

Octava S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.

Spis treści

	Strona
Skonsolidowane wybrane dane finansowe	1
Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	2 - 17
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	18
Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów	19
Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym	20
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych	21
Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	22 - 31

Skonsolidowane wybrane dane finansowe
za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r.

	w tys. zł		w tys. EUR	
	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2018 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2017 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2018 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2017 r.
Przychody i straty z inwestycji	(1 708)	6 335	(400)	1 492
Pozostałe przychody operacyjne	1 599	1 369	375	323
Koszty operacyjne	(3 337)	(2 030)	(782)	(478)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(3 446)	5 674	(808)	1 337
Zysk (strata) netto	230	168	54	40
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom Spółki	222	160	52	38
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w szt.)	42 786 848	42 786 848	42 786 848	42 786 848
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł/EUR):				
- podstawowy oraz rozwodniony	0,01	0,00	0,00	0,00
			-	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	10 738	(4 521)	2 517	(1 065)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(1 186)	(7)	(278)	(2)
Przepływy pieniężne netto	9 552	(4 528)	2 239	(1 067)
	w tys. zł	w tys. zł	w tys. EUR	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Aktywa, razem	76 696	81 762	17 836	19 603
Zobowiązania, razem	11 926	17 199	2 773	4 124
Kapitał własny, razem	64 770	64 563	15 063	15 479
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom Spółki	64 766	64 544	15 062	15 475
				-
Liczba akcji (w szt.)	42 786 848	42 786 848	42 786 848	42 786 848
Wartość aktywów netto na jedną akcję (w zł/EUR)	1,51	1,51	0,35	0,36
Wartość aktywów netto przypisanych akcjonariuszom Spółki na jedną akcję (w zł/EUR)	1,51	1,51	0,35	0,36

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.

1 Podstawowe dane

Podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Octava S.A. (dalej „Grupa Kapitałowa”) jest „Octava” S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie przy ulicy Siennej 39, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000038064.

Przedmiotem działalności Spółki jest:

- wykonywanie praw z akcji, udziałów i innych papierów wartościowych
- nabywanie papierów wartościowych emitowanych przez Skarb Państwa
- nabywanie bądź obejmowanie udziałów lub akcji spółek
- nabywanie innych papierów wartościowych emitowanych przez podmioty, o których mowa w punktach powyżej
- rozporządzanie nabytymi akcjami, udziałami i innymi papierami wartościowymi
- udzielanie pożyczek spółkom i innym podmiotom
- zaciąganie pożyczek i kredytów dla celów Spółki
- pozostałe formy udzielania kredytów
- pośrednictwo finansowe pozostałe, gdzie indziej niesklasyfikowane
- obsługa nieruchomości na własny rachunek
- działalność holdingów

Podstawowym rodzajem działalności według Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD 2007) jest pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (6499Z).

Akcje Spółki znajdują się w obrocie na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

Niniejsze sprawozdanie finansowe jest sprawozdaniem skonsolidowanym. W skład Grupy Kapitałowej wchodziły na dzień 31 grudnia 2018 r. następujące podmioty (udział bezpośredni):

Nazwa spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Octavy w kapitale zakładowym spółki	Udział Octavy w ogólnej liczbie głosów na WZ
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	Warszawa	obsługa nieruchomości	100%	100%
Galeria7 Sp. z o.o.	Warszawa	budowa i wynajem powierzchni handlowo - usługowych	100%	100%
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	Warszawa	obsługa nieruchomości	48,44%	48,44%
Międzyrzecze Sp. z o.o.	Warszawa	obsługa nieruchomości	36,24%	36,24%
Octava Development Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	100%	100%
Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o.	Lublin	realizacja projektów budowlanych	100%	100%
Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.	Lublin	realizacja projektów budowlanych	100%	100%
Metropolitan Real	Warszawa	doradztwo w	100%	100%

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.**

Estate Sp. z o.o.		zakresie prowadzenia działalności gospodarczej		
Brilla Sp. z o.o. - Jasna 1 Sp.k.	Warszawa	działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych	79,55%	

Skład Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2017 r. przedstawiał się następująco:

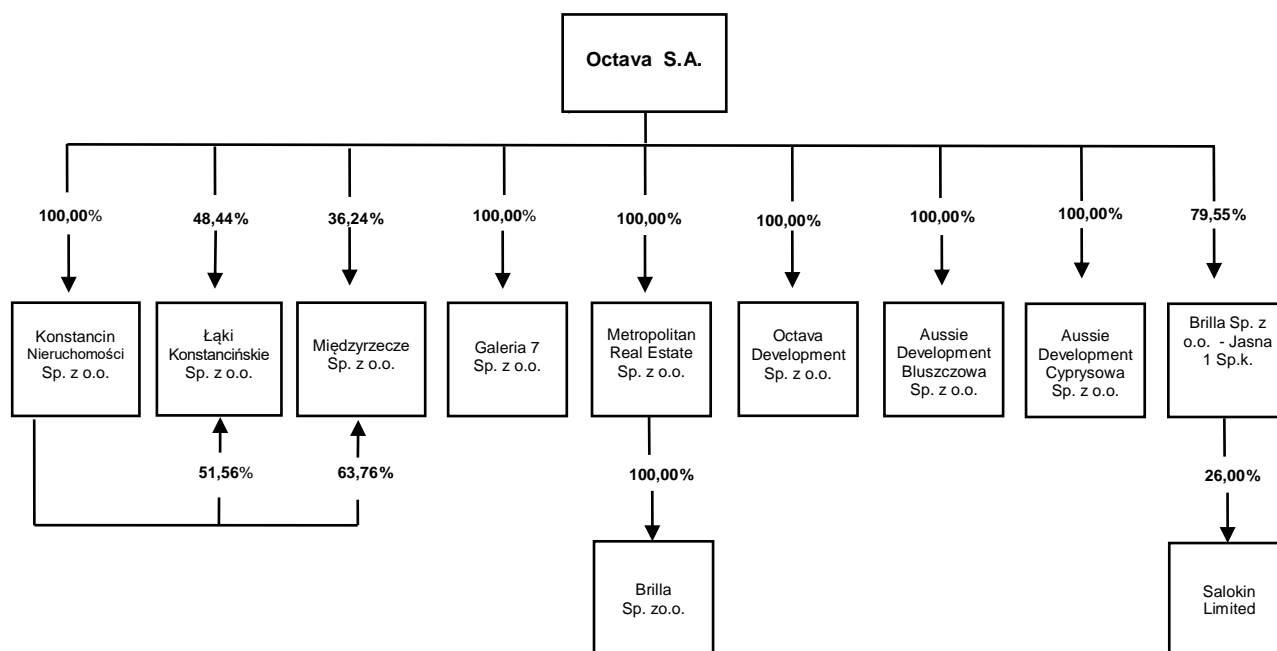
Nazwa spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Octawy w kapitale zakładowym spółki	Udział Octawy w ogólnej liczbie głosów na WZ
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	Warszawa	obsługa nieruchomości	100%	100%
Galeria7 Sp. z o.o.	Warszawa	budowa i wynajem powierzchni handlowo - usługowych	100%	100%
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	Warszawa	obsługa nieruchomości	48,44%	48,44%
Międzyrzecze Sp. z o.o.	Warszawa	obsługa nieruchomości	36,24%	36,24%
Octava Development S.A.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	100%	100%
Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o.	Lublin	realizacja projektów budowlanych	100%	100%
Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.	Lublin	realizacja projektów budowlanych	100%	100%
Brilla Sp. z o.o. - Jasna 1 Sp.k.	Warszawa	działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych	79,55%	

Konsolidacja podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, poza Salokin Limited, została dokonana metodą pełną. Spółka Salokin Limited, jako spółka stowarzyszona, została skonsolidowana metodą praw własności.

Octava S.A. dokonała analizy przesłanek MSSF 10 dotyczących kontroli i ewentualnego objęcia konsolidacją spółki CUF. Zarząd Octava SA podjął decyzję, aby nie konsolidować CUF, że względu na fakt, iż wykonywanie praw głosu CUF nie oznacza przejęcia kontroli w kontekście prowadzenia spraw spółki oraz zarządzania majątkiem, a jedynie wykorzystania praw ochronnych obligatariuszy. Wykonywanie praw głosu służy zabezpieczeniu należności Grupy Octava od CUF.

Zgodnie z MSSF 10 Octava S.A. nie działa w roli agenta. Jest mocodawcą dla konsolidowanych podmiotów.

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.



Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 28 marca 2019 r.

2 Skład osobowy Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

Zarząd Octava S.A.

Skład Zarządu Spółki w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 r. oraz na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji, tj. 28 marca 2019 r. przedstawiał się następująco:

Piotr Rymaszewski – Prezes Zarządu

Rada Nadzorcza Octava S.A.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem skład Rady Nadzorczej Spółki był następujący:

Charles D. DeBenedetti	1 stycznia 2018 – 31 grudnia 2018
Wiktor Sliwinski	1 stycznia 2018 – 4 kwietnia 2018
Bogdan Kryca	1 stycznia 2018 – 31 grudnia 2018
Andrzej Wieczorkiewicz	1 stycznia 2018 – 31 grudnia 2018
Arkadiusz Chojnacki	1 stycznia 2018 – 31 grudnia 2018
Paweł Serej	1 stycznia 2018 – 31 grudnia 2018
Piotr Szczepiórkowski	1 stycznia 2018 – 31 grudnia 2018
Andrzej Sokolewicz	18 czerwca 2018 – 31 grudnia 2018

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.

3 Podstawa sporządzenia

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości („MSR”), Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanymi dalej łącznie „zasadami rachunkowości przyjętymi do stosowania w Unii Europejskiej”).

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień i za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r. (dalej: „Sprawozdanie finansowe”) zostało przygotowane i zaprezentowane również zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. 2018, poz. 757).

Walutą sprawozdawczą jest polski złoty. Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało w tysiącach złotych.

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez NBP na ostatni dzień każdego miesiąca okresu obrotowego: rok 2018 – 4,2669 zł/EUR, rok 2017 – 4,2447 zł/EUR,
- poszczególne pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej – według średniego kursu NBP na dany dzień bilansowy – 4,3000 zł/EUR na dzień 31.12.2018 r. oraz 4,1709 zł/EUR na dzień 31.12.2017 r.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę oraz wszystkie spółki z Grupy Kapitałowej w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez jakąkolwiek spółkę wchodzącą w skład Grupy Kapitałowej.

Wdrożenie MSSF 9

W lipcu 2014 roku Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej 9 Instrumenty finansowe („MSSF 9”). MSSF 9 obejmuje trzy aspekty związane z instrumentami finansowymi: klasyfikację i wycenę, utratę wartości oraz rachunkowość zabezpieczeń. MSSF 9 obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku i później, z możliwością wcześniejszego zastosowania.

Grupa zastosowała MSSF 9 od 1 stycznia 2018 roku bez przekształcania danych porównawczych

Efekt zastosowania nowych standardów rachunkowości i zmian polityki rachunkowości

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok kończący się 31 grudnia 2018 r. są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za poprzedni rok obrotowy, z wyjątkiem zmian opisanych poniżej.

Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównywalnego.

Zmiany wynikające ze zmian MSSF

Od początku roku obrotowego obowiązują następujące nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej.

- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (*Annual Improvements 2014-2016*)

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.

W dniu 8 grudnia 2016 roku w wyniku dokonanego przeglądu MSSF wprowadzono drobne poprawki do następujących 3 standardów:

- MSSF 1 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*, w zakresie usunięcia kilku zwolnień przewidzianych w tym standardzie, które nie mają już zastosowania,
- MSR 28 *Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach*, w zakresie momentu, w którym jednostki o charakterze inwestycyjnym (np. venture capital) mogą zdecydować o wyborze sposobu wyceny udziałów w jednostkach stowarzyszonych lub wspólnych przedsięwzięciach w wartości godziwej, a nie metodą praw własności.

