



ROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

CAPITAL PARK S.A.
ZA 2022 ROK

2022

Klimczaka 1, 02-797 Warszawa
+48 22 318 88 88
biuro@capitalpark.pl

www.capitalpark.pl
www.inwestor.capitalpark.pl

WYBRANE DANE FINANSOWE*

	31.12.2022		31.12.2021	
	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR
Aktywa razem	1 346 679	287 144	1 372 944	298 505
Inwestycje w jednostki zależne	596 269	127 139	607 550	132 093
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	29 694	6 331	92 112	20 027
Kapitał własny	1 199 425	255 746	1 236 248	268 785
Zobowiązania długoterminowe	147 012	31 347	78 667	17 104
Zobowiązania krótkoterminowe	242	52	58 029	12 617

	01.01.2022-31.12.2022		01.01.2021-31.12.2021	
	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR
Przychody z tytułu dywidend	65 616	13 996	19 460	4 251
Zysk/Strata z działalności operacyjnej	81 074	17 293	242 394	52 953
Zysk/Strata brutto	75 070	16 012	236 704	51 710
Zysk/Strata netto	70 427	15 022	244 718	53 461
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 919)	(409)	(2 512)	(549)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	47 708	10 176	50 374	11 005
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(107 995)	(23 035)	(80 260)	(17 534)

* w celu przeliczenia wybranych jednostkowych danych finansowych zastosowano wymogi Rozporządzenia Ministra Finansów z 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U.2018.757 z dnia 2018.04.20); nie zastosowano wymogów MSR 21 w tym zakresie.

ROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE CAPITAL PARK S.A. ZA 2022 ROK
(w tys. PLN)

ROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE CAPITAL PARK S.A. ZA 2022 ROK

SPIS TREŚCI

I.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	5
II.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	6
III.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	7
IV.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	8
V.	OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	9
VI.	WPROWADZENIE DO ROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	10
VII.	INFORMACJA DODATKOWA DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	15
NOTA 1.	INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	33
NOTA 2.	POŻYCZKI UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM I WSPÓLKONTROLOWANYM	34
NOTA 3.	INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE	35
NOTA 4.	POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE	37
NOTA 5.	NALEŻNOŚCI HANDLOWE I POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	37
NOTA 6.	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	37
NOTA 7.	KAPITAŁY WŁASNE	38
NOTA 8.	POŻYCZKI OD PODMIOTÓW POWIĄZANYCH	38
NOTA 9.	PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY	39
NOTA 10.	KOSZTY OPERACYJNE W UKŁADZIE PORÓWNAWCZYM	41
NOTA 11.	PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK	41
NOTA 12.	KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK	41
NOTA 13.	POZOSTAŁE PRZYCHODY FINANSOWE	41
NOTA 14.	POZOSTAŁE KOSZTY FINANSOWE	42
NOTA 15.	ZYSK/STRATA PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	42
NOTA 16.	INSTRUMENTY FINANSOWE	43
NOTA 17.	ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM	44
NOTA 18.	ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	46
NOTA 19.	INFORMACJE O TRANSAKcjACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI	46
NOTA 20.	ZATRUDNIENIE	49
NOTA 21.	WYNAGRODZENIE OSÓB WCHODZĄCYCH W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH I ADMINISTRUJĄCYCH	49
NOTA 22.	WYNAGRODZENIE FIRMY AUDYTORSKIEJ	49
NOTA 23.	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE I POZABILANSOWE	49
NOTA 24.	ZABEZPIECZENIA USTANOWIONE NA MAJĄTKU SPÓŁKI	50
NOTA 25.	ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWYM	50

I. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	31.12.2022 /badane/	31.12.2021 /badane/
Aktywa trwałe			
Inwestycje w jednostkach zależnych	1	596 269	607 550
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	3	50 453	15 428
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom zależnym wyceniane w zamortyzowanym koszcie	2	533 777	494 033
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	4	-	14 747
Pozostałe należności długoterminowe		3 290	2 777
		1 183 789	1 134 535
Aktywa obrotowe			
Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom zależnym wyceniane w zamortyzowanym koszcie	2	131 806	144 470
Należności handlowe i pozostałe należności	5	1 277	1 729
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		113	98
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6	29 694	92 112
		162 890	238 409
AKTYWA RAZEM		1 346 679	1 372 944

PASywa	Nota	31.12.2022 /badane/	31.12.2021 /badane/
Kapitały własne			
Kapitał zakładowy	7	108 334	108 334
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		775 299	775 299
Kapitał zapasowy pozostały		4 853	91 719
Kapitał rezerwowy		224 333	-
Kapitał z wyceny programu motywacyjnego		16 178	16 178
Niepodzielony wynik finansowy		70 427	244 718
		1 199 425	1 236 248
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych wyceniane w zamortyzowanym koszcie	8	111 959	48 258
Rezerwy na zobowiązania oraz z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9	35 054	30 410
		147 012	78 668
Zobowiązania krótkoterminowe			
Krótkoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych wyceniane w zamortyzowanym koszcie	8	-	57 844
Zobowiązania handlowe		70	18
Pozostałe zobowiązania i rezerwy		172	166
		242	58 028
PASYWA RAZEM		1 346 679	1 372 944

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

	Nota	12 miesięcy 2022 /badane/	12 miesięcy 2021 /badane/
Przychody ze sprzedaży		80	83
Przychody z tytułu dywidend	5	65 616	19 460
Wycena inwestycji w jednostkach zależnych do wartości godziwej	1	(6 227)	196 725
Przychody z tytułu odsetek	11	32 311	35 375
Koszty z tytułu odsetek	12	(6 457)	(6 441)
Koszty osobowe	10	(1 122)	(1 192)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	10	(1 842)	(1 616)
Udział w zysku/stracie jednostek współkontrolowanych	3	(1 284)	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		81 074	242 394
Pozostałe przychody finansowe	13	4 751	1 250
Pozostałe koszty finansowe	14	(10 755)	(6 940)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		75 070	236 704
Podatek dochodowy	9	(4 643)	8 014
Zysk (strata) netto		70 427	244 718
Suma dochodów całkowitych		70 427	244 718
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)			
Podstawowy za okres obrotowy		0,65	2,26
Rozwodniony za okres obrotowy		0,65	2,26

III. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Niepodzielny wynik finansowy	Razem kapitały własne
Kapitał własny na dzień 01.01.2022	108 334	775 299	107 897	244 718	1 236 248
Podział zysku netto	-	-	198 134	(198 134)	-
Wypłata dywidendy	-	-	(60 667)	(46 584)	(107 251)
Razem transakcje z właścicielami	-	-	137 467	(244 718)	(107 251)
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	70 427	70 427
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	70 427	70 427
Kapitał własny na dzień 31.12.2022	108 334	775 299	245 364	70 427	1 199 424

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał zapasowy pozostały	Skumulowany wynik finansowy	Razem kapitały własne
Kapitał własny na dzień 01.01.2021	108 334	801 426	107 897	(26 127)	991 530
Podział zysku netto	-	(26 127)	-	26 127	-
Razem transakcje z właścicielami	-	(26 127)	-	26 127	-
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	244 718	244 718
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	244 718	244 718
Kapitał własny na dzień 31.12.2021	108 334	775 299	107 897	244 718	1 236 248

IV. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	12 miesięcy 2022	12 miesięcy 2021
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Inne wydatki i wpływy operacyjne	(2 971)	(2 512)
Odsetki otrzymane	1 051	-
Gotówka z działalności operacyjnej	(1 919)	(2 512)
Podatek dochodowy zwrócony/(zapłacony)		
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 919)	(2 512)
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Nabycie udziałów	(14 557)	(6)
Odsetki otrzymane	1 876	8 271
Zbycie udziałów, zwrot dopłat	1 710	-
Wpływy z tytułu dywidendy	66 483	18 360
Spłata udzielonych pożyczek wewnątrzgrupowych	27 380	60 490
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	(35 183)	(36 741)
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	47 708	50 374
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływ pożyczek od podmiotów powiązanych	1 100	2 000
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(31 700)
Odsetki i inne wydatki finansowe	(1 063)	(2 961)
Spłaty pożyczek	(637)	(1 700)
Spłaty kredytów	-	(45 900)
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	(107 395)	-
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(107 995)	(80 260)
D. Przepływy pieniężne netto razem	(62 207)	(32 398)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	(62 418)	(33 244)
<i>– niezrealizowane różnice kursowe od środków pieniężnych</i>	<i>(211)</i>	<i>(845)</i>
F. Środki pieniężne na początek okresu	92 112	125 355
G. Środki pieniężne na koniec okresu	29 694	92 112
<i>- w tym o ograniczonej możliwości dysponowania</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

V. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

Oświadczenie Zarządu CAPITAL PARK S.A. w sprawie rzetelnego sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego

Niniejszym Zarząd CAPITAL PARK S.A. oświadcza, iż wedle najlepszej wiedzy Zarządu, niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe CAPITAL PARK S.A. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy. Jednostkowe sprawozdanie zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę Capital Park S.A. w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu raportowym, na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

Oświadczenie Zarządu CAPITAL PARK S.A. w sprawie firmy audytorskiej uprawnionej do badania jednostkowego sprawozdania finansowego*

Zarząd oświadcza:

- firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania jednostkowego sprawozdania finansowego Capital Park S.A. za 2022 rok zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej,
- w Spółce są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji,
- Spółka posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz Spółki przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd jednostki dominującej zasadami ładu korporacyjnego, firma audytorska została wybrana przez Radę Nadzorczą Capital Park S.A. uchwałą nr 1/08/2022 z 12 sierpnia 2022 roku w sprawie wyboru biegłego rewidenta. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta działającego w imieniu firmy audytorskiej.

** Na podstawie § 70 ust. 1 pkt. 7) oraz § 71 ust. 1 pkt. 7) Rozporządzenia Ministra Finansów z 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.*

VI. WPROWADZENIE DO ROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁCE

Nazwa:	Capital Park S.A.
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	02-797 Warszawa, ul. Klimczaka 1
Kraj rejestracji:	Polska
Podstawowy przedmiot działalności:	<ul style="list-style-type: none">· działalność holdingowa· realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków· kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek· wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi
Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS:	373001
Numer statystyczny REGON:	142742125

2. CZAS TRWANIA

Spółka Capital Park S.A. została utworzona na czas nieoznaczony.

3. IDENTYFIKACJA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Spółka sporządziła jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku, składające się z:

- Jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na 31 grudnia 2022 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1 346 679 tys. PLN,
- Jednostkowego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku, wykazującego zysk netto 70 427 tys. PLN,
- Jednostkowego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku, wykazującego spadek stanu kapitału własnego o kwotę 36 824 tys. PLN,
- Jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku, wykazującego spadek stanu środków pieniężnych netto o kwotę 62 418 tys. PLN,
- Wprowadzenia do sprawozdania finansowego oraz dodatkowych informacji i objaśnień

i jest sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Unię Europejską (MSSF).

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe składa się z 51 kolejno numerowanych stron. Poprzez dzień raportowy uważa się 31 grudnia 2022 roku. Poprzez okres raportowy rozumie się okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku.

4. OKRESY PREZENTOWANE

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku.

Dane porównawcze jednostkowego sprawozdania finansowego prezentowane są:

- według stanu na 31 grudnia 2021 roku dla sprawozdania z sytuacji finansowej,
- za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 dla sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów,
- za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku dla sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz dla sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

5. SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ RAPORTOWY

Organami Spółki są Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, Rada Nadzorcza i Zarząd.

Zarząd:

Prezes Zarządu	Jan Motz
Członek Zarządu	Marcin Juszczyk
Członek Zarządu	Kinga Nowakowska

Rada Nadzorcza:

Przewodniczący Rady Nadzorczej	Carey Flaherty
Członek Rady Nadzorczej	Katarzyna Ishikawa
Członek Rady Nadzorczej	Kimberly Adamek
Członek Rady Nadzorczej	Steffen Meinshausen
Niezależny Członek Rady Nadzorczej	Jacek Kseń
Niezależny Członek Rady Nadzorczej	Jonathan Willén

W okresie od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku nastąpiły następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej:

- W dniu 13 stycznia 2022 roku Pan Derek Jakobson został odwołany, w jego miejsce w dniu 13 stycznia 2022 roku został powołany Pan Steffen Meinshausen.

6. NOTOWANIA NA RYNKU REGULOWANYM

Od 13 grudnia 2013 r. Spółka jest notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

7. BIEGLI REWIDENCI

PricewaterhouseCoopers Polska Sp. z o.o. Audyt Sp. k.

8. PRAWNICY

Ishikawa, Broclawik. Adwokaci i Radcowie Prawni Sp.p.

9. BANKI I INSTYTUCJE FINANSOWE

Bank PEKAO S.A., Getin Noble Bank S.A., Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Bank of China (Luxembourg) S.A.

10. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE SPÓŁKI

Według stanu na dzień raportowy roku akcjonariuszami Spółki posiadającymi powyżej 5% akcji lub głosów, byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
MIRELF VI B.V	79 923 911	73,78%	79 923 911	73,78%
Europi Property Group AB	23 853 631	22,02%	23 853 631	22,02%
Pozostali	4 556 456	4,20%	4 556 456	4,21%
Razem	108 333 998	100,00%	108 333 998	100,00%

Według stanu na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego akcjonariuszami Spółki posiadającymi powyżej 5% akcji lub głosów, byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
MIRELF VI B.V	79 923 911	73,78%	79 923 911	73,78%
Europi Property Group AB	23 853 631	22,02%	23 853 631	22,02%
Pozostali	4 556 456	4,20%	4 556 456	4,21%
Razem	108 333 998	100,00%	108 333 998	100,00%

Struktura akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2021 r. przedstawiała się następująco:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
MIRELF VI B.V (w tym akcje posiadane przez Patron Townsend S.à r.l.)	79 017 349	72,94%	79 017 349	72,94%
Europi Property Group AB	23 730 736	21,91%	23 730 736	21,91%
Pozostali	5 585 913	5,16%	5 585 913	5,16%
Razem	108 333 998	100,00%	108 333 998	100,00%

Na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego beneficjentem rzeczywistym jest Pan Ronald Dickerman, osoba kontrolująca i beneficjent rzeczywisty spółki MIRELF VI B.V. posiadającej 73,78 % akcji Capital Park S.A.

