



RAPORT ROCZNY

Jednostkowe sprawozdanie finansowe

REINO Capital SA

ZA OKRES 01.01.2022 – 31.12.2022

Polna Corner, ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa



SPIS TREŚCI

- A. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU**
- B. WYBRANE DANE FINANSOWE**
- C. INFORMACJE OGÓLNE DOTYCZĄCE PODMIOTU**
- D. ROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE REINO CAPITAL SA**
- E. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**



A. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU JEDNOSTKI

Zarząd Jednostki oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Spółkę zasadami rachunkowości oraz, że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Jednostki oraz jej wynik finansowy.

Zarząd oświadcza także, że sprawozdanie z działalności Jednostki zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Jednostki, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Zarząd oświadcza, że opublikowane sprawozdanie finansowe zawiera wszystkie informacje i dane, które są istotne dla właściwej oceny sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego Jednostki.

Niniejsze roczne sprawozdanie finansowe zostało przygotowane, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 757 z późniejszymi zmianami). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku.

Niniejsze roczne sprawozdanie finansowe należy czytać wraz ze sprawozdaniem z działalności Grupy Kapitałowej REINO Capital SA, zawierającym informacje dotyczące działalności REINO Capital SA.

Warszawa, dnia 27 kwietnia 2023 r.

Zarząd:

Radostaw Świątkowski – Prezes Zarządu


B. WYBRANE DANE FINANSOWE

Dane dotyczące jednostkowego sprawozdania finansowego wg MSSF

w tys. zł

w tys. EUR

POZYCJE SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ORAZ RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Przychody netto ze sprzedaży	4 746	2 509	1 012	548
Strata z działalności operacyjnej	(600)	(1 833)	(128)	(401)
Strata brutto	(860)	(1 700)	(183)	(371)
Podatek dochodowy	(52)	(103)	(11)	(22)
Zysk (strata) netto	(808)	(1 597)	(172)	(349)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(330)	(3 225)	(70)	(704)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(20 983)	(4 464)	(4 476)	(975)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(2 274)	32 143	(485)	7 022
Przepływy pieniężne netto razem	(23 587)	24 454	(5 031)	5 342
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł/EUR)	(0,010)	(0,020)	(0,002)	(0,004)
POZYCJE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa razem	152 325	152 969	32 479	33 258
Inwestycje długoterminowe	144 648	117 070	30 842	25 453
Zobowiązania długoterminowe	17 179	18 081	3 663	3 931
Zobowiązania krótkoterminowe	2 073	1 032	442	224
Kapitał własny	132 914	133 722	28 341	29 074
Kapitał podstawowy	64 560	64 560	13 766	14 037
Liczba akcji	80 700 000	80 700 000	80 700 000	80 700 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	1,65	1,66	0,35	0,36
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł/EUR)	0	0	0	0

Kurs EUR/PLN	31.12.2022	31.12.2021
- dla danych bilansowych	4,6899	4,5994
- dla danych rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych	4,6883	4,5775

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej użyto kursu średniego NBP na dzień bilansowy. Do przeliczenia pozycji rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych użyto kursu będącego średnią arytmetyczną kursów NBP obowiązujących na ostatni dzień poszczególnych miesięcy danego okresu.



C. INFORMACJE OGÓLNE DOTYCZĄCE PODMIOTU

I. DANE JEDNOSTKI

Firma:	REINO Capital Spółka Akcyjna
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	ul. Ludwika Waryńskiego 3A 00-645, Warszawa
Podstawowy przedmiot działalności:	Głównym przedmiotem działalności Spółki jest działalność holdingów finansowych oraz działalność firm centralnych (head offices).
Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla M. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS (0000251987)
Numer statystyczny REGON:	020195815

II. CZAS TRWANIA SPÓŁKI

Spółka REINO Capital SA została utworzona na czas nieoznaczony.

III. OKRESY PREZENTOWANE

Roczne sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku. Dane porównywalne prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku dla rocznego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku dla rocznego sprawozdania z całkowitych dochodów, rocznego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz rocznego ze zmian w kapitale własnym.

Rokiem obrotowym Spółki REINO Capital SA jest rok kalendarzowy.

IV. SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31.12.2022 R. ORAZ DZIEŃ SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA

Zarząd

W skład Zarządu REINO Capital SA na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego za 2022 r. wchodzi Radosław Świątkowski – Prezes Zarządu.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r. nie zachodziły zmiany w składzie Zarządu.

Rada Nadzorcza

W skład Rady Nadzorczej REINO Capital SA na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz na dzień sporządzenia raportu rocznego za 2022 r. wchodzi:

- Beata Binek-Ćwik, Przewodnicząca Rady Nadzorczej
- Andrzej Kowal, Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Małgorzata Kosińska, Członek Rady Nadzorczej
- Kamil Majewski Członek Rady Nadzorczej
- Karolina Janas, Członek Rady Nadzorczej

W okresie od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 r. nie zachodziły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

W 2022 r. Komitet Audytu działał w następującym składzie:

- Andrzej Kowal – Przewodniczący Komitetu Audytu
- Małgorzata Kosińska – Członek Komitetu Audytu
- Kamil Majewski – Członek Komitetu Audytu



V. STRUKTURA AKCJONARIATU SPÓŁKI WG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022 R. ORAZ NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Struktura akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2022

Poniżej wskazano wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki dominującej wg stanu na dzień 31 grudnia 2022 r.

Akcjonariusz	Liczba akcji i głosów na WZ Spółki	Udział w kapitale zakładowym i głosach na WZ Spółki
Radostaw Świątkowski	17 415 382	21,58%
Dorota Latkowska-Diniejo	17 412 732	21,58%
Justyna Tinc	6 492 248	8,04%
Rafał Prądyński	5 129 728	6,36%
Andrzej Kurasik	5 600 000	6,94%
Krzysztof Kowalczyk	4 340 000	5,38%
Razem akcjonariusze posiadający powyżej 5%	56 390 090	69,88%
Pozostali	24 309 910	30,12%
Łącznie	80 700 000	100,00%

Składu akcjonariatu na dzień przekazania raportu, tj. na 27 kwietnia 2023 w stosunku do wskazanego powyżej, tj. na dzień 31 grudnia 2022 nie uległ zmianie.

Zestawienie zostało sporządzone na podstawie informacji przekazywanych przez akcjonariuszy na podstawie art. 69 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, informacji pozyskanych przez Spółkę w toku emisji akcji nowych emisji oraz informacji otrzymanych od członków organów Spółki.

PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

Spółka dominująca stoi na czele holdingu składającego się z podmiotów związanych z inwestycjami i zarządzaniem aktywami na rynku nieruchomości komercyjnych.

Na dzień sporządzania raportu w Grupie Kapitałowej należy wyróżnić w szczególności następujące podmioty odpowiedzialne za realizację poszczególnych linii biznesowych:

- REINO Capital, a zatem podmiot dominujący pełniący funkcję spółki holdingowej, która łączy rolę właściciela spółek operacyjnych z koinwestowaniem w portfele aktywów, którymi zarządzają podmioty z Grupy Kapitałowej,
- REINO Partners oraz REINO IO Logistics – spółki operacyjne, których głównym przedmiotem działalności jest świadczenie usług związanych z zarządzaniem aktywami nieruchomościowymi (ang. asset management),
- YATRE – spółka operacyjna, której głównym przedmiotem działalności jest świadczenie usług z zakresu kompleksowej obsługi technicznej budynków (ang. facility management).

W porównaniu ze stanem opisywanym w raportach poprzedzających, aktualny, poszerzony o YATRE skład Grupy Kapitałowej jest konsekwencją rozpoczęcia – od 1 stycznia br. – działalności operacyjnej na rynku usług facility management. Zarówno uruchomienie nowej linii biznesowej, jak i skala działalności od samego początku (11 budynków biurowych) stanowią kolejne istotne osiągnięcie w ramach realizacji strategii rozwoju biznesu Grupy Kapitałowej. W zakresie związanym z poszerzeniem działalności operacyjnej na rynku nieruchomości, to właśnie usługi z zakresu facility management stanowiły zdecydowany priorytet. Oczywistym i realnym celem jest stworzenie z YATRE równorzędnej (w stosunku do usług z zakresu asset management) linii biznesowej, w szczególności mierzonej skalą realizowanych przychodów ze sprzedaży.

Długoterminowa koncepcja rozwoju biznesu Grupy Kapitałowej zakłada zachowanie istotnego znaczenia dotychczasowej działalności na rynku nieruchomości komercyjnych. Równocześnie, strategicznym zamiarem pozostaje



dalsza rozbudowa holdingu o spółki o charakterze usługowym, uzupełniające kompetencje zarówno na rynku nieruchomości, jak i w innych klasach aktywów, w szczególności w zakresie inwestycji w przedsiębiorstwa.

Ostatecznym celem działań podejmowanych w ramach realizacji długoterminowej koncepcji rozwoju jest skokowy wzrost zakresu działalności całej Grupy Kapitałowej oraz jej wyników finansowych. Skala jest kwestią zasadniczą w szczególności dla wyników finansowych w zakresie zarządzania aktywami. Osiągnięcie oczekiwanych efektów jest z kolei ściśle powiązane z pozyskiwaniem inwestorów do wehikułów inwestycyjnych, których aktywami zarządzają podmioty z Grupy Kapitałowej, a także partnerów biznesowych posiadających portfele aktywów o dużej skali, zainteresowanych usługami asset management świadczonymi przez podmioty z Grupy Kapitałowej. W okresie ostatnich dwóch lat finansowych, w wyniku realizacji kluczowych projektów, łączna wartość aktywów, zarządzanych przez spółki z Grupy Kapitałowej, wzrosła skokowo zbliżając się do niemal 600 mln euro.

Dalsza realizacja koncepcji może wiązać się z włączeniem do holdingu podmiotów licencjonowanych, w szczególności takich, które posiadają licencje na oferowanie papierów wartościowych i zarządzanie funduszami w poszczególnych klasach aktywów. Wśród rozważanych możliwości są: towarzystwo funduszy inwestycyjnych lub podmiot działający w jurysdykcji zagranicznej jako Zarządzający Alternatywnymi Funduszami Inwestycyjnymi (AIFM, ang. Alternative Investment Fund Manager), dom maklerski czy podmiot będący agentem firmy inwestycyjnej (AFI).

Pierwsze działania w tym obszarze zostały podjęte. Emitent jest w trakcie przejęcia pakietu mniejszościowego luksemburskiego AIFM, który docelowo może stać się istotnym elementem w działaniach strategicznych związanych z tworzeniem i zarządzaniem funduszami inwestycyjnymi.

Spółka dominująca będzie każdorazowo dążyła do bycia większościami właścicielem wszystkich spółek o istotnym znaczeniu dla określonej powyżej koncepcji. Ma to kluczowe znaczenie zarówno z punktu widzenia konsolidacji, jak i kontroli, a także wpływu na rozwój biznesu poszczególnych spółek, zgodnie z koncepcją i strategią całego holdingu. Dodatkowo, istotną kwestią w powyższym kontekście jest zapewnienie akcjonariuszom Spółki dominującej możliwie najwyższego, najlepiej pełnego, udziału w przepływach finansowych spółek zależnych.

Wzrost wartości Spółki dominującej, jako spółki holdingowej, wynika przede wszystkim ze wzrostu wartości poszczególnych spółek portfelowych. Istotnym źródłem regularnych dochodów Spółki, w szczególności w przypadku przejęcia kolejnych spółek operacyjnych o znaczącej skali przychodów i zysków, będą dywidendy wypłacane przez spółki zależne.

Dodatkowo, Spółka dominująca stanowi centrum usług wspólnych dla wszystkich podmiotów zależnych, którego zakres obejmuje obszary o kluczowym znaczeniu dla całej Grupy Kapitałowej, takich jak rozwój biznesu (business development), compliance, finanse i rachunkowość czy zasoby ludzkie.

Jak wspomniano powyżej, Spółka dominująca może również pełnić - zarówno bezpośrednio, jak i poprzez podmioty zależne, w tym poprzez spółki REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o., REINO IO Co Invest LLP i REINO Co-Invest Sp. z o.o. - rolę inwestora w wehikułach inwestycyjnych, dla których spółki portfelowe pełnią rolę zarządzającego lub doradcy. Kapitałowe partycypowanie w wehikułach inwestycyjnych, oznaczające finansowy udział w ryzyku, jest zwyczajowym oczekiwaniem inwestorów pasywnych wobec podmiotów zarządzających aktywami funduszy inwestycyjnych.


VI. PODMIOTY POWIĄZANE
REINO CAPITAL I SPÓŁKI ZALEŻNE - STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2022 R.

Nazwa podmiotu	Dane rejestrowe	Pozycja spółki w grupie	Procentowy udział spółki dominującej w kapitale zakładowym
REINO Capital SA	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000251987	podmiot dominujący	
REINO Partners Sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000363327	spółka zależna	100%
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000871468	spółka zależna	100%
Yatre Sp. z o.o.	ul. Adama Mickiewicza 28/7, Poznań KRS 0000563174	spółka zależna	100%
REINO CO-Invest Sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000919204	spółka zależna	100%

Spółki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia

Nazwa podmiotu	Dane rejestrowe	Rodzaj powiązania	Procentowy udział spółki dominującej lub zależnej w kapitale zakładowym
REINO IO Co Invest LLP	9/10 Carlos Place, London, United Kingdom, W1K 3AT OC429255	Podmiot stowarzyszony	REINO Capital SA - 50%
REINO IO LOGISTICS Sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000811192	Podmiot stowarzyszony*	REINO Partners Sp. z o.o. - 60%
REINO IO GP 1 Sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000728028	Podmiot stowarzyszony**	REINO IO Logistics Sp. z o.o. - 100%
REINO IO GP 2 Sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000809339	Podmiot stowarzyszony**	REINO IO Logistics Sp. z o.o. - 100%
REINO IO GP 3 Sp. z o.o.	ul. Ludwika Waryńskiego 3A, Warszawa KRS 0000812242	Podmiot stowarzyszony**	REINO IO Logistics Sp. z o.o. - 100%

* Zgodnie z umową spółki decyzje zapadają za zgodą wszystkich współników, większością kwalifikowaną 60%+1 głos. Spółka REINO Partners pomimo posiadania większości głosów sprawuje współkontrolę

** Współkontrola sprawowana pośrednio przez udziały w głosach w REINO IO Logistics Sp. z o.o.

ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ W TRAKCIE 2022 ROKU

Yatre Sp. z o.o. (dawniej REINO Suppcos Sp. z o.o.) – zmiana firmy spółki w związku z przygotowaniem do rozpoczęcia działalności w nowym obszarze.