Mają one zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r. (za wyjątkiem poprawek do MSSF 12, które obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 r. lub później) lub później.

- Zmiany w MSSF 2: *Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji*

Zmiany w MSSF 2 zostały opublikowane w dniu 20 czerwca 2016 roku i mają one zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później. Celem zmian w standardzie było doprecyzowanie sposobu ujmowania niektórych rodzajów transakcji płatności na bazie akcji.

- Zmiany w MSSF 4: Zastosowanie MSSF 9 *„Instrumenty finansowe”* w MSSF 4 *„Umowy ubezpieczeniowe”* opublikowane w dniu 12 września 2016 roku.

Mają one zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.

- KIMSF 22 *Transakcje w walucie obcej a wynagrodzenie zaliczkowe*

Nowa interpretacja została opublikowana w dniu 8 grudnia 2016 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później. Celem interpretacji jest wskazanie w jaki sposób określić datę transakcji dla celów ustalenia właściwego kursu (do przeliczeń) transakcji zawartej w walucie obcej w sytuacji, gdy jednostka płaci lub otrzymuje zaliczkę w walucie obcej.

- Zmiana w MSR 40 *Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnych*

Zmiana w MSR 40 została opublikowana w dniu 8 grudnia 2016 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później. Jej celem jest doprecyzowanie, że przeniesienie nieruchomości z lub do nieruchomości inwestycyjnych może nastąpić wtedy, i tylko wtedy, gdy nastąpiła zamiana sposobu użytkowania nieruchomości.

Wprowadzenie standardu nie miało wpływu na wyniki działalności i sytuację finansową Spółki.

- MSSF 9 *Instrumenty finansowe*

Nowy standard został opublikowany w dniu 24 lipca 2014 roku i roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później. Celem standardu jest uporządkowanie klasyfikacji aktywów finansowych oraz wprowadzenie jednolitych zasad podejścia do oceny utraty wartości dotyczących wszystkich instrumentów finansowych. Standard wprowadza również nowy model rachunkowości zabezpieczeń w celu ujednoczenia zasad ujmowania w sprawozdaniach finansowych informacji o zarządzaniu ryzykiem.

Od 1 stycznia 2018 roku Grupa wprowadziła zmiany do stosowanych zasad rachunkowości w związku z wejściem w życie nowego standardu rachunkowości: MSSF 9 „Instrumenty finansowe”. Jego zastosowanie nie miało wpływu na wyniki działalności i sytuację finansową Spółki, a skutkowało jedynie zmianami stosowanych zasad rachunkowości lub ewentualnie rozszerzeniem zakresu niezbędnych ujawnień czy też zmianą używanej terminologii.

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.

- *MSSF 15 Przychody z umów z klientami*

Nowy ujednoczony standard został opublikowany w dniu 28 maja 2014 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później i dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie. Standard ustanawia jednolite ramy ujmowania przychodów i zawiera zasady, które zastąpią większość szczegółowych wytycznych w zakresie ujmowania przychodów istniejących obecnie w MSSF, w szczególności, w MSR 18 Przychody, MSR 11 Umowy o usługę budowlaną oraz związanych z nimi interpretacjach.

Od 1 stycznia 2018 roku Grupa wprowadziła zmiany do stosowanych zasad rachunkowości w związku z wejściem w życie nowego standardu rachunkowości: MSSF 15 Przychody z umów z klientami. Jego zastosowanie nie miało wpływu na wyniki działalności i sytuację finansową Spółki, a skutkowało jedynie zmianami stosowanych zasad rachunkowości lub ewentualnie rozszerzeniem zakresu niezbędnych ujawnień czy też zmianą używanej terminologii.

- *Doprecyzowanie zapisów MSSF 15: Przychody z umów z klientami*

Doprecyzowanie zapisów MSSF 15 zostało opublikowane w dniu 12 kwietnia 2016 roku i ma ono zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później (zgodnie z datą rozpoczęcia obowiązywania całego standardu). Celem zmian w standardzie było wyjaśnienie wątpliwości pojawiających się w trakcie analiz przedwdrożeniowych odnośnie: identyfikacji zobowiązania do spełnienia świadczenia (performance obligation), wytycznych stosowania standardu w kwestii identyfikacji zleceniodawcy/agenta oraz przychodów z licencji dotyczących własności intelektualnej, czy wreszcie okresy przejściowego przy pierwszym zastosowaniu nowego standardu.

Zmiany wprowadzone samodzielnie przez Grupę

Grupa nie dokonała korekty prezentacyjnej danych porównywalnych za rok kończący się na dzień 31 grudnia 2017 roku.

Standardy nieobowiązujące (nowe standardy i interpretacje)

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Grupa nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu opublikowanych standardów lub interpretacji przed ich datą wejścia w życie.

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie na dzień bilansowy:

- *MSSF 14 Regulatory Deferral Accounts*

Nowy standard został opublikowany w dniu 30 stycznia 2014 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później. Nowy standard ma charakter przejściowy w związku z toczącymi się pracami RMSR nad uregulowaniem sposobu rozliczania operacji w warunkach regulacji cen. Standard wprowadza zasady ujmowania aktywów i zobowiązań powstałych w związku z transakcjami o cenach regulowanych w przypadku gdy jednostka podejmie decyzję o przejściu na MSSF.

Grupa stosuje nowy standard nie wcześniej niż z dniem ustalonym przez Unię Europejską jako data wejścia w życie tego standardu. Ze względu na przejściowy charakter standardu Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać formalnej procedury zatwierdzenia standardu i poczekać na docelowy standard.

- *MSSF 16 Leasing*

Nowy standard został opublikowany w dniu 13 stycznia 2016 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później i dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.

(ale pod warunkiem równoczesnego zastosowania MSSF 15). Standard zastępuje dotychczasowe regulacje dotyczące leasingu (m.in. MSR 17) i diametralnie zmienia podejście do umów leasingowych o różnym charakterze, nakazując leasingobiorcą wykazywanie w bilansach aktywów i zobowiązań z tytułu zawartych umów leasingowych, niezależnie od ich rodzaju.

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2019 roku.

Wprowadzenie standardu nie będzie miało wpływu na wyniki działalności i sytuację finansową Spółki.

- **MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe**

Nowy standard został opublikowany w dniu 18 maja 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później. Dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie (pod warunkiem równoczesnego zastosowania MSSF 15 i MSSF 9). Standard zastępuje dotychczasowe regulacje dotyczące umów ubezpieczeniowych (MSSF 4).

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2021 roku.

- **Zmiany w MSSF 10 i MSR 28: Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem**

Zmiany w MSSF 10 i MSR 28 zostały opublikowane w dniu 11 września 2014 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później (termin wejścia w życie obecnie został odroczony bez wskazania daty początkowej). Zmiany doprecyzowują rachunkowość transakcji, w których jednostka dominująca traci kontrolę nad jednostką zależną, która nie stanowi „biznesu” zgodnie z definicją określoną w MSSF 3 „Połączenia jednostek”, w drodze sprzedaży wszystkich lub części udziałów w tej jednostce zależnej do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia ujmowanego metodą praw własności.

Grupa zastosuje zmiany w standardach nie wcześniej niż z dniem ustalonym przez Unię Europejską jako data wejścia w życie tego standardu. Aktualnie Komisja Europejska postanowiła odroczyć formalną procedurę zatwierdzenia zmienionych standardów.

- **KIMSF 23 Niepewność w zakresie sposobów ujmowania podatku dochodowego**

Nowa interpretacja została opublikowana w dniu 7 czerwca 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Celem interpretacji jest wskazanie w jaki sposób ująć w sprawozdaniach finansowych podatek dochodowy w przypadkach, gdy istniejące przepisy podatkowe mogą pozostawiać pole do interpretacji i różnicy zdań pomiędzy jednostką i organami podatkowymi.

Grupa zastosuje nową interpretację nie wcześniej niż z dniem ustalonym przez Unię Europejską jako data wejścia w życie tego standardu.

- **Zmiana w MSSF 9: Przedpłaty z ujemną rekompensatą**

Zmiana w MSSF 9 została opublikowana w dniu 12 października 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Jej celem jest wskazanie zasad wyceny dla aktywów finansowych, które mogą zostać spłacone wcześniej na podstawie warunków umownych i formalnie, mogłyby nie spełniać wymogów testu „płatność wyłącznie kapitału i odsetek”, co wykluczałoby ich wycenę w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Grupa zastosuje zmieniony standard nie wcześniej niż z dniem ustalonym przez Unię Europejską jako data wejścia w życie tego standardu.

- **Zmiana w MSR 28: Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach**

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.

Zmiana w MSR 28 została opublikowana w dniu 12 października 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Jej celem jest wskazanie zasad wyceny dla udziałów w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach w sytuacji, gdy nie są one wyceniane metodą praw własności.

Grupa zastosuje zmieniony standard nie wcześniej niż z dniem ustalonym przez Unię Europejską jako data wejścia w życie tego standardu.

- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (*Annual Improvements 2015-2017*)

W dniu 12 grudnia 2017 roku w wyniku dokonanego przeglądu MSSF wprowadzono drobne poprawki do następujących standardów:

- MSSF 3 Połączenia jednostek, w zakresie doprecyzowania, że w momencie objęcia kontroli jednostka ponownie wycenia posiadane udziały we wspólnym działaniu,
- MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne, w zakresie doprecyzowania, że w momencie objęcia współkontroli jednostka nie wycenia ponownie posiadanych udziałów we wspólnym działaniu,
- MSR 12 Podatek dochodowy, wskazując, że wszelkie podatkowe konsekwencje wypłat dywidend należy ujmować w taki sam sposób,
- MSR 23 Koszty finansowania zewnętrznego, nakazując zaliczać do źródeł finansowania o charakterze ogólnym również te kredyty i pożyczki, które pierwotnie służyły finansowaniu powstających aktywów – od momentu, gdy aktywa są gotowe do wykorzystania zgodnie z zamierzonym celem (użytkowanie lub sprzedaż).

Mają one zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub później.

Grupa zastosuje zmieniony standard nie wcześniej niż z dniem ustalonym przez Unię Europejską jako data wejścia w życie tego standardu.

- Zmiany w MSR 19: *Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu*

Zmiany w MSR 19 zostały opublikowane w dniu 7 lutego 2018 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Zmiany dotyczą sposobu ponownej wyceny programów zdefiniowanych świadczeń w przypadku, gdy ulegają one zmianie. Zmiany w standardzie oznaczają, że w przypadku ponownej wyceny aktywa/zobowiązania netto z tytułu danego programu należy zastosować zaktualizowane założenia w celu określenia bieżącego kosztu zatrudnienia i kosztów odsetek dla okresów po zmianie programu. Do tej pory, MSR 19 tego nie wyjaśniał precyzyjnie.

Grupa zastosuje zmieniony standard nie wcześniej niż z dniem ustalonym przez Unię Europejską jako data wejścia w życie tego standardu.

- Zmiana w MSSF 3 *Połączenia jednostek*

Zmiana w MSSF 3 została opublikowana w dniu 22 października 2018 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.

Celem zmiany było doprecyzowanie definicji przedsięwzięcia (ang. business) i łatwiejsze odróżnienie przejęć „przedsięwzięć” od grup aktywów dla celów rozliczenia połączeń.

Grupa zastosuje zmieniony standard nie wcześniej niż z dniem ustalonym przez Unię Europejską jako data wejścia w życie tego standardu.