11. INFORMACJA O JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH

Spółka jest jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej Capital Park i sporządza sprawozdanie skonsolidowane, które dostępne jest na stronie <http://capitalpark.pl/>.

Na dzień raportowy w skład Grupy Kapitałowej Capital Park wchodziły następujące jednostki zależne i współzależne:

CAPITAL PARK SA					
ArtN Sp. z o. o.	100%	Hazel Investments Sp. z o. o.	100%	CP Management Sp. z o. o.	100%
Fundacja Fabryki Norblina	100%	Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	100%	CP Retail („SPV 2”) Sp. z o.o.	100%
Oberhausen Sp. z o.o.	100%	Diamante Investments Sp. z o. o.	100%	Sporty Department Store Sp. z o. o.	100%
SO SPV 50 Sp. z o.o.*	60%	Alferno Investments Sp. z o. o.	100%	Capital Park Kraków Sp. z o. o.	100%
Wilanów Investments S. à r.l.*	50%	Aspire Investments Sp. z o. o.	100%	Emir 30 Sp. z o. o.	100%
Rezydencje Pałacowa Sp. z o. o.	100%	Sander Investments Sp. z o. o.	100%	Kinogram Sp. z o.o.	100%
RM1 Sp. z o. o.	100%	CP Property 6 Sp. z o. o.	100%	Polski Hak Sp. z o.o.*	26%
CP RETAIL B.V.	100%	CP Property 7 Sp. z o. o.	100%	Projekt I Sp. z o.o.	100%
				Krynica Investments Sp. z o.o.	100%

*jednotki współkontrolowane

Zmiany w strukturze Grupy jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym tj. od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r. oraz po dniu bilansowym:

W okresie zakończonym 31 grudnia 2022 r. Capital Park S.A. zawarł umowę JV z with Baytree Real Estate Opportunities Ltd. (BREOL). BREOL nabył 74% udziałów spółki Polski Hak. W grudniu 2022 roku udziały w spółkach ArtN, Oberhausen i SO SPV 50 zostały przeniesione z CP Retail BV do Capital Park S.A.

12. WALUTA

Jednostkowe roczne sprawozdanie finansowe prezentowane jest w tysiącach złotych polskich (PLN), o ile nie podano inaczej.

13. WYCENA POZYCJI WYRAŻONYCH W WALUTACH OBCYCH

W niniejszym rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym zastosowano następujące kursy wymiany walut.

Kurs EUR/PLN	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,6899	4,5994
Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego	4,6883	4,5775

14. ZATWIERDZENIE JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd 23 marca 2023 roku i opublikowane 24 marca 2023 roku.

VII. INFORMACJA DODATKOWA DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Niniejsze roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską (MSSF UE).

MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF), zatwierdzone do stosowania w UE. Z dniem 1 stycznia 2022 roku zaczęły obowiązywać zmiany do: MSR 16 – „Rzeczowe Aktywa trwałe”, MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”, MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” oraz roczne zmiany do MSSF 2018 – 2020 (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”) - zmiany te nie mają wpływu na jednostkowe Sprawozdanie Finansowe.

Opublikowano szereg nowych standardów rachunkowości i interpretacji, które nie są obowiązkowe dla okresów sprawozdawczych kończących się 31 grudnia 2022 r. i nie zostały wcześniej przyjęte przez Spółkę. W ocenie Capital Park S.A. te standardy nie będą mieć istotnego wpływu na Spółkę w bieżącym lub przyszłych okresach sprawozdawczych bądź na przewidywalne przyszłe transakcje.

2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Dane w niniejszym rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym zostały podane w tysiącach polskich złotych, które są walutą funkcjonalną i prezentacji Spółki, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy.

Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem zobowiązań z tytułu kredytów i wyemitowanych obligacji wycenianych według zamortyzowanego kosztu oraz inwestycji w jednostki zależne wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy i inwestycji w jednostki współkontrolowane wyceniane metodą praw własności.

Niniejsze roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe podlegało badaniu biegłego rewidenta. Raport z badania publikowany jest razem z niniejszym jednostkowym sprawozdaniem finansowym.

3. OPIS PRZYJĘTYCH ZASAD POLITYKI RACHUNKOWOŚCI

Udziały w spółkach zależnych

Zgodnie z regulacjami MSR 27 jednostka ujmuje inwestycje w jednostkach zależnych wg zasad opisanych w MSSF 9. Udziały i akcje w jednostkach zależnych wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy. Nie rzadziej niż na dzień raportowy Spółka wycenia inwestycje w jednostki zależne w wartości godziwej przy zastosowaniu założeń opisanych poniżej:

- dla każdej kategorii inwestycji jednostka stosuje ten sam sposób ujmowania,
- zmiany wartości godziwej ujmuje się w zysku lub stracie bieżącego okresu,
- zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży (bądź wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży) zgodnie z MSSF 5, ujmuje się zgodnie z tym MSSF w zakresie prezentacji i ujawnień, w zakresie wyceny zastosowanie znajdują konsekwentnie MSSF 9.

Ponieważ jednostki zależne są spółkami celowymi z jedynym aktywem w postaci nieruchomości inwestycyjnej oraz zobowiązaniami finansowymi związanymi z finansowaniem inwestycji, w szacowaniu wartości godziwej jednostek zależnych

Spółka bazuje na wartości aktywów netto jednostek zależnych. Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są w wartości godziwej według operatów szacunkowych, natomiast zobowiązania finansowe z tytułu kredytów i pożyczek wyceniane są w zamortyzowanym koszcie. Model wyceny inwestycji w jednostki zależne bazuje na danych z jednostkowych sprawozdań finansowych jednostek zależnych i jest sporządzony z poziomu Capital Park S.A. Udziały jednostek kontrolowanych bezpośrednio przez Capital Park S.A. w wartości księgowej (historycznej) są porównywane z wartością aktywów netto kontrolowanych jednostek. W przypadku, gdy kontrolowana spółka posiada jednostki zależne niższego szczebla, udziały tych jednostek są wyceniane do wartości godziwej zgodnie z powyższą metodologią. Efekt tej wyceny jest ujęty w skorygowanych aktywach netto ujętych w ostatecznej wycenie.

Aktualizacja wartości inwestycji w jednostkach zależnych do wartości godziwej ujmowana jest w sprawozdaniu z zysków lub strat oraz innych całkowitych dochodów w wyniku finansowym w linii „Wycena inwestycji w jednostki zależne do wartości godziwej”.

Na podstawie zasad MSSF 13 Zarząd przeprowadził analizę metodologii ustalenia wartości godziwej udziałów w jednostkach zależnych na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz na 31 grudnia 2021 r., która doprowadziła do wniosku, że metodologia ta została ustalona w oparciu o 3 poziom hierarchii wyceny do wartości godziwej.

Zasady tworzenia rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w związku ze wzrostem wyceny inwestycji w jednostki zależne zostały przedstawione w sekcji „Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego”.

Udziały w spółkach współkontrolowanych

Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych są wyceniane zgodnie z MSR 28 metodą praw własności.

Na dzień nabycia udziały wyceniane są w równowartości udziału w kapitale własnym jednostki współkontrolowanej ustalonym na dzień nabycia albo dzień zarejestrowania udziałów z tytułu podwyższonego kapitału zakładowego lub zapasowego. Różnicę pomiędzy tak ustaloną wartością nabywanych udziałów a dokonanymi płatnościami za nabywane lub obejmowane udziały ujmuje się jako dodatnią (jeśli cena zapłacona jest wyższa niż nabywane udziały) albo jako zysk z okazynego nabycia (jeśli cena zapłacona jest niższa niż nabywane udziały) wartość firmy. Zysk z okazynego nabycia odnoszony jest w wynik finansowy w momencie nabycia. Aktywa z tytułu dodatniej wartości firmy podlegają weryfikacji na każdy raportowy pod kątem utraty wartości.

Nie rzadziej niż na każdy dzień raportowy Spółka dokonuje weryfikacji wartości tych inwestycji w oparciu o wartość aktywów netto każdej spółki współkontrolowanej z uwzględnieniem części kapitału zakładowego albo prawa do zysków przysługujących Spółce.

Skutki aktualizacji wartości inwestycji, to znaczy różnica pomiędzy aktualną wartością aktywów netto w części, jaka przysługuje Spółce a taką wartością na poprzedni dzień raportowy są odnoszone w ciężar wyniku finansowego Spółki. W przypadku zaniechania inwestycji w jednostce współkontrolowanej wartość udziałów jednostki współkontrolowanej usuwane są ze sprawozdania z sytuacji finansowej Spółki i odnoszone w pozostałe koszty finansowe.

Aktywa finansowe

Spółka klasyfikuje aktywa finansowe do następujących kategorii wyceny:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody.

Klasyfikacja jest uzależniona od przyjętego przez Spółkę modelu zarządzania aktywami finansowymi oraz warunkami umownych przepływów pieniężnych. Spółka dokonuje reklasyfikacji inwestycji w instrumenty dłużne wtedy i tylko wtedy, gdy zmienia się model zarządzania tymi aktywami.

Ujmowanie i zaprzestanie ujmowania

Aktywa finansowe ujmuje się, gdy Spółka staje się stroną postanowień umownych instrumentu. Aktywa finansowe wyłącza się z ksiąg rachunkowych, gdy prawa do uzyskania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych wygasły lub zostały przeniesione, a Spółka dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności.

Wycena na moment początkowego ujęcia

Na moment początkowego ujęcia, Spółka wycenia składnik aktywów finansowych według wartości godziwej powiększonej o, w przypadku składnika aktywów finansowych, których nie wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy, koszty transakcji, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu składnika aktywów finansowych. Koszty transakcji dotyczące aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy są ujmowane w wyniku finansowym.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Aktywa finansowe, które nie spełniają kryteriów wyceny według zamortyzowanego kosztu lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, są klasyfikowane jako inwestycja wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy wycenia się według wartości godziwej, a zmiany tej wartości ujmuje się w zysku lub stracie bieżącego okresu i prezentuje w pozycji „Zyski (straty) z tytułu zmian wartości godziwej instrumentów finansowych”, za wyjątkiem przychodów z tytułu odsetek, które oblicza się metodą efektywnej stopy procentowej, ujmowanych w pozycji „Przychody z tytułu odsetek”. W szczególności Spółka zalicza do tej kategorii pożyczki, które nie spełniają testu SPPI (tj. przepływy pieniężne z tych pożyczek nie stanowią wyłącznie kapitału i odsetek), ponieważ częstotliwość zmian oprocentowania nie odpowiada formule naliczania odsetek.

Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Instrumenty dłużne utrzymywane w celu ściągnięcia umownych przepływów, które obejmują wyłącznie spłaty kapitału i odsetek („SPPI”, ang. *Solely payment of principal and interest*), są wyceniane według zamortyzowanego kosztu. Przychody z tytułu odsetek oblicza się metodą efektywnej stopy procentowej i wykazuje w pozycji „Przychody z tytułu odsetek” w wyniku finansowym. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości ujmuje się zgodnie z zasadą rachunkowości opisaną w „Utrata wartości aktywów finansowych” i prezentuje w pozycji „Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów finansowych”. Do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu zalicza się w szczególności:

- obligacje,
- pożyczki, które spełniają test klasyfikacji SPPI i które zgodnie z modelem biznesowym są wykazywane jako „utrzymywane w celu uzyskiwania przepływów pieniężnych”,
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody obejmują instrumenty dłużne, w których przepływy stanowią wyłącznie płatności kapitału i odsetek, a które są utrzymywane w celu ściągnięcia umownych przepływów pieniężnych i w celu sprzedaży.

Po początkowym ujęciu ww. aktywa finansowe są wyceniane w wartości godziwej, a skutki zmiany wartości godziwej, inne niż odpisy z tytułu utraty wartości, różnice kursowe oraz przychody z tytułu odsetek są ujmowane w innych całkowitych dochodach i prezentowane w kapitale własnym jako kapitał z wyceny do wartości godziwej. Na dzień wyłączenia inwestycji z ksiąg rachunkowych, skumulowaną wartość zysków lub strat ujętych w kapitale własnym przenosi się do zysku lub straty

bieżącego okresu. Przychody z tytułu odsetek od takich aktywów finansowych wylicza się metodą efektywnej stopy procentowej i ujmuje w pozycji „Przychody z tytułu odsetek”. Odpisy z tytułu utraty wartości ujmuje się zgodnie z zasadą rachunkowości wskazaną w kategorii „Utrata wartości aktywów finansowych” i prezentuje w pozycji „Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości aktywów finansowych”. Na dzień raportowy Spółka nie posiadała aktywów finansowych zaklasyfikowanych do tej kategorii. Na dzień raportowy Spółka nie posiada ww. aktywów finansowych.

Utrata wartości aktywów finansowych

W odniesieniu do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu, Spółka dokonuje na każdy dzień raportowy szacowania konieczności ujęcia oczekiwanych strat kredytowych, zgodnie z trzystopniowym modelem oczekiwanych strat kredytowych.

Ryzyko kredytowe dla Spółki wynika głównie z salda udzielonych pożyczek, należności handlowych oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

Dalsze szczegółowe informacje na temat odpisów aktualizujących w odniesieniu do należności handlowych i środków pieniężnych przedstawiono w dalszej części sprawozdania finansowego.