VIII. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 27 kwietnia 2023 roku.


D. ROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE REINO CAPITAL SA
ROCZNE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

Wyszczególnienie	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Przychody ze sprzedaży	4 745 683	2 508 974
Koszty działalności operacyjnej	5 371 348	4 013 789
Amortyzacja	506 349	404 161
Zużycie materiałów i energii	45 838	27 699
Usługi obce	3 647 849	2 533 726
Podatki i opłaty	56 401	110 142
Wynagrodzenia	849 099	723 386
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	103 133	91 979
Pozostałe koszty rodzajowe	162 679	122 695
Zysk (strata) na sprzedaży	(625 665)	(1 504 815)
Pozostałe przychody operacyjne	48 351	10 029
Pozostałe koszty operacyjne	23 151	338 663
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	(600 465)	(1 833 449)
Przychody finansowe	1 837 167	378 508
Koszty finansowe	2 096 720	244 757
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(860 018)	(1 699 698)
Podatek dochodowy	(51 997)	(102 858)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(808 022)	(1 596 840)
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-
Zysk (strata) netto	(808 022)	(1 596 840)
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)	(0,0100)	(0,0198)
Podstawowy za okres obrotowy	(0,0100)	(0,0198)
Rozwodniony za okres obrotowy	(0,0100)	(0,0198)
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	(0,0100)	(0,0198)
Podstawowy za okres obrotowy	(0,0100)	(0,0198)
Rozwodniony za okres obrotowy	(0,0100)	(0,0198)
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	-	-

ROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
Zysk (strata) netto	(808 022)	(1 596 840)
Inne całkowite dochody netto	-	-
Suma dochodów całkowitych przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	-	-
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący	(808 022)	(1 596 840)


ROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa trwałe		145 790 043	118 656 419
Wartości niematerialne i prawne	3	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	1	2 255	5 263
Należności długoterminowe		-	-
Inwestycje długoterminowe	4	144 647 797	117 069 573
Prawa do używania aktywów		637 273	1 130 862
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	502 718	450 721
Aktywa obrotowe		6 535 162	34 312 708
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	5	2 852 121	2 235 111
Aktywa finansowe	6	2 631 058	7 439 866
Środki pieniężne	7	872 558	24 459 134
Pozostałe aktywa		179 425	178 597
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	2	-	-
AKTYWA RAZEM		152 325 205	152 969 127
PASYWA	Nota	31.12.2022	31.12.2021
Kapitał własny	8	132 914 223	133 722 245
Kapitał podstawowy		64 560 000	64 560 000
Kapitały zapasowy		75 061 371	75 061 371
Pozostałe kapitały rezerwowe		-	-
Zysk (strata) z lat ubiegłych		(5 899 126)	(4 302 285)
Zysk (strata) netto		(808 022)	(1 596 840)
Zobowiązanie i rezerwy na zobowiązania		19 252 545	19 113 353
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	-	-
Zobowiązania długoterminowe	9	17 179 188	18 081 151
Zobowiązania krótkoterminowe	10	2 073 357	1 032 201
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		31 216	35 244
- z tytułu dostaw i usług		-	4 028
- inne		31 216	31 216
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		530	548
- z tytułu dostaw i usług		-	-
- inne		530	548
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek		2 041 611	996 409
- kredyty i pożyczki		1 186 105	-
- z tytułu dostaw i usług		325 309	426 973
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		136 263	36 663
- wynagrodzeń		39 836	39 836
- inne		1 904	923
- zobowiązania z tytułu praw do używania aktywów		352 194	492 014
Rozliczenia międzyokresowe	13	158 437	133 529
PASYWA RAZEM		152 325 205	152 969 127

RAPORT ROCZNY REINO CAPITAL ZA OKRES 01.01.2022 – 31.12.2022

Jednostkowe sprawozdanie finansowe REINO Capital SA



ROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Wyszczególnienie	Kapitał zakładowy	Kapitały zapasowy	Kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
Na dzień 31.12.2022 r.						
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2022 r.	64 560 000	75 061 371	-	(4 302 285)	(1 596 840)	133 722 245
Kapitał własny po korektach	64 560 000	75 061 371	-	(4 302 285)	(1 596 840)	133 722 245
Podwyższenie kapitału z tyt emisji nowych akcji	-	-	-	-	-	-
Agio od emisji nowych akcji	-	-	-	-	-	-
Strata z poprzedniego okresu	-	-	-	(1 596 840)	1 596 840	-
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	(808 022)	(808 022)
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2022 r.	64 560 000	75 061 371	-	(5 899 126)	(808 022)	132 914 223

Wyszczególnienie	Kapitał zakładowy	Kapitały zapasowy	Kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
Na dzień 31.12.2021 r.						
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2021 r.	33 982 440	33 680 955	-	(2 122 754)	(2 179 531)	63 361 111
Kapitał własny po korektach	33 982 440	33 680 955	-	(2 122 754)	(2 179 531)	63 361 110
Podwyższenie kapitału z tyt emisji nowych akcji	30 577 560	-	-	-	-	30 577 560
Agio od emisji nowych akcji	-	41 380 416	-	-	-	41 380 416
Strata z poprzedniego okresu	-	-	-	(2 179 531)	2 179 531	-
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	(1 596 840)	(1 596 840)
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2021 r.	64 560 000	75 061 371	-	(4 302 285)	(1 596 840)	133 722 245

(wszystkie kwoty wyrażone są w pełnych złotych o ile nie podano inaczej)


ROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	1.01.2022 - 31.12.2022	1.01.2021 - 31.12.2021
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Zysk (strata) brutto	(860 018)	(1 699 698)
Korekty razem	530 324	(1 525 001)
Amortyzacja	506 349	404 161
Odsetki i udziały w zyskach	953 965	(81 003)
Zysk/Strata z działalności inwestycyjnej	-	16 120
Zysk/Strata z tytułu różnic kursowych	(331 931)	67 102
Zmiana stanu rezerw	-	-
Zmiana stanu należności	(617 010)	(1 227 104)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterm. (z wyjątkiem kredytów i pożyczek)	(5 130)	(834 861)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	24 080	26 549
Podatek dochodowy	-	(13 178)
Inne korekty	-	117 212
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(329 694)	(3 224 699)
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	2 924 524	2 424 677
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Spłata pożyczek	2 924 524	2 424 677
Inne wpływy inwestycyjne	-	-
Wydatki	23 907 025	6 888 372
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	-
Udzielenie pożyczek	23 405 470	5 215 208
Na inne aktywa finansowe, w tym:	501 555	1 673 163
- w jednostkach pozostałych	201 555	1 323 763
- w jednostkach powiązanych	300 000	349 400
Inne wydatki inwestycyjne	-	-
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(20 982 501)	(4 463 695)
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	-	36 751 212
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	20 420 239
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	16 130 973
Kredyty i pożyczki	-	200 000
Wydatki	2 274 363	4 608 687
Spłaty kredytów i pożyczek	-	3 911 140
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	541 477	463 012
Odsetki	1 732 886	234 535
Inne wydatki finansowe	-	-
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(2 274 363)	32 142 525
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+B+C)	(23 586 558)	24 454 131
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(23 586 576)	24 437 434
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(18)	(16 698)
F. Środki pieniężne na początek okresu	24 459 134	21 701
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D)	872 558	24 459 134



E. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz interpretacjami wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zatwierdzonymi przez Unię Europejską, na mocy Rozporządzenia w sprawie MSSF (Komisja Europejska 1606/2002), zwanymi dalej „MSSF UE” lub „MSSF”.

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.

Sporządzając roczne sprawozdanie finansowe za okres 01.01-31.12.2022 Spółka zastosowała takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2021, z wyjątkiem zmian do standardów oraz nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2022 roku. W 2022 roku Spółka przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2022 r.

Poniżej wymieniono standardy i zmiany do standardów zatwierdzone do stosowania w UE i mających zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2022:

- Zmiany do MSSF 3 Połączenie jednostek gospodarczych, MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe, MSR 37 Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe oraz roczne poprawki do MSSF cykl 2018 - 2020 (MSSF 1, MSSF 9, MSSF 16 oraz MSR 41) - zatwierdzone 28 czerwca 2021 r., mające zastosowanie dla okresów rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 r. lub później,
- Zmiany do MSSF 3 Połączenie jednostek gospodarczych, dotyczące odniesień do Założeń koncepcyjnych,
- Zmiany do MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe, dotyczące przychodów osiągniętych przed oddaniem składnika rzeczowych aktywów trwałych do użytkowania,
- Zmiany do MSR 37 Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe, dotyczące kosztów wykonania umów rodzajnych obciążenia.

Powyższe zmiany do standardów zostały do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego zatwierdzone do stosowania przez Unię Europejską i nie będą miały wpływu na politykę rachunkowości Grupy oraz na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Spółka nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania standardów i zmian do standardów zatwierdzonych przez Unię Europejską, które można zastosować dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2023 roku:

- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe – zatwierdzone 19 listopada 2021 r., obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2023 r.,
- Zmiany do MSR 1 i Stanowiska Praktycznego 2: Ujawnianie informacji dotyczących zasad (polityki) rachunkowości (opublikowano dnia 12 lutego 2021 r.) – zatwierdzone 2 marca 2022 r., mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 r. lub później,
- Zmiany do MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów – zatwierdzone 2 marca 2022 r., mające zastosowanie dla okresów rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 r. lub później,
- Zmiany do MSR 12 Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań z pojedynczej transakcji – zatwierdzone 11 sierpnia 2022 r., mające zastosowanie do okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później,



- Zmiany do MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe dotyczące pierwszego zastosowania MSSF 17 i MSSF 9 – informacje porównawcze – zatwierdzone 8 września 2022 r., mające zastosowanie do okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później.

MSSF/MSR w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów, zmian do standardów oraz nowej interpretacji, które według stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych: Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2024 r.,

- Zmiany do MSSF 16 Leasing: Zobowiązanie leasingowe w transakcjach sprzedaży i leasingu zwrotnego – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2024 r

Zarząd Spółki jest w trakcie analizy powyższych zmian i oceny ich wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki.

II. PODSTAWA SPORZĄDZENIA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Dane w niniejszym rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym zostały podane w złotych polskich (zł), które są walutą funkcjonalną i prezentacji, po zaokrągleniu do pełnych złotych.

Roczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej, których zmiana ujmowana jest w sprawozdaniu z wyniku lub sprawozdaniu z całkowitych przychodów, w zależności od kwalifikacji instrumentów do odpowiedniej grupy aktywów finansowych.

Niniejsze roczne sprawozdanie finansowe podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta. Poprzednie sprawozdanie finansowe, które podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta to sprawozdanie finansowe za 2021 rok.

III. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po ostatnim dniu bilansowym.

Spółka konsekwentnie realizuje plany i zamierzenia strategiczne.

W ocenie Zarządu nie istnieją przesłanki wskazujące na niepewność co do kontynuacji działania.

W ciągu ostatnich dwóch lat obrotowych, Grupa Kapitałowa pozyskała dużych partnerów biznesowych oraz sfinalizowała kilka kluczowych projektów przekładających się na skokowy wzrost skali działalności i znaczącą poprawę wyników finansowych. Wypracowana w związku z powyższym zdolność do pozyskiwania kapitału własnego i dłużnego pomogła nie tylko w trwałym ustabilizowaniu sytuacji finansowej, ale również umożliwiła dokonanie koinwestycji z partnerami biznesowymi w duże portfele aktywów.

W ramach linii biznesowej związanej z usługami zarządzania aktywami, spółki REINO Partners oraz REINO IO Logistics zwiększyły wartość aktywów pod zarządem do ok. 600 mln EUR (co oznacza mniej więcej 5-krotny wzrost w okresie ostatnich 3 lat).

Pod koniec ubiegłego roku, Spółka uruchomiła – w ramach spółki zależnej, YATRE – linię biznesową związaną z usługami z zakresu facility management. Łączna skala pakietu kontraktów realizowanych od początku bieżącego roku praktycznie zapewnia samofinansowanie nowej działalności od samego początku.

W stosunku do roku 2020, łączna wartość przychodów Spółki w ujęciu skonsolidowanym wzrosła 3-krotnie. Grupa Kapitałowa posiada zdolność do dalszego powiększania grona partnerów oraz pozyskania nowych kontraktów (umów), zarówno na rynku asset management, jak i facility management. Z każdym kolejnym skokowym wzrostem biznesu, efekty skali w wynikach finansowych Grupy powinny być coraz bardziej widoczne.

W ujęciu jednostkowym, nowo wdrożony model biznesowy, w którym Spółka, jako spółka dominująca (holdingowa) pełni rolę centrum usług wspólnych, zapewnia Spółce osiąganie przychodów w kwotach wystarczających do bieżącego regulowania zobowiązań, z narzutem zapewniającym dodatnią rentowność operacyjną w długim okresie.



IV. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI DZIAŁALNOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI

W Spółce nie występuje sezonowość i cykliczność działalności.

V. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI

a) Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

b) Transakcje i salda

Transakcje wyrażone w walutach obcych przelicza się na walutę funkcjonalną według kursu obowiązującego w dniu transakcji. Zyski i straty kursowe z rozliczenia tych transakcji oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmuje się w rachunku zysków i strat, o ile nie odracza się ich w kapitale własnym, gdy kwalifikują się do uznania za zabezpieczenie przepływów pieniężnych i zabezpieczenie udziałów w aktywach netto.