- Zmiany w MSR 1 i MSR 8: *Definicja określenia „istotny”*

Zmiany w MSR 1 i MSR 8 zostały opublikowane w dniu 31 października 2018 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.

Celem zmian było doprecyzowanie definicji „istotności” i ułatwienie jej stosowania w praktyce.

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.

Grupa zastosuje zmieniony standard nie wcześniej niż z dniem ustalonym przez Unię Europejską jako data wejścia w życie tego standardu.

Wprowadzenie standardu nie będzie miało wpływu na wyniki działalności i sytuację finansową Spółki.

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów, interpretacji oraz zmian do nich, które na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji nie zostały przyjęte do stosowania przez kraje UE:

- MSSF 14 Regulatory Deferral Accounts opublikowany w dniu 30 stycznia 2014 roku (wstrzymany proces przyjęcia do stosowania przez kraje UE),
- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe, opublikowany w dniu 18 maja 2017 roku,
- Zmiany w MSSF 10 i MSR 28: Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem opublikowane w dniu 11 września 2014 roku (wstrzymany proces przyjęcia do stosowania przez kraje UE),
- Zmiana w MSSF 3 Połączenia jednostek opublikowana w dniu 22 października 2018 roku,
- Zmiany w MSR 1 i MSR 8: Definicja określenia „istotny” opublikowane w dniu 31 października 2018 roku.

4 Podstawowe zasady rachunkowości

(a) Konsolidacja

Grupa, niezależnie od charakteru jego zaangażowania w danej jednostce (jednostce, w której dokonano inwestycji), określa swój status jednostki dominującej, oceniając, czy sprawuje kontrolę nad jednostką, w której dokonano inwestycji.

Grupa sprawuje kontrolę nad jednostką, w której dokonano inwestycji, w przypadku, gdy z tytułu swojego zaangażowania w tę jednostkę, podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub gdy ma prawa do zmiennych wyników finansowych i możliwość wywierania wpływu na wysokość tych wyników finansowych poprzez sprawowanie władzy nad tą jednostką.

Tak więc Grupa sprawuje kontrolę nad jednostką, w której dokonano inwestycji, wtedy i tylko wtedy, gdy jednocześnie:

- sprawuje władzę nad jednostką, w której dokonano inwestycji;
- z tytułu swojego zaangażowania w jednostce, w której dokonano inwestycji, podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub posiada prawa do zmiennych wyników finansowych, oraz
- posiada możliwość wykorzystania sprawowanej władzy nad jednostką, w której dokonano inwestycji, do wywierania wpływu na wysokość swoich wyników finansowych.

Oceniając, czy sprawuje kontrolę nad jednostką, w której dokonano inwestycji, Grupa bierze pod uwagę wszystkie fakty i okoliczności. Grupa dokonuje ponownej oceny, czy sprawuje kontrolę nad tą jednostką, jeżeli fakty i okoliczności wskazują, iż nastąpiła zmiana jednego lub więcej elementów z trzech elementów kontroli wymienionych powyżej.

(b) Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomość inwestycyjna to nieruchomość traktowana jako źródło przychodów z czynszów lub utrzymywana w posiadaniu ze względu na przyrost jej wartości, lub ze względu na obie te korzyści, oraz która nie jest zajmowana przez jednostki Grupy.

Nieruchomości inwestycyjne obejmują grunty własne, własne budynki lub części budynku oraz prawo wieczystego użytkowania gruntu.

Prawo leasingobiorcy do użytkowania gruntu na mocy umowy leasingu operacyjnego można klasyfikować i wykazywać jako nieruchomość inwestycyjną wtedy i tylko wtedy, gdy nieruchomość ta

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.**

w innym wypadku spełniałaby definicję nieruchomości inwestycyjnej. W tym przypadku leasing operacyjny jest wykazywany jako leasing finansowy.

Nieruchomość inwestycyjna jest początkowo wyceniona według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Przy początkowej wycenie uwzględnia się koszty przeprowadzenia transakcji. Po początkowym ujęciu nieruchomość inwestycyjna jest wyceniana w wartości godziwej. Podstawą ustalenia wartości godziwej są pochodzące z aktywnego rynku aktualne ceny rynkowe podobnych nieruchomości inwestycyjnych, skorygowane o różnice dot. celu użytkowania, lokalizacji, stanu nieruchomości. Przy braku informacji z aktywnego rynku, Grupa stosuje alternatywne metody wyceny takie jak niedawne ceny z mniej aktywnego rynku lub projekcje zdyskontowanego przepływu środków pieniężnych. Nieruchomość inwestycyjna dostosowana do dalszego użytkowania jako nieruchomość inwestycyjna, lub taka dla której rynek jest mniej aktywny, jest w dalszym ciągu wyceniana w wartości godziwej.

Wycena w wartości godziwej dokonywana jest okresowo przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych. Częstotliwość wyceny jest określona przez Zarząd na podstawie przesłanek wskazujących na zmianę wartości godziwej w stosunku do ostatnio sporządzonej wyceny.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej odzwierciedla między innymi wysokość przychodów z czynszów z aktualnych umów leasingu, jak również racjonalne i uzasadnione założenia odzwierciedlające rynkową ocenę przychodów z czynszów z przyszłych umów leasingowych w świetle aktualnych warunków rynkowych.

Odzwierciedla również na podobnych zasadach wszelkie wpływy pieniężne (w tym płatności czynszów i inne wydatki), jakich można oczekiwać w odniesieniu do nieruchomości. Niektóre z tych wpływów są odzwierciedlone w zobowiązaniach (w tym zobowiązania z tyt. leasingu finansowego gruntów wykazywanych jako nieruchomości inwestycyjne), podczas gdy inne odnoszą się do wpływów nie ujmowanych w sprawozdaniach finansowych aż do późniejszej daty (np. okresowych płatności, takich jak czynsze warunkowe).

Późniejsze nakłady są aktywowane tylko wtedy, gdy Grupa oczekuje prawdopodobnych przyszłych korzyści ekonomicznych a także gdy można wiarygodnie wycenić dodatkowe nakłady. Wszelkie inne koszty napraw i utrzymania nieruchomości są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie poniesienia.

Zysk lub strata wynikająca ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej wpływa na zysk lub stratę netto w okresie, w którym nastąpiła zmiana.

Nieruchomości w trakcie budowy lub dostosowywania są traktowane jako nieruchomości inwestycyjne i wyceniane w wartości godziwej. Jeśli nie można ustalić wartości godziwej danej nieruchomości inwestycyjnej w budowie, nieruchomość ta jest wyceniana w cenie nabycia do momentu gdy wartość godziwa tej nieruchomości może być wiarygodnie ustalona, lub do czasu ukończenia budowy, cokolwiek następuje wcześniej.

(c) Wartość firmy

Wartość firmy stanowi nadwyżkę kosztu przejęcia nad wartością godziwą udziału Grupy w możliwych do zidentyfikowania aktywach netto przejętej jednostki zależnej – na dzień przejęcia.

Wartość firmy z przejęcia jednostek zależnych ujmuje się w ramach wartości niematerialnych. Wartość firmy jest testowana co roku pod kątem utraty wartości i wykazywana po koszcie pomniejszonym o skumulowane odpisy z tytułu utraty wartości. Odpisy z tytułu utraty wartości w odniesieniu do wartości firmy nie są odwracane. Zyski i straty ze zbycia jednostki uwzględniają wartość bilansową wartości firmy, dotyczącą sprzedanej jednostki.

W celu przeprowadzenia testu pod kątem możliwej utraty wartości wartość firmy jest alokowana do ośrodków wypracowujących środki pieniężne. Alokację robi się dla takich ośrodków bądź grup ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które według oczekiwań będą czerpać korzyści z połączenia, dzięki któremu ta wartość firmy powstała, określonych zgodnie z segmentami operacyjnymi.

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.**

(d) Wartości niematerialne oraz rzeczowe aktywa trwałe

Koszty nabytych licencji komputerowych są kapitalizowane w wartości kosztów nabycia i kosztów związanych z oddaniem do użytkowania poszczególnych licencji. Aktywowane w ten sposób koszty są amortyzowane przez szacowany okres użytkowania według metody liniowej. Okresy użytkowania licencji komputerowych wynoszą 2 lata.

Koszty związane z utrzymaniem programów komputerowych spisywane są w koszty z chwilą poniesienia. Koszty prac rozwojowych bezpośrednio związane z zaprojektowaniem i testowaniem dających się zidentyfikować i unikatowych programów komputerowych kontrolowanych przez Grupę, które będą wytwarzać prawdopodobne przyszłe korzyści ekonomiczne przekraczające okres jednego roku, ujmuje się jako wartości niematerialne.

Aktywowane koszty związane z tworzeniem oprogramowania amortyzowane są według metody liniowej.

Rzeczowe aktywa trwałe wykazuje się według kosztu historycznego pomniejszonego o umorzenie. Koszt historyczny uwzględnia wydatki bezpośrednio związane z nabyciem danych aktywów.

Późniejsze nakłady uwzględnia się w wartości bilansowej danego środka trwałego lub ujmuje jako odrębny środek trwały (tam, gdzie jest to właściwe) tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Grupy, zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć. Wartość bilansową wymienionych części usuwa się ze sprawozdania z sytuacji finansowej. Wszelkie pozostałe wydatki na naprawę i konserwację odnoszone są do rachunku zysków i strat w okresie obrotowym, w którym je poniesiono.

Amortyzację środków trwałych nalicza się metodą liniową w celu rozłożenia ich wartości początkowej lub wartości przeszacowanej, pomniejszonych o wartość końcową, przez okresy ich użytkowania, które dla poszczególnych grup środków trwałych wynoszą:

- urządzenia i oprogramowania komputerowe 2 – 3 lata
- urządzenia techniczne i maszyny 2 – 5 lat
- wyposażenie 5 lat

Weryfikacji wartości końcowej i okresów użytkowania środków trwałych i ewentualnej ich zmiany dokonuje się na każdy dzień bilansowy.

W przypadku, gdy wartość bilansowa środka trwałego przewyższa jego oszacowaną wartość odzyskiwalną, jego wartość bilansową spisuje się natychmiast do poziomu wartości odzyskiwalnej.

Zyski i straty z tytułu zbycia środków trwałych ustala się drogą porównania wpływów ze sprzedaży z ich wartością bilansową i ujmuje w rachunku zysków i strat.

Koszty finansowania zewnętrznego, związane bezpośrednio z nabyciem, budową lub wytworzeniem kwalifikującego się składnika aktywów są kapitalizowane jako część kosztów nabycia tego składnika aktywów. Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego są traktowane jako koszty okresu sprawozdawczego.

(e) Aktywa finansowe

Klasyfikacja aktywów finansowych w momencie początkowego ujęcia jest ustalana w oparciu o przepływy pieniężne wynikające z umowy oraz model biznesowy Spółki w zakresie zarządzania nimi. Z wyjątkiem niektórych należności z tytułu dostaw i usług, Spółka w momencie początkowego ujęcia wycenia składnik aktywów finansowych w jego wartości godziwej, którą w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy powiększa się o koszty transakcyjne.

W celu odpowiedniej klasyfikacji i wyceny według zamortyzowanego kosztu lub wartości godziwej poprzez inne całkowite dochody, Spółka dokonuje sprawdzenia czy instrument finansowy daje prawo do zasadniczo jedynie kwoty głównej i odsetek. Taka ocena jest określana jako test klasyfikacyjny SPPI

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.

(tzw. „kryterium SPPI” – ang. solely payments of principal and interest) i przeprowadzana jest na poziomie instrumentu.