Dla aktywów finansowych innych niż należności handlowe (w szczególności udzielonych pożyczek) Spółka stosuje trzystopniowy model utraty wartości:

Stopień 1 – salda, dla których ryzyko kredytowe nie wzrosło znacząco od początkowego ujęcia. Oczekiwane straty kredytowe określa się na podstawie prawdopodobieństwa niewypełnienia zobowiązania w ciągu 12 miesięcy (tj. całkowita oczekiwana strata kredytowa pomnożona jest przez prawdopodobieństwo, że strata wystąpi w ciągu następnych 12 miesięcy);

Stopień 2 – obejmuje salda, dla których nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego od początkowego ujęcia, ale brak jest obiektywnych przesłanek utraty wartości; oczekiwane straty kredytowe określa się na podstawie prawdopodobieństwa niewypełnienia zobowiązania przez cały umowny okres życia danego aktywa;

Stopień 3 – obejmuje salda z obiektywną przesłanką utraty wartości.

Na potrzeby ustalenia odpisu aktualizującego dla należności z tytułu pożyczek przeprowadzana jest indywidualna analiza każdej pożyczki w celu przyporządkowania tych pozycji do jednego z trzech stopni.

Na każdy dzień raportowy Spółka dokonuje oceny czy ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od dnia jego początkowego ujęcia:

- w sytuacji, gdy ryzyko kredytowe danego aktywa finansowego jest wysokie oraz gdy wzrost ryzyka kredytowego od początkowego ujęcia do dnia raportowego nie był znaczący, Spółka szacuje straty kredytowe biorąc pod uwagę tylko zdarzenia niewykonania zobowiązania mogące nastąpić w ciągu 12 miesięcy od dnia raportowego (stopień 1),
- w sytuacji, gdy ryzyko kredytowe danego aktywa finansowego znacząco wzrosło od dnia początkowego ujęcia, Spółka szacuje straty ze zdarzeń, jakie mogą wystąpić w okresie całego życia instrumentu (stopień 2).

Na potrzeby określenia horyzontu kalkulacji oczekiwanych strat kredytowych, weryfikowany jest fakt znaczącego wzrostu ryzyka kredytowego związanego z danym aktywem finansowym od momentu początkowego ujęcia tego aktywa finansowego.

Przy analizie wystąpienia znacznego wzrostu ryzyka kredytowego związanego z danym aktywem Spółka bierze pod uwagę m.in. następujące przesłanki:

- nastąpiło opóźnienie w spłacie 30 dni,
- czy nastąpił znaczący spadek wartości nieruchomości,
- czy nastąpił znaczący spadek stawek najmu,
- czy pojawiły się zmiany regulacyjne mające negatywny wpływ na przyszłe przepływy Grupy lub wartość nieruchomości,
- czy nastąpił istotny spadek przepływów pieniężnych/ wyników operacyjnych,

W zależności od spełnienia bądź niespełnienia powyższych kryteriów pożyczki są przypisywane do koszyków (stopień 1,2,3).

Oczekiwaną stratę kredytową wyliczono na podstawie prawdopodobieństwa niewypełnienia zobowiązania, profilu spłat uzgodnionego w umowie pożyczki i oceny odzysków z zabezpieczenia.

Oczekiwana strata kredytowa kalkulowana jest przy uwzględnieniu wartości pieniądza w czasie.

Kalkulacja odpisu ECL (Expected Credit Loss) składa się z 3 elementów:

EAD – Exposure at default

LGD – Loss given default

PD - Probability of default

$ECL = EAD \times PD \times LGD$

Wartość ekspozycji (Exposure at Default, EAD):

Wartość pożyczki objętej analizą w zamortyzowanym koszcie.

Loss given default (LGD):

Przyjęto, że jeżeli:

- wartość zabezpieczeń (WZAB) przekracza, wartość ekspozycji LGD w pozostałych przypadkach LGD obliczone jest jako udział wartości ekspozycji niepokrytej zabezpieczeniami, gdzie wartość ekspozycji niepokrytej zabezpieczeniami stanowi sumę WZAB pomniejszona o sumę EAD oraz WPZOB.

Wartość zabezpieczeń (WZAB):

- wartość zabezpieczenia jest wartością godziwą,
- w przypadku zdarzenia kredytowego (m.in. upadłości) wartość zabezpieczenia zostanie wykorzystana w pierwszej kolejności na zaspokojenie roszczeń z tytułu analizowanych pożyczek/kredytów,
- na wartość zabezpieczeń składają się: wartość nieruchomości (najbardziej prawdopodobna wartość godziwa wskazana przez klienta), wartość środków pieniężnych oraz należności krótkoterminowych.

Probability of default (PD):

Dla szacowania odpisu indywidualnego dla udzielonych pożyczek Spółka stosuje prawdopodobieństwo niewykonania zobowiązania na podstawie rynkowych danych. Spółka szacuje ryzyko niewypłacalności pożyczkobiorców w oparciu o ratingi nadane kontrahentom z wykorzystaniem wewnętrznego modelu scoringowego, na bazie danych Bloomberg. Pożyczkobiorcy nie posiadają formalnie przyznanego ratingu, dlatego Spółka szacuje ratingi jaki dany pożyczkobiorca mógłby uzyskać bazując na danych finansowych pożyczkobiorcy, marży oraz ratingu kraju pożyczkobiorcy. Przypisanie ratingu jest szacunkiem Spółka i może być odmienne od faktycznego ratingu, który mógłby zostać nadany pożyczkobiorcy.

Utrata wartości ze względu na ryzyko kredytowe, a także odwrócenie strat, zawsze ujmowane są w wyniku finansowym, nawet w przypadku, gdy dany składnik aktywów finansowych jest wyceniany przez pozostałe całkowite dochody. Aktywa finansowe są spisywane, w całości lub w części, kiedy Grupa wyczerpie praktycznie wszystkie działania w zakresie ścigania i uzna, że nie można już racjonalnie oczekiwać odzyskania należności. Zazwyczaj następuje to, gdy składnik aktywów jest przeterminowany co najmniej 360 dni.

Utrata wartości ze względu na ryzyko kredytowe, a także odwrócenie strat, zawsze ujmowane są w wyniku finansowym, nawet w przypadku, gdy dany składnik aktywów finansowych jest wyceniany przez pozostałe całkowite dochody.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Do środków pieniężnych i ich ekwiwalentów zaliczane są środki pieniężne w kasie, w banku, środki pieniężne w drodze, a także lokaty bankowe i inne papiery wartościowe oraz odsetki od aktywów finansowych, które są płatne lub wymagalne w ciągu 3 miesięcy od dnia ich otrzymania, wystawienia, nabycia lub założenia. Krajowe aktywa wykazuje się w ciągu roku obrotowego i na dzień raportowy w księgach rachunkowych w wartości nominalnej. Wartość nominalna obejmuje doliczone lub ewentualnie potrącone przez bank odsetki.

Na dzień raportowy aktywa wyrażone w walucie obcej przelicza się po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

W ciągu roku obrotowego wpływy i wypływy z rachunku walutowego są wyceniane według następujących zasad:

- w przypadku zrealizowanej sprzedaży lub zakupu waluty ewidencja odbywa się według kursu kupna lub sprzedaży użytego do tej transakcji,
- w sytuacji, gdy nie dochodzi do nabycia lub sprzedaży waluty wycena wpływów na rachunek walutowy bankowy i wypływów z tego rachunku odbywa się poprzez zastosowanie średniego kursu NBP z dnia poprzedzającego dzień transakcji,
- kolejność wyceny rozchodu środków pieniężnych w walucie obcej na rachunkach walutowych i w kasach walutowych odbywa się według metody FIFO.

Należności handlowe

W sprawozdaniu finansowym prezentowane są należności z podziałem na krótkoterminowe i długoterminowe. Jako należności długoterminowe ujmowane są należności wymagalne w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia raportowego, a wymagalne w okresie krótszym lub przeznaczone do obrotu prezentowane są jako krótkoterminowe.

Na dzień nabycia lub powstania należności krótkoterminowe ujmuje się według wartości godziwej, czyli według wartości określonej przy ich powstaniu. Natomiast na dzień raportowy należności wycenia się w zamortyzowanym koszcie. W przypadku krótkoterminowych należności handlowych, które nie mają znaczącego elementu finansowania, Spółka stosuje podejście uproszczone wymagane w MSSF 9 i wycenia odpisy z tytułu utraty wartości w wysokości strat kredytowych oczekiwanych w całym okresie życia należności od momentu jej początkowego ujęcia.

Odpisy aktualizujące wartość należności są szacowane według poniższych zasad:

- dla należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości – odpis do wysokości należności nieobjętej gwarancją lub innym zabezpieczeniem, zgłoszonej likwidatorowi lub sędziemu komisarzowi w postępowaniu upadłościowym,
- dla należności od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeśli majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego – odpis w pełnej wysokości należności,

- dla należności kwestionowanych przez dłużników oraz z których zapłatą dłużnik zalega, a według oceny sytuacji majątkowej i finansowej dłużnika spłata należności w umownej kwocie nie jest prawdopodobna – odpis do wysokości należności niepokrytej gwarancją lub innym zabezpieczeniem,
- dla należności stanowiących równowartość kwot podwyższających należności, w stosunku do których uprzednio dokonano odpisu aktualizującego – odpis do wysokości tych kwot, do czasu ich otrzymania lub odpisania,
- dla należności przeterminowanych, których ryzyko nieściągalności jest znaczne - według indywidualnej oceny Zarządu Spółki – odpis w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty, uwzględniającej współczynnik niewypełnienia zobowiązania skorygowane o wpływ czynników przyszłych oraz wysokość salda niespłaconego na dzień bilansowy,
- dla należności nieprzeterminowanych, których ryzyko nieściągalności jest znaczne według indywidualnej oceny Zarządu Spółki – odpis w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty uwzględniającej współczynnik niewypełnienia zobowiązania skorygowane o wpływ czynników przyszłych oraz wysokość salda niespłaconego na dzień bilansowy,
- dla należności nieprzeterminowanych, których ryzyko nieściągalności nie jest znaczne- odpis w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty z uwzględnieniem współczynnika niewypełnienia zobowiązania.
- Współczynnik niewypełnienia zobowiązania określa się na podstawie analizy nieściągalności za ostatnie lata i bierze pod uwagę wpływy przyszłych czynników na kwotę strat kredytowych. Spółka wyróżnia jeden portfel należności handlowych, ze względu na ich homogeniczność. Na potrzeby wyceny oczekiwanych strat kredytowych należności handlowe zostały zaliczone do kategorii opartych na wspólnej charakterystyce ryzyka kredytowego i przedziałach przeterminowania. Spółka wykazuje odpis bazujący na przeszłych doświadczeniach strat na należnościach, skorygowany w celu odzwierciedlenia informacji o bieżącej kondycji ekonomicznej i rozsądnych i potwierdzonych prognozach przyszłej kondycji ekonomicznej.

Ponadto wszystkie należności handlowe Spółka są analizowane dla utworzenia odpisu indywidualnego czy nie ma obiektywnych dowodów na utratę wartości biorąc pod uwagę problemy finansowe kredytobiorcy, nieregulowanie płatności, w tymi szczególnie skierowane na drogę sądową czy duże prawdopodobieństwo niewypłacalności. Istniejące gwarancje, ubezpieczenie kredytu itp. powinny być brane pod uwagę przy szacowaniu odpisu indywidualnego.

Należności przeterminowane, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość. Jeśli od wyżej wymienionych należności nie dokonano odpisów lub dokonano ich w niepełnej wysokości, to należności te zalicza się wtedy odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

Jeśli przyczyna, dla której dokonano odpisu aktualizującego wartość należności ustanie, to równowartość kwoty, na którą wcześniej utworzono odpis, zwiększa wartość danej należności, a także odpowiednio pozostałe przychody operacyjne lub przychody finansowe.

Odpisy aktualizujące prezentuje się odpowiednio w pozostałych kosztach operacyjnych bądź kosztach finansowych, w zależności od tego jakich należności dotyczą odpisy aktualizujące.

Na dzień powstania należności w walucie obcej są wyceniane według średniego kursu NBP z dnia poprzedzającego dzień powstania należności (np. wystawienia faktury).

Na dzień raportowy należności w walucie obcej wyceniane są według średniego kursu NBP obowiązującego na dzień raportowy.

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się i tworzy, stosując podejście bilansowe. Wycena aktywów i rezerw na odroczonego podatku dochodowego jest dokonywana na koniec każdego kwartału.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się od wszystkich występujących przejściowych różnic ujemnych, nierozliczonych strat podatkowych oraz niewykorzystanych ulg podatkowych do wysokości, do której jest prawdopodobne osiągnięcie zysku do opodatkowania pozwalającego na potrącenie ujemnych różnic przejściowych, strat i ulg podatkowych; z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz

- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku 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,

Na każdy dzień raportowy wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest powtórnie weryfikowana, czy jest prawdopodobne osiągnięcie zysku do opodatkowania pozwalającego na potrącenie ujemnych różnic przejściowych, strat i ulg podatkowych, tzn.:

- czy istnieją wystarczające dodatnie różnice przejściowe, na które utworzono rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego, lub
- czy osiągnięcie dochodu na poziomie pozwalającym na potrącenie ujemnych różnic przejściowych oraz odliczenie strat i ulg podatkowych jest prawdopodobne (przy czym osiągnięcie wystarczającego dochodu uznaje się za prawdopodobne, gdy wynika to z planów finansowych na lata następne).

Rezerwa na podatek odroczonego ujmowana jest w odniesieniu do dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczonego powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansów brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Wartość bilansowa składnika rezerw z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień raportowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne wystąpienie zobowiązania z tytułu podatku dochodowego.

Rezerwa na podatek odroczonego dotycząca wyceny inwestycji w jednostki zależne w wartości godziwej:

W przypadku wzrostu wartości inwestycji w jednostki zależne w wartości godziwej Zarząd Spółki na każdy dzień raportowy dokonuje odpowiedniej analizy obowiązku utworzenia rezerwy na podatek odroczonego zgodnie z MSR 12.

Spółka tworzy rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego od wszystkich dodatnich różnic przejściowych związanych z inwestycją w jednostkach zależnych, z wyjątkiem sytuacji, w których spełnione są łącznie następujące dwa warunki:

- a) Spółka w stanie kontrolować terminy odwracania się różnic przejściowych; oraz
- b) jest prawdopodobne, że różnice przejściowe nie odwrócą się w dającej się przewidzieć przyszłości.