VI. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

Sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z MSR/MSSF wymaga dokonania przez Zarząd Spółki określonych szacunków i założeń, które wpływają na wielkości wykazane w tym sprawozdaniu finansowym. Większość szacunków oparta jest na analizach i jak najlepszej wiedzy Zarządu Spółki. Jakkolwiek przyjęte założenia i szacunki opierają się na najlepszej wiedzy Zarządu na temat bieżących działań i zdarzeń, rzeczywiste wyniki mogą się różnić od przewidywanych. Szacunki i związane z nimi założenia podlegają weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest ujęta w okresie, w którym dokonano zmiany szacunku lub w okresach bieżącym i przyszłych, jeżeli dokonana zmiana szacunku dotyczy zarówno okresu bieżącego, jak i okresów przyszłych. Oceny dokonywane przez Zarząd Spółki przy zastosowaniu MSR/MSSF, które mają istotny wpływ na roczne sprawozdanie finansowe, a także szacunki, obciążone znaczącym ryzykiem zmian w przyszłych latach zostały przedstawione w rocznym sprawozdaniu finansowym.

Profesjonalny osąd

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa.

Niepewność szacunków

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na dzień bilansowy, z którymi związane jest istotne ryzyko znaczącej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym roku finansowym.

Utrata wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników niefinansowych aktywów trwałych. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie nie występują, lub w razie konieczności przeprowadzenia corocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości, Spółka dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów został przypisany.

Test na utratę wartości firmy

Testy na utratę wartości firmy wymagają oszacowania wartości użytkowej ośrodka wypracowującego środki pieniężne. Oszacowanie wartości użytkowej polega na zaprognozowaniu przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek wypracowujący środki pieniężne i wymaga ustalenia stopy dyskontowej do zastosowania w celu obliczenia bieżącej wartości tych przepływów. Spółka przeprowadza taki test na koniec każdego roku obrotowego.

Wycena rezerw

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

**Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego**

Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

Wartość godziwa instrumentów finansowych

Wartość godziwą instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek wycenia się wykorzystując odpowiednie techniki wyceny. Przy wyborze odpowiednich metod i założeń Spółka kieruje się profesjonalnym osądem. Sposób ustalenia wartości godziwej poszczególnych instrumentów finansowych został przedstawiony w notcie XIX.

Ujmowanie przychodów

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją, oraz gdy kwoty przychodów można ocenić w sposób wiarygodny.

Stawki amortyzacyjne

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych. Spółka corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

VII. OPIS PRZYJĘTYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI**Rzeczowe aktywa trwałe**

Rzeczowe aktywa trwałe to środki trwałe, które są utrzymywane w celu wykorzystania ich w procesie produkcyjnym lub przy dostawach towarów i świadczeniu usług, w celu oddania do używania innym podmiotom na podstawie umowy najmu lub w celach administracyjnych oraz którym towarzyszy oczekiwanie, iż będą wykorzystywane przez czas dłuższy niż jeden okres.

W przypadku, gdy określony składnik rzeczowego majątku trwałego składa się z odrębnych i istotnych części składowych o różnym okresie użytkowania, części te są traktowane jako oddzielne pozycje rzeczowego majątku trwałego.

Składniki rzeczowych aktywów trwałych spełniające warunki użytkowania powyżej 1 roku, których wartość jednostkowa nie przekracza 10.000,00 zł, uznawane są za składniki aktywów obrotowych, jednorazowo obciążające koszty działalności w momencie oddania do użytkowania.

Rzeczowe aktywa trwałe na dzień wprowadzenia do ksiąg ujmuje się według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tj. według kwoty zapłaconych środków pieniężnych lub ich ekwiwalentów, lub w przypadku zamiany – według wartości godziwej innych dóbr przekazanych z tytułu nabycia składnika aktywów w momencie jego nabycia lub wytworzenia.

Koszt wytworzenia składnika aktywów wytworzonego przez jednostkę gospodarczą we własnym zakresie ustala się przy użyciu tych samych zasad jak w przypadku składnika aktywów, który został nabyty.

Cenę nabycia i koszt wytworzenia aktywów trwałych powiększa się o koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowanego składnika aktywów, a których można by uniknąć, gdyby nie zostały poniesione nakłady na dostosowany składnik aktywów. Aktywowanie kosztów finansowania zewnętrznego powinno zostać zawieszono w przypadku przerwania na dłuższy okres aktywnego prowadzenia działalności inwestycyjnej. Aktywowanie kosztów finansowania zewnętrznego nie ulega zawieszeniu, gdy tymczasowe opóźnienie stanowi niezbędną część procesu przygotowania aktywów do ich zamierzonego użytkowania lub sprzedaży. W przypadku, gdy jednostka, do czasu poczynienia wydatków na dostosowany składnik, pożyczone środki inwestuje tymczasowo, o kwotę przychodu uzyskanego z zainwestowania tych środków pomniejsza poniesione koszty finansowania zewnętrznego.

Późniejsze nakłady ponoszone na składnik rzeczowych aktywów trwałych (np. w celu zwiększenia przydatności składnika, zamiany części lub jego odnowienia) uwzględnia się w wartości bilansowej danego aktywa trwałego lub ujmuje jako odrębny składnik majątku trwałego (tam, gdzie jest to właściwe) tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do jednostki, zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie wycenić.



Odpisy amortyzacyjne odzwierciedlają utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych – na skutek używania lub upływu czasu – zmniejszając ich wartość początkową. Dokonuje się ich drogą systematycznego, planowego rozłożenia wartości początkowej rzeczowego aktywa trwałego na ustalony okres amortyzacji. Okres amortyzacji ustala się na podstawie przyjętego w jednostce dla danego aktywa trwałego okresu użytkowania, tj. czasu, przez jaki, zgodnie z oczekiwaniem, jednostka będzie użytkowała składnik aktywów. Szacując długość okresu użytkowania poszczególnych rodzajów rzeczowych aktywów trwałych uwzględnia się w szczególności:

- tempo postępu techniczno-ekonomicznego,
- prawne lub inne ograniczenia czasu używania środka trwałego,
- przewidywana przy likwidacji cena sprzedaży netto istotnej pozostałości środka trwałego.

Odpisy amortyzacyjne od środków trwałych dokonywane są przy zastosowaniu metody liniowej przez okres odpowiadający szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, z uwzględnieniem wartości rezydualnej (końcowej).

Rozpoczęcie amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych następuje w momencie dostosowania składnika aktywów do miejsca i warunków potrzebnych do rozpoczęcia jego funkcjonowania tj. od dnia w którym ten środek przyjęto do używania.

Okresy użytkowania aktywów trwałych wynoszą:

- w przypadku budynków i budowli od 20 lat do 40 lat,
- w przypadku urządzeń technicznych i maszyn od 3 lat do 7 lat
- w przypadku środków transportu od 2,5 roku do 5 lat.

Grunty i prawa wieczystego użytkowania gruntu nie podlegają amortyzacji.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych zachodzi wtedy, gdy wartość bilansowa tych składników jest wyższa od jego wartości odzyskiwanej, tj. ceny sprzedaży netto (wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży) lub wartości użytkowej, w zależności od tego, która z nich jest wyższa.

Wartość użytkową ustala się na podstawie bieżącej wartości szacunkowej oczekiwanych przyszłych przepływów środków pieniężnych z tytułu dalszego użytkowania składnika aktywów, z uwzględnieniem środków z tytułu jego ostatecznej likwidacji.

W przypadku utraty wartości składnika aktywów trwałych dokonuje się odpowiedniego odpisu aktualizującego w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

Wartość firmy

Wartość firmy stanowi nadwyżkę kosztu nabycia nad wartością godziwą netto możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych. Wartość firmy może powstać nie tylko z nabycia jednostki gospodarczej, lecz także z przejęcia przedsięwzięcia - zorganizowanej jej części w postaci zbioru aktywów, do których należy przypisać obciążające je zobowiązania i zobowiązania warunkowe. Połączenia z innymi jednostkami gospodarczymi, za wyjątkiem znajdujących się pod wspólną kontrolą, są rozliczane metodą nabycia, według której następuje alokowanie kosztu połączenia, ustalanego według wartości godziwej zapłaty poczynionej. Powstała z alokacji kosztu przejęcia różnica o wartości dodatniej jest uznawana za wartość firmy. Ujemna różnica pomiędzy kosztem przejęcia i kwotą netto ustalonej na dzień przejęcia wartości możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów i przejętych zobowiązań przejmowanej jednostki jest uznawana za przychód i jest wykazywana bezpośrednio w rachunku zysków i strat. Powstały w ten sposób przychód jest zaliczany do pozostałych przychodów operacyjnych.

Inwestycje kapitałowe

Jednostki zależne

Jednostka zależna to jednostka, w odniesieniu do której jednostka dominująca, bezpośrednio lub pośrednio poprzez swoje jednostki zależne, ma zdolność kierowania jej polityką finansową i operacyjną w celu uzyskania korzyści z jej działalności. Wiąże się to w szczególności z posiadaniem większości ogólnej liczby głosów w organach stanowiących tej jednostki.

Przejęcie innych jednostek zależnych rozlicza się metodą nabycia. Koszt przejęcia ustala się jako wartość godziwą przekazanych aktywów, wyemitowanych instrumentów kapitałowych oraz zobowiązań zaciągniętych lub przejętych na dzień wymiany, powiększoną o koszty bezpośrednio związane z przejęciem. Możliwe do zidentyfikowania aktywa



nabyte oraz zobowiązania i zobowiązania warunkowe przejęte w ramach połączenia jednostek gospodarczych, wycenia się na dzień przejęcia według ich wartości godziwej.

Jednostki stowarzyszone

Jednostka stowarzyszona jest to jednostka, na którą jednostka dominująca wywiera znaczący wpływ, i która nie jest ani jednostką zależną od jednostki dominującej, ani wspólnym przedsięwzięciem z jednostką dominującą.

Znaczący wpływ jest to prawo do uczestniczenia w podejmowaniu decyzji na temat polityki operacyjnej i finansowej jednostki gospodarczej, w której dokonano inwestycji, nie polegające jednak na sprawowaniu kontroli nad polityką tej jednostki.

Inwestycja w jednostkach stowarzyszonych ujmowana jest początkowo w cenie nabycia powiększonej o koszty transakcyjne. Po początkowym ujęciu inwestycje te wycenia się metodą praw własności tj. wartość inwestycji korygowana jest o udział inwestora w wyniku jednostki stowarzyszonej wygenerowany od dnia objęcia znaczącego wpływu (ustalony z uwzględnieniem wpływu wycen do wartości godziwej z dnia nabycia inwestycji), udział w pozostałych całkowitych dochodach oraz udział w innych zmianach aktywów netto jednostki stowarzyszonej. Udział w stracie ujmowany jest do momentu obniżenia wartości inwestycji do zera; dalsze straty ujmowane są tylko jeżeli na inwestorze ciąży prawny lub zwyczajowo oczekiwany obowiązek dokonania płatności w imieniu jednostki stowarzyszonej.

Wspólne ustalenia umowne (wspólne przedsięwzięcie i wspólna działalność)

Wspólne ustalenia umowne to umowa, w ramach której dwie lub więcej stron sprawuje współkontrolę, które ma formę albo wspólnej działalności albo wspólnego przedsięwzięcia.

Wspólnik wspólnej działalności ujmuje: swoje aktywa (w tym udział w aktywach posiadanych wspólnie), swoje zobowiązania (w tym udział w zobowiązaniach zaciągniętych wspólnie), przychody ze sprzedaży swojej części produkcji wynikającej ze wspólnej działalności, swoją część przychodów ze sprzedaży produkcji dokonanej przez wspólna działalność oraz swoje koszty (w tym udział we wspólnie poniesionych kosztach).

Wspólne przedsięwzięcie to wspólne ustalenie umowne, w ramach którego strony sprawujące nad nim współkontrolę posiadają prawa do aktywów netto tego ustalenia umownego. Wspólne ustalenia umowne to ustalenie, nad którym dwie lub więcej stron sprawuje współkontrolę, co oznacza umownie określony podział kontroli nad ustaleniem umownym, który występuje tylko wtedy, gdy decyzja dotyczy istotnych działań wymagających jednomyślnej zgody stron sprawujących współkontrolę.

Wspólne przedsięwzięcia rozliczane są metodą praw własności, a ujęcie początkowe następuje według kosztu.

Utrata wartości

Jednostka na każdy dzień bilansowy ustala, czy nie istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na istnienie utraty wartości któregoś ze składników wartości niematerialnych. Z przesłanką utraty wartości mamy do czynienia w sytuacjach, kiedy istnieje duże prawdopodobieństwo, że wykazywany w księgach jednostki składnik wartości niematerialnych nie przyniesie w przyszłości w znaczącej części lub w całości przewidywanych korzyści ekonomicznych. W razie stwierdzenia takich przesłanek jednostka dokonuje dokładnego szacunku wartości odzyskiwalnej danego składnika wartości niematerialnych. W przypadku stwierdzenia, iż wartość bilansowa jest wyższa niż wartość odzyskiwalna – jednostka dokonuje odpisu aktualizującego w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

Bez względu na istnienie przesłanek na utratę wartości jednostka przeprowadza corocznie (każdego roku w tym samym terminie) test na utratę wartości składników wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania oraz składników wartości niematerialnych, które nie są jeszcze dostępne do użytkowania. Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości jest nadwyżką wartości bilansowej danego składnika wartości niematerialnych nad jego wartością odzyskiwalną.

Wartość odzyskiwalna odpowiada cenie sprzedaży netto składnika wartości niematerialnych lub jego wartości użytkowej, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość użytkowa jest bieżącą (zdyskontowaną), szacunkową wartością przyszłych przepływów środków pieniężnych, których wystąpienia oczekuje się z tytułu dalszego użytkowania składnika wartości niematerialnych oraz jego zbycia na koniec okresu użytkowania.

Aktywa i zobowiązania finansowe

W momencie początkowego ujęcia składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe wycenia się w wartości godziwej, powiększonej, w przypadku składnika aktywów lub zobowiązania finansowego niekwalifikowanych jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio przypisane do nabycia lub emisji składnika aktywów finansowych lub zobowiązania finansowego.