W momencie początkowego ujęcia aktywa finansowe są klasyfikowane do jednej z trzech kategorii:

- aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Składnik aktywów finansowych jest klasyfikowany do kategorii wycenianych po początkowym ujęciu według zamortyzowanego kosztu, jeżeli spełnione są następujące dwa warunki:

- aktywa utrzymywane są w ramach modelu biznesowego, którego celem jest utrzymywanie aktywów w celu uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z kontraktu; oraz
- jego warunki umowne powodują powstanie w określonych momentach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału oraz odsetek od tej kwoty.

Składnik aktywów finansowych jest klasyfikowany do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, gdy:

- celem Grupy jest zarówno utrzymanie tych aktywów dla uzyskania umownych przepływów pieniężnych, jak i sprzedaż składnika aktywów,
- warunki umowne dotyczące składnika aktywów finansowych powodują w określonych terminach przepływy pieniężne, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Pozostałe składniki aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy bieżącego okresu.

Wpływ wdrożenia MSSF 9 na zmianę klasyfikacji aktywów finansowych na 1 stycznia 2018 roku przedstawiono poniżej.

Klasy instrumentów finansowych	Klasyfikacja wg MSR 39	Klasyfikacja wg MSSF 9	Komentarz
Certyfikaty inwestycyjne	Aktywa dostępne do sprzedaży	Wyceniane do wartości godziwej przez WF	Zgodnie z modelem biznesowym
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Pożyczki i należności	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	
Pożyczki udzielone	Pożyczki i należności	Wyceniane do wartości godziwej przez WF	Test SPPI niespełniony
Dłużne instrumenty finansowe – obligacje	Pożyczki i należności	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Test SPPI spełniony
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Wyceniane do wartości godziwej przez WF	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	

Spółka dokonuje odpisów utraty wartości w związku z oceną oczekiwanych strat kredytowych (ang. expected credit losses, „ECL”) związanych z wszystkimi instrumentami dłużnymi niewycenionymi w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat. Oczekiwane straty kredytowe obliczane są jako różnica pomiędzy przepływami pieniężnymi jakie Spółka powinna otrzymać zgodnie z umową, a przepływami jakie spodziewa się otrzymać po zdyskontowaniu z zastosowaniem pierwotnej (tj. ustalonej przy początkowym ujęciu) efektywnej stopy procentowej.

Ocena oczekiwanych strat kredytowych jest rozpoznawana dwustopniowo. W przypadku ekspozycji kredytowych, dla których od początkowego ujęcia nie nastąpił znaczący wzrost ryzyka, ocena oczekiwanych strat kredytowych przeprowadzana jest dla strat kredytowych możliwych do poniesienia w okresie kolejnych 12 miesięcy (12-miesięczne oczekiwane straty kredytowe). W przypadku ekspozycji kredytowych, dla których od początkowego ujęcia wystąpił znaczący wzrost ryzyka, wymagana jest kalkulacja strat w horyzoncie dożywnym niezależnie od momentu zapadalności (oczekiwane straty kredytowe kalkulowane dożywno). Dla należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywów wynikających

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.**

z umów, Spółka stosuje uproszczoną kalkulację oczekiwanych strat kredytowych. W konsekwencji Spółka nie dokumentuje na bieżąco zmian w poziomie ryzyka kredytowego, natomiast kalkuluje stratę (przy wykorzystaniu oceny oczekiwanych strat kredytowych) w horyzoncie dożywotnim w każdym okresie sprawozdawczym.

(f) Pochodne instrumenty finansowe

Instrumenty pochodne, z których Grupa korzysta w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem związanym ze zmianami stóp procentowych to kontrakty na zamianę stóp procentowych (swap procentowy). Instrument ten nie rzutuje na stan środków pieniężnych do czasu jego zamknięcia.

Nie występuje cena nabycia gdyż nie ma początkowego wpływu związanego z nabyciem tego instrumentu.

Dodatkowy zysk / strata zostaje wykazany w rachunku zysków i strat netto w terminie wymagalności. W przypadku kontraktu, którego obecnie stroną jest Grupa efekt transakcji rozliczany jest co miesiąc przez korektę kwoty odsetek.

W ciągu okresu ważności tego instrumentu nie wykazuje się żadnej wartości godziwej osiągniętych zysków ani ponoszonych strat.

(g) Zapasy

Nieruchomości inwestycyjne budowane w celu dalszej sprzedaży reklasyfikuje się do zapasów, domniemany koszt tej nieruchomości równy jest wartości godziwej tej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany sposobu jej użytkowania. Nieruchomość inwestycyjną wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia nie wyższym od cen sprzedaży netto. Cena sprzedaży netto to oszacowana cena sprzedaży w normalnym toku działalności, pomniejszona o koszty sprzedaży i koszty ukończenia dostosowywania.

(h) Należności handlowe

Należności handlowe ujmuje się początkowo w wartości godziwej, a następnie wycenia się je według zamortyzowanego kosztu. Odpis z tytułu utraty wartości należności handlowych tworzy się, gdy istnieją obiektywne dowody na to, że Grupa nie będzie w stanie otrzymać wszystkich należnych kwot wynikających z pierwotnych warunków należności. Przesłankami wskazującymi, że należności handlowe utraciły wartość są: poważne problemy finansowe dłużnika, prawdopodobieństwo, że dłużnik ogłosi bankructwo lub będzie podmiotem finansowej reorganizacji, opóźnienia w spłatach (powyżej 30 dni). Kwotę odpisu stanowi różnica pomiędzy wartością bilansową danego składnika aktywów a wartością bieżącą szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych, zdyskontowanych według efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansową składnika aktywów ustala się za pomocą konta odpisów, a wysokość straty ujmuje się w rachunku zysków i strat w kosztach sprzedaży i marketingu. W przypadku nieściągalności należności handlowej dokonuje się jej odpisu na koncie rezerw na należności handlowe. Późniejsze spłaty uprzednio odpisanych należności uznaje się w rachunku zysków i strat

(i) Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne w kasie, depozyty bankowe płatne na żądanie, inne krótkoterminowe inwestycje o wysokim stopniu płynności i o pierwotnym terminie wymagalności do trzech miesięcy, a także kredyty w rachunku bieżącym.

(j) Kredyty i pożyczki

Kredyty i pożyczki ujmuje się początkowo w wartości godziwej, pomniejszonej o poniesione koszty transakcyjne. Kredyty i pożyczki są następnie wykazywane według zamortyzowanego kosztu. Wszelkie różnice pomiędzy otrzymaną kwotą (pomniejszoną o koszty transakcyjne) a wartością wykupu ujmuje się metodą efektywnej stopy procentowej w rachunku zysków i strat przez okres obowiązywania odnośnych umów.

Opłaty zapłacone z tytułu udostępnienia kredytu ujmuje się jako koszty transakcyjne kredytu w takim zakresie, w jakim jest prawdopodobne, że kredyt zostanie wykorzystany w całości lub w części. W tym przypadku opłaty odraza się do czasu wykorzystania kredytu. W takim zakresie, w jakim brak jest dowodów na prawdopodobieństwo wykorzystania całości lub części kredytu, opłata jest kapitalizowana

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.**

jako zaliczka na poczet usług w zakresie płynności i amortyzowana w okresie kredytowania, do którego się odnosi.

Kredyty i pożyczki zalicza się do zobowiązań krótkoterminowych, chyba że Grupa posiada bezwarunkowe prawo do odroczenia spłaty zobowiązania o co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego.

(k) Podatek dochodowy bieżący i odroczony

Podatek dochodowy za okres sprawozdawczy obejmuje podatek bieżący i odroczony. Podatek ujmuje się w rachunku zysków i strat, z wyłączeniem zakresu, w którym odnosi się on bezpośrednio do pozycji ujętych w kapitale własnym. W tym przypadku podatek również ujmowany jest w kapitale własnym.

Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego jest obliczane na podstawie obowiązujących przepisów podatkowych lub faktycznie wprowadzonych w dacie bilansu w krajach, gdzie jednostki zależne i stowarzyszone spółki działają i generują przychody podlegające opodatkowaniu. Zarząd dokonuje okresowego przeglądu kalkulacji zobowiązań podatkowych w odniesieniu do sytuacji, w których odnośne przepisy podatkowe podlegają interpretacji, tworząc ewentualne rezerwy kwot, należnych organom podatkowym.

Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikającego z różnic przejściowych pomiędzy wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym – ujmowane jest metodą bilansową. Jeżeli jednak odroczony podatek dochodowy powstał z tytułu początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązania w ramach transakcji innej niż połączenie jednostek gospodarczych, które nie wpływa ani na wynik finansowy, ani na dochód podatkowy (stratę podatkową), nie wykazuje się go. Odroczony podatek dochodowy ustala się przy zastosowaniu obowiązujących prawnie lub faktycznie na dzień bilansowy stawek (i przepisów) podatkowych, które zgodnie z oczekiwaniami będą obowiązywać w momencie realizacji odnośnych aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego lub uregulowania zobowiązania z tego tytułu.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmuje się tylko wtedy, gdy jest prawdopodobne, że w przyszłości osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który umożliwi wykorzystanie różnic przejściowych.

Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikającego z różnic przejściowych, powstających z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych, jest ujmowane, chyba że rozłożenie w czasie odwracania się różnic przejściowych jest kontrolowane przez Grupę i prawdopodobne jest, że w możliwej do przewidzenia przyszłości różnice te nie ulegną odwróceniu.

(l) Kapitał własny

Kapitał własny stanowią kapitał akcyjny, kapitał zapasowy oraz kapitały tworzone przez Grupę zgodnie z obowiązującym prawem, statutem i uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółki, łącznie z kwotą wynikającą z niepodzielonego wyniku finansowego z lat ubiegłych.

Akcje zwykłe zalicza się do kapitału własnego. Akcje uprzywilejowane, podlegające obowiązkowo wykupowi, zalicza się do zobowiązań.

Akcje własne, skupione celem dalszej odsprzedaży są ujmowane jako pomniejszenie kapitałów własnych i wyceniane według ceny nabycia.

Koszty krańcowe bezpośrednio związane z emisją nowych akcji lub opcji wykazuje się w kapitale własnym jako pomniejszenie, po opodatkowaniu, wpływów z emisji.

Jeśli którakolwiek jednostka Grupy nabywa akcje Spółki wchodzące w skład kapitału podstawowego (jego akcje własne), wówczas kwota zapłaty, obejmująca bezpośrednio związane z nabyciem koszty krańcowe (pomniejszone o podatek dochodowy), pomniejsza kapitał własny przypadający na właścicieli Spółki do czasu umorzenia akcji lub ich ponownej emisji. Jeśli takie akcje zostaną później ponownie wyemitowane, wszelką otrzymaną za nie zapłatę (po pomniejszeniu o wszelkie bezpośrednio z nią

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.**

związane krańcowe koszty transakcyjne oraz odnośne skutki podatkowe) uwzględnia się w kapitale własnym przypadającym na właścicieli Spółki.

Kapitał zapasowy stanowi kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej, kwoty zgodnie z obowiązującym prawem lub aktem notarialnym oraz kwoty wyniku finansowego przekazane na kapitał zapasowy zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółki.

(m) Rezerwy

Rezerwy na roszczenia prawne ujmuje się wówczas, gdy Grupa ma prawny lub zwyczajowo oczekiwany obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych i jest prawdopodobne, że wymagany będzie wypływ zasobów w celu wywiązania się z tego obowiązku, zaś jego wielkość wiarygodnie oszacowano.

(n) Ujmowanie przychodów

Przychody ze sprzedaży wykazuje się w wartości godziwej otrzymanej lub należnej zapłaty z tytułu sprzedaży towarów i usług w zwykłym toku działalności Grupy. Przychody prezentowane są po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług, zwroty, rabaty i opusty, a także po eliminacji sprzedaży wewnątrz Grupy.