Zważywszy, że Spółka dominująca kontroluje politykę swoich jednostek zależnych dotyczącą dywidend, jest ona w stanie również kontrolować terminy odwracania się różnic przejściowych związanych z tą inwestycją (włącznie z różnicami przejściowymi wynikającymi nie tylko z niepodzielonych zysków, ale również z wszelkich różnic kursowych).

W związku z tym, że Spółka jest w stanie kontrolować terminy odwracania się różnic przejściowych, Zarząd Spółki dokonuje analizy prawdopodobieństwa odwrócenia się różnic przejściowych w dającej się przewidzieć przyszłości.

Spółka tworzy rezerwę na podatek odroczonego od wyceny inwestycji w jednostki zależne w wartości godziwej, jeśli wg planów Zarządu w dającej się przewidzieć przyszłości Spółka dokona zbycia udziałów w jednostkę zależną lub dokona sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej w jednostce zależnej i transakcja ta skutkować będzie koniecznością zapłaty podatku dochodowego. Przez dającą przewidzieć się przyszłość Zarząd rozumie okres 12 miesięcy od dnia raportowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczonego wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień raportowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień raportowy. Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego są ze sobą kompensowane wówczas, gdy Spółka posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności z zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku oraz Spółka zakłada jednoczesną realizację aktywów i rezerw na podatek dochodowy z tego samego tytułu. Kompensacie podlega podatek odroczonego od przychodów i kosztów z tytułu wycen nieruchomości inwestycyjnych, instrumentów finansowych oraz innych należności i zobowiązań.

Ujęcie w księgach rachunkowych aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego następuje poprzez księgowanie na koniec okresu sprawozdawczego tylko zmiany sald aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustalonych na koniec i początek okresu sprawozdawczego.

Jeżeli ustalone aktywa lub utworzone rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczą operacji gospodarczych, których skutek wpływa na wynik finansowy, to korespondują one również z wynikiem finansowym. Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem (funduszem) własnym odnosi się również na kapitał (fundusz) własny, a nie na wynik finansowy.

W sytuacjach określonych w MSR 12 odroczonego podatek dochodowy ujmuje się jako korektę wartości firmy.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów i kosztów

Czynne rozliczenia kosztów są dokonywane dla kosztów, które dotyczą więcej niż jednego okresu sprawozdawczego. Do rozliczeń międzyokresowych czynnych zaliczane są m.in.:

- opłacone z góry świadczenia, takie jak prenumerata, ubezpieczenia, czynsze i dzierżawy – rozliczane metodą liniową,
- opłacone z góry koszty energii elektrycznej, gazu, usług komunikacyjnych lub komunalnych – rozliczane metodą liniową,
- koszty emisji akcji do dnia emisji – rozliczane w dniu emisji.

Metoda liniowa zastosowana do rozliczania kosztów wymienionych powyżej polega na rozliczeniu tych pozycji stosownie do upływu czasu.

Nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego wszystkie pozycje rozliczeń międzyokresowych czynnych są weryfikowane pod kątem ich zasadności. Wszystkie pozycje aktywów, których nie można jednoznacznie przypisać do przychodów, które mają zostać osiągnięte w przyszłych okresach sprawozdawczych powinny być odniesione na wynik bieżący.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów obejmują:

- koszty wykonania jeszcze niezakończonych umów usługi budowlane, o których mowa w MSR 11 „Umowy o usługę budowlaną”.
- zobowiązania wynikające z przyjętych przez Spółkę niefakturowanych dostaw i usług; jednak w sprawozdaniu finansowym zalicza się je do zobowiązań handlowych, i to także wtedy, gdy ustalenie przez Spółkę dokładnej ilości i/lub ceny dostawy/usługi może wymagać

Kapitały

Kapitały własne wyceniane są w wartości nominalnej.

Kapitał podstawowy wykazuje się w wysokości określonej w statucie/umowie i w uchwałach o podwyższeniu/umorzeniu kapitału podstawowego i wpisanej w rejestrze sądowym. Do czasu zarejestrowania podwyższenia kapitału kwoty wniesione przez udziałowców wykazane są w księgach rachunkowych jako rozrachunki, a prezentowane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym jako pozostałe kapitały rezerwowe.

Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej. Koszty emisji akcji poniesione przy powstaniu spółki akcyjnej lub podwyższeniu kapitału zakładowego zmniejszają kapitał zapasowy spółki do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji.

Pozostałe kapitały obejmują głównie kapitał z rozliczenia nabycia udziałów w spółce ArtN Sp. z o.o. oraz kapitał z wyceny programu motywacyjnego (wynagrodzenie w formie akcji spółki dominującej).

Płatności w formie akcji – Program motywacyjny

Wartość godziwa przyznanej opcji zakupu akcji Capital Park S.A. jest ujęta jako koszty z tytułu wynagrodzeń w korespondencji ze zwiększeniem kapitału własnego. Wartość godziwa jest określana na dzień przyznania opcji zakupu akcji przez osoby uprawnione i ujmowana w całym okresie, w którym będą nabywane prawa do realizacji opcji.

Kwota obciążająca koszty jest korygowana w celu odzwierciedlenia aktualnej liczby przyznanych opcji, dla których warunki świadczenia pracy oraz warunki nierynkowe nabywania uprawnień są spełnione. W przypadku płatności w formie akcji z warunkami innymi niż warunki nabywania uprawnień, wartość godziwa nagród przyznawanych w płatnościach w formie akcji jest określana w taki sposób, aby odzwierciedlić te warunki natomiast nie jest dokonywana aktualizacja tej wyceny, jeżeli występują różnice pomiędzy oczekiwanymi a aktualnymi wynikami.

Wycena zobowiązania jest weryfikowana na koniec każdego okresu sprawozdawczego i na dzień rozliczenia. Wszystkie zmiany w wartości godziwej zobowiązania są wykazywane jako koszty osobowe w zysku lub stracie bieżącego okresu.

Do pozycji **Zyski zatrzymane** oprócz wyników finansowych za lata poprzednie, odnosi się również skutki istotnych błędów lat poprzednich. Za istotny błąd lat poprzednich uznaje się błąd, w wyniku którego zostanie spełniony jeden z poniższych warunków:

- wynik finansowy brutto odchyli się o więcej niż 10% i suma bilansowa odchyli się o więcej niż 1%,
- wynik finansowy brutto odchyli się o więcej niż 10% i przychody netto ze sprzedaży odchylił się o więcej niż 1%.

Spółka koryguje istotne błędy lat poprzednich retrospektywnie i przekształca dane retrospektywnie, o ile jest to wykonalne w praktyce. Korekta istotnego błędu lat poprzednich jest odnoszona w kwocie netto, tzn. po uwzględnieniu wpływu błędu na zobowiązania podatkowe (zarówno o charakterze bieżącym, jak i wynikające z tytułu odroczonego podatku dochodowego).

Zyski osiągnięte w latach poprzednich, również takie które wcześniej zostały przeznaczone na kapitał zapasowy i rezerwy mogą być wypłacone akcjonariuszom i udziałowcom w formie dywidendy, po pokryciu wszelkich strat z lat poprzednich oraz osiągnięciu minimalnej wysokości kapitału zapasowego przewidzianego przez Kodeks Handlowy dla spółek akcyjnych, tj. 1/3 kapitału akcyjnego.

Zobowiązania finansowe nie będące instrumentami pochodnymi

Wyemitowane instrumenty dłużne oraz zobowiązania podporządkowane są ujmowane przez Spółkę na dzień ich powstania. Wszystkie pozostałe zobowiązania finansowe, w tym zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, są ujmowane na dzień zawarcia transakcji, który jest dniem, w którym Spółka staje się stroną umowy zobowiązującej do wydania instrumentu finansowego. W momencie początkowego ujęcia Spółka wycenia składnik zobowiązań finansowych w jego wartości godziwej skorygowanej o koszty transakcji, które można bezpośrednio przypisać do nabycia lub emisji tych zobowiązań finansowych.

Spółka wyłącza z ksiąg zobowiązania finansowe, kiedy zobowiązanie zostanie spłacone, umorzone lub ulegnie przedawnieniu. Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń w rozumieniu MSSF 9.

Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie obejmują zaciągnięte przez Spółkę kredyty oraz wyemitowane obligacje. Wycena w zamortyzowanym koszcie odnoszona jest w stosunku do wyceny kredytów i obligacji obejmującej wartość kapitałów, naliczonych odsetek, niezrealizowanych różnic kursowych naliczonych na dzień raportowy oraz nie odpisaną liniowo w koszty wartość poniesionych prowizji.

Metoda wyceny w zamortyzowanym koszcie przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej polega na ujęciu wszystkich wpływów i wydatków z tytułu kredytu oraz obligacji (zaciągnięcie kredytu, spłaty kredytu, zapłacone prowizje, wszelkie zapłacone pośrednie koszty związane z obsługą kredytu np. doradztwo kredytowe) według daty przepływu pieniężnego i zdyskontowanie tych przepływów pieniężnych stosując wewnętrzną stopę zwrotu (IRR).

Wdrożenie MSSF 9 od 2018 r. nie wpłynęło na zasady wyceny zobowiązań finansowych Spółki w stosunku do polityki rachunkowości obowiązującej do 31 grudnia 2017 r., tj. zasad wyceny określonych w MSR 39.

Kredyty

Kredyty ujmuje się początkowo w wartości godziwej, pomniejszonej o poniesione koszty transakcyjne. Na dzień raportowy kredyty wyceniane są według zamortyzowanego kosztu. Wszelkie różnice pomiędzy wpływami z tytułu kredytów (po potrąceniu kosztów transakcji) a wartością zapłaty ujmuje się jako koszt finansowy w okresie kredytowania, stosując metodę efektywnej stopy procentowej.

Opłaty i prowizje uiszczane przy zaciąganiu kredytów są ujmowane jako koszty transakcyjne kredytu w wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że część lub całość kredytu zostanie wypłacona. W takim przypadku opłata jest odraczana do czasu wypłaty. W zakresie, w jakim nie ma przesłanek ku temu, że część lub całość kredytu zostanie wykorzystana, opłata jest

kapitalizowana jako przedpłata na usługi płynnościowe i amortyzowana przez okres kredytu, którego dotyczy. Kredyty są usuwane ze sprawozdania z sytuacji finansowej, gdy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł. Różnica między wartością bilansową zobowiązania finansowego, które wygasło lub zostało przeniesione na inną stronę, a zapłaconą zapłatą, w tym przekazanymi aktywami niepieniężnymi lub przejętymi zobowiązaniami, jest ujmowana w rachunku zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów jako pozostałe przychody lub koszty finansowe.

Kredyty zalicza się do zobowiązań krótkoterminowych, chyba że Spółka posiada bezwarunkowe prawo do odroczenia spłaty zobowiązania o co najmniej 12 miesięcy od dnia raportowego. W przypadku zmodyfikowanych kredytów MSSF 9 wymaga, aby zysk lub stratę obliczyć jako różnicę między pierwotnymi umownymi przepływami pieniężnymi a zmodyfikowanymi przepływami pieniężnymi zdyskontowanymi według pierwotnej efektywnej stopy procentowej.

Rezerwy

Rezerwy zgodnie z MRS 37 tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Spółka spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi.

Podstawą tworzenia rezerwy jest rzetelny szacunek dokonany przez Zarząd Spółki. Na każdy dzień raportowy Spółka weryfikuje zasadność i wysokość kwoty utworzonej rezerwy.

Utworzenie lub zwiększenie kwoty rezerwy zalicza się odpowiednio do kosztów podstawowej działalności operacyjnej, kosztów finansowych albo nakładów inwestycyjnych na nieruchomości lub zapasy, zależnie od okoliczności, z którymi przyszłe zobowiązania się wiążą. Wykorzystanie rezerwy jest związane z powstaniem zobowiązania, na które uprzednio utworzono rezerwę, jest ono księgowane jako zmniejszenie rezerwy i zwiększenie zobowiązania. Rezerwa może być wykorzystana wyłącznie zgodnie z celem, na jaki była pierwotnie utworzona. Niewykorzystane rezerwy, wobec zmniejszenia lub ustania ryzyka uzasadniającego ich utworzenie na dzień, na który okazały się zbędne, zmniejszają koszty podstawowej działalności operacyjnej albo odpowiednio zwiększają pozostałe przychody operacyjne lub przychody finansowe, w zależności od tego, które koszty zostały wcześniej obciążone tworzoną rezerwą.

Przykładami rezerw są rezerwy tworzone na:

1. restrukturyzację i likwidację – podstawą tworzenia rezerwy są nakłady, które jednocześnie w sposób nieodzowny wynikają z restrukturyzacji i zarazem nie są związane z bieżącą działalnością Spółki; w kwocie rezerwy mogą być przykładowo uwzględnione odprawy i odszkodowania wynikające z prawa pracy czy też koszty likwidacji działalności objętych restrukturyzacją, jak np. koszty lub straty związane z karami lub odszkodowaniami z tytułu zerwanych umów lub niezrealizowanych umów; rezerwa na restrukturyzację nie obejmuje kosztów związanych z przyszłą działalnością, np. kosztów marketingu, szkolenia pozostającej załogi, koszty zmian przyporządkowania służbowego pozostających pracowników, wprowadzenia nowych systemów i sieci dystrybucji itp. Utworzone rezerwy na restrukturyzację zwiększają pozostałe koszty operacyjne,
2. skutki toczącego się postępowania sądowego – podstawą oceny prawdopodobieństwa możliwego obowiązku utworzenia rezerwy może być przebieg postępowania sądowego lub opinie prawników; ustalając kwotę rezerwy, należy wziąć pod uwagę nie tylko kwotę roszczenia określoną w pozwie, ale również koszty postępowania sądowego,
3. przewidywane straty z podpisanych umów.

Umowy gwarancji finansowej

Umową gwarancji finansowej jest umowa zobowiązująca jej wystawcę do dokonania określonych płatności rekompensujących posiadaczowi stratę, jaką poniesie z powodu niedokonania przez określonego dłużnika płatności w przypadającym terminie zgodnie z warunkami instrumentu dłużnego. W momencie początkowego ujęcia zobowiązanie finansowe z tytułu umowy gwarancji/poręczeń wycenia się według wartości godziwej. Po początkowym ujęciu, jednostka wycenia zobowiązanie finansowe z tytułu umowy gwarancji/poręczeń według większej z dwóch kwot: wartości rozpoznanej początkowo pomniejszonej o kwoty rozpoznane w rachunku wyniku wskutek rozliczania pierwotnie ujętej kwoty w okresie ważności poręczenia oraz kwoty oszacowanej zgodnie z modelem oczekiwanych strat kredytowych zgodnie z MSSF 9.

Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania i rezerwy

W sprawozdaniu finansowym prezentowane są zobowiązania z podziałem na krótkoterminowe i długoterminowe. Jako zobowiązania długoterminowe są ujmowane zobowiązania wymagalne w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia raportowego, a wymagalne w okresie krótszym lub przeznaczone do obrotu prezentowane są jako krótkoterminowe.

Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania są początkowo ujmowane według wartości godziwej, a następnie wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Wartość godziwa nieoprocentowanego zobowiązania to jego zdyskontowana kwota spłaty. Jeżeli termin wymagalności zobowiązania jest krótszy niż jeden rok, pomija się dyskontowanie.

Na dzień powstania zobowiązania w walucie obcej są wyceniane według średniego kursu NBP z dnia poprzedzającego dzień powstania zobowiązania (np. wystawienia faktury). Na dzień raportowy zobowiązania w walucie obcej wyceniane są według średniego kursu NBP obowiązującego na dzień raportowy

Przychody z podstawowej działalności operacyjnej

Przychody są wpływami korzyści ekonomicznych danego okresu, powstałymi w toku zwykłej działalności gospodarczej Spółki, które skutkują zwiększeniem kapitału własnego w inny sposób niż wynikający z wpłat udziałowców.

Do podstawowych przychodów z działalności operacyjnej Spółka zalicza:

- przychody z tytułu należnych dywidend od spółek zależnych,
- przychody z tytułu udostępniania znaku towarowego, przychody z tytułu odsetek od udzielonych przez Spółkę pożyczek,
- przychody z tytułu lokat i środków na rachunku bankowym,
- inne przychody z tytułu sprzedaży usług.

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy do ich otrzymania.

Koszty podstawowej działalności operacyjnej

Do podstawowych kosztów działalności operacyjnej Spółka zalicza:

- koszty osobowe, w tym w szczególności koszty wynagrodzeń członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej,
- koszty wyceny programu motywacyjnego członków Zarządu,
- koszty odsetek od udzielonych Spółce pożyczek,
- pozostałe koszty operacyjne, a w szczególności: koszty konsultantów, wydatki administracyjne, koszty prawne, koszty przygotowania i badania sprawozdań finansowych,

Dodatkowo w działalności operacyjnej Spółka prezentuje wycenę inwestycji w jednostkach zależnych do wartości godziwej oraz udział w zysku lub stracie jednostek współkontrolowanych, które wyceniane są metodą praw własności.

Przychody i koszty finansowe

Przychody i koszty z tytułu odsetek są ujmowane zgodnie z metodą memoriałową.

Pozycja innych przychodów oraz kosztów finansowych obejmuje głównie zrealizowane i niezrealizowane różnice kursowe powstające w związku ze spłatą oraz wyceną zobowiązań finansowych oraz odpisy aktualizujące wartość aktywów finansowych ustalone zgodnie z MSR 36.

Koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są jako koszty w momencie ich poniesienia, z wyjątkiem kosztów, które są związane z wytworzeniem (budową) lub nabyciem składnika aktywów. W takim przypadku koszty finansowania zewnętrznego są aktywowane, pod warunkiem, że istnieje prawdopodobieństwo, że w przyszłości przyniosą one korzyści ekonomiczne. Koszty odsetkowe z tytułu finansowania zewnętrznego (kredyty, obligacje) korygowane są o wycenę w zamortyzowanym koszcie przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Metoda wyceny w zamortyzowanym koszcie przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej polega na ujęciu wszystkich wpływów i wydatków z tytułu kredytu oraz obligacji (zaciągnięcie kredytu, spłaty kredytu, zapłacone prowizje, wszelkie zapłacone pośrednie koszty związane z obsługą kredytu np. doradztwo kredytowe) według daty przepływu pieniężnego i zdyskontowanie tych przepływów pieniężnych stosując wewnętrzną stopę zwrotu (IRR).

Podatki dochodowe – podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych lub podlegających zwrotowi od organów podatkowych.

Zasady prezentacji sprawozdania z przepływów pieniężnych

Spółka sporządza sprawozdanie z przepływów pieniężnych metodą bezpośrednią i prezentuje je w podziale na:

- działalność operacyjną – która przedstawia wpływy i wydatki z podstawowej działalności Spółki oraz wszelkie inne przepływy gotówkowe nie uwzględnione w żadnej z niżej wymienionych rodzajów działalności,
- działalność inwestycyjną – która przedstawia wpływy i wydatki z tytułu nabycia i sprzedaży inwestycji długo i krótkoterminowych innych niż środki pieniężne, jak również wpływy i wydatki związane z działalnością w segmencie mieszkaniowym,
- działalność finansową - która przedstawia zmiany wysokości i struktury wniesionego kapitału własnego oraz zadłużenia Spółki.

Działalność operacyjna

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej pochodzą przede wszystkim z podstawowej działalności przynoszącej Spółce przychody. Są to pieniężne skutki transakcji i innych zdarzeń uwzględnionych przy ustaleniu zysku lub straty Spółki, takich jak:

- przychody z odsetek od udzielonych pożyczek,
- zapłacone dostawy dóbr i usług,
- zapłacone i otrzymane podatki, w tym podatek dochodowy,
- zapłacone świadczenia pracownicze.

Działalność inwestycyjna

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej prezentują nakłady, które będą służyć wytwarzaniu przychodów i generowaniu środków pieniężnych w przyszłości, jak również wpływy ze sprzedaży takich składników majątku, których okres gospodarczego wykorzystania przekraczał standardowy cykl wytwarzania usług przez Spółkę. Są to w szczególności skutki pieniężne takich transakcji jak:

- wpływy i wypływy związane z przejęciem lub sprzedażą jednostek zależnych lub ich części,
- udzielenie pożyczek jednostkom zależnym lub współkontrolowanym,
- spłata udzielonych pożyczek jednostkom zależnym lub współkontrolowanym,
- odsetki uzyskane z pożyczek udzielonym jednostkom zależnym lub współkontrolowanym,
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty w jednostce zależnej, która została przejęta lub sprzedana,
- wpływy i wypływy związane z nabyciem i zbyciem inwestycji w nieruchomości, w tym również zaliczki,
- wpływy i wypływy związane z nabyciem i zbyciem inwestycji mieszkaniowych, w tym również zaliczki,
- środki pieniężne otrzymane i zapłacone z tytułu realizacji instrumentów finansowych, chyba że realizacja takiego instrumentu jest ściśle związana z działalnością operacyjną lub finansową.

Działalność finansowa

Przepływy pieniężne z działalności finansowej prezentują wpływy i wydatki związane z finansowaniem działalności Spółki, których celem jest możliwość oszacowania roszczeń przyszłych przepływów pieniężnych podmiotów dostarczających Spółce kapitał. Są to w szczególności takie pozycje jak:

- wpływy z tytułu emisji akcji lub innych instrumentów finansowych,
- środki pieniężne zapłacone akcjonariuszom z tytułu ich udziału w zysku i kapitale własnym,
- wpływy oraz wydatki z tytułu otrzymanych pożyczek, kredytów, spłaconych odsetek oraz prowizji,
- wpływy z tytułu emisji obligacji oraz wydatki na wykup obligacji, spłatę odsetek, zapłatę prowizji z tytułu emisji obligacji,
- wpływy i wydatki z tytułu zaciągniętych i spłaconych kredytów, pożyczek, wyemitowanych obligacji i innych papierów wartościowych,
- wypływy z tytułu zapłaconych rat leasingowych.

4. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI

Pozycje zawarte jednostkowym sprawozdaniu finansowym wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym Spółka prowadzi działalność („waluta funkcjonalna”). Sprawozdanie finansowe prezentowane jest w tysiącach złotych polskich (PLN), który jest walutą funkcjonalną i walutą prezentacji Spółki.

Transakcje wyrażone w walutach obcych przelicza się na walutę funkcjonalną według kursu obowiązującego w dniu transakcji. Zyski i straty z tytułu różnic kursowych wynikających z rozliczenia tych transakcji oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

5. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH ORAZ ISTOTNE OSZACOWANIA I ZAŁOŻENIA ZARZĄDU

W odniesieniu do odpisu z tytułu udzielonych pożyczek Zarząd ustala odpis przy zastosowaniu metodologii oczekiwanych strat kredytowych zgodnie z MSSF 9. Odpisy na oczekiwane straty wykazywane są w oparciu o założenia dotyczące ryzyka niewykonania zobowiązania i oczekiwane wskaźniki strat. Przyjmując te założenia i wybierając dane do kalkulacji utraty wartości Spółka stosuje subiektywną ocenę opartą o jej dotychczasową historię i istniejące warunki rynkowe, a także szacunki dotyczące przyszłości na koniec każdego okresu sprawozdawczego

Spółka posiada udziały w jednostkach zależnych wycenianych według wartości godziwej. Na ich wartość istotny wpływ mają wyceny wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych będących głównymi aktywami tych jednostek zależnych. Nieruchomości inwestycyjne są wyceniane według wartości godziwej, która odzwierciedla warunki rynkowe na dzień raportowy. Wartość godziwa to cena, którą otrzymano by za sprzedaż składnika aktywów lub zapłacono by za przeniesienie zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach między uczestnikami rynku na dzień wyceny. Wartość godziwa odzwierciedla w szczególności wysokość przychodów z czynszów z aktualnych umów najmu oraz racjonalne i uzasadnione założenia co do rynkowej oceny przychodów z czynszów z przyszłych umów najmu, jak również wiarygodnie oszacowane wypływy pieniężne dotyczące nieruchomości. Dla ustalenia wartości godziwej nieruchomości niezależni rzeczoznawcy stosują metody wyceny najbardziej odpowiednie dla wyceny wartości danej nieruchomości. Niezależnie od podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości inwestycyjnych, jak w każdym tego typu przypadku, przyjęte założenia (m. in. stopa kapitalizacji, rynkowa wartość czynszu, koszty budowy, poziom pustostanów, okres zwolnień czynszowych) są w znaczącym stopniu subiektywne, ponieważ odnoszą się do zdarzeń przyszłych, a więc niepewnych. Zarząd ściśle monitoruje sytuację gospodarczą w Polsce i na świecie. Zmiany w otoczeniu rynkowym mają duży wpływ na wartość nieruchomości będących w posiadaniu jednostek zależnych których udziały są wyceniane. Nieruchomości inwestycyjne są wrażliwe na wiele elementów, w tym w szczególności na zmiany stóp kapitalizacji oraz kursu EUR/PLN z uwagi na to, iż podstawą dużej części wycen nieruchomości inwestycyjnych jest czynsz wyrażony w EURO. Wzrost/spadek kursu EUR przekłada się bezpośrednio na wzrost/spadek wartości nieruchomości wyrażonej w PLN i powoduje zysk/stratę z aktualizacji wyceny nieruchomości, co wpływa na wycenę udziałów.

6. NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA JAKIE MIAŁY MIEJSCE W 2022 ROKU

Wpływ wojny w Ukrainie na działalność Spółki

Konflikt na Ukrainie i związane z nim wydarzenia mają miejsce w czasie znacznej globalnej niestabilności gospodarczej, a jego skutki mogą wchodzić w interakcje i pogłębiać skutki obecnych warunków rynkowych. Wiele sektorów już teraz boryka się ze skutkami rosnących cen towarów i zwiększonych kosztów surowców w wyniku rosnącego popytu w związku z załagodzeniem pandemii Covid. Wąskie gardła w łańcuchu dostaw wynikające ze skutków pandemii, nadal się utrzymują i są potęgowane przez niedobory siły roboczej i tarcia handlowe. Niektóre sektory borykają się również z dużą rotacją personelu, niedoborami pracowników i wynikającymi z tego podwyżkami płac. Warunki te mogą zostać znacznie zaostrzone przez szersze skutki konfliktu na Ukrainie, zwiększające się presje inflacyjne i osłabiające globalne ożywienie po pandemii. Ekonomiczne skutki konfliktu mogą obejmować:

- znaczące wzrosty cen surowców, w tym ropy naftowej i gazu ziemnego,
- zwiększona niepewność gospodarcza na świecie, może znaleźć odzwierciedlenie w bardziej niestabilnych cenach aktywów oraz kursach wymiany walut,
- rosnące koszty kredytu i premie za ryzyko oraz rosnąca inflacja i wyższe stopy procentowe

Wszystkie te czynniki mogą istotnie wpłynąć na europejską gospodarkę, jak również sektor w którym działa Spółka. W szczególności branża nieruchomości narażona jest na:

- spadek aktywności najemców skutkujący zawieszeniem lub niepowodzeniem zawierania umów najmu w szczególności powierzchni handlowych i gastronomicznych,
- brak możliwości rozpoczęcia a co za tym idzie również ukończenia projektów zgodnie z ustalonym harmonogramem i / lub budżetem z powodu przestojów w działalności kontrahentów, niedoborów siły roboczej, zakłóceń łańcucha dostaw, przedłużenia terminów uzyskania pozwoleń i innych procedur administracyjnych,
- pogorszenie sytuacji gospodarczej i niepewność na rynku nieruchomości wpływające na czasowe zawieszenie / wydłużenie rozpoczętych procesów sprzedażowych i inwestycyjnych,
- utrudniony dostęp do finansowania.