Przy początkowym ujęciu wartość godziwa odpowiada cenie transakcyjnej, chyba że jednostka ustali, że wartość godziwa różni się od tej ceny. W takim przypadku stosowany jest MSSF 9, par. B5.1.2A.

Jeśli jednostka przyjęła zasadę ujmowania na dzień rozliczenia transakcji składnika aktywów wycenianego w następnych okresach według kosztu lub zamortyzowanego kosztu, to składnik ten jest początkowo ujmowany w wartości godziwej ustalonej na dzień zawarcia transakcji.

Pozostałe składniki aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej.

Po początkowym ujęciu, jednostka wycenia wszystkie zobowiązania finansowe według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, z wyjątkiem:

- zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Takie zobowiązania, w tym instrumenty pochodne będące zobowiązaniami, wycenia się w wartości godziwej.
- zobowiązań finansowych powstałych w wyniku przeniesienia składnika aktywów finansowych, które nie kwalifikuje się do wyłączenia z bilansu lub ujmowanych z zastosowaniem podejścia wynikającego z utrzymania zaangażowania.
- umów gwarancji finansowych.
- zobowiązań do udzielenia pożyczki poniżej rynkowej stopy procentowej.

Dywidendy wynikające z instrumentów kapitałowych dostępnych do sprzedaży ujmuje się w rachunku zysków i strat w momencie, kiedy powstaje prawo jednostki do ich otrzymania.

W przypadku aktywów finansowych i zobowiązań finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu, zyski lub straty są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie wyłączenia składnika aktywów lub zobowiązania finansowego z bilansu, dokonania odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości oraz poprzez amortyzację.

Jeśli jednostka ujmuje aktywa finansowe z zastosowaniem zasady ujmowania transakcji na dzień rozliczenia, to w przypadku aktywów wykazywanych w koszcie lub zamortyzowanym koszcie, w okresie pomiędzy datą zawarcia transakcji a datą jej rozliczenia, nie ujmuje żadnych zmian wartości godziwej składnika aktywów finansowych, który ma zostać otrzymany (z wyjątkiem odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości). Jednakże, w przypadku aktywów wycenianych w wartości godziwej, zmianę wartości godziwej ujmuje się w rachunku zysków i strat lub w kapitale własnym.

Na każdy dzień bilansowy jednostka ocenia, czy istnieją obiektywne dowody utraty wartości składnika aktywów finansowych lub grupy aktywów finansowych. Jeśli takie dowody istnieją, to w przypadku aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie – wartość bilansową składnika aktywów obniża się bezpośrednio lub poprzez zastosowanie rachunku rezerw. Kwotę straty ujmuje się w rachunku zysków i strat.

Instrumenty pochodne

Na dzień bilansowy instrumenty pochodne wyceniane są w wartości godziwej.

Oszacowana wartość godziwa odpowiada kwocie możliwej do uzyskania lub koniecznej do zapłaty w celu zamknięcia pozycji otwartych na dzień bilansowy. Dla transakcji, dla których jest to możliwe, wyceny dokonuje się w oparciu o notowania rynkowe. W przypadku transakcji terminowego kupna lub sprzedaży towarów, w celu ustalenia ich wartości godziwej można się posłużyć cenami terminowymi na daty zapadalności poszczególnych transakcji.

Ujęcie skutków zmian wartości godziwej bądź zysków i strat z realizacji instrumentów pochodnych zależy od ich przeznaczenia. Instrumenty są kwalifikowane jako instrumenty zabezpieczające oraz instrumenty handlowe. W grupie instrumentów zabezpieczających wyróżniane są instrumenty zabezpieczające wartość godziwą i instrumenty zabezpieczające przyszłe przepływy środków pieniężnych. Instrumenty pochodne ze względu na kryterium przedmiotowe, dzielą się na instrumenty towarowe i instrumenty walutowe.

Zyski i straty wynikające ze zmian wartości godziwej handlowego instrumentu pochodnego wskutek wyceny na dzień bilansowy bądź też w wyniku jego rozliczenia odnoszone są do rachunku zysków i strat w okresie, w którym powstały.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług wyceniane są w księgach w wartości odpowiadającej cenom transakcyjnym skorygowanym o odpowiednie odpisy z tytułu utraty wartości w ramach modelu oczekiwanych strat kredytowych.



Rozliczenia międzyokresowe czynne

Czynnych rozliczeń międzyokresowych dokonuje się w stosunku do poniesionych kosztów, które dotyczą przyszłych okresów obrotowych. Koszty można rozliczać w czasie, tylko wówczas gdy można zaliczyć ich do aktywów jednostki, czyli zasobów o wiarygodnie ustalonej wartości, powstałych w wyniku przeszłych zdarzeń, które spowodują w przyszłości korzyści ekonomiczne.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Poprzez środki pieniężne rozumie się gotówkę w kasie, środki na rachunkach bankowych oraz depozyty płatne na żądanie. W skład ekwiwalentów środków pieniężnych wchodzi krótkoterminowe inwestycje, które charakteryzują się:

- 1) krótkim terminem zamiany na określoną kwotę środków pieniężnych (poprzez krótki termin rozumie się okres do trzech miesięcy od momentu nabycia, wystawienia lub założenia do daty pierwotnego terminu wymagalności),
- 2) oraz są narażone na nieznaczne ryzyko zmiany.

Kapitał własny

W jednostkowym sprawozdaniu finansowym kapitał własny stanowią:

- 1) Kapitał zakładowy (akcyjny),
- 2) Pozostałe kapitały, na które składają się:
 - kapitał z aktualizacji wyceny ustalony w wysokości wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przyszłe przepływy pieniężne odpowiadającej skutecznej części zabezpieczenia,
 - kapitał z wyceny do wartości godziwej aktywów finansowych zakwalifikowanych jako dostępne do sprzedaży.
 - pozostałe kapitały rezerwowe.
- 3) Zyski zatrzymane, na które składają się:
 - niepodzielony zysk lub niepokryta strata z lat ubiegłych (skumulowane zyski/straty z lat ubiegłych),
 - kapitał zapasowy tworzony zgodnie z kodeksem spółek handlowych (w wysokości 1/3 kapitału akcyjnego),
 - kapitał zapasowy tworzony i wykorzystywany zgodnie ze statutem Spółki,
 - kapitał rezerwowy tworzony na cele określone w statucie Spółki,
 - wynik finansowy bieżącego okresu obrotowego.

Zobowiązania

Zobowiązania finansowe zalicza się do dwóch kategorii instrumentów finansowych:

- a) Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat.

Ujęte w tej kategorii zobowiązania finansowe to zobowiązania przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe wyznaczone w momencie ich początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat pod warunkiem, że wyznaczenie takie:

- eliminuje lub znacząco zmniejsza niespójność w zakresie wyceny lub ujmowania (określanej również jako „niedopasowanie księgowe”), która powstałaby, gdyby przyjęto inny sposób wyceny tych zobowiązań finansowych lub inny sposób ujęcia związanych z nimi zysków lub strat lub
- grupa zobowiązań finansowych jest odpowiednio zarządzana, a wyniki tej grupy oceniane są w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowanymi zasadami zarządzania ryzykiem lub strategią inwestycyjną.

- b) Pozostałe zobowiązania finansowe

Zobowiązania należące do tej kategorii ujmuje się początkowo według wartości godziwej powiększonej o poniesione koszty transakcyjne.

Pozostałe zobowiązania finansowe stanowią:



- zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek,
- zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych,
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego,
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług,
- inne zobowiązania finansowe.

W ramach innych zobowiązań finansowych ujmuje się w szczególności:

- zobowiązania z tytułu wynagrodzeń osobowych,
- zobowiązania z tytułu rozliczenia instrumentów pochodnych,
- zobowiązania finansowe ujęte w wysokości kwoty otrzymanej płatności z tytułu aktywów finansowych, których transfer nie kwalifikuje się do zaprzestania ujmowania (np. zobowiązania z tytułu factoringu niepełnego, które dla celów sprawozdania z przepływów pieniężnych ujmuje się w działalności operacyjnej),
- zobowiązania z tytułu dywidend,
- zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek, jeżeli ich rozliczenie nastąpi w formie pieniężnej,
- zobowiązania z tytułu odsetek za nieterminowe regulowanie zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań,
- zobowiązania z tytułu umów gwarancji finansowych.

Po początkowym ujęciu, jednostka dokonuje wyceny wszystkich zobowiązań finansowych w wysokości zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, za wyjątkiem:

- a) zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat (w tym instrumentów pochodnych o ujemnej wartości godziwej),
- b) zobowiązań finansowych, które powstają wtedy, kiedy transfer aktywów finansowych nie kwalifikuje się do zaprzestania ujmowania (wyłączenia z ksiąg rachunkowych).

Zobowiązania niezaliczone do zobowiązań finansowych

Zobowiązania niezaliczone do zobowiązań finansowych wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.

W jednostce nie przewiduje się tworzenia funduszy specjalnych.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów

Rozliczenia międzyokresowe bierne kosztów stanowią zobowiązania przypadające do zapłaty za towary lub usługi, które zostały otrzymane/wykonane, ale nie zostały opłacone, zafakturowane lub formalnie uzgodnione z dostawcą, łącznie z kwotami należnymi pracownikom.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują głównie:

- równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych,
- wartość przyjętych nieodpłatnie w drodze darowizny środków trwałych, środków trwałych w budowie, wartości niematerialnych, rozliczana równoległe do odpisów amortyzacyjnych tych składników aktywów.

Rezerwy

Rezerwy są to zobowiązania, których kwota lub termin zapłaty są niepewne. W odróżnieniu od typowych zobowiązań handlowych lub rozliczeń międzyokresowych biernych w przypadku rezerw występuje niepewność co do terminu poniesienia lub kwoty przyszłych nakładów dla uregulowania zobowiązania.

Rezerwę tworzy się wówczas, gdy:

- a) na jednostce gospodarczej ciąży obecny obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych,
- b) prawdopodobne jest, że wypełnienie obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne oraz
- c) można dokonać wiarygodnego szacunku kwoty tego obowiązku.

Jeśli warunki te nie są spełnione, nie tworzy się rezerwy.



Rezerwy wycenia się w wysokości kwoty, która jest najbardziej właściwym szacunkiem nakładów niezbędnych do wypełnienia obecnego obowiązku nadziei bilansowy, przed uwzględnieniem zobowiązań podatkowych, uwzględniając ryzyko i niepewność nieodłącznie towarzyszące wielu zdarzeniom i okolicznościom. Wysokość utworzonych rezerw jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy w celu ich skorygowania do wysokości bieżącej prognozy.

Koszty rezerw ujmuje się w podstawowej lub pozostałej działalności operacyjnej lub w działalności finansowej, w zależności od charakteru rezerwy.

Zobowiązania warunkowe nie podlegają ujmowaniu w sprawozdaniu finansowym. Spółka dokonuje natomiast ujawnienia informacji o ich charakterze i wysokości w informacji dodatkowej.

Podatki (w tym podatek odroczony)

Bieżący i odroczony podatek dochodowy stanowią obciążenie podatkowe, uwzględniane przy ustalaniu zysku lub straty netto jednostki i grupy kapitałowej za okres sprawozdawczy.

Podatek bieżący jest to kwota podatku dochodowego podlegającego zapłacie od dochodu do opodatkowania, ustalona zgodnie z aktualnym prawem podatkowym. Podatek odroczony składa się z rezerw oraz aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego są to kwoty podatku dochodowego wymagające zapłaty w przyszłych okresach w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są to kwoty przewidziane w przyszłych okresach do odliczenia od podatku dochodowego ze względu na:

- a) ujemne różnice przejściowe;
- b) przeniesienie na kolejny okres nierozliczonych strat podatkowych;
- c) przeniesienie na kolejny okres niewykorzystanych ulg podatkowych.

Różnice przejściowe to różnice między wartością bilansową danego składnika aktywów lub zobowiązań a jego wartością podatkową. Różnicami przejściowymi są:

- a) dodatnie różnice przejściowe, czyli różnice przejściowe, które powodują powstanie kwot do opodatkowania uwzględnianych przy ustalaniu dochodu do opodatkowania (straty podatkowej) w przyszłych okresach, gdy wartość bilansowa składnika aktywów lub zobowiązań zostanie zrealizowana lub rozliczona; lub
- b) ujemne różnice przejściowe, czyli różnice przejściowe, które powodują powstanie kwot podlegających odliczeniu podatkowemu przy ustalaniu dochodu do opodatkowania (straty podatkowej) w przyszłych okresach, gdy wartość bilansowa składnika aktywów lub zobowiązań zostanie zrealizowana lub rozliczona.

Zobowiązania warunkowe i pozostałe zobowiązania pozabilansowe

Informacja o zobowiązaniach warunkowych ujawniana jest wyłącznie w części sprawozdania finansowego obejmującej dodatkowe informacje i objaśnienia.

Przychody

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

Przychody są rozpoznawane po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług (VAT) oraz rabaty. Przy ujmowaniu przychodów obowiązują również kryteria przedstawione poniżej.

W przychodach operacyjnych prezentowany jest efekt wyceny transakcji walutowych zabezpieczających długoterminowe kontrakty zawarte w walucie obcej.

Koszty

Za koszty uznaje się uprawdopodobnione zmniejszenie w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych, o wiarygodnie określonej wartości, w formie zmniejszenia wartości aktywów, albo zwiększenia wartości zobowiązań i rezerw, które doprowadzą do zmniejszenia kapitału własnego lub zwiększenia niedoboru w inny sposób niż wycofanie środków przez udziałowców lub właścicieli.

Koszty ujmuje się w rachunku zysków i strat na podstawie bezpośredniego związku pomiędzy poniesionymi kosztami, a osiągnięciem konkretnych przychodów, tzn. stosując zasadę współmierności, poprzez rachunek rozliczeń międzyokresowych czynnych i biernych.