Grupa ujmuje przychody, kiedy kwotę przychodów można wiarygodnie zmierzyć i gdy prawdopodobne jest, że jednostka uzyska w przyszłości korzyści ekonomiczne, oraz gdy spełnione zostały konkretne kryteria dla każdego rodzaju działalności Grupy. Uznaje się, że wartości przychodów nie można wiarygodnie zmierzyć, dopóki nie zostaną wyjaśnione wszystkie zdarzenia warunkowe związane ze sprzedażą.

(a) Sprzedaż produktów

Przychody są ujmowane, jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do towarów i produktów zostały przekazane nabywcy oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Koszty poniesione w trakcie budowy są aktywowane i wykazywane jako zapasy. Gdy przychód ze sprzedaży zostanie rozpoznany odpowiadające mu koszty są prezentowane w rachunku wyników.

(b) Przychody z tytułu najmu

Przychody z najmu obejmują czynsz, opłaty serwisowe oraz opłaty za zarządzanie nieruchomościami a także przychody z handlu nieruchomościami.

Przychody z tyt. opłat serwisowych i za zarządzanie są ujmowane w okresie w którym usługi są wykonane. Jeżeli Grupa działa jako pośrednik, ujmowane są przychody netto z tyt. prowizji a nie przychody brutto.

(c) Przychody z tytułu odsetek

Przychody z tytułu odsetek ujmuje się proporcjonalnie do upływu czasu metodą efektywnej stopy procentowej. Gdy należność traci na wartości, Grupa obniża jej wartość bilansową do poziomu wartości odzyskiwalnej, równej oszacowanym przyszłym przepływom pieniężnym zdyskontowanym według pierwotnej efektywnej stopy procentowej instrumentu, a następnie stopniowo rozlicza się kwotę dyskonta w korespondencji z przychodami z tytułu odsetek. Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek, które utraciły wartość, ujmuje się według pierwotnej efektywnej stopy procentowej.

(d) Przychody z tytułu dywidend

Przychody z tytułu dywidend ujmuje się w momencie nabycia prawa do otrzymania płatności.

(o) Dywidendy

Płatność dywidend na rzecz akcjonariuszy ujmuje się jako zobowiązanie w sprawozdaniu finansowym Grupy w okresie, w którym nastąpiło ich zatwierdzenie przez akcjonariuszy Spółki.

5 Zarządzanie ryzykiem finansowym

Działalność prowadzona przez Grupę naraża ją na wiele różnych zagrożeń finansowych, a w szczególności: ryzyko kredytowe, ryzyko płynności.

Ryzyko kredytowe dotyczy przede wszystkim udzielania przez Spółkę pożyczek. Ryzyko kredytowe jest ograniczane poprzez zawieranie transakcji wyłącznie z podmiotami z Grupy Octava. Prowadzona jest bieżąca analiza sytuacji finansowej dłużników Spółki.

Polityka Spółki zakłada utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych niezbędnego dla bieżącej obsługi zobowiązań. Obecnie Spółka posiada odpowiednie zasoby gotówkowe, co ogranicza ryzyko utraty płynności.

6 Najważniejsze szacunki i oceny przyjęte na potrzeby sporządzenia sprawozdania finansowego

Szacunki i oceny przyjęte na potrzeby sporządzenia Sprawozdania finansowego oparte są na doświadczeniu wynikającym z danych historycznych oraz analizy przyszłych zdarzeń, których prawdopodobieństwo zajścia, zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu, jest istotne.

Jednym z najważniejszych szacunków i ocen przyjętych na potrzeby sporządzania sprawozdania finansowego jest określenie wartości nieruchomości inwestycyjnych. Wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych ustala się w oparciu o wyceny tychże nieruchomości sporządzone przez renomowanych rzeczoznawców majątkowych. Wycena rzeczoznawcy majątkowego może zostać skorygowana w celu uwzględnienia dodatkowych okoliczności wpływających na wartość nieruchomości, przy uwzględnieniu wyżej wymienionych szacunków.

7 Sezonowość działalności

Działalność Spółki nie ma charakteru sezonowego, zatem przedstawione wyniki Spółki nie odnotowują istotnych wahań w trakcie roku.

8 Informacje dotyczące segmentów działalności

(a) Sprawozdawczość według segmentów operacyjnych

Segmenty operacyjne to składniki działalności gospodarczej Grupy, dla których dostępna jest odrębna informacja finansowa, regularnie oceniana przez głównego decydenta operacyjnego (Zarząd Spółki). Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za alokację zasobów i ocenę wyników segmentów operacyjnych. Zasady rachunkowości segmentu są identyczne z zasadami rachunkowości zastosowanymi przez Grupę.

Na dzień przyjęcia niniejszych zasad rachunkowości, jedynym segmentem sprawozdawczym jest działalność inwestycji w nieruchomości.

(b) Sprawozdawczość według segmentów geograficznych

Grupa Kapitałowa działa wyłącznie na terenie Polski i wszystkie jej aktywa znajdują się na terenie Polski.

**Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 31 grudnia 2018 r.**

w tys. zł	Nota	31.12.2018	31.12.2017
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	1	13	19
Nieruchomości inwestycyjne	2	18 255	17 185
Wartości niematerialne	3	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4	201	706
Dłużne instrumenty finansowe	8	-	8 199
Aktywa finansowe - certyfikaty inwestycyjne	8	17 954	16 317
Inwestycje długoterminowe	6	7	-
		<u>36 430</u>	<u>42 426</u>
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	7	1 152	524
Dłużne instrumenty finansowe	8	21 156	30 452
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	9	17 958	8 360
		<u>40 266</u>	<u>39 336</u>
Aktywa, razem		<u>76 696</u>	<u>81 762</u>
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Spółki			
Kapitał zakładowy	11	4 279	4 279
Kapitał zapasowy		21 454	21 454
Kapitał z aktualizacji wyceny		-	2 150
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)		39 033	36 661
		<u>64 766</u>	<u>64 544</u>
Udziały niekontrolujące		4	19
Kapitał własny, razem		<u>64 770</u>	<u>64 563</u>
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Pozostałe zobowiązania	12	46	258
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4	2 301	3 780
		<u>2 347</u>	<u>4 038</u>
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	11	768	325
Dłużne instrumenty finansowe	9	8 811	12 836
		<u>9 579</u>	<u>13 161</u>
Zobowiązania, razem		<u>11 926</u>	<u>17 199</u>
Pasywa, razem		<u>76 696</u>	<u>81 762</u>

**Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów
za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r.**
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

w tys. zł

	Nota	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2018 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2017 r.
Przychody i straty z inwestycji	13		
Przychody ze sprzedaży mieszkań		-	350
Koszty sprzedaży mieszkań		-	(350)
Przychody z dłużnych papierów wartościowych		1 091	5 498
Straty z tytułu utraty wartości dłużnych instrumentów finansowych		(5 577)	-
Przychody z tytułu odsetek		21	222
Dywidendy otrzymane		252	129
Zyski/straty z inwestycji		<u>2 505</u>	<u>486</u>
		<u>(1 708)</u>	<u>6 335</u>
Pozostałe przychody operacyjne	14	1 599	1 369
Przychody operacyjne, razem		<u>(109)</u>	<u>7 704</u>
Koszty operacyjne			
Wynagrodzenia		(613)	(589)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		(77)	(73)
Amortyzacja		(12)	(14)
Pozostałe koszty administracyjne		(2 538)	(1 169)
Pozostałe koszty operacyjne	15	<u>(97)</u>	<u>(185)</u>
		<u>(3 337)</u>	<u>(2 030)</u>
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		<u>(3 446)</u>	<u>5 674</u>
Koszty/przychody finansowe (netto)	16	3 022	(4 551)
Podatek dochodowy	17	654	(955)
Zysk (strata) netto		<u>230</u>	<u>168</u>
Przypisany:			
Akcjonariuszom Spółki		222	160
Udziałowcom niekontrolującym		<u>8</u>	<u>8</u>
		<u>230</u>	<u>168</u>
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)			
- podstawowy oraz rozwodniony	18	<u>0,01</u>	<u>0,00</u>

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

w tys. zł

Skonsolidowany zysk (strata) netto		230	168
Inne całkowite dochody netto		<u>-</u>	<u>554</u>
Wycena aktywów finansowych			684
Podatek odroczony dot. wyceny aktywów finansowych			(130)
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych		-	-
Całkowite dochody ogółem		<u>230</u>	<u>722</u>
Całkowite dochody ogółem przypisane:			
Akcjonariuszom Spółki		222	714
Udział niekontrolowany		<u>8</u>	<u>8</u>

**Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r.**

Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Spółki						
w tys. zł	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	Udział niekontrolowany	Razem
Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2018 r.						
Saldo na początek okresu	4 279	21 454	2 150	36 661	19	64 563
Korekta wyniku finansowego lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-
Korekta udziałów niekontrolowanych	-	-	-	-	-	-
Dywidendy wypłacone udziałom niekontrolowanym	-	-	-	-	(23)	(23)
Zakup udziałów mniejszościowych	-	-	-	-	-	-
Zastosowanie MSSF 9 po raz pierwszy	-	-	(2 150)	2 150	-	-
Całkowite dochody ogółem za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2018 r.	-	-	-	222	8	230
Saldo na koniec okresu	4 279	21 454	-	39 033	4	64 770
Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2017 r.						
Saldo na początek okresu	4 279	21 454	1 596	36 531	112	63 972
Korekta wyniku finansowego lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-
Korekta udziałów niekontrolowanych	-	-	-	61	(61)	-
Dywidendy wypłacone udziałom niekontrolowanym	-	-	-	-	(12)	(12)
Zakup akcji w jednostkach zależnych	-	-	-	(91)	(28)	(119)
Sprzedaż akcji w jednostkach zależnych	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2017 r.	-	-	554	160	8	722
Saldo na koniec okresu	4 279	21 454	2 150	36 661	19	64 563

**Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych
za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r.**

w tys. zł	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2018 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2017 r.
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Wpływy z tytułu najmu	-	162
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(1 069)	(163)
Koszt wytworzenia mieszkań	-	(289)
Sprzedaż mieszkań	-	538
Nabycie udziałów w jednostkach stowarzyszonych	(76)	(38)
Nabycie udziałów w jednostkach zależnych	9	(119)
Zbycie papierów wartościowych	8 230	2 180
Nabycie papierów wartościowych	-	(5 648)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	3 720	-
Odsetki otrzymane	2 221	228
Dywidendy otrzymane	252	129
Udzielone pożyczki/Splacone pożyczki	-	496
Podatek dochodowy	-	45
Pozostałe przepływy - pozostałe wydatki na działalność operacyjną	(2 549)	(2 042)
	10 738	(4 521)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Dywidendy zapłacone	(22)	(12)
Odsetki	2	5
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(1 166)	-
	(1 186)	(7)
Przepływy pieniężne netto	9 552	(4 528)
Środki pieniężne na początek okresu	8 360	13 170
Pozostałe aktywa pieniężne	-	-
Różnice kursowe	46	(282)
Środki pieniężne na koniec okresu	17 958	8 360

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.**

w tys. zł

1 Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki	Urządzenia i maszyny	Pozostałe	Razem
Stan na 1.1.2017					
Wartość brutto	-	125	212	-	337
Skumulowana amortyzacja	-	(125)	(192)	-	(317)
Wartość netto	-	-	20	-	20
Okres od 1.1.2017 do 31.12.2017					
Stan na 1.1.2017	-	-	20	-	20
Zakupy	-	-	8	-	8
Sprzedaż	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	-	-	-
Amortyzacja za okres	-	-	(9)	-	(9)
Pozostałe zmniejszenia	-	-	-	-	-
Reklasyfikacja	-	-	-	-	-
Korekta umorzenia w związku ze sprzedażą	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2017	-	-	19	-	19
Stan na 31.12.2017					
Wartość brutto	-	125	220	-	345
Skumulowana amortyzacja	-	(125)	(201)	-	(326)
Wartość netto	-	-	19	-	19
Okres od 1.1.2018 do 31.12.2018					
Stan na 1.1.2018	-	-	19	-	19
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	-	-	-
Amortyzacja za okres	-	-	(6)	-	(6)
Pozostałe zmniejszenia	-	-	-	-	-
Reklasyfikacja	-	-	-	-	-
Korekta umorzenia w związku ze sprzedażą/likwidacją	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2018	-	-	13	-	13
Stan na 31.12.2018					
Wartość brutto	-	125	220	-	345
Skumulowana amortyzacja	-	(125)	(207)	-	(332)
Wartość netto	-	-	13	-	13

2 Nieruchomości inwestycyjne

	31.12.2018	31.12.2017
Stan na początek okresu	17 185	15 844
Wydanki na nowe inwestycje	1 076	531
Sprzedaż	-	-
Zysk \ strata netto z wyceny nieruchomości inwestycyjnej	-	816
Odpisy amortyzacyjne	(6)	(6)
Różnice kursowe z przeliczenia wyceny	-	-
Stan na koniec okresu	18 255	17 185

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej, z wyjątkiem spółki Octava Development Sp. z o.o., która wycenia nieruchomości zlokalizowaną w Lublinie według zasad stosowanych dla środków trwałych.

