

WARSZAWA, 28 KWIETNIA 2023 R.

Spis treści

A. SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ	2
I. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	2
II. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	3
III. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	4
IV. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	5
B. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	6
1. INFORMACJE OGÓLNE.....	6
2. ZATWIERDZENIE ORAZ PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	6
3. ZMIANY W POLITYCE RACHUNKOWOŚCI WYNIKAJĄCE ZE ZMIAN OBOWIĄZUJĄCYCH STANDARDÓW	7
4. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH	8
5. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	8
6. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI	10
7. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI	10
8. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	10
9. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	11
10. PRZYCHODY FINANSOWE.....	11
11. KOSZTY FINANSOWE.....	11
12. POŻYCZKI UDZIELONE	11
13. ŚRODKI PIENIĘŻNE ORAZ ICH EKWIWALENTY.....	12
14. KAPITAŁ WŁASNY	12
15. OBLIGACJE	12
16. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA.....	13
17. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	14
18. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH.....	14
19. WYPŁACONA (ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA	14
20. WYNAGRODZENIE AUDYTORA.....	14
21. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM	14
22. INSTRUMENTY FINANSOWE	17
23. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM	18
24. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI	18

**A. SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI
 SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ**

I. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 <i>Badane</i>	Za okres od 13.01.2021 do 31.12.2021 <i>Badane</i>
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		-	-
Koszty działalności operacyjnej		117 665	57 805
Amortyzacja		-	-
Zużycie materiałów i energii		-	-
Usługi obce	8	111 805	53 045
Podatki i opłaty	8	5 860	4 760
Wynagrodzenia		-	-
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		-	-
Pozostałe koszty rodzajowe		-	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży		(117 665)	(57 805)
Pozostałe przychody operacyjne		-	-
Pozostałe koszty operacyjne	9	(8 623)	(33 819)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		(126 288)	(91 624)
Przychody finansowe	10	7 414 505	1 877 408
Koszty finansowe	11	(7 131 714)	(1 834 199)
Zysk (strata) brutto		156 503	(48 415)
Podatek dochodowy		-	-
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku		-	-
Zysk (strata) netto		156 503	(48 415)

Noty przedstawione na stronach 6-17 stanowią integralną część niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego

II. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	31.12.2022 <i>Badane</i>	31.12.2021 <i>Badane</i>
AKTYWA			
Aktywa trwałe		71 756 726	69 390 118
Pożyczki udzielone	12	71 756 726	69 390 118
Aktywa obrotowe		2 253 975	1 789 664
Środki pieniężne oraz ich ekwiwalenty	13	2 248 949	1 789 664
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		5 026	-
AKTYWA RAZEM		74 010 701	71 179 782

	Nota	31.12.2022 <i>Badane</i>	31.12.2021 <i>Badane</i>
PASYWA			
Kapitał własny	14	1 656 888	1 500 385
Kapitał podstawowy		288 750	288 750
Kapitał rezerwowy		1 260 050	1 260 050
Zysk (strata) z lat ubiegłych		108 088	(48 415)
Zobowiązania długoterminowe		71 540 848	67 914 779
Obligacje	15	71 540 848	67 914 779
Zobowiązania krótkoterminowe		812 965	1 764 618
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	16	402 348	455 874
Obligacje	15	410 617	1 308 744
Zobowiązania razem		72 353 813	69 679 397
PASYWA RAZEM		74 010 701	71 179 782

Noty przedstawione na stronach 6-17 stanowią integralną część niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego

III. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Nota	Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 <i>Badane</i>	Za okres od 13.01.2021 do 31.12.2021 <i>Badane</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk/(strata) brutto	156 503	(48 415)
Korekty o pozycje:		
Amortyzacja		-
Odsetki i dywidendy, netto	(676 385)	(1 450 885)
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej		-
Pozostałe	(2)	-
Zmiany w kapitale obrotowym:		
Zmiana stanu należności	(5 026)	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	(53 526)	455 874
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(578 436)	(1 043 426)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wyptywy z tytułu udzielonych pożyczek	-	(67 512 710)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-	(67 512 710)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu podniesienia udziałów	-	1 543 800
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	68 797 000
Wpływy z tytułu spłaty odsetek od udzielonych pożyczek	5 047 898	
Wyptywy z tytułu spłaty odsetek od obligacji	(4 010 177)	
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	1 037 721	70 340 800
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	459 285	1 784 664
Środki pieniężne na początek okresu	1 789 664	5 000
Środki pieniężne na koniec okresu	2 248 949	1 789 664

Noty przedstawione na stronach 6-17 stanowią integralną część niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego

IV. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał podstawowy	Kapitał rezerwowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Kapitał własny
Na dzień 01.01.2022	288 750	1 260 050	(48 415)	1 500 385
Zysk (strata) netto	-	-	156 503	156 503
Całkowite dochody ogółem	-	-	156 503	156 503
Na dzień 31.12.2022	288 750	1 260 050	108 088	1 656 888

	Kapitał podstawowy	Kapitał rezerwowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Kapitał własny
Na dzień 13.01.2021	5 000	-	-	5 000
Zysk (strata) netto	-	-	(48 415)	(48 415)
Całkowite dochody ogółem	5 000	-	(48 415)	(43 415)
Podwyższenie kapitału	283 750	1 260 050	-	1 543 800
Na dzień 31.12.2021	288 750	1 260 050	(48 415)	1 500 385

Noty przedstawione na stronach 6-18 stanowią integralną część niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego

B. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. INFORMACJE DOTYCZĄCE SPÓŁKI

Sprawozdanie finansowe Cordia Polska Finance Sp. z o.o. („Spółka”) zostało sporządzone za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2022 r. i obejmuje okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. oraz zawiera dane porównawcze na dzień 31.12.2021 r. i za okres od 13.01.2021 r. do 31.12.2021 r.

Spółka wchodzi w skład grupy, CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (siedziba : H-1082 Budapest, Futó utca 47-53.VII.em.; NIP: 25558098-2-42, Numer rejestracyjny firmy: 01-10-048844, Numer statystyczny: 25558098-6810-114-01; „Grupa”) i jest w 100% pośrednio od niej zależna.

Głównym celem działalności Spółki jest pozyskiwanie finansowania dla podmiotów wchodzących w skład Grupy, w tym emitowanie obligacji. Pozyskane środki pożyczane są do spółek z Grupy zgodnie z ustalonym modelem finansowania.

Przedmiotem działalności Grupy do której należy Spółka jest głównie prowadzenie działalności w branży deweloperskiej polegającej na budowie i sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych. Grupa do której należy Spółka działa na rynku na Węgrzech, w Polsce, Rumunii, Wielkiej Brytanii i Hiszpanii .

Czas trwania działalności Spółki jest nieograniczony.

Podstawowe informacje o Spółce są następujące:

- Spółka ma siedzibę w Polsce w Warszawie (00-667) przy ul. Koszykowej 61B,
- Spółka została założona w dniu 13 stycznia 2021 r. i wpisana w dniu 19.01.2021r. do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000878637,
- REGON 387990215,
- NIP 7011014564.

1.2. SKŁAD ZARZĄDU

Na dzień 31 grudnia 2022 r. w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby:

- Tomasz Łapiński – Prezes Zarządu
- Péter Bódis – Wiceprezes Zarządu

W okresie od dnia 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. jak i po dniu bilansowym nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

2. ZATWIERDZENIE ORAZ PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 28 kwietnia 2023 roku.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego, Zarząd Spółki nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności przez Spółkę.

2.1. OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z odpowiednimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez UE (MSSF). MSSF obejmuje standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF).

2.2. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Walutą funkcjonalną i walutą prezentacji Spółki jest polski złoty (PLN).

Walutą sprawozdawczą sprawozdania finansowego Spółki jest polski złoty (PLN).

Dane w sprawozdaniu finansowym zostały wykazane w pełnych złotych.

3. ZMIANY W POLITYCE RACHUNKOWOŚCI WYNIKAJĄCE ZE ZMIAN OBOWIĄZUJĄCYCH STANDARDÓW

3.1. ZMIANY W POLITYCE RACHUNKOWOŚCI WYNIKAJĄCE Z NOWYCH STANDARDÓW I INTERPRETACJI ORAZ ZMIAN DO ISTNIEJĄCYCH STANDARDÓW I INTERPRETACJI.

Spółka zastosowała w sprawozdaniu finansowym wszystkie Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej przyjęte przez Unię Europejską, które obowiązują.

Spółka dokonała analizy nowych standardów i interpretacji oraz zmian standardów i interpretacji już istniejących.

Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej

Zatwierdzone przez RMSR do stosowania po 1 stycznia 2022 r.

- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsiębiorstw” – aktualizacja referencji do Założeń Konceptyjnych
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” – przychody z produktów wyprodukowanych w okresie przygotowywania rzeczowych aktywów trwałych do rozpoczęcia funkcjonowania
- Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” – wyjaśnienia nt. kosztów ujmowanych w analizie, czy umowa jest kontraktem rodzącym obciążenia
- Roczny program poprawek 2018-2020 – poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny: MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”, MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 41 „Rolnictwo” oraz do przykładów ilustrujących do MSSF 16 „Leasing”

Zatwierdzone przez RMSR do stosowania po 1 stycznia 2023 r.

- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” oraz zmiany do MSSF 17
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – oraz Wytyczne Rady MSSF w zakresie ujawnień dotyczących polityk rachunkowości w praktyce – kwestia istotności w odniesieniu do polityk rachunkowości
- Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” – definicja wartości szacunkowych
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” – obowiązek ujmowania odroczonego podatku dochodowego w związku z aktywami i zobowiązaniami powstałymi w ramach pojedynczej transakcji
- Zmiany do MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” – pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 – Informacje porównawcze

Zatwierdzone przez RMSR do stosowania po 1 stycznia 2024 r.

- Zmiany do MSSF 16 „Leasing” – zobowiązania leasingowe w transakcjach sprzedaży i leasingu zwrotnego
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” - klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe

Zmiany odrzucone lub odroczone przez UE (zatwierdzone przez RMSR do stosowania po 1 stycznia 2016 r.)

- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych” w zakresie sprzedaży lub przeniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsiębiorstwami

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską. Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie. Spółka jest w trakcie analizy, jaki wpływ powyższe zmiany będą miały na jej sprawozdania finansowe.

Zarząd Spółki nie przewiduje, aby nowe standardy oraz zmiany do obecnie obowiązujących standardów mogły mieć istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki za okres, w którym będą one zastosowane po raz pierwszy.

4. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

4.1. PROFESJONALNY OSĄD

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie oprócz szacunku księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa, który wpływa na wielkości wykazywane w sprawozdaniu finansowym. Założenia te opierają się na największej wiedzy Zarządu Spółki odnośnie bieżących i przyszłych działań i zdarzeń w poszczególnych obszarach.

W okresie od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. nie miały miejsca istotne zmiany wielkości szacunków.

4.2. WAŻNE OSZACOWANIA I ZAŁOŻENIA

Spółka dokonuje oszacowań i przyjmuje założenia dotyczące przyszłości. Oszacowania i założenia, które niosą ze sobą znaczące ryzyko konieczności wprowadzenia istotnej korekty wartości bilansowej aktywów i zobowiązań w trakcie kolejnego roku obrotowego zostały zaprezentowane poniżej:

Oszacowanie odpisów aktualizujących należności

Ustalony poziom odpisów aktualizujących wartość należności ustalany jest przy uwzględnieniu oczekiwanego ryzyka związanego z należnościami oraz poczynionych zabezpieczeń wpływających na skuteczność windykacji.

5. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy, tj. okres od 1 stycznia do 31 grudnia.

Miejscem prowadzenia ksiąg rachunkowych jest siedziba Spółki w Warszawie przy ul. Koszykowej 61B.

5.1. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Przychody są rozpoznawane po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług (VAT) oraz rabaty.

5.2. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Do pozostałych przychodów operacyjnych zalicza się :

- przychody związane z rozwiązaniem rezerw, z wyjątkiem rezerw związanych z operacjami finansowymi;
- przychody związane z otrzymanymi odszkodowaniami;
- rozwiązanie odpisu na należności;
- zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych;
- aktualizacja wartości aktywów niefinansowych.

5.3. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Do pozostałych kosztów operacyjnych zalicza się :

- koszty związane utworzeniem rezerw, z wyjątkiem rezerw związanych z operacjami finansowymi;
- koszty związane z zapłaconymi odszkodowaniami;
- zawiązanie odpisu na należności;
- strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych;
- aktualizacja wartości aktywów niefinansowych;
- koszty postępowań sądowych/spornych.

5.4. PRZYCHODY FINANSOWE

Przychody finansowe obejmują w szczególności przychody dotyczące:

- przychody z tytułu odsetek bankowych oraz udzielonych pożyczek;
- otrzymane dywidendy;
- zysk ze zbycia aktywów finansowych.

5.5. KOSZTY FINANSOWE

Koszty finansowe obejmują w szczególności koszty dotyczące:

- koszty z tytułu odsetek bankowych oraz otrzymanych pożyczek;
- koszty z tytułu obligacji;
- prowizje bankowe oraz od obligacji;
- strata ze zbycia aktywów finansowych .

5.6. PODATKI

Podatek dochodowy obejmuje podatek bieżący oraz odroczony.

5.6.1. PODATEK BIEŻĄCY

Podatek dochodowy wykazany w wyniku okresu obejmuje rzeczywiste obciążenie podatkowe za dany okres sprawozdawczy ustalone przez Spółkę zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, ewentualne korekty rozliczeń podatkowych za lata ubiegłe.

5.6.2. PODATEK ODRO CZONY

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

5.7. AKTYWA FINANSOWE

Klasyfikacja aktywów finansowych w momencie początkowego ujęcia jest ustalana w oparciu o przepływy pieniężne wynikające z umowy oraz model biznesowy Spółki w zakresie zarządzania nimi. Z wyjątkiem niektórych należności z tytułu dostaw i usług (niezawierających istotnego elementu finansowania lub dla których Spółka zastosowała praktyczne rozwiązanie), Spółka w momencie początkowego ujęcia wycenia składnik aktywów finansowych w jego wartości godziwej, którą w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy powiększa się o koszty transakcyjne. Należności z tytułu dostaw i usług niezawierające istotnego elementu finansowania lub dla których Spółka zastosowała praktyczne rozwiązanie wyceniane są według ceny transakcyjnej zgodnie z MSSF 15.

W celu odpowiedniej klasyfikacji i wyceny według zamortyzowanego kosztu lub wartości godziwej poprzez inne całkowite dochody, Spółka dokonuje sprawdzenia czy instrument finansowy zasadniczo daje prawo jedynie do kwoty głównej i odsetek. Taka ocena jest określana jako test klasyfikacyjny SPPI (tzw. „kryterium SPPI” – ang. solely payments of principal and interest) i przeprowadzana jest na poziomie instrumentu.

Po początkowym ujęciu aktywa finansowe klasyfikowane są do jednej z czterech kategorii:

- aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie (instrumenty dłużne)
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, dla których skumulowane zyski lub straty poprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku finansowego na moment zaprzestania ujmowania (instrumenty dłużne);
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, dla których skumulowane zyski lub straty poprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach nie podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku finansowego na moment zaprzestania ujmowania (instrumenty kapitałowe);
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

5.8. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu aktualizującego z tytułu oczekiwanych strat uwzględniających ryzyko kredytowe.

Należności podatkowe prezentowane są w ramach należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności, wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych, które w sprawozdaniu stanowią odrębną pozycję.

5.9. ŚRODKI PIENIĘŻNE ORAZ ICH EKWIWALENTY

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy.

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

5.10. KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał zakładowy w sprawozdaniu finansowym wykazuje się w wysokości określonej w umowie Spółki i wpisanej w Krajowym Rejestrze Sądowym Spółki. Szczegółowe informacje odnośnie kapitałów zapasowych znajdują się w nocie 14.

5.11. OBLIGACJE

W momencie początkowego ujęcia obligacje są ujmowane według wartości godziwej otrzymanych środków pieniężnych, pomniejszonych o koszty związane z uzyskaniem emisji obligacji.

Po początkowym ujęciu oprocentowane obligacje są następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Przy ustaleniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane przeprowadzeniem emisji obligacji oraz dyskonta lub premie uzyskane przy rozliczeniu zobowiązania.

5.12. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG

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

W przypadku gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość zobowiązania jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej. Jeśli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie zobowiązania z upływem czasu jest ujmowane jako koszt finansowy.

5.13. RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

5.14. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

5.15. ZMIANY STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Spółka nie dokonała zmiany zasad rachunkowości

6. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

Działalność operacyjna Spółki nie podlega sezonowości.

7. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

W związku ze specyfiką prowadzonej przez Spółkę działalności Spółka nie wyodrębnia oddzielnych segmentów operacyjnych w sprawozdaniu finansowym.

8. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

	Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022	Za okres od 13.01.2021 do 31.12.2021
Usługi doradztwa	79 034	44 050
Pozostałe	38 631	13 755
Koszty działalności operacyjnej razem	117 665	57 805

9. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022	Za okres od 13.01.2021 do 31.12.2021
Koszty prawne	-	24 845
Pozostałe	8 623	8 974
Pozostałe koszty operacyjne razem	8 623	33 819

10. PRZYCHODY FINANSOWE

	Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022	Za okres od 13.01.2021 do 31.12.2021
Odsetki od pożyczki	7 414 505	1 877 408
Pozostałe przychody finansowe razem	7 414 505	1 877 408

11. KOSZTY FINANSOWE

	Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022	Za okres od 13.01.2021 do 31.12.2021
Odsetki od obligacji	6 738 120	1 610 478
Prowizje i koszty związane z emisją papierów wartościowych	392 214	223 721
Pozostałe	1 380	-
Koszty finansowe razem	7 131 714	1 834 199

12. POŻYCZKI UDZIELONE

Pożyczki udzielone w roku obrotowym	
Nazwa podmiotu, któremu udzielono pożyczki	Cordia Polska Sp. z o.o.
Łączna kwota udzielonej pożyczki	150.000.000
Łączna kwota wypłaconych transz pożyczki na dzień 31.12.2022	67.512.710
Okres na jaki udzielono pożyczki	5 lat od dnia wypłaty każdej transzy pożyczki
Powiązanie pomiędzy pożyczkodawcą i pożyczkobiorcą	Pożyczkodawca jest spółką powiązaną zależną

	2022 rok	2021 rok
Stan na początek okresu	69 390 118	-
Udzielenie pożyczki	-	67 512 710
Naliczenie odsetek	7 414 505	1 877 408
Splata odsetek	(5 047 897)	-
Stan na koniec okresu	71 756 726	69 390 118

13. ŚRODKI PIENIĘŻNE ORAZ ICH EKWIWALENTY

	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2021
Środki pieniężne w banku i kasie	2 248 949	1 789 664
Środki pieniężne oraz ich ekwiwalenty razem	2 248 949	1 789 664

14. KAPITAŁ WŁASNY

14.1. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

W dniu 14 czerwca 2021 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego z kwoty 5.000,00 zł do kwoty 50.000,00 zł tj. o kwotę 45.000,00 zł poprzez ustanowienie 900 nowych udziałów o wartości nominalnej po 50,00 zł każdy udział i zmiany umowy Spółki. Nowe udziały zostały objęte przez dotychczasowego jedynego wspólnika Spółki tj. Cordia Polska Sp. z o. o. i pokryte wkładem pieniężnym za łączną cenę 245.000,00 złotych, z czego 200.000,00 złotych stanowiło nadwyżkę (agio) przelaną do kapitału zapasowego Spółki.

Sąd dokonał rejestracji w/w podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w dniu 8 lipca 2021 r.

W dniu 16 grudnia 2021 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 50.000,00 zł do kwoty 288.750,00 zł tj. o kwotę 238.750,00 zł poprzez ustanowienie 4.775 nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy udział i zmiany umowy Spółki. Nowe udziały zostały objęte przez dotychczasowego jedynego wspólnika Spółki tj. Cordia Polska Sp. z o. o. wkładem pieniężnym za łączną cenę 1.298.800,00 zł (jeden milion dwieście dziewięćdziesiąt osiem tysięcy osiemset) złotych, z czego 1.060.050,00 zł (jeden milion sześćdziesiąt tysięcy pięćdziesiąt) złotych stanowiło nadwyżkę (agio) przelaną do kapitału zapasowego Spółki.

Sąd dokonał rejestracji w/w podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w dniu 22 lutego 2022r.

14.2. KAPITAŁ ZAPASOWY

Kapitał zapasowy Spółki wynosi 1.260.050,00 zł.

15. OBLIGACJE

EMISJA OBLIGACJI

W dniu 8 czerwca 2021 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie emisji obligacji serii A, na mocy której postanowił wyemitować do 100.000 (sto tysięcy) zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii A, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych) każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 100.000.000,00 PLN (sto milionów złotych) z terminem wykupu 15 lipca 2024 r. („Obligacje”).

Obligacje zostały zaoferowane w trybie art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach bez konieczności sporządzania prospektu lub memorandum informacyjnego, za pośrednictwem firmy inwestycyjnej działającej pod firmą Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.

W dniu 14 czerwca 2021r. Spółka zawarła z BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („Administrator Zabezpieczeń”) umowę administrowania zabezpieczeniami, na mocy której Spółka ustanowiła Administratora Zabezpieczeń administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach.

Obligacje zostały zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Cordia International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság z siedzibą w Budapeszcie („Cordia International”).

W dniu 14 czerwca 2021 roku Cordia International zawarła z Administratorem Zabezpieczeń umowę poręczenia do kwoty 125.000.000,00 PLN (sto dwadzieścia pięć milionów złotych), na okres do dnia trzynastego lipca roku dwa tysiące dwudziestego piątego (13-07- 2025) („Umowa poręczenia”).

W dniu 14 czerwca 2021 roku Cordia International złożyła na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z Umowy poręczenia, do kwoty 125.000.000,00 PLN (sto dwadzieścia pięć milionów złotych).

W dniu 23 czerwca 2021r. Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych w Warszawie uchwałą nr 834/2021 przyznał Spółce status uczestnika Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych w typie EMITENT.

W dniu 9 lipca 2021r. Spółka złożyła do Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie („GPW”) wniosek o wprowadzenie 68.797 (sześćdziesiąt osiem tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt siedem) Obligacji do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst.

W dniu 15 lipca 2021 Spółka wyemitowała 68.797 (sześćdziesiąt osiem tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt siedem) Obligacji o łącznej wartości nominalnej 68.797.000,00 PLN (sześćdziesiąt osiem milionów siedemset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy złotych i 00/100).

W dniu 26 lipca 2021r. Zarząd GPW podjął uchwałę nr 759/2021 w sprawie wyznaczenia pierwszego dnia notowania w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 68.797 (sześćdziesiąt osiem tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt siedem) Obligacji na dzień 29 lipca 2021r.

Mając na uwadze finalną liczbę wyemitowanych Obligacji, w dniu 3 sierpnia 2021 Cordia International i Administrator Zabezpieczeń zawarli aneks nr 1 do Umowy poręczenia, na mocy którego poręczenie zostało udzielone do kwoty w wysokości 103.195.500,00 PLN (sto trzy miliony sto dziewięćdziesiąt pięć tysięcy pięćset złotych), na okres do dnia trzynastego lipca roku dwa tysiące dwudziestego piątego (13 lipca 2025).

W dniu 3 sierpnia 2021r. Cordia International złożyła na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z Umowy poręczenia, do kwoty 103.195.500,00 PLN (sto trzy miliony sto dziewięćdziesiąt pięć tysięcy pięćset złotych).

	2022 rok	2021 rok
Stan na początek okresu	69 223 523	-
Emisja obligacji	-	68 797 000
Naliczenie odsetek	6 738 120	1 610 479
Zmiana stanu dyskonta i prowizji	-	(1 183 956)
Splata odsetek	(4 010 178)	-
Stan na koniec okresu	71 951 465	69 223 523
W tym:		
- krótkoterminowe	410 617	1 308 744
- długoterminowe	71 540 848	67 914 779

16. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

	31.12.2022	31.12.2021
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	174 134	412 824
Pozostałe zobowiązania	228 214	43 050
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem	402 348	455 874

17. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

17.1. UDZIELONE GWARANCJE I PORĘCZENIA

Na dzień 31 grudnia 2022 r. Spółka nie udzieliła żadnych gwarancji ani poręczeń.

17.2. OTRZYMANE GWARANCJE

Na dzień 31 grudnia 2022 r. Spółka otrzymała poręczenie od Cordia International opisane szczegółowo w nocie 15 niniejszego sprawozdania finansowego.

17.3. ROSZCZENIA SĄDOWE

Na dzień 31 grudnia 2022 r. Spółka nie była zaangażowana w postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.

18. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

18.1. TRANSAKcje FINANSOWE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Na dzień 31 grudnia 2022 r. Spółka miała zawartą transakcję z:

- podmiotem powiązany t.j. Cordia International opisaną w nocie 15 niniejszego sprawozdania finansowego,
- podmiotem powiązany Cordia Polska Sp. z o.o. opisaną w nocie 12 niniejszego sprawozdania finansowego,
- podmiotem powiązany Cordia Management Poland Sp. z o.o. w kwocie netto 34 150,51 PLN, jednocześnie spółka wykazała na dzień 31.12.2022 zobowiązanie w kwocie 30 566,13 PLN wobec niniejszej spółki,

Poza wyżej wymienionymi transakcjami nie wystąpiły inne transakcje z podmiotami powiązanyymi w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r.

18.2. PODMIOTY POWIĄZANE OSOBOWO

W 2022 r. nie wystąpiły transakcje z podmiotami powiązanyymi osobowo, które wymagałyby ujawnienia.

18.3. POŻYCZKI UDZIELONE CZŁONKOM ZARZĄDU

W 2022 r. nie udzielono pożyczek członkom Zarządu.

18.4. INNE TRANSAKcje Z UDZIAŁEM CZŁONKÓW ZARZĄDU

W 2022 r. w Spółce nie miały miejsce transakcje z udziałem członków Zarządu.

19. WYPŁACONA (ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA

Dywidenda za rok 2022 nie została uchwalona i wypłacona.

20. WYNAGRODZENIE AUDYTORA

W dniu 24 stycznia 2022 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę w sprawie wyboru niezależnego biegłego rewidenta - UHY ECA Audyt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie („Audytor”) – jako podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki za lata 2021 i 2022.

Wynagrodzenie za rok 2022 za badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki wynosi zgodnie z umową 45.000,00 zł netto + VAT.

W 2022 r. Spółka nie korzystała z innych usług Audytora.

21. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka, należą obligacje, środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Spółki oraz lokowanie krótkoterminowych nadwyżek gotówki. Spółka posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności. Spółka nie zawiera transakcji z udziałem instrumentów pochodnych.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych, na które narażona jest Spółka w ramach prowadzonej działalności obejmują:

- ryzyko kredytowe,
- ryzyko związane z płynnością,
- ryzyko rynkowe, w tym głównie:
 - ryzyko stopy procentowej,
 - ryzyko zmiany kursów walutowych,

Zarząd Spółki weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej.

21.1. RYZYKO KREDYTOWE

Ryzyko kredytowe jest związane z potencjalnym zdarzeniem kredytowym, które może zmaterializować się w postaci następujących czynników: niewypłacalności kontrahenta, częściowej spłaty należności, istotnego opóźnienia w spłacie należności lub innego nieprzewidzianego odstępstwa od warunków kontraktowych.

Klasy instrumentów finansowych, w których powstaje ekspozycja na ryzyko kredytowe, mające odmienną charakterystykę ryzyka kredytowego:

- pożyczki udzielone;
- pozostałe należności finansowe;
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty;

Spółka na bieżąco monitoruje ryzyko kredytowe generowane w ramach prowadzonej działalności.

W odniesieniu do aktywów finansowych ryzyko kredytowe Spółki powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

	31.12.2022	31.12.2021
Udzielone pożyczki	71 756 726	69 390 118
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz rachunki powiernicze	2 248 949	1 789 664
Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe	74 005 675	71 179 782

Lokaty, depozyty, środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz rachunki powiernicze

Spółka zarządza ryzykiem kredytowym związanym z środkami pieniężnymi poprzez dywersyfikację banków, w których lokowane są nadwyżki środków pieniężnych. Wszystkie podmioty, z którymi Spółka zawiera transakcje depozytowe działają w sektorze finansowym.

21.2. RYZYKO ZWIĄZANE Z PŁYNNOŚCIĄ

Spółka zarządza ryzykiem płynności poprzez utrzymywanie odpowiednich sald środków pieniężnych i zbywalnych papierów wartościowych, a także zapewnienia niezbędnych środków finansowania w postaci linii kredytowych. Celem Spółki jest zapewnienie takiego poziomu finansowania, który jest wystarczający z punktu widzenia realizowanej działalności.

Głównym zadaniem w procesie zarządzania ryzykiem płynności jest planowanie i cykliczne raportowanie płynności Cordia Polska Finance Sp. z o.o. . Spółka monitoruje ryzyko utraty płynności przy pomocy narzędzi okresowego planowania płynności tj. przygotowywanych prognoz przepływów pieniężnych w zakresie prowadzonej działalności operacyjnej, inwestycyjnej i finansowej. Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania takich jak: kredyty w rachunku bieżącym i inwestycyjne, obligacje krajowe. Ponadto Spółka prowadzi bieżący monitoring realizacji kowenantów ujętych w umowach o finansowanie oraz ich prognozę w kolejnych okresach. Czynniki te pozwalają na określenie zdolności Spółki do zadłużania się i zapewniają zdolność do regulowania zobowiązań w długim horyzoncie czasowym. Mają również wpływ na określenie jej możliwości inwestycyjnych. Spółka prowadzi aktywną politykę inwestowania wolnych środków pieniężnych. Oznacza to, że Spółka monitoruje stan nadwyżek finansowych oraz dokonuje prognoz przyszłych przepływów pieniężnych i na tej bazie realizuje strategię inwestycyjną względem wolnych środków pieniężnych dążąc do realizacji celów strategii inwestycyjnej.

	31.12.2022	31.12.2021
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz rachunki powiernicze	2 248 949	1 789 664
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5 026	-
AKTYWA OBROTOWE	2 253 975	1 789 664
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	402 348	455 874
Obligacje	410 617	1 308 744
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	812 965	1 764 618
Ekspozycja na ryzyko płynności	(1 441 010)	(25 046)

21.3. RYZYKO RYNKOWE

Ryzyko rynkowe wiąże się z możliwością negatywnego wpływu na wyniki Spółki poprzez wahania wartości godziwej instrumentów finansowych lub przyszłych przepływów pieniężnych z nimi związanych na skutek zmian cen rynkowych.

Główne ryzyko jakie Spółka identyfikuje to ryzyko stopy procentowej.

Na potrzeby analizy wrażliwości na zmiany czynników ryzyka rynkowego Spółka wykorzystuje metodę analizy scenariuszowej. Spółka wykorzystuje scenariusze odzwierciedlające subiektywną ocenę odnośnie kształtowania się pojedynczych czynników ryzyka rynkowego w przyszłości.

Prezentowana poniżej analiza ma na celu analizę wpływu zmian czynników ryzyka rynkowego na wyniki finansowe Spółki. Przedmiotem analizy zostały objęte wyłącznie te pozycje, które spełniają definicję instrumentów finansowych zgodnie z MSSF.

W analizie wrażliwości na ryzyko stopy procentowej Spółka stosuje równoległe przesunięcie krzywej stóp procentowych o potencjalną możliwą zmianę referencyjnych stóp procentowych w horyzoncie do daty następnego sprawozdania finansowego. Dla celów analizy wrażliwości na ryzyko zmian stóp procentowych wykorzystano średnie poziomy referencyjnych stóp procentowych w danym roku. Skala potencjalnych zmian stóp procentowych została oszacowana na podstawie zmienności implikowanych opcji na stopę procentową kwotowanych na rynku międzybankowym dla walut, dla których Spółka posiada ekspozycję na ryzyko stóp procentowych na datę bilansową.

W przypadku analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych efekt zmian czynników ryzyka został odniesiony do wartości przychodów/kosztów odsetkowych dla instrumentów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu oraz do wartości godziwej na datę bilansową instrumentów finansowych o zmiennym oprocentowaniu wycenianych do wartości godziwej.

Potencjalne możliwe zmiany kursów walutowych są określone w horyzoncie do daty następnego sprawozdania finansowego i zostały obliczone na podstawie rocznych zmienności implikowanych dla opcji walutowych kwotowanych na rynku międzybankowym dla danej pary walut z daty bilansowej lub w przypadku braku dostępnych kwotowań rynkowych na podstawie zmienności historycznych za okres jednego roku przed datą bilansową.

W kolejnym punkcie przedstawiono analizę wrażliwości dla ryzyka stopy procentowej, na które Spółka jest narażona na dzień bilansowy, pokazując jaki wpływ na wynik finansowy brutto miałyby potencjalnie możliwe zmiany poszczególnych czynników ryzyka według klas aktywów i zobowiązań finansowych.

21.3.1. RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ

Spółka posiada zobowiązania z tytułu obligacji, dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym występuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. Z uwagi na to, że Spółka posiadała, w okresie sprawozdawczym zarówno aktywa jak i zobowiązania oprocentowane według stopy zmiennej, co zmniejszało ryzyko, oraz na nieznaczne wahania stóp procentowych w minionych okresach, jak również na brak przewidywań gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych, Spółka nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych na 31 grudnia 2022 r., uznając, że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące.

Informacje dotyczące oprocentowanych obligacji zamieszczono w nocie 15.

Niezależnie od obecnej sytuacji Spółka monitoruje stopień narażenia na ryzyko stopy procentowej oraz prognozy stóp procentowych i nie wyklucza podjęcia działań zabezpieczających w przyszłości.

Ryzyko stopy procentowej – analiza wrażliwości

Spółka identyfikuje ekspozycję na ryzyko zmian stóp procentowych WIBOR. Poniższe tabele przedstawiają wrażliwość wyniku finansowego brutto Spółki na racjonalnie możliwe do zaistnienia zmiany stóp procentowych w horyzoncie do daty następnego sprawozdania finansowego, przy założeniu niezmienności innych czynników ryzyka.

Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej na 31.12.2022

	Wartość bilansowa PLN	WIBOR	
		Wpływ na wynik finansowy netto wzrost o 100 bps	spadek o 100 bps
Pożyczki udzielone	71 756 726	717 567	(717 567)
Wyemitowane obligacje	(71 951 465)	(719 514)	719 514
Zmiana zysku brutto	(194 739)	(1 947)	1 947

21.3.2. RYZYKO WALUTOWE

Na dzień 31 grudnia 2022 r. Spółka nie posiadała żadnych istotnych aktywów, zobowiązań oraz przyszłych płatności w walutach obcych tym samym ryzyko walutowe nie występuje.

22. INSTRUMENTY FINANSOWE

Instrumenty finansowe na 31.12.2022:

Aktywa finansowe (dane w PLN)	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane według wartości godziwej przez wynik
	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2022
Długoterminowe	71 756 726	-
Pożyczki udzielone	71 756 726	-
Krótkoterminowe	2 253 975	-
Środki pieniężne oraz ich ekwiwalenty	2 248 949	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5 026	-
Razem	74 010 701	-

Zobowiązania finansowe (dane w PLN)	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane według wartości godziwej przez wynik
	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2022
Długoterminowe	71 540 848	-
Obligacje	71 540 848	-
Krótkoterminowe	812 965	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	402 348	-
Obligacje	410 617	-
Razem	72 353 813	-

Zyski (straty) z instrumentów finansowych (dane w PLN)	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane według wartości godziwej przez wynik
	Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022	Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022
Przychody z tytułu odsetek	7 414 505	-
Koszty z tytułu odsetek	(6 738 120)	-
Prowizje i koszty związane z emisją papierów wartościowych	(392 214)	-
Razem	284 171	-

Instrumenty finansowe na 31.12.2021:

Aktywa finansowe (dane w PLN)	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane według wartości godziwej przez wynik
	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2021
Długoterminowe	69 390 118	-
Pożyczki udzielone	69 390 118	-
Krótkoterminowe	1 789 664	-
Środki pieniężne oraz ich ekwiwalenty	1 789 664	-
Razem	71 179 782	-

Zobowiązania finansowe (dane w PLN)	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane według wartości godziwej przez wynik
	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2021
Długoterminowe	67 914 779	-
Obligacje	67 914 779	-
Krótkoterminowe	1 764 618	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	455 874	-
Obligacje	1 308 744	-
Razem	69 679 397	-

Zyski (straty) z instrumentów finansowych (dane w PLN)	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane według wartości godziwej przez wynik
	Za okres od 13.01.2021 do 31.12.2021	Za okres od 13.01.2021 do 31.12.2021
Przychody z tytułu odsetek	1 877 408	-
Koszty z tytułu odsetek	(1 610 478)	-
Prowizje i koszty związane z emisją papierów wartościowych	(223 721)	-
Razem	43 209	-

23. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 24 lutego 2022 roku wojska rosyjskie zaatakowały Ukrainę co w znaczący sposób wpłynęło na sytuację w regionie. Konflikt trwa nadal w 2023 roku i na ten moment trudno przewidzieć jego wpływ na sytuację operacyjną i finansową Spółki, aczkolwiek może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację ekonomiczną w Polsce, w tym na poziom kursu walutowego, poziom stóp procentowych, płynność, łańcuch dostaw i pogorszenie ogólnych nastrojów społecznych. Zarząd na bieżąco monitoruje zaistniałą sytuację i jest gotowy do podjęcia działań mających na celu zapewnienie niezakłóconej kontynuacji prowadzonego biznesu.

24. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI

Zarząd na bieżąco dokonuje oceny czynników ryzyka, mogących mieć negatywny wpływ na wypełnienie przez Spółkę zobowiązań. Regularnie monitoruje zdolność kredytową swoich pożyczkobiorców i całej Grupy Cordia, z uwzględnieniem takich czynników zewnętrznych jak pandemia COVID-19 czy ryzyka geopolityczne związane z konfliktem Ukrainy i Rosji.

W ocenie Zarządu Spółki, zarówno na dzień bilansowy jak i dzień publikacji sprawozdania finansowego w nie wystąpiły istotne niepewności dla kontynuacji działalności przez Spółkę.

Podpisy wszystkich Członków Zarządu

Prezes Zarządu

Tomasz Łapiński

Podpisano kwalifikowanym podpisem
elektronicznym

Wiceprezes Zarządu

Péter Bódis

Podpisano kwalifikowanym podpisem
elektronicznym

Osoba odpowiedzialna za sporządzenie sprawozdania finansowego

Dyrektor finansowy

Iwona Stefanowicz

Podpisano kwalifikowanym podpisem
elektronicznym

Warszawa, 28 kwietnia 2023r.