**Pozostałe przychody operacyjne oraz pozostałe koszty operacyjne**

Pozostałe przychody i koszty operacyjne nie są związane bezpośrednio z działalnością gospodarczą jednostki i nie dotyczą podstawowego zakresu jej działania, ale występują jako pośredni efekt podejmowanych czynności.

Transakcje i salda

Transakcje wyrażone w walutach obcych przelicza się na moment początkowego ujęcia na walutę funkcjonalną według średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez NBP obowiązującego na dzień zawarcia transakcji. Kursem obowiązującym na dzień zawarcia transakcji jest średni kurs NBP ogłoszony w ostatnim dniu roboczym poprzedzającym zawarcie transakcji.

Na każdy dzień bilansowy:

- wyrażone w walucie obcej pozycje pieniężne przelicza się przy zastosowaniu obowiązującego w tym dniu kursu zamknięcia, tj. średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez NBP,
- pozycje niepieniężne wyceniane według kosztu historycznego w walucie obcej przelicza się przy zastosowaniu kursu wymiany (tj. średniego kursu NBP ustalonego dla danej waluty) z dnia transakcji oraz
- pozycje niepieniężne wyceniane w wartości godziwej w walucie obcej przelicza się przy zastosowaniu kursu wymiany (tj. średniego kursu NBP ustalonego dla danej waluty) z dnia ustalenia wartości godziwej.

Pieniężne aktywa i zobowiązania są to pozycje bilansowe, które będą otrzymane lub zapłacone w stałej lub dającej się ustalić kwocie pieniędzy. Do pieniężnych aktywów zalicza się m.in.: środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych, zbywalne dłużne papiery wartościowe, należności z tytułu dostaw i usług, należności wekslowe i inne należności. Do pieniężnych zobowiązań zalicza się m.in. zobowiązania z tytułu dostaw i usług, rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz inne zobowiązania, podatki i zobowiązania z tytułu podatków płaconych u źródła, pożyczki i kredyty, weksle do zapłacenia.

Wszystkie aktywa i zobowiązania, które nie spełniają definicji pozycji pieniężnych są klasyfikowane jako pozycje niepieniężne. Do niepieniężnych aktywów zalicza się m.in.: czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, zapasy, zapłacone zaliczki na dostawy, inwestycje kapitałowe, udziały w jednostkach stowarzyszonych, środki trwałe, wartości niematerialne oraz aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Do niepieniężnych zobowiązań zalicza się m.in. otrzymane zaliczki na dostawy, rozliczenia międzyokresowe przychodów (np. dotacje/darowizny) oraz zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Wszystkie składniki kapitału własnego, po wpłaceniu lub zakumulowaniu, stanowią pozycje niepieniężne.

Zapłacone lub otrzymane zaliczki są traktowane jako pozycje niepieniężne, jeśli są powiązane z określonymi zakupami lub sprzedażą, w innym przypadku są traktowane jako pozycje pieniężne.

Zyski i straty z tytułu różnic kursowych powstałe w wyniku rozliczenia transakcji w walucie obcej oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmuje się w rachunku zysków i strat, o ile nie odracza się ich w kapitale własnym, gdy kwalifikują się do uznania za zabezpieczenie przepływów pieniężnych i zabezpieczenie udziałów w aktywach netto.

Różnice kursowe powstałe na pozycjach niepieniężnych, takich jak instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, ujmuje się jako element zmian wartości godziwej. Różnice kursowe powstałe na pozycjach niepieniężnych, takich jak instrumenty kapitałowe zaklasyfikowane do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, ujmuje się w kapitale z wyceny w wartości godziwej.

VIII. OPIS POZYCJI WPŁYWAJĄCYCH NA AKTYWA, PASYWA, KAPITAŁ, WYNIK FINANSOWY NETTO ORAZ PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, KTÓRE SĄ NIETYPOWE ZE WZGLĘDU NA ICH RODZAJ, WIELKOŚĆ LUB WYWIERANY WPŁYW

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku w Spółce nie wystąpiły zdarzenia nietypowe poza wskazanymi poniżej oraz opisanymi w innych punktach niniejszego Sprawozdania.

IX. OPIS KOREKTY BŁĘDÓW POPRZEDNICH OKRESÓW

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku w spółce REINO Capital nie nastąpiła korekta błędów poprzednich okresów.


X. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZMIANACH GŁÓWNYCH POZYCJI BILANSOWYCH
1. Zmiany rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 1.01.2022 - 31.12.2022 r.

Wyszczególnienie	Maszyny i urządzenia	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2022 roku	30 908	3 415	34 323
Zwiększenia, z tytułu:	-	-	-
- nabycia środków trwałych	-	-	-
Zmniejszenia, z tytułu:	-	-	-
- likwidacji	-	-	-
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2022 roku	30 908	3 415	34 323
Umorzenie na dzień 1.01.2022 roku	25 646	3 415	29 060
Zwiększenia, z tytułu:	3 007	-	3 007
- amortyzacji okresu	3 007	-	3 007
Zmniejszenia, z tytułu:	-	-	-
- likwidacji	-	-	-
Umorzenie na dzień 31.12.2022 roku	28 653	3 415	32 068
Odpisy aktualizujące na 1.01.2022 roku	-	-	-
Zwiększenia, z tytułu:	-	-	-
Zmniejszenia, z tytułu:	-	-	-
- odwrócenie odpisów aktualizujących	-	-	-
Odpisy aktualizujące na 31.12.2022 roku	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2022 roku	5 263	-	5 263
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2022 roku	2 255	-	2 255

2. Rzeczowe aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, do których tytuł prawny podlega ograniczeniom, oraz stanowiące zabezpieczenie zobowiązań.

Spółka nie posiada aktywów trwałych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży.

3. Zmiany wartości niematerialnych i prawnych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 01.01.2022-31.12.2022 r.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku w Spółce nie wystąpiły wartości niematerialne i prawne.

4. Zmiany wartości inwestycji długoterminowych – za okres 01.01.2022-31.12.2022 r.

Wyszczególnienie	31.12.2022	31.12.2021
Udziały w REINO Partners Sp. z o.o.	94 031 728	94 031 728
Udziały w REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	17 922 658	17 922 658
Udziały w REINO RF Management Sarl	25 903	25 903
Udziały w REINO Co-Invest Sp. z o.o.	5 000	5 000
Udziały w Yatre Sp. z o.o.	605 200	305 200
Udziały w REINO IO Co Invest LLP	2 298 914	2 097 359
Udziały w REINO RF CEE Real Estate S.C.A.	2 681 725	2 681 725
Pożyczka udzielona REINO Co-Invest Sp. z o.o.	24 796 593	-
Pożyczka udzielona REINO RF Management Sarl	2 280 075	-
Inwestycje długoterminowe netto	144 647 797	117 069 573

W trakcie roku 2022 Spółka objęła nowoutworzone udziały w Yatre Sp. z o.o. (dawniej REINO Suppcos Sp. z o.o.) o wartości nominalnej 100.000 zł i pokryła je wkładem w wysokości 300.000 zł.

Aktywa finansowe wyceniane według ceny nabycia

Wyszczególnienie	31.12.2022	31.12.2021
Akcje/udziały w spółkach nienotowanych na giełdzie	117 571 129	117 069 573



W związku z istotnym udziałem aktywów finansowych w sumie bilansowej i wykazywaniu tej pozycji według ceny nabycia, na potrzeby sporządzenia Sprawozdania przeprowadzono test na utratę wartości aktywów, w odniesieniu do udziałów:

- REINO Partners Sp. z o.o., których wycena według wartości godziwej udziałów wniesionych do Spółki w formie aportu wynosi 94 mln zł, a także
- REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o. których wycena według wartości godziwej akcji wniesionych do Spółki w formie aportu wynosi 17,9 mln zł

co stanowi ok. 73% łącznej wartości bilansowej aktywów ogółem według stanu na 31 grudnia 2022 roku.

REINO Partners

REINO Partners jest spółką, której podstawowym przedmiotem działalności jest zarządzanie inwestycjami i funduszami na rynku nieruchomości komercyjnych, w szczególności świadczenie usług z zakresu zarządzania aktywami (ang. Asset Management).

Obecny i docelowy model biznesowy związany jest w szczególności z wehikułami inwestycyjnymi, w tym funduszami działającymi w oparciu o dyrektywę AIFMD (ang. Alternative Investment Fund Managers Directive), zarówno w jurysdykcji polskiej, jak i zagranicznej, oraz aktywami (nieruchomościami) będącymi przedmiotem inwestycji tych funduszy, a także spółkami celowymi wchodzącymi w skład struktur inwestycyjnych tworzonych w celu nabycia nieruchomości.

Obecnie oraz docelowo źródłem przychodów Spółki są w szczególności:

- długoterminowe umowy doradcze, których przedmiotem są usługi asset management, zawierane ze spółkami celowymi zarządzanych funduszy inwestycyjnych na okres inwestycji Funduszu w daną nieruchomość (projekt inwestycyjny lub deweloperski),
- umowy doradcze, których przedmiotem jest przedstawienie (pozyskanie) nieruchomości jako celu inwestycyjnego (z zakresem usług obejmującym ustalenia warunków nabycia nieruchomości ze sprzedającym oraz przeprowadzenie badania due diligence, w szczególności komercyjnego, związanego z oceną umów najmu) oraz pozyskanie finansowania dłużnego (kredytu bankowego), zawierane ze spółką celową poprzez którą fundusz dokonuje inwestycji w daną nieruchomość (projekt deweloperski),
- udziały w wybranych strukturach inwestycyjnych dające prawo do ponad proporcjonalnego udziału w zyskach wypracowywanych z inwestycji (ang. promote shares).

W latach 2023 – 27 Spółka zamierza skoncentrować swoją działalność na następujących projektach strategicznych w opisanym poniżej zakresie:

- intensywnym rozwoju współpracy z pozyskanymi partnerami biznesowymi i inwestorami, w sposób zapewniający uzyskanie dalszego skokowego wzrostu zarządzanych aktywów, w istniejących i nowo powołanych wehikułach, w ramach dotychczasowych oraz nowych strategii inwestycyjnych,
- wykorzystaniu uzyskanej pozycji i dotychczasowych osiągnięć w relacji z partnerami biznesowymi o ustalonej renomie do pozyskiwania kolejnych partnerów oraz umów na zarządzanie aktywami (także w odniesieniu do już istniejących portfeli), w zakresie zapewniającym uzyskanie dalszego skokowego wzrostu zarządzanych aktywów,
- wykorzystaniu uzyskanej pozycji i dotychczasowych osiągnięć do pozyskiwania kapitału od polskich inwestorów w zakresie umożliwiającym powołanie przynajmniej jednego funduszu inwestycyjnego zamkniętego ze strategią inwestycyjną związaną z rynkiem nieruchomości w skali właściwej dla tego typu projektów,
- wykupieniu Grupy RF z luksemburskiego funduszu REINO RF CEE Real Estate, w pożądanym scenariuszu z udziałem nowego partnera biznesowego, a następnie jego rozwoju zgodnie z pierwotnymi założeniami co do modelu i skali inwestowania.

Planowana wielkość poszczególnych wehikułów oraz parametry przyjęte do prognozowania poziomu poszczególnych składników wynagrodzenia (przychodów) i przepływów finansowych, odpowiadające w pełni poziomom rynkowym charakterystycznym dla tego typu funduszy i projektów.

Wojna w Ukrainie, w szczególności będące jej konsekwencją globalne turbulencje gospodarcze, spowodowały istotne opóźnienie w realizacji powyższych przedsięwzięć oraz wynikających z nich przepływów gotówkowych, które



w zależności od projektu wynosi od 5 do 8 kwartałów. Od momentu rozpoczęcia agresji przez Rosję, zdecydowana większość inwestorów (zarówno tych już pozyskanych, jak i nowych partnerów) wstrzymywała procesy/decyzje inwestycyjne, czekając na ustabilizowanie się sytuacji (w szczególności kluczowych parametrów ekonomicznych). Oportunistyczna nastawienie nie sprzyja zawieraniu transakcji (z uwagi na rozbieżność z oczekiwaniami potencjalnych sprzedających aktywa).

W takiej sytuacji, REINO Partners (wraz z REINO IO Logistics), koncentruje się na zarządzaniu aktywami w dotychczasowych portfelach oraz utrzymywaniu relacji z kolejnymi partnerami biznesowymi i przedstawianiu im celów inwestycyjnych. Celem jest uzyskanie kolejnego skokowego wzrostu biznesu w tym obszarze niezwłocznie po odwieszeniu procesów inwestycyjnych.

Poza przesunięciem czasowym, nie istnieją żadne przesłanki do zmiany jakichkolwiek istotnych parametrów założonych projektów i wynikających z nich przyszłych przepływów gotówkowych. Z uwagi na długość okresu szacowania przepływów i ich dyskontowania, w szczególności wartości rezydualnej, samo opóźnienie projektów nie ma istotnego wpływu na całość wyceny, wyłącznie na wartość przepływów w bieżącym okresie. W zakresie parametrów, istotnej zmianie ulega jedynie poziom stopy dyskontowej przyjmowanej do dyskontowania przepływów. Margines bezpieczeństwa w wycenie sporządzonej w IV kwartale 2021 roku jest jednak bardzo duży. Nawet odnotowana w ostatnich kilkunastu miesiącach istotna zmiana poziomu stóp procentowanych oraz premii za ryzyko nie wpływa w sposób negatywny na wnioski z testu na utratę wartości. Na moment sporządzenia niniejszego Sprawozdania nie istnieją powody do uznania, że udziały REINO Partners zmniejszyły swoją wartość w sposób wskazujący na utratę ich wartości w stosunku do kwot wykazanych w bilansie jednostkowym.

Po zmianie prezentacji sprawozdań Grupy, zgodnie z zaleceniem Komisji Nadzoru Finansowego (odwrotne przejęcie), udziały REINO Partners i związana z nimi wartość firmy, nie są już wykazywane w sprawozdaniu skonsolidowanym. W związku z tym, test na utratę wartości tych udziałów jest mniej istotny i jest przeprowadzany wyłącznie na potrzeby sprawozdania jednostkowego.

REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.

W odniesieniu do REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o., w grudniu 2019 roku doszło do transakcji nabycia przez fundusz REINO RF CEE Real Estate SCA SICAV-RAIF spółek wchodzących w skład struktury inwestycyjnej Malta House. W ramach przeprowadzonej transakcji REINO Dywidenda Plus wniosła aportem wszystkie posiadane udziały oraz wierzytelności związane z inwestycją w tej nieruchomości. w zamian za 250 214,947 akcji Funduszu o łącznej wartości nominalnej 2 502 149,47 EUR, stanowiącym aktualnie 7,9% łącznej akcji Funduszu.

Używając argumentów związanych z pandemią COVID-19, Grupa RF CorVal podjęła decyzję o wycofaniu się z inwestycji na rynku polskim i odstąpieniu od wszelkich kolejnych inwestycji.

Powyższe nie zmienia w żaden sposób celów Grupy REINO Capital i roli RDP jako wehikułu do koinwestowania z partnerami/inwestorami zagranicznymi na rynku biurowym w Polsce. REINO Dywidenda Plus będzie kontynuowała działalność jako spółka zależna (celowa), poprzez którą Grupa Kapitałowa REINO Capital będzie uczestniczyła w wehikulach inwestycyjnych, o strategiach dywidendowych.

Założenia realizowanych działań w odniesieniu do REINO Dywidenda Plus są następujące:

- dążenie do wykupienia udziałów Funduszu należących do wehikułu inwestycyjnego z Grupy RF CorVal, samodzielnie lub poprzez pozyskanego inwestora, a następnie dalszy rozwój tej struktury inwestycyjnej w sposób zapewniający Grupie Kapitałowej, kolejne istotne źródło przychodów oraz dalszą dywersyfikację w zakresie współpracy z dużymi zagranicznymi partnerami.
- przystępowanie przez REINO Dywidenda Plus do kolejnych projektów prowadzonych z wybranymi partnerami biznesowymi lub samodzielnie przez Grupę Kapitałowa.

Przeprowadzona aktualizacja wyceny nieruchomości Malta House, stanowiącej kluczowe aktywo funduszu REINO RF CEE Real Estate, nie wykazała istotnej zmiany wartości.

W związku z powyższym, należy stwierdzić, że przeprowadzony test nie wykazał, iż nastąpiła utrata wartości 17 150 udziałów REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o. prezentowanych w sprawozdaniu finansowym REINO Capital SA.

W tym miejscu należy podkreślić, że kluczowe znaczenie dla przyszłej wartości udziałów tej spółki będą miały wydarzenia w najbliższych 12 miesiącach i dalszym okresie. Ewentualna utrata wartości udziałów tej Spółki może wynikać z nieosiągnięcia porozumienia z Grupą RF CorVal i/lub braku zdolności Grupy do realizacji jego założeń,



w szczególności wykupienia Grupy RF z funduszu REINO RF CEE Real Estate. W konsekwencji może to oznaczać realizację scenariuszy alternatywnych, które mogą mieć negatywne konsekwencje dla REINO Dywidenda Plus (w tym sprzedaż nieruchomości po cenie niższej od ostatniej wyceny). W tym kontekście, istotne znaczenie będą miały także uwarunkowania rynkowe, w szczególności, tendencje oraz aktualna sytuacja i podstawowe parametry na rynku biurowym.

5. Zmiana wartości szacunkowych należności

Wyszczególnienie	31.12.2022	31.12.2021
Należności krótkoterminowe	2 852 121	2 235 111
Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia)	-	-
Należności krótkoterminowe netto	2 852 121	2 235 111

Struktura należności krótkoterminowych

Wyszczególnienie	31.12.2022	31.12.2021
Należności z tytułu podatków ceł i ubezpieczeń społecznych	295 028	510 052
Należności handlowe od jednostek powiązanych	1 722 609	258 731
Należności handlowe od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	216 268	776 457
Należności handlowe od pozostałych jednostek	90 243	92 387
Należności pozostałe	527 973	597 484
Należności krótkoterminowe netto	2 852 121	2 235 111

W g stanu na 31 grudnia 2022 roku Spółka posiadała należności walutowe na kwotę 121.722,31 eur. Należności przeterminowane wyniosły na koniec 2022 roku 308.828,40 zł.

Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość należności.

6. Aktywa finansowe

Wyszczególnienie	31.12.2022	31.12.2021
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	2 631 058	7 439 866
Depozyt notarialny	-	-
Aktywa finansowe	2 631 058	7 439 866

Struktura należności z tytułu udzielonych pożyczek krótkoterminowych

Wyszczególnienie	31.12.2022	31.12.2021
Pożyczki udzielone REINO Partners Sp. z o.o.	1 084 054	1 824 970
Pożyczka udzielona REINO RF Management Sarl*	-	2 173 123
Pożyczka udzielona REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	456 718	337 274
Pożyczka udzielona Yatre Sp. z o.o.	1 090 287	3 104 499
Należności krótkoterminowe z tytułu udzielonych pożyczek	2 631 058	7 439 866

*przeklasyfikowanie pożyczki do REINO RF Management Sarl – zmiana klasyfikacji wynika z tego, że ostateczny możliwy termin spłaty pożyczki to 2030 rok, dotychczas nie zaszły przesłanki do natychmiastowej spłaty i uznania pożyczki za wymagalną. Strony umowy pożyczki są w trakcie negocjacji co do rozliczenia wzajemnych zobowiązań i spraw wynikających z zakończenia współpracy.


Struktura zapadalności udzielonych pożyczek krótkoterminowych

Wyszczególnienie	Kapitał do spłaty na 31.12.2022	Odsetki naliczone i niezapłacone na 31.12.2022	Oprocentowanie roczne	Data zawarcia umowy pożyczki	Termin spłaty pożyczki
Pożyczka udzielona REINO Partners Sp. z o.o.	1 000 000	84 054	6%	12.03.2021	30.12.2023
Pożyczka udzielona REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	200 000	20 493	6%	25.09.2020	30.12.2023
Pożyczka udzielona REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	50 000	4 279	6%	26.02.2021	30.12.2023
Pożyczka udzielona REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	25 000	1 644	6%	26.08.2021	30.12.2023
Pożyczka udzielona REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	50 000	2 668	6%	17.12.2021	30.12.2023
Pożyczka udzielona REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	50 000	1 901	6%	06.05.2022	30.12.2023
Pożyczka udzielona REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	50 000	732	6%	04.10.2022	30.12.2023
Pożyczka udzielona Yatre Sp. z o.o.	5 000	470	6%	11.12.2020	30.12.2023
Pożyczka udzielona Yatre Sp. z o.o.	1 000 000	84 817	6%	05.03.2021	30.12.2023
Należności krótkoterminowe z tytułu udzielonych pożyczek	2 430 000	201 058			

7. Środki pieniężne

Wyszczególnienie	31.12.2022	31.12.2021
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	872 558	24 459 134
Środki pieniężne	872 558	24 459 134

8. Kapitały

Wyszczególnienie	31.12.2022	31.12.2021
Kapitał zakładowy	64 560 000	64 560 000
Kapitał zapasowy	75 061 370	75 061 371
Kapitały rezerwowe	-	-
Strata z lat poprzednich	(5 899 126)	(4 302 285)
Zysk (strata) netto	(808 022)	(1 596 840)
Kapitał własny	132 914 223	133 722 245

Kapitał zakładowy – struktura na dzień 31.12.2022

Seria/emisja rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość jednostkowa	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
Seria A	zwykłe	brak	781 250	0,80	625 000	gotówka	08.03.2006
Seria B	zwykłe	brak	150 000	0,80	120 000	gotówka	12.09.2006
Seria C	zwykłe	brak	100 000	0,80	80 000	gotówka	30.08.2007
Seria D	zwykłe	brak	1 031 250	0,80	825 000	gotówka	23.07.2013
Seria E	zwykłe	brak	25 808 300	0,80	20 646 640	aport	31.12.2018
Seria F	zwykłe	brak	10 976 000	0,80	8 780 800	aport	31.12.2018
Seria G	zwykłe	brak	3 631 250	0,80	2 905 000	gotówka	23.01.2020
Seria H	zwykłe	brak	7 500 000	0,80	6 000 000	gotówka	29.06.2021
Seria I	zwykłe	brak	4 953 082	0,80	3 962 465,6	gotówka	31.12.2021
Seria J	zwykłe	brak	25 768 868	0,80	20 615 094,4	aport	31.12.2021
Razem			80 700 000	0,80	64 560 000		


Kapitał zakładowy – struktura na dzień 31.12.2021

Seria/emisja rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość jednostkowa	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
Seria A	zwykłe	brak	781 250	0,80	625 000	gotówka	08.03.2006
Seria B	zwykłe	brak	150 000	0,80	120 000	gotówka	12.09.2006
Seria C	zwykłe	brak	100 000	0,80	80 000	gotówka	30.08.2007
Seria D	zwykłe	brak	1 031 250	0,80	825 000	gotówka	23.07.2013
Seria E	zwykłe	brak	25 808 300	0,80	20 646 640	aport	31.12.2018
Seria F	zwykłe	brak	10 976 000	0,80	8 780 800	aport	31.12.2018
Seria G	zwykłe	brak	3 631 250	0,80	2 905 000	gotówka	23.01.2020
Seria H	zwykłe	brak	7 500 000	0,80	6 000 000	gotówka	29.06.2021
Seria I	zwykłe	brak	4 953 082	0,80	3 962 465,6	gotówka	31.12.2021
Seria J	zwykłe	brak	25 768 868	0,80	20 615 094,4	aport	31.12.2021
Razem			80 700 000	0,80	64 560 000		

W 2022 roku Spółka nie przeprowadzała emisji akcji.

9. Struktura zobowiązań długoterminowych

Wyszczególnienie	31.12.2022	31.12.2021
Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek	200 000	1 349 850
- wobec jednostek powiązanych	-	-
- wobec jednostek pozostałych	200 000	1 349 850
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	16 708 104	16 119 057
- wobec jednostek powiązanych	-	-
- wobec jednostek pozostałych	16 708 104	16 119 057
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów	271 084	612 244
Zobowiązania długoterminowe netto	17 179 188	18 081 151

10. Struktura zobowiązań krótkoterminowych

Wyszczególnienie	31.12.2022	31.12.2021
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	31 216	35 244
- z tytułu dostaw i usług	-	4 028
- inne	31 216	31 216
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	530	548
- z tytułu dostaw i usług	-	-
- inne	530	548
- pożyczki	-	-
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	2 041 611	996 409
- z tytułu dostaw i usług	325 309	426 973
- z tytułu wynagrodzeń	39 836	39 836
- pożyczki	1 186 105	-
- z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	136 263	36 663
- pozostałe	1 904	923
- zobowiązania z tytułu praw do użytkowania aktywów	352 194	492 014
Zobowiązania krótkoterminowe netto	2 073 357	1 032 201


11. Struktura zobowiązań z tytułu otrzymanych kredytów i pożyczek

Wyszczególnienie	31.12.2022	31.12.2021
Pożyczka otrzymana (250 000 eur)- (kapitał + odsetki)	1 183 247	-
Pożyczka otrzymana (200 000 zł)- (odsetki)	2 858	-
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu otrzymanych pożyczek	1 186 105	-
Pożyczka otrzymana (250 000 eur)	-	1 149 850
Pożyczka otrzymana (200 000 zł)- (kapitał)	200 000	200 000
Zobowiązania długoterminowe z tytułu otrzymanych pożyczek	200 000	1 349 850

Struktura zapadalności pożyczek otrzymanych

Wyszczególnienie	Kapitał do spłaty na 31.12.2022	Odsetki naliczone na 31.12.2022	Data zawarcia umowy pożyczki	Termin spłaty pożyczki
Pożyczka otrzymana (250 000 eur)	1 172 475	10 772	26.08.2020	31.08.2023
Pożyczka otrzymana (200 000 zł)	200 000	2 858	19.02.2021	28.02.2024
Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek	1 372 475	13 630		

12. Odroczone podatki dochodowy

UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO	31.12.2021	zwiększenia	zmniejszenia	31.12.2022
Rezerwa na badanie sprawozdań	60 000	82 000	60 000	82 000
Odsetki naliczone od pożyczek otrzymanych	-	285 511	-	285 511
Ulga na złe długi	-	-	-	-
Rezerwa na pozostałe koszty	-	-	-	-
Rezerwa na koszty wynagrodzeń i ubezpieczeń	22 247	-	22 247	-
Wycena pozycji walutowych	68 673	379 869	68 673	379 869
Prawa do używania aktywów niefinansowych	(26 605)	(13 996)	(26 605)	(13 996)
Straty podatkowe z lat ubiegłych do wykorzystania w przyszłości 9%	3 434 078	1 646 710	97 873	4 982 915
Strata podatkowa bieżącego okresu 9%	1 652 605	1 786 657	1 652 605	1 786 657
Straty podatkowe z lat ubiegłych do wykorzystania w przyszłości 19%	1 477	16 114	-	17 591
Strata podatkowa bieżącego okresu 19%	16 114	-	16 114	-
Suma różnic przejściowych	5 212 475	4 166 751	1 874 793	7 504 433
Stawka podatkowa 9%	468 990	375 008	168 731	675 266
Stawka podatkowa 19%	3 342	-	-	3 342
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	472 332	375 008	168 731	678 608
DODATNIE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO	31.12.2021	zwiększenia	zmniejszenia	31.12.2022
Odsetki naliczone od pożyczek udzielonych	186 743	1 062 039	-	1 248 782
Wycena pozycji walutowych	53 374	705 557	53 374	705 557
Suma różnic przejściowych	240 118	1 767 596	53 374	1 954 339
Stawka podatkowa	9%	9%	9%	9%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	21 611	159 084	4 804	175 890


Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

	31.12.2022	31.12.2021
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	678 608	472 332
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	(175 890)	(21 611)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność zaniechana	-	-
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	502 718	450 722

Zarząd Spółki rozważył kwestię ujęcia podatku odroczonego dotyczącego aktywów finansowych uzyskanych w drodze aportu na pokrycie emisji akcji E i F. Po analizie Zarząd zdecydował o nie ujmowaniu w sprawozdaniu finansowym podatku odroczonego od potencjalnego zysku podatkowego na zbyciu w/w aktywów finansowych. Decyzja Zarządu została oparta na następujących przesłankach:

- w przypadku sprzedaży w najbliższych trzech latach Spółka mogłaby wykorzystać stratę z transakcji sprzedaży udziałów Graviton 1 Sp. z o.o. ze stratą 27 mln zł.
- udziały w REINO Partners, głównym aktywie finansowym, są o strategicznym znaczeniu dla Grupy Kapitałowej REINO Capital. Nie są inwestycją kapitałową i w żadnym scenariuszu, zarówno krótko, jak i długoterminowym nie są przeznaczone na sprzedaż.
- w przypadku REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o. w rzeczywistości mamy do czynienia ze spółką celową przez którą Grupa Kapitałowa uczestniczy kapitałowo w funduszu luksemburskim. Objęcie akcji funduszu nastąpiło w zamian za udziały w strukturze inwestycyjnej Malta House. Udziały w tym podmiocie należy traktować jako inwestycję o charakterze długoterminowym, na okres nie krótszy niż okres trwania funduszu.
- zapisy MSR 12.39, 12.44, wskazują, że nie rozpoznaje się zobowiązania z tytułu podatku odroczonego w przypadku udziałów w spółkach zależnych gdy - inwestor, Spółka dominująca REINO Capital SA może wykazać, że w najbliższej przyszłości nie nastąpi sprzedaż udziałów/ akcji spółki zależnej, co stanowi podstawę do nierozpoznawania zobowiązania z tytułu podatku odroczonego.