Lokalizacja	Konstancin - Jeziorna, Konstancin - Jeziorna, Wałbrzych Al.Wojska Polskiego ul.Warszawska			Lublin, ul. Strzeszewskiego
Typ nieruchomości	Grunt inwestycyjny	Grunt inwestycyjny	Grunty inwestycyjne + lokale mieszkalne i niemieszkalne	Lokale mieszkalne i niemieszkalne
Rok wyceny	2017	2017	2017	-
Rzeczoznawca	Cresa Polska sp. z o.o. Cresa Polska sp. z o.o. Cresa Polska sp. z o.o.			-
Metoda wyceny	Metoda porównawcza	Metoda porównawcza	grunt inwestycyjny: cena nabycia, metoda porównawcza; lokale mieszkalne i niemieszkalne: podejście mieszane - metoda pozostałościowa	według zasad stosowanych dla środków trwałych
Wartość z wyceny	6 210	2 770	8 042	-
Poniesione nakłady	406	-	670	-
Wartość na 31.12.2018	6 616	2 770	8 712	157

Na dzień 31 grudnia 2018 r. Grupa nie stwierdziła przesłanek wskazujących na zmianę wartości godziwej nieruchomości w stosunku do ostatnio sporządzanych wycen. W 2018 roku Grupa osiągnęła przychody z tytułu najmu powierzchni gruntu w kwocie 233 tys. zł.

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.**

w tys. zł

3	Wartości niematerialne	Wartość firmy	Pozostałe	Razem
	Stan na 1.1.2017			
	Wartość brutto	-	26	26
	Skumulowana amortyzacja	-	(17)	(17)
	Wartość netto	-	9	9
	Okres od 1.1.2017 do 31.12.2017			
	Stan na 1.1.2017		9	9
	Zakupy	-	-	-
	Sprzedaż	-	-	-
	Amortyzacja	-	-	-
	Korekta umorzenia w związku z likwidacją	-	(9)	(9)
	Stan na 31.12.2017	-	-	-
	Stan na 31.12.2017			
	Wartość brutto	-	26	26
	Skumulowana amortyzacja	-	(17)	(17)
	Korekta umorzenia w związku z likwidacją	-	(9)	(9)
	Wartość netto	-	-	-
	Okres od 1.1.2018 do 31.12.2018			
	Stan na 1.1.2018	-	-	-
	Zakupy	-	-	-
	Sprzedaż	-	-	-
	Amortyzacja	-	-	-
	Korekta umorzenia w związku z likwidacją	-	-	-
	Aktualizacja wartości firmy	-	-	-
	Stan na 31.12.2018	-	-	-
	Stan na 31.12.2018			
	Wartość brutto	-	26	26
	Skumulowana amortyzacja	-	(17)	(17)
	Korekta umorzenia w związku z likwidacją	-	(9)	(9)
	Wartość netto	-	-	-

4	Aktywa i rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	31.12.2018	31.12.2017
	Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego:		
	- przypadające do realizacji w ciągu 12 miesięcy	201	706
	- przypadające do realizacji po upływie 12 miesięcy	-	-
		201	706
	Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego:		
	- przypadające do uregulowania w ciągu 12 miesięcy	128	1 344
	- przypadające do uregulowania po upływie 12 miesięcy	2 173	2 436
		2 301	3 780

Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	Różnice kursowe	Rezerwy kosztowe	Koszty finansowe - odsetki naliczone	Pozostałe-straty podatkowe do odliczenia	Razem
Okres od 1.1.2017 do 31.12.2017					
Stan na 1.1.2017	-	-	768	116	884
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	87	-	(283)	18	(178)
Odniesione na kapitał własny	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2017	87	-	485	134	706
Okres od 1.1.2018 do 31.12.2018					
Stan na 1.1.2018	87	-	485	134	706
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	(87)	19	(485)	48	(505)
Odniesione na kapitał własny	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2018	-	19	-	182	201

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.**

w tys. zł

Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	Wycena inwestycji	Odpis aktualizujący	Należne odsetki	Pozostałe	Razem
Okres od 1.1.2017 do 31.12.2017					
Stan na 1.1.2017	2 134	-	671	69	2 874
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	(206)	(544)	1 594	(68)	776
Odniesione na kapitał własny	130	-	-	-	130
Stan na 31.12.2017	2 058	(544)	2 265	1	3 780
Okres od 1.1.2018 do 31.12.2018					
Stan na 1.1.2018	2 058	(544)	2 265	1	3 780
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	(1 130)	1 789	(2 146)	8	(1 479)
Odniesione na kapitał własny	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2018	928	1 245	119	9	2 301

5	Udziały w spółkach stowarzyszonych	Posiadane udziały	31.12.2018	31.12.2017
	Salokin Limited - cena nabycia	26,0%	534	458
	Salokin Limited - udział w wyniku jednostki stowarzyszonej		(534)	(458)
			-	-
6	Inwestycje długoterminowe	Posiadane udziały	31.12.2018	31.12.2017
	Metropolitan Real Estate SK	0,03%	3	-
	Metropolitan Real Estate Sp. z o.o. - Jasna 2 SK	0,04%	4	-
	Ir 1 Sp. z o.o.		-	-
			7	-
7	Należności i pozostałe aktywa		31.12.2018	31.12.2017
	Należności handlowe		33	9
	Należności z tytułu podatków		636	372
	Kaucje		-	14
	Pozostałe należności		454	230
	Odpisy aktualizujące		-	(226)
	Należności netto		1 123	399
	Rozliczenia międzyokresowe		29	125
			1 152	524
	Należności			
	Część krótkoterminowa		1 123	399
	Część długoterminowa:			
	od 1 roku do 2 lat		-	-
	od 2 do 5 lat		-	-
	powyżej 5 lat		-	-
			1 123	399
	Zmiana stanu odpisów aktualizujących		31.12.2018	31.12.2017
	Stan na początek okresu		226	226
	zmniejszenia (z tytułu)		-	-
	wykorzystanie		-	-
	rozwiązanie		(226)	-
	korekta prezentacji		-	-
	zwiększenia (z tytułu)		-	-
	utworzenie		-	-
	Stan odpisów aktualizujących na koniec okresu, razem		-	226

Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.

w tys. zł

8 Instrumenty finansowe

8.1 Dłużne Instrumenty finansowe - aktywa:

	Oprocentowanie	Wartość nominalna obligacji	Cena emisyjna	Wycena na 31.12.2018	Wycena na 31.12.2017
Obligacje serii A - Centrum Usług Finansowych "DRUKARNIA" Sp. z o.o.	6,75%	19 780	24 252	21 156	30 452
Obligacje serii A - Cross Point B Sp. z o.o.	11%	-	6 592	-	7 235
Obligacje serii B - Cross Point B Sp. z o.o.	11%	-	879	-	964
			31 723	21 156	38 651

Obligacje CUF Drukarnia nie zostały wykupione w terminie przez emitenta. W związku z tym faktem, Grupa Octava, korzystając z posiadanych pełnomocnictw, pośrednio przejęła kontrolę nad emitentem. W opinii Zarządu, zabezpieczenia obligacji są wysokiej jakości (hipoteka na pierwszym miejscu do kwoty 32 mln zł, zastaw rejestrowy na udziałach emitenta). Dnia 2 marca 2018 roku Octava Development Sp. z o.o. podpisała z emitentem porozumienie o odroczeniu terminu wykupu. Na podstawie porozumienia, emitent spłacił część kapitałowej wartości obligacji w kwocie 4 mln zł (pośredni udział alokowany dla Octavy S.A. to 2,3 mln zł.).

W dniu 3 kwietnia 2018 roku spółka zależna Octava Development Sp. z o.o. złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu ze skutkiem natychmiastowym porozumienia z dnia 2 marca 2018 r. zawartego ze spółką pod firmą Centrum Usług Finansowych „DRUKARNIA” Sp. z o.o. Wypowiedzenie porozumienia przez Octava Development, zgodnie z jego treścią nastąpiło w związku z pogorszeniem się sytuacji finansowej CUF, w tym w związku z zajęciem rachunku bankowego CUF przez innego wierzyciela. Wypowiedzenie Porozumienia umożliwia podejmowanie dalszych działań zmierzających do zaspokojenia roszczeń z tytułu obligacji wyemitowanych przez CUF, których posiadaczem jest OCTAVA Development.

W dniu 11 grudnia 2018 roku Octava S. A. zawarła z Cross Point B Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie Porozumienie warunkowe w sprawie wcześniejszego wykupu i zmiany warunków emisji obligacji serii A oraz Porozumienie warunkowe w sprawie wcześniejszego wykupu i zmiany warunków obligacji serii B. Na mocy porozumień strony uzgodniły wykup przez Cross Point wszystkich wyemitowanych na rzecz Octava obligacji. Zgodnie z zawartym Porozumieniem w dniu 28 grudnia 2018 roku Spółka Cross Point B Sp. z o.o. dokonała wykupu wszystkich wyemitowanych na rzecz Octava obligacji serii A i serii B. Emitent dokonał wykupu Obligacji i zapłacił na rzecz Spółki pełną nominalną wartość obligacji wraz z odsetkami należnymi na dzień wykupu. Łączna kwota świadczeń za wykup Obligacji wyniosła 2,2 mln euro tj. 9,5 mln. zł.

Octava Development Sp. z o.o. (OD) oraz obligacje wyemitowane przez CUF Drukarnia

OD to spółka, która była powołana aby prowadzić działalność deweloperską w obszarze budowy mieszkań. Spółka ta jest także wykorzystywana do innych projektów inwestycyjnych. Obecnie, gros aktywów spółki stanowią obligacje wyemitowane przez CENTRUM USŁUG FINANSOWYCH „DRUKARNIA” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą w Warszawie, ul. Sienna 39, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000565423, NIP 953-265-14-12, REGON 36192760000000, kapitał zakładowy: 5.000 złotych (dalej: CUF).