Działania wojenne na Ukrainie, poza silnym wpływem na otoczenie sektora nieruchomości, nie mają na ten moment bezpośredniego wpływu na Spółkę. Żadne z nieruchomości posiadanych przez Spółki zależne od Capital Park, w których Capital Park posiada inwestycje nie znajdują się na terytorium Ukrainy oraz Rosji. Spółka nie współpracuje i nie posiada finansowania od podmiotów objętych sankcjami.

Spółka na bieżąco obserwuje sytuację w celu oceny jej wpływu na działalność Spółki. Spółki zależne od Capital Park posiadają szereg narzędzi mających na celu minimalizację wpływu tych zjawisk na ich działalność biznesową. Są to instrumenty zabezpieczające stopę procentową zawierane przy zaciąganiu finansowania oraz indeksacja czynszu wynajmowanych nieruchomości o wskaźnik inflacji. Dodatkowo, Spółki zależne stosują naturalny hedging poprzez finansowanie projektów w walucie, w której pobierane są czynsze za wynajem nieruchomości. W chwili obecnej żadna z nieruchomości Spółek, w których Capital Park ma udziały nie jest w trakcie budowy. Capital Park i jej spółki zależne na bieżąco oceniają sytuację i podejmują działania mające na celu minimalizację negatywnego wpływu spowodowanego pogorszeniem koniunktury.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja finansowa Spółki jest stabilna i nie uległa pogorszeniu.

7. OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE

Konflikt na Ukrainie – szczegóły zostały opisane w punkcie 6 powyżej

8. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

Działalność Spółki nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości i cykliczności.

9. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Na dzień 31 grudnia 2022 r. Spółka nie posiada żadnych zobowiązań z tytułu obligacji, jak również w 2022 roku nie emitowała udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

10. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ LUB ZADEKLAROWANEJ DYWIDENDY

21 lipca 2022 roku Capital Park S.A. wypłacił dywidendę w wysokości 46,5 mln złotych. 24 listopada 2022 roku, została wypłacona zaliczka na poczet dywidendy za 2022 rok w kwocie 60,7 mln złotych.

11. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW FINANSOWYCH NA DANY ROK

Zarząd nie publikował ani nie deklarował publikacji prognoz finansowych.

12. SPRAWY SĄDOWE

Przed sądem organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej nie toczą się żadne postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Capital Park S.A., których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

13. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM ZARZĄDU SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEJ SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA

W ocenie Zarządu obecna i przewidywana sytuacja finansowa Spółki jest stabilna i nie wskazuje na istnienie zagrożeń w zarządzaniu zasobami finansowymi. Na dzień raportowy nie odnotowano zdarzeń negatywnie wpływających na dalszą działalność Spółki.

14. WSKAZANIA CZYNNIKÓW, KTÓRE ZDANIEM ZARZĄDU BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU

Zmiany kursu EUR/PLN

Zmiany wartości EURO w odniesieniu do złotego mają istotny wpływ na zysk/stratę z aktualizacji wartości nieruchomości posiadanych przez jednostki zależne od Spółki co przekłada się na wycenę udziałów w jednostkach zależnych do wartości godziwej. Większość nieruchomości inwestycyjnych posiadanych przez jednostki zależne jest wyceniana i finansowana w EURO. Ponieważ aktywa te są aktualizowane według kursu waluty na koniec każdego okresu sprawozdawczego, wycena z tytułu zmiany kursu walutowego istotnie wpłynęła na wyniki jednostek zależnych, co miało wpływ na wartość posiadanych udziałów w jednostkach zależnych.

Konflikt na Ukrainie

Ujawnienie w punkcie 6.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

NOTA 1. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

UDZIAŁY W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH W WARTOŚCI GODZIWEJ	31.12.2022	31.12.2021
Udziały lub akcje w wartości godziwej	596 269	607 550
Razem	596 269	607 550

UDZIAŁY W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH W WARTOŚCI GODZIWEJ	31.12.2022	31.12.2021
CP Retail B. V.	2 381	327 431
CP Management Sp. z o. o.	93 677	90 500
Capital Park Kraków Sp. z o. o.	30 598	29 360
Hazel Investments Sp. z o. o.	82 533	143 378
Diamante Investments Sp. z o. o.	1 450	1 916
Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	7 960	-
Sander Investments Sp. z o. o.	1 983	1 801
Alferno Investments Sp. z o. o.	249	2 033
Aspire Investments Sp. z o. o.	4 301	3 777
Emir 30 Sp. z o. o.	3 849	3 948
CP Retail ("SPV 2") Sp. z o. o.	484	747
Polski Hak Sp. z o.o.	-	5
Krynica Investments Sp. z o.o.	2 529	2 653
CP Property 6 Sp. z o.o.	205	-
CP Property 7 Sp. z o.o.	205	-
Oberhausen Sp. z o.o.	5 568	-
ArtN Sp. z o. o.	358 295	-
Razem	596 269	607 550

	31.12.2022	31.12.2021
Wartość godziwa udziałów 01.01	607 550	409 158
Dodatkowe wpłaty na udziały	20 451	1 667
Umorzenie udziałów	(1 693)	-
Wycena do wartości godziwej	(6 227)	196 725
Zmiana formy własności - udziały	(23 810)	-
Razem	596 269	607 550

* W lutym 2022r. zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników podwyższono kapitał zakładowy spółek CP Property 6 Sp. z o.o. , CP Property 7 Sp. z o.o. i Polski Hak Sp. z o. o. W grudniu 2022 roku udziały w SO SPV 50 zostały przeniesione z CP Retail BV do Capital Park S.A.

NOTA 2. POŻYCZKI UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM I WSPÓLKONTROLOWANYM

POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM I WSPÓLKONTROLOWANYM

Udzielone pożyczki	Oprocentowanie	Termin wymagalności	31.12.2022	31.12.2021
Hazel Investments Sp. z o. o.	8% WIBOR 6M + marża	2023	-	130 077
CP Retail B. V.	8% WIBOR 3M + marża	2024	190 673	49 562
ArtN Sp. z o.o.	4,35% - 8%	2027	275 522	254 485
Diamante Investments Sp. z o. o.	8%	2024-2025	8 097	2 011
Oberhausen Sp. z o.o.	8%	2024	9 623	8 914
Aspire Investments Sp. z o. o.	8%	2024	1 581	1 889
Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	8%	2024-2033	16 032	16 143
Sporty Department Sp.z o.o.	8%	2024-2025	124	112
Emir 30 Sp. z o. o.	8%	2024	391	347
Polski Hak Sp. z o.o.	8%	2023	-	12 814
Kinogram Sp. z o.o.	8%	2024-2025	5 019	13 609
Krynica Investments Sp. z o.o.	8%	2024	4 409	3 670
CP Property 6 Sp. z o. o.	8%	2024-2025	21 889	200
CP Property 7 Sp. z o. o.	8%	2025	415	200
Razem			533 777	494 033

POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM I WSPÓLKONTROLOWANYM

Udzielone pożyczki	Oprocentowanie	Termin wymagalności	31.12.2022	31.12.2021
CP Retail B. V.	8% WIBOR 6M + marża	-	-	139 271
Hazel Investments Sp. z o. o.	8% WIBOR 3M + marża	2023	131 806	-
Diamante Investments Sp. z o. o.	8%	-	-	5 199
Razem			131 806	144 470

Żadna z udzielonych pożyczek nie jest przeterminowana. W odniesieniu do odpisu z tytułu udzielonych pożyczek Zarząd po obliczeniu odpisu przy zastosowaniu metodologii oczekiwanych strat kredytowych ustalił jego wartość na poziomie 11 mln PLN i ujął w sprawozdaniu finansowym w pozostałych kosztach finansowych.

Oprocentowanie pożyczek wynosi od 4,35% do 8% lub WIBOR 3M/6M powiększony o marżę wahającą się w przedziale od 5,55% do 5,75%. Terminy spłat przypadają w latach 2023-2033. Na udzielonych pożyczkach nie zostało ustanowione zabezpieczenie.

	2022	2021
Wartość na początek okresu	638 503	638 333
Udzielone pożyczki	35 183	36 741
Spłata udzielonych pożyczek	(18 746)	(60 490)
Konwersja pożyczek na kapitał zakładowy	(5 886)	(1 500)
Naliczone odsetki	32 550	33 494
Spłata naliczonych odsetek	(1 876)	(8 212)
Konwersja odsetek na kapitał zakładowy	(8)	(162)
Odpis aktualizacyjny	(13 849)	379
Wycena w zamortyzowanym koszcie	(3 361)	463
Niezrealizowane różnice kursowe	4 292	(543)
Zmiana formy własności	(1 220)	-
Wartość na koniec okresu	665 582	638 503
<i>Pożyczki długoterminowe</i>	<i>533 777</i>	<i>494 033</i>
<i>Pożyczki krótkoterminowe</i>	<i>131 806</i>	<i>144 470</i>

NOTA 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE

Spółka prezentuje udziały we wspólnych przedsięwzięciach, wyceniane metodą praw własności. Na wartość bilansową wspólnych przedsięwzięć składają się wartość udziałów w tych jednostkach, jak również udzielone tym podmiotom pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami z uwzględnieniem skutków wyceny bilansowej.

W poniższej tabeli zaprezentowano szczegóły wyceny zaangażowania we wspólne przedsięwzięcia oraz podstawowe informacje dotyczące zawartego porozumienia jak również podstawowe dane finansowe.

WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE WILANÓW INVESTMENTS	31.12.2022	31.12.2021
Wartość udziałów	30 447	6 637
Udział w zysku/stracie z lat ubiegłych	7 792	6 210
Udział w zysku/stracie za okres sprawozdawczy	3 585	1 582
Odpis aktualizujący wartość udziałów	(19 298)	(14 429)
Razem wartość bilansowa inwestycji wyceniona metodą praw	22 526	-
Udzielone pożyczki długoterminowe	33 632	-
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	-	24 227
Odpis aktualizujący od pożyczki	(5 705)	(8 799)
Razem wartość bilansowa pożyczki udzielonej	27 927	15 428
Razem	50 453	15 428

ZMIANA STANU WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA	2022	2021
Na początek okresu	15 428	20 676
Zmiana formy własności - udziały	23 810	-
Udział w zysku/stracie za okres sprawozdawczy	3 585	1 582
Odpis aktualizujący od udziałów	(4 869)	(1 582)
Zmiana formy własności - udzielone pożyczki	11 750	-
Spłata pożyczek	(8 634)	-
Odpis aktualizujący od pożyczki	3 094	(6 054)
Naliczenie odsetek od pożyczek	709	823
Zmiana formy własności - naliczone odsetki	5 832	-
Wpływ wyceny pożyczek w zamortyzowanym koszcie	(253)	(17)
Na koniec okresu	50 453	15 428

W poniższej tabeli zaprezentowano podstawowe dane finansowe jednostek współkontrolowanych - kwalifikowanych jako wspólne przedsięwzięcia.

Grupa Wilanów Investments	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa jednostki/jednostek	77 850	79 610
Zobowiązania jednostki/jednostek	85 838	92 634
Kapitał własny jednostki/jednostek	(7 988)	(13 024)
Wynik jednostki/jednostek za okres sprawozdawczy	5 432	2 396
Udzielone pożyczki (wartość netto)	10 083	15 428
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 533	3 257
Przychody	13 003	7 210
Koszty odsetkowe	(1 422)	(1 530)

SO SPV 50	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa jednostki/jednostek	167 385	162 309
Zobowiązania jednostki/jednostek	154 108	151 246
Kapitał własny jednostki/jednostek	13 277	11 063
Wynik jednostki/jednostek za okres sprawozdawczy	2 214	792
Udzielone pożyczki (wartość netto)	17 566	15 614
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 352	5 054
Przychody	17 117	13 242
Koszty odsetkowe	(6 025)	(4 084)

Polski Hak	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa jednostki/jednostek	55 807	-
Zobowiązania jednostki/jednostek	1 360	-
Kapitał własny jednostki/jednostek	54 447	-
Wynik jednostki/jednostek za okres sprawozdawczy	623	-
Udzielone pożyczki (wartość netto)	1 220	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	699	-
Koszty odsetkowe	(255)	-

W poniższej tabeli zaprezentowano podstawowe informacje dotyczące zawartych umów kwalifikowanych jako wspólne przedsięwzięcia:

	Grupa Wilanów Investments	SO SPV 50	Polski Hak
Spółki wspólnie kontrolowane	Wilanów Investments S. à r. l. z siedzibą w Luksemburgu oraz jej jednostki zależne: Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. oraz RM 1 Sp. z o.o.	SO SPV 50 Sp. z o.o.	Polski Hak Sp. z o.o. oraz jego jednostka zależna Projekt I Sp. z o.o.
Udział w kapitale zakładowym oraz w zysku/stracie	50 % udziałów w kapitale zakładowym spółki Wilanów Investments S. à r.l. (bezpośrednio) oraz w spółkach Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. oraz RM 1 Sp. z o.o. (pośrednio), 66 % udziałów w zysku/stracie	60 % udziałów w kapitale zakładowym spółki SO SPV 50 Sp. z o.o. i 60 % udziałów w zysku/stracie	26% udziałów w kapitale zakładowym spółki Polski Hak Sp. z o.o.; 26% udziałów w zysku/stracie
Dane podstawowe o zawartej umowie	Porozumienie zawarte 13 sierpnia 2008 r. z Real Management Sp. z o.o. Celem porozumienia jest budowa, sprzedaż oraz zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi i komercyjnymi na terenie Wilanowa.	Porozumienie zawarte 3 lutego 2016 roku z Galaxy Sp. z o.o. Celem porozumienia jest przebudowa, rekomercjalizacja, repozycjonowanie oraz zarządzanie centrum handlowym zlokalizowanym w Swarzędzu.	Umowa zawarta w lutym 2022 roku z Baytree Real Estate Opportunities Limited (BREOL). Celem porozumienia jest budowa wielofunkcyjnego projektu (zawierającego budynki mieszkalne i lokale usługowe) na gruncie w Gdańsku.

NOTA 4. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE

WARTOŚĆ UDZIELONYCH POŻYCZEK JEDNOSTKOM WSPÓLKONTROLOWANYM	Oprocentowanie	Termin wymagalności	31.12.2022	31.12.2021
SO SPV 50 Sp. z o.o.*	10% WIBOR 3M + 5,05%	2023-2026	-	14 747
Razem			-	14 747

* W grudniu 2022 roku udziały w spółkach zostały przeniesione z CP Retail BV do Capital Park S.A.

NOTA 5. NALEŻNOŚCI HANDLOWE I POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

NALEŻNOŚCI HANDLOWE I POZOSTAŁE	31.12.2022	31.12.2021
Należności handlowe	2	1
Należności publiczno-prawne	756	628
Pozostałe należności	519	1 100
Razem	1 277	1 729

Pozostała kwota z zadeklarowanej w 2021r. przez CP Retail „SPV2” Sp. z o. o. (spółki zależnej od Capital Park S.A.) dywidendy w kwocie 1 100 tys. PLN została wypłacona 11 maja 2022r.

NOTA 6. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.12.2022	31.12.2021
Środki na rachunkach bankowych	9 694	20 717
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 miesięcy	20 000	71 395
Razem	29 694	92 112

Na 31 grudnia 2022 r., tak samo jak na 31 grudnia 2021r. Spółka nie posiadała środków pieniężnych o ograniczonej możliwości.

NOTA 7. KAPITAŁY WŁASNE

Struktura kapitału zakładowego na dzień raportowy i dzień sporządzenia niniejszego rocznego sprawozdania finansowego przedstawia się następująco:

Seria/emisja rodzaj akcji	Liczba akcji	Cena nominalna (w zł)	Wartość nominalna serii / emisji	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
Seria A akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	100 000	1,0	100 000	wkład pieniężny	17.12.2010
Seria B akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	74 458 541	1,0	74 458 541	wkład pieniężny oraz wkład niepieniężny	13.10.2011
Seria C akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	20 955 314	1,0	20 955 314	wkład pieniężny	14.02.2014
Seria D akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	3 589 891	1,0	3 589 891	wkład pieniężny	03.03.2015
Seria E akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	9 230 252	1,0	9 230 252	wkład niepieniężny	14.02.2014
Razem	108 333 998		108 333 998		

Struktura akcjonariatu została przedstawiona w punkcie VI.10 Informacji ogólnych.

NOTA 8. POŻYCZKI OD PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

DŁUGOTERMINOWE POŻYCZKI OD PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

POŻYCZKI ZACIĄGNIĘTE	Oprocentowanie	Terminy spłaty	31.12.2022	31.12.2021
Capital Park Kraków Sp. z o. o.	8%	2024-2025	31 016	28 212
Sander Investments Sp. z o. o.	8%	2024	969	920
CP Management Sp. z o.o.	8%	2024	79 974	19 126
Razem			111 959	48 258

KRÓTKOTERMINOWE POŻYCZKI OD PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

POŻYCZKI ZACIĄGNIĘTE	Oprocentowanie	Terminy spłaty	31.12.2022	31.12.2021
CP Management Sp. z o. o.	8%	2022	-	57 844
Razem			-	57 844

Żadna z pożyczek nie jest przeterminowana. Oprocentowanie pożyczek wynosi 8%. Terminy spłat przypadają w latach 2022-2023. Udzielone pożyczki nie zostały w żaden sposób zabezpieczone.

	2022	2021
Na początek okresu	106 102	102 395
Uruchomienie pożyczek	1 100	2 000
Spłata pożyczek	(637)	(1 700)
Spłata odsetek	(1 063)	(1 300)
Naliczone odsetki	6 196	6 216
Wycena w zamortyzowanym koszcie	260	(1 509)
Na koniec okresu	111 959	106 102
<i>Pożyczki długoterminowe</i>	<i>111 959</i>	<i>48 258</i>
<i>Pożyczki krótkoterminowe</i>	<i>-</i>	<i>57 844</i>

NOTA 9. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCONY

PODATEK OBCIĄŻAJĄCY WYNIK	12 miesięcy 2022	12 miesięcy 2021
Bieżący podatek dochodowy	-	(378)
Odroczony podatek dochodowy	(4 643)	8 392
(Obciążenie)/Uznanie podatkowe wykazane w jednostkowym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(4 643)	8 014

BIEŻĄCY PODATEK DOCHODOWY	12 miesięcy 2022	12 miesięcy 2021
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	75 070	236 704
Podatek dochodowy	(4 643)	8 392
Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku/(stracie) przed opodatkowaniem)	-6,19%	3,55%

UZGODNIENIE EFEKTYWNEJ STOPY PODATKOWEJ	12 miesięcy 2022	12 miesięcy 2021
Zysk przed opodatkowaniem	75 070	236 704
Wg stawki podatkowej 19%	(14 263)	(44 974)
Dywidenda	12 467	3 697
Różnice trwale nieobjęte podatkiem dochodowym, w tym:	(2 847)	49 669
- wycena udziałów do wartości godziwej od której nie tworzy się podatku odroczonego	(1 183)	48 982
- efekt podatkowy związany z inwestycjami w jednostki zależne (pożyczki)	(2 043)	402
- cienka kapitalizacja	692	-
- inne	(313)	284
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	(4 643)	8 392
Efektywna stawka podatkowa	-6,19%	3,55%

ROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE CAPITAL PARK S.A. ZA 2022 ROK
(w tys. PLN)

Aktywa z tytułu odroczonego podatku	31.12.2022	Zmiana ujęta w wyniku finansowym	01.01.2022
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	254	254	-
Niezapłacone odsetki	6 552	1 025	5 527
Ujemne różnice kursowe z wyceny	21	(18)	38
Pozostałe	27	-	27
Razem przed kompensatą	6 854	1 262	5 592
Kompensata aktywów z rezerwą	(6 854)	(1 262)	(5 592)
Razem po kompensacie	-	-	-

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	31.12.2022	Zmiana ujęta w wyniku finansowym	01.01.2022
Nieotrzymane odsetki	38 503	5 640	32 863
Dodatnie różnice kursowe z wyceny	2 681	69	2 612
Pozostałe	723	196	528
Razem	41 907	5 905	36 003
Kompensata aktywów z rezerwą	(6 854)	(1 262)	(5 592)
Razem po kompensacie	35 054	4 643	30 411

Spółka rozpoznała wszystkie ujemne i dodatnie różnice przejściowe, od których utworzyła odpowiednia aktywa i rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Zarząd Capital Park S.A. oświadcza, że wszystkie rozpoznane aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są realizowalne w przyszłych okresach.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku	31.12.2021	Zmiana ujęta w wyniku finansowym	01.01.2021
Niezapłacone odsetki	5 527	661	4 866
Ujemne różnice kursowe z wyceny	38	(938)	976
Pozostałe	27	(112)	139
Razem przed kompensatą	5 592	(389)	6 214
Kompensata aktywów z rezerwą	(5 592)	389	(6 214)
Razem po kompensacie	-	-	-

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	31.12.2021	Zmiana ujęta w wyniku finansowym	01.01.2021
Nieotrzymane odsetki	32 863	5 158	27 705
Dodatnie różnice kursowe z wyceny	2 612	(750)	3 363
Wycena udziałów do wartości godziwej	-	(13 084)	13 085
Pozostałe	528	(103)	631
Razem	36 003	(8 780)	33 738
Kompensata aktywów z rezerwą	(5 592)	389	(5 981)
Razem po kompensacie	30 411	(8 391)	27 757

Na 31 grudnia 2022 r. Spółka rozwiązała aktywo z tytułu niedostatecznej kapitalizacji w kwocie 692 tys. PLN. Spółka tworzy rezerwę na podatek odroczonego z tytułu inwestycji w jednostki zależne, jeśli wg planów Zarządu w dającej się przewidzieć przyszłości Spółka dokona zbycia udziałów w jednostkę zależną i transakcja ta skutkować będzie koniecznością zapłaty podatku dochodowego.

W tych przypadkach w ocenie zarządu spełnione są oba warunki przewidziane w MSR 12 par 39, tj. Spółka ma kontrolę nad momentem realizacji różnic kursowych, a także Zarząd ocenia, że z dużym prawdopodobieństwem w przewidywalnej przyszłości dojdzie do ich realizacji. Jeżeli zobowiązania związane z powyższymi dodatkowymi różnicami przejściowymi wynikającymi z inwestycji w spółki zależne posiadające nieruchomości było rozpoznane jego wartość na 31 grudnia 2022 wyniosłaby 6 912 tys. PLN (31 grudnia 2021 r. 12 524 tys. PLN).

NOTA 10. KOSZTY OPERACYJNE W UKŁADZIE PORÓWNAWCZYM

KOSZTY OPERACYJNE PREZENTOWANE W WERSJI PORÓWNAWCZEJ	31.12.2022	31.12.2021
Amortyzacja	-	-
Zużycie materiałów i energii	20	21
Usługi obce	1 452	1 136
Podatki i opłaty	209	214
Świadczenia pracownicze	1 122	1 192
Wycena programu motywacyjnego	-	-
Pozostałe koszty	160	245
Razem	2 965	2 808

NOTA 11. PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK

PRZYCHODY Z ODSETEK	31.12.2022	31.12.2021
Odsetki od udzielonych pożyczek wyceniane w zamortyzowanym koszcie	31 260	35 316
Odsetki od lokat i depozytów	1 051	59
Razem	32 311	35 375

NOTA 12. KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK

KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK	31.12.2022	31.12.2021
Odsetki od kredytów	-	843
Odsetki od obligacji	-	890
Odsetki od pożyczek	6 196	6 216
Pozostałe odsetki	-	1
Wycena zamortyzowanym kosztem	260	(1 509)
Razem	6 457	6 441

NOTA 13. POZOSTAŁE PRZYCHODY FINANSOWE

POZOSTAŁE PRZYCHODY FINANSOWE	31.12.2022	31.12.2021
Nadwyżka dodatknych różnic kursowych	3 702	-
Przychody z tytułu poręczeń	1 048	1 250
Razem	4 751	1 250

NOTA 14. POZOSTAŁE KOSZTY FINANSOWE

POZOSTAŁE KOSZTY FINANSOWE	31.12.2022	31.12.2021
Koszty związane z emisją obligacji	-	90
Koszty związane z kredytem	-	299
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	-	539
Odpisy aktualizujące aktywa finansowe	10 755	5 675
Koszty z tytułu poręczeń	-	337
Razem	10 755	6 940

NOTA 15. ZYSK/STRATA PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadający na zwykłych akcjonariuszy Spółki przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadający na zwykłych akcjonariuszy przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwodniających oraz rozwodniających umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe).

Wyliczenie zysku na jedną akcję - założenia	12 miesięcy 2022	12 miesięcy 2021
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	70 427	244 718
Zysk/strata na działalności zaniechanej		
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	70 427	244 718
Efekt rozwodnienia		
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	70 427	244 718

Liczba wyemitowanych akcji	31.12.2022	31.12.2021
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	108 334	108 334
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych		-
- opcje na akcje		-
- obligacje zamienne na akcje		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	108 334	108 334

Zysk (strata) netto na jedną akcję (w PLN)		
Podstawowy za okres obrotowy	0,65	2,26
Rozwodniony za okres obrotowy	0,65	2,26

NOTA 16. INSTRUMENTY FINANSOWE

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka należą kredyty bankowe, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania handlowe. Dzięki kredytom bankowym oraz pożyczkom Spółka pozyskuje środki na finansowanie swojej bieżącej działalności. Spółka posiada aktywa finansowe, takie jak należności handlowe, udzielone pożyczki, gotówka oraz depozyty krótkoterminowe.

AKTYWA FINANSOWE	31.12.2022	31.12.2021	
Należności i pożyczki	670 149	657 756	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- należności handlowe	3 291	2 777	
- pozostałe należności	1 276	1 729	
- udzielone pożyczki w zamortyzowanym koszcie	665 582	653 250	
Inwestycje w jednostkach zależnych	596 269	607 550	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	29 694	92 112	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	31.12.2022	31.12.2021	
Pozostałe zobowiązania finansowe w skorygowanej cenie nabycia, w tym:	111 959	106 101	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki oraz obligacje wg zmiennej stopy procentowej	-	-	
- oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki oraz obligacje wg stałej stopy procentowej	111 959	106 102	
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	183	1 053	Pozostałe zobowiązania finansowe
- zobowiązania handlowe	18	140	
- pozostałe zobowiązania	166	913	

Zgodnie z przyjętą polityką, Spółka nie prowadzi obrotu instrumentami finansowymi. Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych Spółki, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

Przychody i inne zyski, oraz koszty i inne straty z tytułu instrumentów finansowych

AKTYWA FINANSOWE	31.12.2022	31.12.2021
Należności i pożyczki	33 359	36 626
- należności handlowe	1 051	59
- poręczenia	1 048	1 250
- udzielone pożyczki w skorygowanej cenie nabycia	31 260	35 316

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	31.12.2022	31.12.2021
Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym:	6 457	6 441
- oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki oraz obligacje wg stałej stopy procentowej	6 457	6 441
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	10 755	6 940
- pozostałe zobowiązania	10 755	6 940

NOTA 17. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Działalność Spółki narażona jest na wiele różnych ryzyk finansowych, a w szczególności ryzyko zmiany stóp procentowych, ryzyko zmiany kursów walut, ryzyko kredytowe oraz ryzyko braku płynności. Zarząd Spółki weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej. Spółka monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

CZYNNIKI RYZYKA FINANSOWEGO

RODZAJ ZOBOWIĄZAŃ I AKTYWÓW NARAŻONYCH NA RYZYKO RYNKOWE	31.12.2022		
	Razem	w tym narażone na ryzyko walutowe	w tym narażone na ryzyko zmiany stopy procentowej
Zobowiązania finansowe	-	-	-
Pożyczki i poręczenia	669 391	228 518	28 264

RODZAJ ZOBOWIĄZAŃ I AKTYWÓW NARAŻONYCH NA RYZYKO RYNKOWE	31.12.2021		
	Razem	w tym narażone na ryzyko walutowe	w tym narażone na ryzyko zmiany stopy procentowej
Zobowiązania finansowe	-	-	-
Pożyczki i poręczenia	642 380	216 523	26 344

RYZYKO ZMIANY STÓP PROCENTOWYCH

Narażenie Spółki na zmiany stóp procentowych wynika przede wszystkim z charakteru prowadzonej działalności i stosowanych źródeł finansowania (płatności rat kapitałowo-odsetkowych). Kredyty i pożyczki oraz papiery dłużne o zmiennym oprocentowaniu narażają Spółkę na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych. Spółka na bieżąco analizuje poziom ryzyka zmiany stóp procentowych i ocenia ich potencjalny wpływ na wynik finansowy Spółki. Zarząd stale monitoruje ww. ryzyko.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto r. na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z oprocentowanymi aktywami i zobowiązaniami):

	31.12.2022		31.12.2021	
	Wpływ na wynik finansowy brutto oraz kapitał własny		Wpływ na wynik finansowy brutto oraz kapitał własny	
	przy wzroście stóp procentowych o 1 p.p.	przy spadku stóp procentowych o 1 p.p.	przy wzroście stóp procentowych o 1 p.p.	przy spadku stóp procentowych o 1 p.p.
Zobowiązania finansowe	-	-	-	-
Pożyczki i należności	(283)	283	(263)	263
Razem	(283)	283	(263)	263

Jeżeli na dzień 31 grudnia 2022 r. oprocentowanie kredytów pożyczek, prowizji oraz papierów dłużnych, wyrażonych w PLN wynosiłoby w skali roku 1 punkt procentowy powyżej/poniżej obecnego poziomu przy niezmiennych pozostałych parametrach, wynik finansowy za rok obrotowy oraz kapitały Spółki na 31 grudnia 2022 r. byłyby odpowiednio o 283 tys. PLN powyżej / poniżej obecnego poziomu, w wyniku wyższych/niższych przychodów odsetkowych od pożyczek o zmiennym oprocentowaniu.

RYZYKO KREDYTOWE

Ryzyko kredytowe wynika przede wszystkim ze środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, depozytów w bankach, udzielonych pożyczek oraz niezrealizowanych należności.

W odniesieniu do aktywów finansowych Spółki, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży oraz niektóre instrumenty pochodne, maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe jest równe wartości bilansowej tych instrumentów.

Zarząd stale monitoruje ww. ryzyko.

Struktura przeterminowania należności na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz 31 grudnia 2021 r. przedstawia się następująco:

31.12.2022	Razem	Nie- przeterminowane	Przeterminowanie w dniach			
			< 90 dni	91 –180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Należności handlowe	3 292	514	2 778	-	-	-
Pozostałe należności	519	519	-	-	-	-
	3 810	1 033	2 778	-	-	-

31.12.2021	Razem	Nie- przeterminowane	Przeterminowanie w dniach			
			< 90 dni	91 –180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Należności handlowe	2 778	2 517	261	-	-	-
Pozostałe należności	1 100	1 100	-	-	-	-
	3 878	3 617	261	-	-	-

RYZYKO BRAKU PŁYNNOŚCI

Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością finansowania działalności inwestycyjnej a terminową spłatą zadłużenia, poprzez pozyskiwanie różnych źródeł finansowania, takich jak kredyty bankowe, pożyczki oraz obligacje.

Tabele poniżej przedstawiają zobowiązania finansowe Spółki na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz 31 grudnia 2021 r. wg zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności. Zarząd stale monitoruje ww. ryzyko.

31.12.2022	Razem	< 12 miesięcy	Od 1-3	Od 3 do 5 lat	> 5 lat
Oprocentowane Pożyczki	665 582	-	131 806	533 777	-
	665 582	-	131 806	533 777	-

31.12.2021	Razem	< 12 miesięcy	Od 1-3	Od 3 do 5 lat	> 5 lat
Oprocentowane Pożyczki	638 503	144 470	223 846	254 485	15 701
	638 503	144 470	223 846	254 485	15 701

Zarząd Spółki stale monitoruje wykonanie wszystkich umów kredytowych pod kątem zachowania kowenantów.

NOTA 18. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Spółki jest utrzymanie bezpiecznej struktury kapitałowej Spółki oraz zapewnienie akcjonariuszom zwrotu z inwestycji. Spółka monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik zadłużenia netto, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów własnych i zadłużenia netto.

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	31.12.2022	31.12.2021
Oprocentowane dłużne papiery wartościowe, kredyty i pożyczki	111 959	106 102
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(29 694)	(92 112)
Zadłużenie netto	82 265	13 990
Kapitał razem	1 199 425	1 236 248
Kapitał i zadłużenie netto	1 281 689	1 250 240
Wskaźnik zadłużenia netto	6,4%	1,1%

NOTA 19. INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

	Typ powiązania	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
CP MANAGEMENT Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	-	62	18
ARTN Sp. z o.o.	Jednostka zależna	519	-	-	-
HAZEL INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	1	1	-	-
CP RETAIL ("SPV2") Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	1 100	-	-

ROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE CAPITAL PARK S.A. ZA 2022 ROK
(w tys. PLN)

	Typ powiązania	Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym		Pożyczki otrzymane od podmiotów powiązanych	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
CP MANAGEMENT Sp. z o.o.	Jednostka zależna		-	79 974	76 970
ALFERNO INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna		(620)	-	-
CP GDAŃSK Sp. z o.o.	Jednostka zależna	16 032	16 143	-	-
SANDER INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna		-	969	920
ARTN Sp. z o.o.	Jednostka zależna	278 812	257 262		-
ASPIRE INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	1 581	1 889		-
CP KRAKÓW Sp. z o.o.	Jednostka zależna		-	31 016	28 212
CP RETAIL B.V.	Jednostka zależna	190 673	188 833		-
DIAMANTE INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	8 097	7 210		-
HAZEL INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	131 806	130 077		-
EMIR 30 Sp. z o.o.	Jednostka zależna	391	347		-
OBERHAUSEN Sp. z o.o.	Jednostka zależna	9 623	8 914		-
SPORTY DEPARTMENT STORE Sp. z o.o.	Jednostka zależna	124	112		-
SPV 50 Sp. z o.o.	Jednostka współzależna	16 624	14 747		-
WILANÓW INVESTMENTS S.a.r.l	Jednostka współzależna	15 788	15 428		-
POLSKI HAK Sp. z o.o.	Jednostka współzależna	1 220	12 814		-
KINORBLIN Sp. z o.o.	Jednostka zależna	5 019	14 229		-
CP Property 6 Sp. z o. o.	Jednostka zależna	21 889	200		-
CP Property 7 Sp. z o. o.	Jednostka zależna	415	200		-
Krynica Investments Sp. z o.o.	Jednostka zależna	4 409	3 670		-

	Typ powiązania	Przychody operacyjne od podmiotów powiązanych		Koszty operacyjne od podmiotów powiązanych	
		12 miesięcy 2022	12 miesięcy 2021	12 miesięcy 2022	12 miesięcy 2021
CP MANAGEMENT Sp. z o.o.	Jednostka zależna	69	69	291	258
CP DEVELOPMENT S.a.r.l	Jednostka zależna	-	(54 202)	-	-
CP GDAŃSK Sp. z o.o.	Jednostka zależna	1	-	-	-
HAZEL INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	6	12	-	-
ARTN Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	-	6	6
CP RETAIL B.V.	Jednostka zależna	-	54 202	-	-

		Przychody z tyt. odsetek od pożyczek i poręczeń do podmiotów powiązanych		Koszty z tyt. odsetek od pożyczek i poręczeń do podmiotów powiązanych	
		12 miesięcy 2022	12 miesięcy 2021	12 miesięcy 2022	12 miesięcy 2021
	Typ powiązania				
CP MANAGEMENT Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	-	4 504	2 766
ALFERNO INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	17	526	-	-
ASPIRE INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	133	114	-	-
SPORTY DEPARTMENT STORE Sp. z o.o.	Jednostka zależna	118	113	-	1 506
OBERHAUSEN Sp. z o.o.	Jednostka zależna	532	201	-	-
CP DEVELOPMENT S.a.r.l	Jednostka zależna	-	11 961	-	-
CP GDAŃSK Sp. z o.o.	Jednostka zależna	736	916	-	(2 505)
CP KRAKÓW Sp. z o.o.	Jednostka zależna	450	-	1 904	1 885
SPV 50 Sp. z o.o.	Jednostka współzależna	2 183	-	-	-
DIAMANTE INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	307	468	-	-
HAZEL INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	72 706	7 346	-	-
ARTN Sp. z o.o.	Jednostka zależna	11 271	10 621	-	-
CP RETAIL ("SPV2") Sp. z o.o.	Jednostka zależna	226	23 007	-	169
WILANÓW INVESTMENTS S.a.r.l	Jednostka współzależna	(112)	690	-	-
SANDER INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	-	49	56
EMIR 30 Sp. z o.o.	Jednostka zależna	24	16	-	-
CP RETAIL B.V.	Jednostka zależna	6 917	(2 055)	-	169
POLSKI HAK Sp. z o.o.	Jednostka współzależna	255	806	-	-
KINORBLIN Sp. z o.o.	Jednostka zależna	1 041	526	-	620
Krynica Investments Sp. z o.o.	Jednostka zależna	289	70	-	-
CP Property 6 Sp. z o.o.	Jednostka zależna	814	-	-	-
CP Property 7 Sp. z o.o.	Jednostka zależna	17	-	-	-

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r. roku nie wystąpiły transakcje pomiędzy Capital Park S.A. a jednostkami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązanymi mają charakter standardowych usług wynikających z działalności spółki.

NOTA 20. ZATRUDNIENIE

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE Z UMÓW O PRACĘ	31.12.2022	31.12.2021
Zarząd	3	3
Kluczowi Menedżerowie	7	7
Razem	10	10

NOTA 21. WYNAGRODZENIE OSÓB WCHODZĄCYCH W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH I ADMINISTRUJĄCYCH

WYNAGRODZENIE BRUTTO	31.12.2022	31.12.2021
Zarząd	484	488
Rada Nadzorcza	300	403
Razem	784	891

WYNAGRODZENIE BRUTTO	31.12.2022
Zarząd	484
Jan Motz	232
Marcin Juszczyk	126
Kinga Nowakowska	126
Rada Nadzorcza	300
Katarzyna Ishikawa	150
Jacek Kseń	150

Spółka Capital Park S.A. nie udzielała pożyczek Członkom Zarządu oraz Członkom Rady Nadzorczej.

NOTA 22. WYNAGRODZENIE FIRMY AUDYTORSKIEJ

WYNAGRODZENIE WYPŁACONE LUB NALEŻNE ZA ROK OBROTOWY	31.12.2022	31.12.2021
Za badanie rocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	140	137
Za przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	80	63
Za inne usługi atestacyjne dotyczące Sprawozdania o wynagrodzeniach	30	25
Razem	250	225

NOTA 23. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE I POZABILANSOWE

Na dzień raportowy Spółka posiada następujące zobowiązania warunkowe:

Umowa gwarancji

Umowa gwarancji zawarta pomiędzy Capital Park S.A., a ArtN Sp. zo .o . na mocy której Spółka zobowiązuje się do pokrycie kosztów działalności Fundacji Fabryki Norblina do kwoty 1 mln PLN. Gwarancja Wygasa w dniu całkowitej spłaty kredytu

NOTA 24. ZABEZPIECZENIA USTANOWIONE NA MAJĄTKU SPÓŁKI

Na zabezpieczenie spłat kredytów zaciągniętych przez spółki zależne zostały ustanowione zabezpieczenia w postaci zastawów rejestrowych na udziałach w spółkach zależnych.

Na 31 grudnia 2022 r. szczegółowe dane przedstawia poniższa tabela:

Zastawca	Dłużnik	Liczba udziałów objętych zastawem	Wartość nominalna udziału	Wysokość kapitału zakładowego obciążonego zastawem przez Spółkę
Capital Park S.A.	Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	7 001	500,00 PLN	3 500 500,00 PLN
	Diamante Investments Sp. z o. o.	13 022	500,00 PLN	6 511 000,00 PLN
	Oberhausen Sp. z o.o.	300	50,00 PLN	15 000,00 PLN
	ArtN Sp. z o. o.*	1 000	50,00 PLN	50 000,00 PLN
	SO SPV 50 Sp. z o.o.*	177	50,00 PLN	8 850,00 PLN
	Hazel Investments Sp. z o. o.	4 617	500,00 PLN	2 308 500,00 PLN

* W grudniu 2022 roku udziały w spółkach zostały przeniesione z CP Retail BV do Capital Park S.A.

NOTA 25. ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWYM

17 marca 2023 roku, Capital Park S.A. nabyło 10% udziałów w Spółce Silesia Nova. Silesia Nova wybuduje wielofunkcyjny projekt, zawierający budynki mieszkalne, biura, powierzchnie handlowe i magazyny na gruncie w Wełnowcu w Katowicach. 21 marca 2023 roku Capital Park S.A. sprzedało do Polskich Projektów Inwestycyjnych Sp. z o.o. udziały w CP Gdańsk Sp. zo.o. za kwotę 7,2 mln EUR.

IDENTYFIKACJA OSÓB SKŁADAJĄCYCH PODPIS ELEKTORONICZNY NA SPRAWOZDANIU FINANSOWYM:

Jan Motz - Prezes Zarządu

Kinga Nowakowska - Członek Zarządu

Marcin Juszczyk- Członek Zarządu

Dorota Sikora - Osoba sporządzająca sprawozdanie finansowe