Bieżący podatek dochodowy

Wyszczególnienie	31.12.2022	31.12.2021
Wynik przed opodatkowaniem z transakcji kapitałowych	-	(16 114)
Przychody wyłączone z opodatkowania z transakcji kapitałowych	-	-
Koszty niebędące kosztami uzyskania przychodu z transakcji kapitałowych	-	-
Korekta odpisu aktualizującego wartość inwestycji z transakcji kapitałowych	-	-
Dochód/strata do opodatkowania z transakcji kapitałowych	-	(16 114)
Wynik przed opodatkowaniem z transakcji z innych źródeł	(860 018)	(1 683 585)
Przychody wyłączone z opodatkowania z innych źródeł	1 791 788	319 145
Przychody włączone do opodatkowania z innych źródeł	134 193	53 457
Koszty lat ubiegłych zmniejszające podstawę opodatkowania z innych źródeł	(3 825)	14 098
Koszty niebędące kosztami uzyskania przychodu z innych źródeł	727 131	310 766
Dochód/strata do opodatkowania z innych źródeł	(1 786 657)	(1 652 605)

13. Rozliczenia międzyokresowe

Wyszczególnienie	31.12.2021	31.12.2021
Rezerwa na badanie sprawozdania	82 000	60 000
Rezerwa na pozostałe usługi	-	-
Rezerwa na koszty wynagrodzeń	22 247	22 247
Rozliczenie międzyokresowe przychodów	54 191	51 282
Razem, w tym:	158 437	133 529
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	158 437	133 529



14. Sprawy sądowe

W 2022 roku toczyły się następujące postępowania:

- **Pozew Grupy RF CorVal**

1 lipca 2022 r. do Spółki REINO Capital wpłynął pozew o zapłatę złożony w Gospodarczym Sądzie Okręgowym w Londynie o zapłatę kwoty 2.910.538 EUR należnej według powodów na dzień 30 września 2021 r. wraz z odsetkami w wysokości 8 % w skali roku. Pozew złożony został przez podmioty z Grupy RF Corval. Podstawą roszczeń wskazaną w pozwie jest umowa zawarta pomiędzy Grupą RF Corval a Emitentem oraz jego spółką zależną – REINO Partners Sp. z o.o. (współpozwaną), dotycząca inwestycji realizowanych przez powołany w ramach umowy o strategicznym partnerstwie fundusz REINO RF CEE Real Estate SCA z siedzibą w Luksemburgu.

Pozew jest elementem przyjętej przez Grupę RF Corval strategii rozliczenia się stron umowy o partnerstwie strategicznym po jej rozwiązaniu przez Emitenta i spółkę zależną w związku z zerwaniem współpracy przez Grupę RF, w tym w szczególności odstąpieniem przez Fundusz od negocjacji zakupu aktywów grupy Buma.

REINO Capital pod koniec 2021 r. złożyła większościowym wspólnikom Funduszu (tj. podmiotom z Grupy RF Corval) ofertę odkupienia posiadanych przez nich udziałów, uznając, że jest to optymalny sposób zakończenia istniejących między stronami sporów.

Spółka w ramach czynności procesowych odpowiedziała na pozew kwestionując zasadność roszczenia, podejmowane są dalsze, przewidziane procedurą kroki.

Brak możliwości ustalenia warunków ostatecznego rozliczenia współpracy stron w ramach umowy o partnerstwie strategicznym sprawił, że w celu ochrony interesów Emitenta, Spółka przygotowuje się do dochodzenia roszczeń od Grupy RF Corval z tytułu szkody związanej z poniesionymi kosztami przez Grupę REINO oraz utraconymi korzyściami.

Zarząd we wrześniu 2022 r. podjął decyzję o dochodzeniu od RF CorVal Europe Ltd z siedzibą w Londynie, RF CorVal International Holdings Ltd na Kajmanach oraz menedżerów reprezentujących te spółki w relacjach z Grupą Kapitałową Emitenta, naprawienia szkody wyrządzonej niezgodnymi z prawem działaniami tych podmiotów, w szczególności w związku z transakcją nabycia aktywów i spółek operacyjnych Grupy Buma.

Szacowana wartość szkody poniesionej przez spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta, na dzień sporządzenia raportu, wynosi maksymalnie 78 675 589,53 EUR. Do osób odpowiedzialnych za wyrządzenie szkody 23 września 2022 r. wystosowane zostało wezwanie do zapłaty.

Działania podmiotów Grupy RF uniemożliwiły realizację istotnej części strategicznych celów inwestycyjnych Emitenta, w szczególności w zakresie uzupełnienia holdingu o dodatkowe spółki operacyjne. Doprowadziło to do utraty znaczących korzyści przez Grupę Kapitałową Emitenta. Jednocześnie w związku z wycofaniem się podmiotów z Grupy RF Corval ze wspólnie realizowanych projektów, Grupa Kapitałowa Emitenta poniosła straty finansowe.

Niezależnie od powyższego strony podjęły rozmowy zmierzające do ugodowego zakończenia i rozliczenia wszystkich spraw i wspólnych przedsięwzięć oraz zakończenia sporów. Strony zmierzają do uzgodnienia podstawowych warunków ugody, która następnie będzie stanowiła podstawę do negocjacji szczegółów.

- **Pozew Prime Hold 17 Management Kft**

25 lipca 2022 r. Spółka REINO Capital otrzymała pozew złożony w Sądzie Okręgowym w Warszawie o zapłatę kwoty stanowiącej równowartość 12.854.042 EUR.

Pozew złożony został przez Prime Hold 17 Management Kft (dalej „Prime”). Podstawą roszczeń wskazaną w pozwie są domniemane czyny nieuczciwej konkurencji popełnione rzekomo przez Emitenta i działającego w jego imieniu Prezesa Zarządu (współpozwanego), w przebiegu procesu sprzedaży nieruchomości Malta House, prowadzonego przez spółkę celową funduszu REINO RF CEE Real Estate SCA z siedzibą w Luksemburgu.

Na roszczenia powoda składają się rzekome straty w kwocie 2.820.000 EUR oraz domniemane utracone korzyści w wysokości 9.739.076 EUR.

Emitent zaprzecza wszelkim zarzutom podniesionym w pozwie, nie istnieją bowiem przesłanki do przypisania mu jakiegokolwiek odpowiedzialności wobec Prime, w tym w szczególności z tytułu rzekomego popełnienia czynów nieuczciwej konkurencji. Emitent podjął wszelkie niezbędne kroki prawne w celu dowiedzenia powyższego oraz ochrony interesów Emitenta i jego akcjonariuszy, co stanowi podstawową motywację wszelkich działań podejmowanych przez Emitenta.



Działania inicjowane przez Prime, w tym naruszające dobre imię Emitenta twierdzenia, wygłaszane publicznie przez przedstawicieli Prime, Emitent odbiera jako próbę wywierania presji, w celu powstrzymania się przez niego od działań mających zapewnić, że sprzedaż nieruchomości Malta House przez podmioty kontrolowane przez Grupę RF CorVal nastąpi za cenę odpowiadającą jej rynkowej wartości.

- **Podjęcie kroków prawnych przeciwko podmiotom z Grupy RF**

Spółka dominująca 23 września 2022 r. podjęła decyzję o dochodzeniu od RF CorVal Europe Ltd z siedzibą w Londynie, RF CorVal International Holdings Ltd na Kajmanach oraz menedżerów reprezentujących te spółki w relacjach z Grupą Kapitałową Emitenta, naprawienia szkody wyrządzonej niezgodnymi z prawem działaniami tych podmiotów, w szczególności w związku z transakcją nabycia aktywów i spółek operacyjnych Grupy Buma.

Szacowana wartość szkody poniesionej przez spółki z Grupy Kapitałowej REINO, na dzień podjęcia decyzji wynosi maksymalnie 78 675 589,53 EUR. Do osób odpowiedzialnych za wyrządzenie szkody wystosowane zostało wezwanie do zapłaty na wyżej wskazaną kwotę w dniu 23 września 2022r.

Działania podmiotów Grupy RF uniemożliwiły realizację istotnej części strategicznych celów inwestycyjnych Emitenta, w szczególności w zakresie uzupełnienia holdingu o dodatkowe spółki operacyjne. Doprowadziło to do utraty znaczących korzyści przez Grupę Kapitałową REINO. Jednocześnie w związku z wycofaniem się podmiotów z Grupy RF CorVal ze wspólnie realizowanych projektów, Grupa Kapitałowa REINO poniosła straty finansowe.

Brak możliwości ustalenia warunków ostatecznego rozliczenia współpracy stron w ramach umowy o partnerstwie strategicznym sprawił, że w celu ochrony interesów Emitenta, niezbędne stało się skierowanie na drogę sądową roszczeń o naprawienie szkody poniesionej przez Grupę Kapitałową REINO.

Ponadto, Spółka dominująca podjęła działania niezbędne do obrony przed roszczeniami podmiotów z Grupy RF CorVal, o których mowa powyżej. W odpowiedziach na powyższe pozwy, Emitent przedstawił dowody na poparcie swoich twierdzeń o niezasadności roszczeń.

Niezależnie od powyższego, strony podjęły rozmowy zmierzające do ugodowego zakończenia i rozliczenia wszystkich spraw i wspólnych przedsięwzięć oraz zakończenia sporów. Pierwsze spotkanie w tym zakresie odbyło się w marcu 2023 r. Strony zmierzają do możliwie najszybszego uzgodnienia podstawowych warunków porozumienia.

XI. PRZYCHODY Z UMÓW Z KLIENTAMI, SALDA DOTYCZĄCE UMÓW

Zgodnie z MSSF 15 przychody z umów z klientami (przychody ze sprzedaży) są ujmowanie w momencie spełnienia (lub w trakcie spełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia.

Przychody ze sprzedaży i przychody ogółem

Wyszczególnienie	01.01-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Przychody ze sprzedaży	4 745 683	2 508 974
Pozostałe przychody operacyjne	48 351	10 029
Przychody finansowe	1 837 167	378 508
Suma przychodów ogółem	6 631 201	2 897 511

Podział przychodów ze sprzedaży według linii produktowych

Podnajem środków transportu	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Podnajem środków transportu	23 680	27 610
Usługi podnajmu powierzchni biurowych	1 319 148	1 281 364
Usługi administracyjne dla spółek z Grupy	3 402 855	1 200 000
Suma przychodów ze sprzedaży, w tym dla:	4 745 683	2 508 974
- podmiotów krajowych	4 745 683	2 508 974
- podmiotów zagranicznych	0	-

Spółka świadczy głównie usługi administracyjne dla podmiotów z grupy.



Usługi świadczone przez Spółkę fakturowane są głównie z dołu, z terminem płatności przypadającym na 14 - 30 dzień od daty wystawienia faktury.

Salda dotyczące umów z klientami

Wyszczególnienie	31.12.2022	31.12.2021
Należności handlowe długo i krótkoterminowe	2 009 119	1 094 352
Aktywa z tytułu umów z klientami	-	-
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	-	-

Aktywa z tytułu umów z klientami rozpoznawane są w momencie, gdy Spółka posiada prawo do otrzymania wynagrodzenia z tytułu spełnionych zobowiązań do wykonania świadczenia, które na dzień bilansowy nie zostały jeszcze zafakturowane. Aktywa z tytułu umów z klientami stają się należnościami handlowymi, gdy prawo do wynagrodzenia staje się bezwarunkowe (w momencie zafakturowania).

XII. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody finansowe

Wyszczególnienie	31.12.2022	31.12.2021
Dywidendy i udziały w zyskach	9 205	91 994
Odsetki	1 656 727	282 084
Inne, w tym różnice kursowe	171 236	4 430
Przychody finansowe	1 837 167	378 508

Koszty finansowe

Wyszczególnienie	31.12.2022	31.12.2021
Odsetki	2 093 113	210 054
Strata ze zbycia inwestycji	0	16 114
Inne, w tym różnice kursowe	3 607	18 590
Koszty finansowe	2 096 720	244 757

XIII. SEGMENTY OPERACYJNE

Spółka nie wyodrębnia wewnętrznych segmentów operacyjnych. Działalność Spółki traktowana jest przez Zarząd jako jeden segment operacyjny.

Zarząd Spółki nie prognozuje ani nie analizuje wyników w podziale na segmenty.