OD wyemitowała obligacje skierowane do Octava SA (58,35 % emisji dotyczącej finansowania CUF) oraz dwóch podmiotów zewnętrznych. Wpływy z tej emisji zostały w całości przeznaczone na objęcie obligacji wyemitowanych przez CUF. Obligacje CUF i będące w posiadaniu OD są zabezpieczone w następujący sposób:

- zastaw cywilny i rejestrowy na udziałach CUF;
- hipotekę na nieruchomości wpisaną na pierwszym miejscu, do maksymalnej kwoty 32 mln złotych;
- zastaw rejestrowy na wierzytelności z rachunków bankowych (PLN i EUR)
- umowa przelewu wszelkich praw wynikających z umów ubezpieczenia nieruchomości;
- umowa podporządkowania wszelkich obecnych i przyszłych zobowiązań pieniężnych CUF wynikających z umów pożyczek zawartych przez CUF ze współnikami;

Ponadto nieruchomości CUF są obciążone hipoteką wpisaną na drugim miejscu do kwoty 6 mln złotych oraz hipoteką wpisaną na trzecim miejscu do kwoty 10 mln złotych na rzecz podmiotu, od którego CUF nabyła nieruchomość.

Dnia 23 stycznia 2018 r. OD, korzystając z pełnomocnictw do wykonywania prawa głosu z akcji CUF, dokonała poprzez administratora zabezpieczeń, zmiany władz w CUF. Nowe władze prowadzą działalność bieżącą spółki, w tym komercjalizację powierzchni oraz aktywnie poszukują inwestorów zainteresowanych zakupem nieruchomości będących w posiadaniu CUF, bądź gotowych zrefinansować obligacje objęte przez OD. Niezależnie, Octava poszukuje nabywcę nieruchomości CUF i/lub obligacji wyemitowanych przez CUF. Obecnie, przychody CUF nie pokrywają jej bieżących kosztów. Strata operacyjna jest pokrywana z dokonywanych pro-rata dopłat przez obligatariuszy OD, w tym Octava S.A.

Do dnia niniejszego Raportu ani CUF ani OD nie zidentyfikowały podmiotów gotowych zrefinansować obligacje bądź nabyć nieruchomość.

Pomiędzy listopadem 2018 i datą niniejszego Raportu CUF otrzymała od 18 osób informacje o potencjalnych roszczeniach oraz żądanie realizacji „oferty poręczenia” emisji obligacji spółki Mega Sonic S.A., na którą to ofertę powołały się osoby występujące do CUF. CUF wystąpiła do wszystkich osób zgłaszających się do spółki z opisanym powyżej roszczeniem o udokumentowanie swoich roszczeń. Na dzień niniejszego Raportu, spółka nie otrzymała dokumentów, które w jej ocenie stanowią dowód istnienia wiążących spółkę CUF zobowiązań.

Jednocześnie należy wspomnieć, że jeden ze współników spółki CUF jest równocześnie akcjonariuszem spółki Mega Sonic S.A. i do dnia 23 stycznia 2018 r. był także członkiem zarządu CUF.

W związku z trudną i skomplikowaną sytuacją Spółki CUF, Zarząd Octava S.A. zdecydował o dokonaniu odpisu na inwestycji w obligacje.

Zarząd OCTAVA SA przyjął, że wartość oczekiwanych przepływów z tytułu spłaty obligacji CUF objętych przez OD wraz z istniejącymi zabezpieczeniami, wynosi ok. 25 mln PLN (z tego 58,35% przypada na Octava S.A.). Jej ekonomiczne znaczenie przekłada się na założenie, że w przypadku zbycia nieruchomości przez CUF w założonym do wyceny terminie, Grupa Octava jako wierzyciel posiadający pierwszeństwo z hipoteki do kwoty 32 mln PLN, otrzyma kwotę 25 mln PLN. Założenie to wycenia wartość zabezpieczenia w formie praw do nieruchomości na 2 500 pln na metr kwadratowy powierzchni najmu (obecna powierzchnia GLA nieruchomości wynosi 10.5 tys. mkw). W opinii Zarządu wycena odzwierciedla wartość godziwą nieruchomości, uwzględniając fakt, że nieruchomość jest zlokalizowana w centrum Bydgoszczy, jest wykończona w wysokim standardzie, oraz obejmuje parking płatny ze 166 miejscami parkingowymi.

Octava S.A. dokonała analizy przesłanek MSSF 10 dotyczących kontroli i ewentualnego objęcia konsolidacją spółki CUF. Zarząd Octava SA podjął decyzję, aby nie konsolidować CUF, ze względu na fakt, iż wykonywanie praw głosu CUF nie oznacza przejścia kontroli w kontekście prowadzenia spraw spółki oraz zarządzania majątkiem, a jedynie wykorzystania praw ochronnych obligatariuszy. Wykonywanie praw głosu służy zabezpieczeniu należności Grupy Octava od CUF.

Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.

w tys. zł

8.2 Certyfikaty inwestycyjne:

	Liczba certyfikatów inwestycyjnych	Łączna wartość objętych certyfikatów inwestycyjnych	Wzrost wartości wg wyceny na 31.12.2017	Wycena na 31.12.2017
Certyfikaty inwestycyjne:				
seria C - Octava FIZAN	1 782 631	1 783	606	2 389
seria D - Octava FIZAN	5 690 785	6 032	1 593	7 625
seria E - Octava FIZAN	185 185	200	48	248
seria G - Octava FIZAN	4 518	5 648	407	6 055
Razem		13 663	2 654	16 317

	Liczba certyfikatów inwestycyjnych	Łączna wartość objętych certyfikatów inwestycyjnych	Wzrost wartości wg wyceny na 31.12.2018	Wycena na 31.12.2018
Certyfikaty inwestycyjne:				
seria C - Octava FIZAN	1 189 102	1 189	654	1 843
seria D - Octava FIZAN	5 690 785	6 032	2 788	8 820
seria E - Octava FIZAN	185 185	200	87	287
seria G - Octava FIZAN	4 518	5 648	1 356	7 004
Razem		13 069	4 885	17 954

Certyfikaty inwestycyjne zostały wycenione na dzień 31 grudnia 2018 według oficjalnej wyceny dokonanej na dzień 31 grudnia 2018 roku przez TFI Ipopema, zarządzającego Octava FIZAN. Wycena certyfikatu inwestycyjnego dokonywana jest w oparciu o procedury i modele wycen stosowane przez TFI i jego doradców, na podstawie danych dostępnych na dzień wyceny. Octava FIZAN jest funduszem, którego polityką inwestycyjną jest nabywanie udziałów i papierów wartościowych podmiotów sektora nieruchomości komercyjnych. Należy zwrócić uwagę, że na wartość certyfikatu inwestycyjnego ma wpływ wycena nieruchomości inwestycyjnych będących w posiadaniu spółek portfelowych funduszu. W związku z okresową aktualizacją wycen nieruchomości, wartość godziwa certyfikatów może podlegać istotnym wahaniom w kolejnym okresie.

Na dzień podpisania sprawozdania finansowego Zarząd Spółki dokonał oceny czy wartość z wyceny certyfikatów odpowiada wartości godziwej certyfikatów na podstawie najlepszej wiedzy Zarządu.

W dniu 3 grudnia 2018 roku Octava S.A. ("Spółka") złożyła zapis na 593.529 certyfikatów inwestycyjnych serii C Octava Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywnych Niepublicznych zarządzanego przez Ipopema Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. Cena emisyjna 1 certyfikatu wyniosła 1 zł. Łączna kwota wpłaty na certyfikaty wyniosła 220 tys. euro tj. 944 tys. zł. Tym samym, Octava posiada łącznie 11.583.411 Certyfikatów Inwestycyjnych serii C, D, E i G Funduszu.

Wdrożenie MSSF 9 wpłynęło na zmianę klasyfikacji aktywów finansowych na 1 stycznia 2018. Certyfikaty inwestycyjne zostały wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy bieżącego okresu. Skutki pierwotnego ujęcia wyceny certyfikatów inwestycyjnych do momentu zastosowania MSSF 9 zostały wykazane w wyniku z lat ubiegłych.

8.3 Dłużne Instrumenty finansowe - pasywa:

	Oprocentowanie	Wartość nominalna obligacji	Cena emisyjna	31.12.2018	31.12.2017
Obligacje serii C - AGS A/G	6,5%	7 371	7 761	1 764	10 122
Obligacje serii C - Dominium Capital Polska Sp. z o.o.	6,5%	1 733	2 070	7 047	2 714
			9 831	8 811	12 836

W dniu 12 marca 2018 r. zostało zawarte porozumienie pomiędzy Octava Development Sp.z o.o ("Emitent") a AGS A/S ("Wierzyciel") . Na mocy porozumienia, w związku z zaistniałą sytuacją, w której Octava Development Sp.z o.o nie dokonała wykupu 8.270 obligacji imiennych serii C („Obligacje”) i nie spełniła wymagalnych zobowiązań wobec AGS A/S, strony postanowiły o powstrzymaniu się do dnia 31 grudnia 2018 r. od działań związanych z egzekucją wierzytelności. Ponadto, porozumiano się co do obniżenia oprocentowania obligacji do 6,5% w skali roku, począwszy od 1 marca 2018 roku.

W dniu 12 marca 2018 r. zostało zawarte porozumienie pomiędzy Octava Development Sp.z o.o ("Emitent") a Dominium Capital Polska Sp.z o.o ("Wierzyciel") . Na mocy porozumienia, w związku z zaistniałą sytuacją, w której Octava Development Sp.z o.o nie dokonała wykupu 2.000 obligacji imiennych serii C („Obligacje”) i nie spełniła wymagalnych zobowiązań wobec Dominium Capital Polska Sp.z o.o, strony postanowiły o powstrzymaniu się do dnia 31 grudnia 2018 r. od działań związanych z egzekucją wierzytelności. Ponadto, porozumiano się co do obniżenia oprocentowania obligacji do 6,5% w skali roku, począwszy od 1 marca 2018 roku.

W dniu 30 listopada 2018 zostało zawarte porozumienie pomiędzy Octava Development Sp. z o.o ("Emitent") a Dominium Capital Polska Sp. z o.o ("Wierzyciel") oraz AGS A/S ("Wierzyciel"). Na mocy porozumienia Strony zmieniają termin Dnia wykupu Obligacji na dzień 31 grudnia 2019.

9 Analiza wrażliwości

Analiza wrażliwości na czynniki rynkowe nie ma zastosowania do aktywów Spółki z uwagi na brak ekspozycji na rynkowe stopy procentowe.

	31.12.2018	31.12.2017
10 Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		
Środki pieniężne w kasie	1	3
Środki pieniężne na rachunkach bieżących	12 647	1 610
Krótkoterminowe depozyty bankowe	5 310	6 747
Razem	17 958	8 360

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.**

w tys. zł

11 Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosi 4.278.684,80 zł i dzieli się na 42.786.848 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Stan akcjonariatu posiadającego co najmniej 5% ogólnej liczby głosów przedstawia się następująco - na dzień przekazania raportu za rok 2018:

<i>akcjonariusz</i>	<i>liczba posiadanych akcji/głosów</i>	<i>% udział w kapitale zakładowym</i>	<i>% udział w ogólnej liczbie głosów na WZA</i>
Grupa Kapitałowa: Elliott International, L.P. poprzez spółki wchodzące w jej skład: - Beresford Energy Corp.	24 312 211	56,82%	56,82%
Finchley Investments LLC	8 500 000	19,87%	19,87%
Nationale-Nederlanden OFE	4 616 923	10,79%	10,79%
12 Zobowiązania z tyt. dostaw i usług i pozostałe		31.12.2018	31.12.2017
Zobowiązania długoterminowe			
Pozostałe zobowiązania		46	258
		46	258
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		236	183
Zobowiązania z tytułu podatków, etc.		327	7
Pozostałe zobowiązania		205	135
Razem		768	325
13 Przychody i straty z inwestycji		31.12.2018	31.12.2017
Przychody ze sprzedaży mieszkań		-	350
Koszty sprzedaży mieszkań		-	(350)
Przychody z dłużnych papierów wartościowych		1 091	5 498
Straty z tytułu utraty wartości dłużnych instrumentów finansowych		(5 577)	-
Przychody z tytułu odsetek		21	222
Dywidendy otrzymane		252	129
Zyski/straty z inwestycji		2 505	486
		(1 708)	6 335
14 Pozostałe przychody operacyjne		31.12.2018	31.12.2017
Sprzedaż usług		1 556	518
Inne		43	851
Pozostałe przychody operacyjne razem		1 599	1 369
15 Pozostałe koszty operacyjne		31.12.2018	31.12.2017
Refakturowane koszty		(8)	(155)
Pozostałe		(89)	(30)
Pozostałe koszty operacyjne razem		(97)	(185)
16 Koszty finansowe netto		31.12.2018	31.12.2017
Odsetki otrzymane		3	7
Odsetki naliczone		(82)	(3 847)
Zmiana wartości godziwej zobowiązań		2 859	-
Różnice kursowe		242	(711)
		3 022	(4 551)
17 Podatek dochodowy		31.12.2018	31.12.2017
Podatek dochodowy bieżący		(320)	-
Podatek dochodowy odroczony		974	(955)
- w tym z tytułu strat podatkowych		182	134
		654	(955)

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.**

w tys. zł

Aktywo z tytułu strat podatkowych w 2018 r. przedstawia się następująco:

	2015	2016	2017	2018	
Octava S.A.	-	7	-	-	7
Octava Development Sp. z o.o.	31	63	22	59	175
	31	70	22	59	182

Zysk (strata) brutto				(425)	5 158
Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podst. opodatkowania:					
Przychody, które nie są zaliczone do dochodu do opodatkowania				(16)	(8 743)
Przychody podatkowe, nie stanowiące przychodów księgowych				27	84
Koszty i straty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu				159	851
Koszty podatkowe, nie stanowiące kosztów księgowych				(239)	(319)
Rozliczenie różnic przejściowych z lat ubiegłych				(117)	(192)
Przejściowe różnice				1 262	2 267
Straty z lat ubiegłych/Darowizny				(82)	(22)
Bieżąca strata podatkowa				1 116	916
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym				1 685	-
Podatek dochodowy według stawki 19 %				320	-
				-	-

18 Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	31.12.2018	31.12.2017
	0,01	0,00

Zysk (strata) netto za okres przypadający akcjonariuszom Spółki	222	160
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w ciągu okresu	42 786 848	42 786 848

W okresie między dniem bilansowym a dniem sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie wystąpiły transakcje dotyczące akcji zwykłych lub potencjalnych akcji zwykłych.

19 Wynagrodzenie dla Zarządu i Rady Nadzorczej	31.12.2018	31.12.2017
Przeciętne zatrudnienie	3	3
Wynagrodzenie dla Zarządu	368	321
Wynagrodzenie dla Rady Nadzorczej	62	87

20 Postępowania sądowe, zobowiązania warunkowe

W dniu 25 lipca 2018 r. zapadł wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie VII Wydział Gospodarczy na podstawie którego zasądono od Aussie Development Błuszczoza Sp. z o.o. w Lublinie na rzecz NAP Inwest SAWA Sp. z o.o. w Warszawie kwotę 236 tys. zł należności głównej, 82 tys. zł odsetek oraz 25 tys. zł jako zwrot kosztów procesu i apelacji.

W dniu 20 czerwca 2018 r. została zawarta Umowa Opcji pomiędzy Octava S.A., Kontancin-Nieruchomości Sp. z o.o., Międzyrzecze Sp. z o.o., a Benedyktem Milkulskim, Rafałem Posuniakiem i Jackiem Rowińskim. Celem Umowy jest znaczące poszerzenie możliwości Spółki do dokonywania inwestycji komercyjnych na należących do Spółki gruntach.

21 Instrumenty finansowe

DLUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Aktywa finansowe wg wart. godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	Poza MSSF 9
Stan na dzień 31.12.2018 r.				
Należności i pożyczki	-	-	-	-
Certyfikaty inwestycyjne	17 954	-	-	-
Należności pozostałe	-	-	-	-
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	-	-	-	-
Długoterm. instrumenty finansowe razem	17 954	-	-	-

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Aktywa finansowe wg wart. godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	Poza MSSF 9
Stan na dzień 31.12.2018 r.				
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	-	17 958	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	62	-	1 090
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	-	21 156	-	-
Krótk. instrumenty finansowe razem	-	39 176	-	1 090

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.**

w tys. zł

DLUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSR 39	Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wg wart. godziwej przez rach.zysków i strat	Pożyczki udzielone i należności	Poza MSR 39
Stan na dzień 31.12.2017 r.					
Należności i pożyczki	-	-	-	-	-
Certyfikaty inwestycyjne	-	16 317	-	-	-
Należności pozostałe	-	-	-	8 199	-
Dl. instrumenty finansowe razem	-	16 317	-	8 199	-

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSR 39	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wg wart. godziwej przez rach.zysków i strat	Pożyczki udzielone i należności	Poza MSR 39
Stan na dzień 31.12.2017 r.				
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	-	8 360	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	-	152	372
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	-	-	30 452	-
Instrumenty finansowe razem	-	8 360	30 604	372

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Zobowiązania finansowe wyceniane wg wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Poza MSSF 9
Stan na dzień 31.12.2018 r.			
Zobowiązania długoterminowe:			
Zobowiązanie wekslowe	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	-	-	46
Zobowiązania krótkoterminowe:			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	343	425
Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	8 811	-	-
Instrumenty finansowe razem	8 811	343	471

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSR 39	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Poza MSR 39
Stan na dzień 31.12.2017 r.		
Zobowiązania długoterminowe:		
Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	-	-
Pozostałe zobowiązania	258	-
Zobowiązania krótkoterminowe:		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	318	7
Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	12 836	-
Instrumenty finansowe razem	13 412	7

Od 1 stycznia 2018 r. Grupa dokonała zmiany klasyfikacji aktywów finansowych w związku z wdrożeniem MSSF 9.

22 Ryzyka działalności Grupy

Ryzyko kredytowe – dotyczy głównie objętych obligacji, które to zostały opisane w nocie 8.1

W odniesieniu do certyfikatów inwestycyjnych w ocenie zarządu nie istnieje istotne ryzyko kredytowe.

Ryzyko płynności dotyczy głównie konieczności spłaty zobowiązań w terminie i dotyczy głównie zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji, które zostały opisane w nocie 8.3. Po dniu bilansowym Grupa przedłużyła ostateczny termin spłaty tych obligacji jak również ustaliła nowe korzystniejsze warunki oprocentowania. Ponadto Grupa utrzymuje znaczne saldo środków pieniężnych, które są wystarczające do pokrywania bieżących zobowiązań. W ocenie Zarządu nie występuje ryzyko płynności na dzień bilansowy.

Ryzyko rynkowe – związane jest z wahaniami rynkowych stóp procentowych. Ekspozycja na to ryzyko Grupy jest nieznaczna, gdyż nabyte i wyemitowane dłużne instrumenty finansowe mają stałe oprocentowanie. Ryzyko rynkowe związane z certyfikatami jest mierzone i zarządzane na poziomie Funduszu przez Towarzystwo zarządzające funduszem.

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.**

w tys. zł

23 Transakcje z jednostkami powiązanymi

Jednostkami powiązanymi z Grupą są:

Na dzień 31.12.2018

Nazwa	Powiązanie
Beresford Energy Corp.	Spółka wchodząca w skład Grupy Kapitałowej Elliott International, L.P. posiadająca 56,82% akcji Octava S.A.

Na dzień 31.12.2017

Nazwa	Powiązanie
Beresford Energy Corp.	Spółka wchodząca w skład Grupy Kapitałowej Elliott International, L.P. posiadająca 56,82% akcji Octava S.A.

Na dzień 31 grudnia 2018 r. nie miały miejsca zmiany akcjonariuszy posiadających więcej niż 5% akcji Spółki.

Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi

Pozostałe przychody	31.12.2018	31.12.2017
FSN Sp.z o.o. 5 S.K.A.	15	-
KP Capital Sp. z o.o.	2	11
Octa Alfa Sp. z o.o.	51	5
Octa BBC Sp. z o.o.	21	2
Octa FDS Sp. z o.o.	25	5
Octa K1 Sp. z o.o.	-	2
Octa K2 Sp. z o.o.	-	2
Octa K3 Sp. z o.o.	-	2
Octa K4 Sp. z o.o.	-	2
Octa K4 Sp. z o.o 1 S.K. A.	37	-
Octa K4 Sp. z o.o 2 S.K. A.	70	-
Octa K4 Sp. z o.o 5 S.K. A.	16	-
Octa K4 Sp. z o.o 6 S.K. A.	22	557
Octa K4 Sp. z o.o 11 S.K. A.	13	-
Octa K4 Sp. z o.o 12 S.K. A.	6	-
Octa K4 Sp. z o.o 17 S.K. A.	28	-
Octa LH Sp. z o.o.	85	5
Octa Obrzeźna Sp. z o.o.	29	2
Octa Okęcie Sp. z o.o S.K.	87	-
Octa Quattro Sp. z o.o.	31	5
Octa Renaissance Sp. z o.o S.K. A.	353	-
Octa RT Sp. z o.o.	114	5
Octa WBC Sp. z o.o.	30	5
Octava Asset Management Sp. z o.o.	261	88
Property Over Services Sp. z o.o.	-	2
	1 296	700

Pozostałe koszty

	31.12.2018	31.12.2017
Property Oversight Services Sp. z o.o.	22	-
	22	-

Transakcje z podmiotami powiązanymi są zawierane na warunkach rynkowych.

24 Rozbicie pozycji kapitału własnego

Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2017 oraz na 31 grudnia 2016 przedstawia się następująco:

	31.12.2018	31.12.2017
Kapitał zakładowy	4 279	4 279
Kapitał zapasowy	21 454	21 454
Kapitał z aktualizacji wyceny	-	2 150
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	39 029	36 661
RAZEM	64 762	64 544
Udział niekontrolowany	4	19

25 Wynagrodzenie firmy audytorskiej

	Ogółem	w tym:	
		Wyplacone	Należne
Badanie rocznego sprawozdania finansowego za rok 2018	50	12	38
Pozostałe usługi (przeгляд półroczny 2018)	38	38	-
	88	50	38

Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.

w tys. zł

26 Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Zobowiązania z działalności finansowej

	2017	Przepływy pieniężne	Zmiany niepieniężne		2018
			Zwiększenia	Zmiany w wartości godziwej	
Dłużne instrumenty finansowe	12 836	(1 166)		(2 859)	8 811
Zobowiązania z działalności finansowej	12 836	(1 166)	-	(2 859)	8 811

27 Wydarzenia po dacie sporządzenia sprawozdania skonsolidowanego

W styczniu br. Octava Development została poinformowana, iż do Centrum Usług Finansowych „DRUKARNIA” sp. z o.o. („CUF”, „Spółka”) wpłynęły kolejne żądania od osób fizycznych podających się za obligatariuszy spółki MEGA SONIC Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie („MEGA SONIC”) z wnioskiem o wykonanie obowiązków poręczyciela obligacji. Zgodnie z przekazanymi przez Octava Development informacjami otrzymanymi od Spółki z uwagi na fakt, iż forma i treść dokumentów otrzymanych przez CUF budzi wątpliwości co do zasadności ich roszczeń, Spółka będzie podejmowała dalsze działania w celu wyjaśnienia statusu rzekomych poręczeń.