W związku z faktem, że intencją MSSF 8 „Segmenty operacyjne” jest prezentowanie informacji dotyczących segmentów działalności w oparciu o strukturę raportowania używaną dla celów wewnętrznych, zdaniem zarządu dane finansowe dostarczają obiektywnych wniosków z ich analizy.

XIV. EMISJA, WYKUP I SPŁATA KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W 2022 r. Spółka nie przeprowadzała emisji akcji ani obligacji.



XV. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Spółka nie zawierała transakcji z jednostkami powiązanyymi na warunkach innych niż rynkowe.

Podmiot powiązany	Przychody		Koszty		Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych		W tym przeterminowane	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
REINO Partners Sp. z o.o.	3 535 491	961 360	-	3 275	2 673 330	2 051 290	31 216	35 244	-	-
REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o.	67 444	58 126	-	-	461 638	352 034	-	-	-	-
Projekt GN54 Sp. z o.o.	-	6 299	-	-	-	-	-	-	-	-
REINO IO GP 1 Sp. z o.o.	24 000	24 000	-	-	2 460	2 460	-	-	-	-
REINO IO GP 2 Sp. z o.o.	24 000	24 000	-	-	2 460	2 460	-	-	-	-
REINO IO GP 3 Sp. z o.o.	24 000	17 000	-	-	2 460	4 920	-	-	-	-
REINO IO Logistics Sp. z o.o.	676 979	676 388	-	-	208 888	766 617	-	-	-	-
Ten Office Sp. z o.o.	-	6 367	-	-	-	-	-	-	-	-
Yatre Sp. z o.o.	199 314	132 879	-	-	1 213 780	3 105 975	-	-	-	-
REINO IO Co Invest LLP	-	91 994	-	-	-	-	530	548	-	-
REINO Co-Invest Sp. z o.o.	919 668	2 400	-	-	24 801 513	2 952	-	-	-	-
Modlin Projekt Sp. z o.o.	-	6 685	-	-	-	-	-	-	-	-

XVI. NIESPŁACONE POŻYCZKI LUB NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMOWY POŻYCZKOWEJ, W SPRAWACH KTÓRYCH NIE PODJĘTO ŻADNYCH DZIAŁAŃ NAPRAWCZYCH ANI PRZED DNIEM BILANSOWYM ANI W TYM DNIE

Nie występują.

XVII. STAN ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH, KTÓRE NASTĄPIŁY OD CZASU ZAKOŃCZENIA OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO

W związku z zaciągnięciem przez Spółkę dominującą w latach 2020-2021 pożyczek na cele związane z bieżącą działalnością oraz zwiększenie kapitału obrotowego - w kwocie 200 tys. zł oraz 250 tys. EUR, Spółka ustanowiła zabezpieczenie ich spłaty na udziałach REINO Dywidenda Plus Sp. z o.o. Zastaw rejestrowy został ustanowiony na łącznie 1 807 udziałach w spółce z o.o.

W związku z emisją obligacji przez REINO Capital S.A., spółka ustanowiła zastaw rejestrowy na udziałach spółki zależnej, poprzez którą Emitent dokonał inwestycji oraz cesją wierzytelności przysługującej od tej spółki. REINO Capital złożyła również oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 5.310.000 EUR w celu zaspokojenia wierzytelności przysługujących obligatariuszom wynikającym z obligacji.

XVIII. ZMIANY W STRUKTURZE SPÓŁKI REINO CAPITAL SA DOKONANE W CIĄGU OKRESU 1.01.2022 – 31.12.2022

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r. nie następowały istotne zmiany w strukturze organizacyjnej samej Spółki.

Informacja na temat spółek zależnych, stowarzyszonych i współkontrolowanych znajduje się w punkcie VI niniejszego sprawozdania.

XIX. RYZYKO PODATKOWE

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom (na przykład sprawy celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi



i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Zarządu jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2022 roku nie ma potrzeby tworzenia dodatkowych rezerw.

XX. RYZYKO FINANSOWE

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka, należą udzielone i otrzymane pożyczki oraz środki pieniężne. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Spółki. Spółka posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania handlowe, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością, ryzyko walutowe, ryzyko kredytowe oraz ryzyko kapitałowe. Zarząd 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.

Ryzyko stopy procentowej

Spółka narażona jest na ryzyko stopy procentowej z tytułu zawieranych umów pożyczek. Spółka ogranicza ryzyko poprzez stosowanie stałej stopy procentowej w przypadku udzielonych i otrzymanych pożyczek.

Ryzyko walutowe

Spółka narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania przez jednostkę operacyjną sprzedaży lub zakupów w walutach innych niż jej waluta wyceny.

Aktualnie w spółce nie występuje sprzedaż w walutach, a zakupy w walucie stanowią nieistotną część łącznej kwoty zakupów.

Ryzyko kredytowe

Spółka zawiera transakcje w dużej mierze z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej.

W odniesieniu do innych aktywów finansowych Spółki, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, aktywa finansowe ryzyko kredytowe Spółki powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy.

W Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

Ryzyko związane z płynnością

Spółka monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/ zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością, a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym czy kredyty bankowe oraz umowy dzierżawy z opcją zakupu.

Ryzyko kapitałowe

Ryzyko kapitałowe definiowane jest jako ryzyko niezapewnienia odpowiedniego poziomu i struktury funduszy własnych, w odniesieniu do skali prowadzonej przez Spółkę działalności i ekspozycji na ryzyko, a tym samym niewystarczających do absorpcji strat nieoczekiwanych z uwzględnieniem planów rozwoju i sytuacji skrajnych.

Celem zarządzania ryzykiem kapitałowym jest więc zapewnienie odpowiedniego poziomu i struktury funduszy własnych, w odniesieniu do skali prowadzonej przez Spółkę działalności oraz ekspozycji na ryzyko, z uwzględnieniem założeń oraz zaleceń i rekomendacji nadzorczych w zakresie adekwatności kapitałowej.

Wartość godziwa aktywów i zobowiązań

Spółka klasyfikuje wyceny wartości godziwej postępując się hierarchią wartości godziwej, która uwzględnia istotność danych wejściowych do wyceny. Hierarchię wartości godziwej tworzą następujące poziomy:



- ceny notowane (nieskorygowane) z aktywnych rynków dla identycznych aktywów lub zobowiązań (Poziom 1),
- dane wejściowe inne niż ceny notowane zaliczane do Poziomu 1, które są obserwowalne dla składnika aktywów lub zobowiązań w sposób bezpośredni (tj. jako ceny) lub pośrednio (tj. bazujące na cenach) (Poziom 2),
- oraz dane wejściowe do wyceny składnika aktywów lub zobowiązań, które nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych (dane wejściowe nieobserwowalne) (Poziom 3).

Inwestycje w akcje spółek notowanych na giełdzie (klasyfikowane jako aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy) należą do poziomu 1 hierarchii wartości godziwej. Wszystkie pozostałe instrumenty finansowe są przez Spółkę klasyfikowane do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej. Sposób i technika wyceny instrumentów wycenianych w wartości godziwej nie zmieniły się w porównaniu do sposobu i techniki wyceny na dzień 31 grudnia 2021 roku.

Zarówno w okresie sprawozdawczym, jak i w okresie porównywalnym nie dokonano przesunięć między poszczególnymi poziomami hierarchii wartości godziwej instrumentów finansowych, jak również nie miała miejsca zmiana klasyfikacji instrumentów w wyniku zmiany celu lub wykorzystania instrumentów finansowych.

Wartość godziwą udziałów REINO Partners Sp. z o.o. ustalono metodą zdyskontowanych przepływów finansowych (DCF), natomiast w przypadku akcji spółki REINO Dywidenda Plus zastosowano metodę dochodową.

W ocenie Zarządu wartość godziwa wszystkich kategorii instrumentów finansowych ujawnionych w sprawozdaniu finansowym nie odbiega znacząco od wartości księgowej.

RYZIKO NEGATYWNEGO WPŁYWU PANDEMII COVID-19 NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Spółka przeprowadziła analizę wpływu pandemii na jej działalność oraz ryzyk dla Spółki z tego wynikających. Zgodnie z posiadaną wiedzą, skutki związane z pandemią koronawirusa nie miały wpływu na wynik finansowy Spółki w okresie 2022 roku.

W związku z dużą niepewnością dotyczącą rozwoju pandemii, nie można tego wykluczyć wystąpienia negatywnych skutków dla Spółki i jej Grupy Kapitałowej, w dalszej perspektywie, w zależności od czasu trwania ograniczeń związanych z epidemią koronawirusa.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu realizacja kluczowych projektów przebiega bez zakłóceń. Spółka nie identyfikuje znaczącego ryzyka niedotrzymania lub złamania zasad zawartych umów.

Powyższa ocena została sporządzona zgodnie z najlepszą wiedzą na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania.

RYZIKO NEGATYWNEGO WPŁYWU KRYZYSU NA UKRAINIE NA WYNIKI FINANSOWE SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ

W lutym 2022 r. wybuchł rosyjsko - ukraiński konflikt zbrojny. Spółka przeprowadziła analizę wpływu sytuacji polityczno-gospodarczej na działalność Spółki i Grupy Kapitałowej.

Spółka nie posiada ani nie zarządza aktywami w Ukrainie, Rosji czy Białorusi, nie prowadzi również transakcji handlowych z klientami mającymi tam siedzibę, ani nie realizuje na ich terenie żadnych inwestycji.

Zarząd Spółki nie wyklucza, że trwający konflikt może mieć potencjalny wpływ na wyniki finansowe w kolejnych latach, w szczególności poprzez opóźnienie kolejnych projektów o znaczeniu strategicznym lub na skutek zmian strategii inwestycyjnych potencjalnych partnerów do kolejnych przedsięwzięć, ale z dzisiejszej perspektywy ocenia, że może być on nieistotny, tym bardziej w średnim i długim okresie. Skala tego wpływu uzależniona będzie między innymi od długości trwania konfliktu oraz sytuacji gospodarczej w Polsce w kontekście skutków sankcji gospodarczo-politycznych nałożonych przez społeczność międzynarodową na Rosję i Białoruś.

Zarząd ocenia, że konflikt w Ukrainie może mieć również negatywny wpływ na postrzeganie przez międzynarodowych inwestorów regionu Europy Środkowo-Wschodniej jako atrakcyjnego obszaru i ich skłonność do inwestowania, w szczególności w Polsce oraz spadek koniunktury ogólnoswiatowej. W związku ze zwiększonym ryzykiem i brakiem stabilności w regionie inwestorzy działający na rynku nieruchomościowym mogą wstrzymywać się z decyzjami o kolejnych inwestycjach lub podejmować decyzje o wyjściu z inwestycji po cenach niższych od zakładanych w biznesplanach, co może mieć wpływ na wynagrodzenie spółek Grupy Kapitałowej zależne wartości transakcji. Ponadto, z racji bliskości geograficznej strefy konfliktu oraz uwzględnienia ryzyka geo-politycznego, pogorszeniu może ulec ocena sytuacji gospodarczej w Polsce, co może mieć wpływ na wyceny nieruchomości znajdujących się pod zarządzaniem spółek Grupy Kapitałowej.



Oszacowanie wpływu tego ryzyka na działalność i wyniki finansowe Spółki oraz Grupy Kapitałowej jest obecnie niemożliwe ze względu na złożoność mechanizmów powodujących zmiany sytuacji gospodarczej w kraju i otoczeniu biznesowym Spółki oraz wielości możliwych scenariuszy rozwoju wydarzeń, będących całkowicie poza kontrolą Spółki.

Powyższa ocena została sporządzona zgodnie z najlepszą wiedzą na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania. Zarząd będzie na bieżąco monitorował wpływ sytuacji w Ukrainie na działalność Spółki i Grupy Kapitałowej.

XXI. INFORMACJE O ZMIANACH SYTUACJI GOSPODARCZEJ I WARUNKÓW PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI

W lutym 2022 r. wybuchł rosyjsko - ukraiński konflikt zbrojny. Spółka przeprowadziła analizę wpływu sytuacji polityczno-gospodarczej na działalność Spółki i Grupy Kapitałowej.

Spółka nie posiada ani nie zarządza aktywami w Ukrainie, Rosji czy Białorusi, nie prowadzi również transakcji handlowych z klientami mającymi tam siedzibę, ani nie realizuje na ich terenie żadnych inwestycji.

Zarząd Spółki nie zanotował wpływu konfliktu na wyniki finansowe w bieżącym roku obrotowym 2022. Niemniej jednak oszacowanie wpływu konfliktu na działalność i wyniki finansowe Spółki oraz Grupy Kapitałowej w przyszłości jest obecnie niemożliwe ze względu na złożoność mechanizmów powodujących zmiany sytuacji gospodarczej w kraju i otoczeniu biznesowym Spółki oraz wielości możliwych scenariuszy rozwoju wydarzeń, będących całkowicie poza kontrolą Spółki.

Opis tego ryzyka oraz czynniki na jakie należy zwrócić uwagę przy ocenie wpływu konfliktu zbrojnego zostały opisane w poprzedzającej części niniejszego sprawozdania tj. XIX. Ryzyko Finansowe

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r. nie miały miejsca inne zmiany w sytuacji gospodarczej oraz warunkach prowadzenia działalności Spółki, które mogłyby mieć istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki.

XXII. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r. Spółka nie wypłaciła i nie zadeklarowała wypłaty dywidendy.

XXIII. WYNAGRODZENIA, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU, WYPŁACONE LUB NALEŻNE OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

Wyszczególnienie	1.01.2021 - 31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Zarząd	120 000	120 000
Rada nadzorcza	176 160	144 000
Razem	296 160	264 000

XXIV. WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA

Wyszczególnienie	31.12.2022	31.12.2021
Za badanie rocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	82 000	74 000

XXV. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Brak zdarzeń po dacie bilansowej o istotnym znaczeniu dla Sprawozdania finansowego.

Warszawa, dnia 27 kwietnia 2023 r.

Zarząd:

Radosław Świątkowski – Prezes Zarządu

Sprawozdanie sporządził: Małgorzata Przeplasko

podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym