

Octava S.A.

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2014 r.**

Spis treści

	Strona
Skonsolidowane wybrane dane finansowe	1
Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	2 - 16
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	17
Skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów	18
Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym	19
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych	20
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	21 - 29

Skonsolidowane wybrane dane finansowe
za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2014 r.

	w tys. zł		w tys. EUR	
	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2014 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2013 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2014 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2013 r.
Przychody z inwestycji	6 552	(4 489)	1 564	(1 066)
Pozostałe przychody operacyjne	513	771	122	183
Koszty operacyjne	(3 993)	(3 357)	(953)	(797)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 072	(7 075)	733	(1 680)
Zysk (strata) netto	2 268	(6 717)	541	(1 595)
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom Spółki	1 516	(6 694)	362	(1 590)
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	0,04	(0,16)	0,01	(0,04)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	15 060	2 170	3 595	515
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(297)	354	(71)	84
Przepływy pieniężne netto	14 763	2 524	3 524	599
	w tys. zł		w tys. EUR	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Aktywa, razem	72 690	64 575	17 054	15 571
Zobowiązania, razem	12 749	4 052	2 991	977
Kapitał własny, razem	59 941	60 523	14 063	14 594
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom Spółki	59 839	57 815	14 039	13 941
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)	1,40	1,41	0,33	0,34
Wartość aktywów netto przypisanych akcjonariuszom Spółki na jedną akcję (w zł/EUR)	1,40	1,35	0,33	0,33



Process Solutions Sp. z o.o.
ul. Koszykowa 54, 00-675 Warszawa
tel. 22 630 86 00
NIP: 525-240-08-59



Piotr Rymaszewski
PREZES ZARZĄDU

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 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 Grzybowskiej 2 lok. 54, 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 2014 r. następujące podmioty (udział bezpośredni):

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	48,10%	48,10%
Międzyrzecze Sp. z o.o.	Warszawa	obsługa nieruchomości	35,83%	35,83%
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%

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

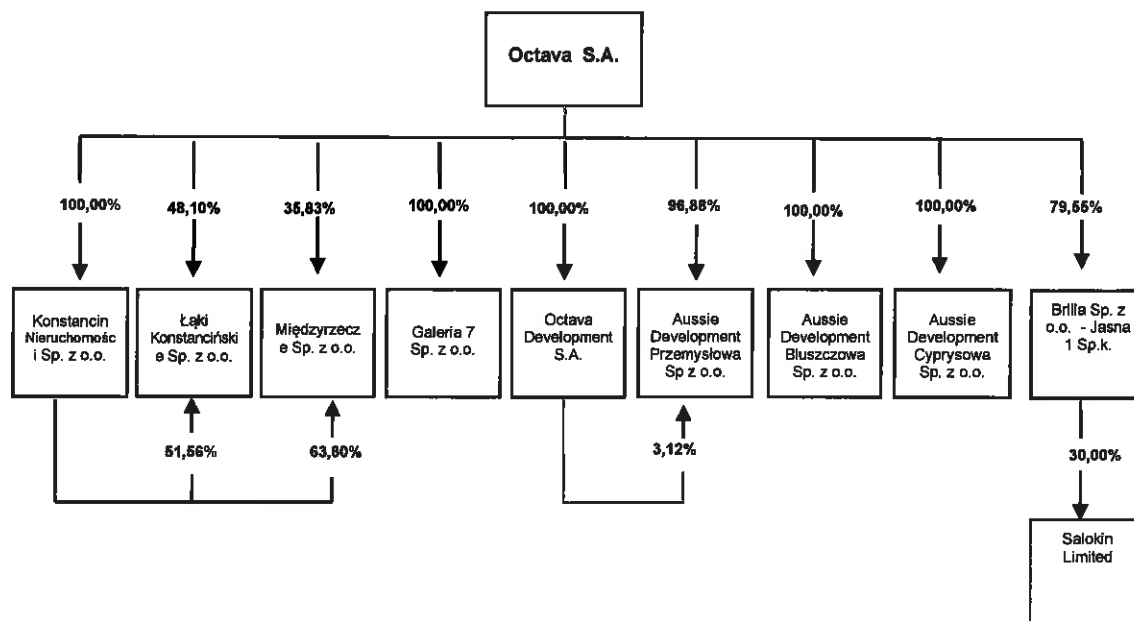
Aussie Development Przemysłowa Sp. z o.o.	Lublin	realizacja projektów budowlanych	96,88%	96,88%
Brilla Sp. z o.o. - Jasna 1 Sp.k.	Warszawa	działalność trustów, funduszków i podobnych instytucji finansowych	79,55%	

Skład Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2013 r. przedstawiał się następująco:

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	35,96%	35,96%
Międzyrzecze Sp. z o.o.	Warszawa	obsługa nieruchomości	35,83%	35,83%
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%
Aussie Development Przemysłowa Sp. z o.o.	Lublin	realizacja projektów budowlanych	99,48%	99,48%
Brilla Sp. z o.o. - Jasna 1 Sp.k.	Warszawa	działalność trustów, funduszków i podobnych instytucji finansowych	86,67%	

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.

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.**



Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 12 marca 2015 r.

2 Skład osobowy Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

Zarząd Octava S.A.

Skład Zarządu Spółki w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 r. oraz na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji, tj. 12 marca 2015 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 2014 – 31 grudnia 2014
Iain Gunn	1 stycznia 2014 – 31 grudnia 2014
Wiktor Sliwinski	1 stycznia 2014 – 31 grudnia 2014
Bogdan Kryca	1 stycznia 2014 – 31 grudnia 2014
Andrzej Wiczorkiewicz	1 stycznia 2014 – 31 grudnia 2014
Arkadiusz Chojnacki	1 stycznia 2014 – 31 grudnia 2014

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”).

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę od 2014 roku

Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2014 roku oraz ich wpływ na skonsolidowane sprawozdanie Grupy:

- **Nowy MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”**
Nowy standard zastępuje większą część MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe”. MSSF 10 wprowadza nową definicję kontroli, jednak zasady i procedury konsolidacji nie ulegają zmianie.
Grupa dokonała oceny wpływu nowego standardu na jej sprawozdanie finansowe. Zastosowanie nowej definicji kontroli nie zmienia zakresu podmiotów konsolidowanych i nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe.
- **Zmiana MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnianie informacji o udziałach w innych jednostkach” oraz MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe”.**
Zmiana polega na wprowadzeniu zwolnienia z obowiązku konsolidacji przez podmioty inwestycyjne. Podmiot inwestycyjny to jednostka spełniająca następującą definicję:
 - uzyskuje fundusze od jednego lub kilku inwestorów, w celu świadczenia tym inwestorom usług zarządzania inwestycjami,
 - zobowiązuje się przed inwestorami do tego, że jej celem biznesowym jest inwestowanie środków wyłącznie w celu osiągnięcia zwrotów ze wzrostu wartości inwestycji i/lub dywidend,
 - ocenia efektywność swoich inwestycji na podstawie ich wartości godziwej.Grupa dokonała oceny i uznała, że nie spełnia definicji podmiotu inwestycyjnego.
- **Zmiana MSR 36 „Utrata wartości aktywów”**
Wprowadzając nowy MSSF 13 „Ustalanie wartości godziwej” Rada MSR ustaliła dodatkowe ujawnienia informacji dotyczących utraty wartości. Ich zakres został jednak zbyt szeroko zdefiniowany, dlatego wprowadzono kolejną zmianę, która zawęży obowiązek ujawniania wartości odzyskiwalnej do aktywów i ośrodków, które utraciły wartość. Grupa zastosowała nowe zasady ujawnień w odpowiednich notach.
- **Zmiana MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena”**
Dotychczasowe regulacje MSR 39 powodowały, że w przypadku, gdy jednostka wyznaczyła instrument pochodny jako pozycję zabezpieczającą, a w wyniku zmiany przepisów druga strona kontraktu pochodnego została zastąpiona tzw. kontrahentem centralnym (np. agencją rozliczeniową), powiązanie zabezpieczające musiało zostać zerwane. Dzięki wprowadzeniu zmiany do standardu, sytuacje takie nie będą skutkowały zakończeniem zabezpieczenia. Zmiana standardu nie wpłynęła na sprawozdanie Grupy.

Zastosowanie standardu lub interpretacji przed datą ich wejścia w życie

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie skorzystano z dobrowolnego wcześniejszego zastosowania standardu lub interpretacji.

Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie na dzień 31 grudnia 2014 roku i ich wpływ na sprawozdanie Grupy

Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2014 roku:

- **Nowy MSSF 9 „Instrumenty finansowe: klasyfikacja i wycena”**
Nowy standard zastąpi obecny MSR 39. Zmiany wprowadzone przez standard w rachunkowości instrumentów finansowych obejmują przede wszystkim:
 - inne kategorie aktywów finansowych, od których uzależniona jest metoda wyceny aktywów; przydział aktywów do kategorii dokonywany jest w zależności od modelu biznesowego odnoszącego się do danego składnika aktywów,
 - nowe zasady rachunkowości zabezpieczeń odzwierciedlające w większym stopniu zarządzanie ryzykiem,
 - nowy model utraty wartości aktywów finansowych oparty na przewidywanych stratach i powodujący konieczność szybszego ujmowania kosztów w wyniku finansowym.

Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później. Grupa jest w trakcie oceny wpływu standardu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.**

- **Nowa KIMSF 21 „Opłaty publiczne”**
Nowa interpretacja wprowadza zasady określające moment ujęcia zobowiązań z tytułu opłat i podatków nakładanych przez organy państwowe innych niż podatek dochodowy uregulowany w MSR 12. Interpretacja jest uszczegółowieniem zasad nakreślonych przez MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”. W ocenie Grupy interpretacja nie będzie miała istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Zgodnie z decyzją IASB interpretacja obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później, jednak jej wejście w życie w Unii Europejskiej jest obowiązkowe dla okresów rocznych rozpoczynających się 17 czerwca 2014 roku lub później, dlatego Grupa rozpocznie jej stosowanie począwszy od 2015 roku.
- **Zmiana MSR 19 „Świadczenia pracownicze”**
Zmiany polegają na doprecyzowaniu zasad postępowania w przypadku, gdy pracownicy wnoszą wpłaty na pokrycie kosztów programu określonych świadczeń. Grupa uznała, że zmiana nie wpłynie na jej sprawozdanie skonsolidowane. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2014 roku lub później.
- **Zmiany MSSF 2, MSSF 3, MSSF 8, MSR 16, MSR 24, MSR 38** wynikające z „Projektu corocznych poprawek: cykl 2010-2012”, które wchodzi w życie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2014 roku lub później. Poprawki do standardów obejmują:
 - MSSF 2: Rada doprecyzowała standard zmieniając lub wprowadzając nowe definicje następujących pojęć: warunek rynkowy, warunek świadczenia usług, warunek nabycia uprawnień, warunek związany z dokonaniem. Grupa ocenia, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdanie finansowe.
 - MSSF 3: Rada doprecyzowała zasady wyceny zapłaty warunkowej po dniu przejścia, aby były zgodne z innymi standardami (przede wszystkim z MSSF 9 / MSR 39 oraz MSR 37). Grupa ocenia, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdanie finansowe.
 - MSSF 8: Rada nałożyła na jednostki dokonujące łączenia segmentów operacyjnych wymóg dodatkowych ujawnień dotyczących tych połączonych segmentów i cech gospodarczych, ze względu na które dokonano łączenia. Grupa jest w trakcie oceny wpływu zmiany na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
 - MSSF 8: standard po zmianie przewiduje, że wymóg ujawniania uzgodnienia sumy aktywów segmentów z aktywami wykazanymi w bilansie jest obowiązkowy tylko, gdy wartości aktywów są ujawniane w podziale na segmenty. Grupa ocenia, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdanie finansowe.
 - MSR 16 i MSR 38: Rada wprowadziła korektę zasady kalkulowania kwoty brutto i skumulowanego umorzenia środka trwałego (wartości niematerialnej) w przypadku stosowania modelu wartości przeszacowanej. Grupa ocenia, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdanie finansowe.
 - MSR 24: Definicja podmiotu powiązanego została poszerzona o jednostki świadczące usługi kluczowego personelu kierowniczego oraz odpowiednie ujawnienia. Grupa ocenia, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdanie finansowe.
- **Zmiany MSSF 3, MSSF 13, MSR 40** wynikające z „Projektu corocznych poprawek: cykl 2011-2013”, które wchodzi w życie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2014 roku lub później. Poprawki do standardów obejmują:
 - MSSF 3: doprecyzowano, że wykluczone z zakresu standardu są transakcje tworzenia wspólnych ustaleń umownych (joint arrangements) w sprawozdaniach tych wspólnych ustaleń umownych. Grupa ocenia, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdanie finansowe.
 - MSSF 13: Rada doprecyzowała zakres stosowania zwolnienia dotyczącego wyceny portfela aktywów i zobowiązań finansowych w kwocie netto. Grupa ocenia, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdanie finansowe.
 - MSR 40: Rada doprecyzowała, że w przypadku nabycia nieruchomości inwestycyjnej należy również rozpatrzyć, czy jest to nabycie grupy aktywów czy połączenie przedsięwzięć zgodnie z zasadami określonymi w MSSF 3. Grupa ocenia, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdanie finansowe.

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

- Nowy MSSF 15 „Revenue from Contracts with Customers”
Nowy standard zastąpi dotychczasowe MSR 11 i MSR 18 zapewniając jeden spójny model ujmowania przychodów. Nowy 5-stopniowy model uzależniać będzie ujęcie przychodu od uzyskania przez klienta kontroli nad dobrem lub usługą. Ponadto standard wprowadza dodatkowe wymogi ujawniania informacji oraz wskazówki dotyczące kilku szczegółowych kwestii. Nowy standard może zmienić moment i kwoty ujmowanych przez Grupę przychodów, jednak Grupa nie zakończyła jeszcze procesu analizy jego wpływu na sprawozdanie finansowe. Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub później.
- Zmiana MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” i MSR 38 „Aktywa niematerialne”
Zgodnie z poprawką metoda amortyzacji środków trwałych oparta na osiągniętych przychodach z wykorzystania składnika aktywów jest niedopuszczalna. W przypadku aktywów niematerialnych stosowanie takiej metody zostało ograniczone. Grupa przewiduje, że zmiana nie wpłynie na jej sprawozdanie finansowe. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później.

Grupa zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień i za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2014 r. (dalej: „Sprawozdanie finansowe”) zostało przygotowane i zaprezentowane również zgodnie z przepisami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 19 lutego 2009 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. nr 33, poz. 259).

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 2014 – 4,1893 zł/EUR, rok 2013 – 4,2110 zł/EUR,
- poszczególne pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej – według średniego kursu NBP na dany dzień bilansowy – 4,2623 zł/EUR na dzień 31.12.2014 r. oraz 4,1472 zł/EUR na dzień 31.12.2013 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.

4 Podstawowe zasady rachunkowości

(a) Konsolidacja

(a) Jednostki zależne

Jednostki zależne to wszelkie jednostki (w tym jednostki specjalnego przeznaczenia), w odniesieniu do których Grupa ma zdolność kierowania ich polityką finansową i operacyjną, co zwykle towarzyszy posiadaniu większości ogólnej liczby głosów w organach stanowiących. Przy dokonywaniu oceny, czy Grupa kontroluje daną jednostkę, uwzględnia się istnienie i wpływ potencjalnych praw głosu, które w danej chwili można zrealizować lub zamienić. Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przejścia nad nimi kontroli przez Grupę. Przystaje się je konsolidować z dniem ustania kontroli.

Nabycie jednostek zależnych przez Grupę rozlicza się metodą nabycia. Koszt połączenia jednostek wycenia się w wartości godziwej, na dzień wymiany, aktywów wydanych, zobowiązań zaciągniętych lub wziętych na siebie oraz instrumentów kapitałowych wyemitowanych przez jednostkę przejmującą w

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.**

zamian za kontrolę nad jednostką przejmowaną; powiększonej o wszelkie koszty, które można bezpośrednio przypisać połączeniu jednostek gospodarczych.

Możliwe do zidentyfikowania nabyte aktywa oraz zobowiązania i zobowiązania warunkowe przejęte w ramach połączenia jednostek gospodarczych wycenia się początkowo według ich wartości godziwej na dzień przejęcia, niezależnie od wielkości ewentualnych udziałów mniejszościowych. Nadwyżkę kosztu połączenia jednostek gospodarczych nad udziałem jednostki przejmującej w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych ujmuje się jako wartość firmy.

Jeżeli koszt przejęcia jest niższy od wartości godziwej aktywów netto przejętej jednostki zależnej, różnicę ujmuje się bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Eliminowane są przychody i koszty, rozrachunki i niezrealizowane zyski na transakcjach pomiędzy spółkami Grupy. Eliminacji podlegają również niezrealizowane straty.

W jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki udziały w jednostkach zależnych wykazywane są w cenie nabycia.

(b) Podmioty niekontrolujące oraz transakcje z podmiotami niekontrolującymi

Grupa zastosowała zasadę traktowania transakcji z podmiotami niekontrolującymi jako transakcji z podmiotami trzecimi niepowiązаныmi z Grupą. Sprzedaż podmiotom niekontrolującym powoduje, że zyski lub straty Grupy są ujmowane w rachunku zysków i strat. Nabycie od podmiotów niekontrolujących rozlicza się z wartością firmy, będącą różnicą pomiędzy ceną nabycia a odpowiednim udziałem w nabytych aktywach netto, według ich wartości bilansowej.

(c) Jednostki stowarzyszone

Jednostki stowarzyszone to wszelkie jednostki, na które Grupa wywiera znaczący wpływ, lecz których nie kontroluje, co zwykle towarzyszy posiadaniu od 20% do 50% ogólnej liczby głosów w organach stanowiących.

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych rozlicza się metodą praw własności i ujmuje początkowo według kosztu. Inwestycja Grupy w jednostkach stowarzyszonych obejmuje wartość firmy (pomniejszoną o ewentualne skumulowane odpisy z tytułu utraty wartości), określoną w dniu nabycia.

Udział Grupy w wyniku finansowym jednostek stowarzyszonych od dnia nabycia ujmuje się w rachunku zysków i strat, zaś jej udział w zmianach stanu innych kapitałów od dnia nabycia – w pozostałych kapitałach. Wartość bilansową inwestycji koryguje się o łączne zmiany stanu od dnia nabycia. Gdy udział Grupy w stratach jednostki stowarzyszonej staje się równy lub większy od udziału Grupy w tej jednostce, obejmującego ewentualne inne niezabezpieczone należności, Grupa przestaje ujmować dalsze straty, chyba że wzięła na siebie obowiązki lub dokonała płatności w imieniu danej jednostki stowarzyszonej.

Niezrealizowane zyski na transakcjach pomiędzy Grupą a jej jednostkami stowarzyszonymi eliminuje się proporcjonalnie do udziału Grupy w tych jednostkach. Eliminowane są również niezrealizowane straty, chyba że transakcja dostarcza dowodów na wystąpienie utraty wartości przekazywanego składnika aktywów. Tam, gdzie było to konieczne, zasady rachunkowości stosowane przez jednostki stowarzyszone zostały zmienione dla zapewnienia zgodności z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę.

Zyski i straty w jednostkach stowarzyszonych z tytułu rozwodnienia ujmuje się w rachunku zysków i strat.

W jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki udziały w jednostkach stowarzyszonych wykazywane są w cenie nabycia.

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.**

(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 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.

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

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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.

(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

Grupa zalicza swoje aktywa finansowe do następujących kategorii: wykazywane w wartości godziwej przez wynik finansowy, pożyczki i należności oraz aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Klasyfikacja opiera się na kryterium celu nabycia aktywów finansowych. Zarząd określa klasyfikację swoich aktywów finansowych przy ich początkowym ujęciu.

(a) Aktywa finansowe wykazywane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat

Kategoria ta obejmuje aktywa finansowe przeznaczone do obrotu. Składnik aktywów finansowych zalicza się do tej kategorii, jeżeli nabyty został przede wszystkim w celu sprzedaży w krótkim terminie. Instrumenty pochodne również zalicza się do „przeznaczonych do obrotu”, o ile nie są przedmiotem rachunkowości zabezpieczeń. Aktywa z tej kategorii zalicza się do aktywów obrotowych. Do tej kategorii aktywów finansowych Spółka zalicza także środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

(b) Pożyczki i należności

Pożyczki i należności to niezaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku. Zalicza się je do aktywów obrotowych, o ile termin ich wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego. Jeśli termin ich wymagalności przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego takie pożyczki i należności są zaliczane do aktywów trwałych. Do kategorii aktywów finansowych: pożyczki i należności Spółka zalicza pożyczki udzielone, należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.

Należności z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych przez Spółkę spółkom z Grupy prowadzącym projekty inwestycyjne obejmowane są w sprawozdaniu jednostkowym w całości odpisem aktualizującym.

(c) Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży to niestanowiące instrumentów pochodnych instrumenty finansowe przeznaczone do tej kategorii albo niezaliczone do żadnej z pozostałych. Zalicza się je do aktywów trwałych, o ile Zarząd nie zamierza ich zbyć w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Ujmowanie i wycena

Regularne transakcje zakupu i sprzedaży aktywów finansowych ujmuje się na dzień przeprowadzenia transakcji – tj. na dzień, w którym Grupa zobowiązuje się zakupić lub sprzedać dany składnik aktywów. Inwestycje ujmuje się początkowo w wartości godziwej powiększonej o koszty transakcyjne, z wyjątkiem wszystkich aktywów finansowych wykazywanych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są początkowo ujmowane w wartości godziwej, natomiast koszty transakcyjne odnoszone są do rachunku zysków i strat. Aktywa finansowe wyłącza się z ksiąg rachunkowych, gdy prawa do uzyskiwania przepływów pieniężnych z ich tytułu wygasły lub zostały przeniesione, a Grupa dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich korzyści z tytułu ich własności. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży oraz aktywa finansowe wykazywane w wartości godziwej przez wynik finansowy wykazuje się po początkowym ujęciu w wartości godziwej. Pożyczki i należności wykazuje się według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) metodą efektywnej stopy procentowej.

Zyski i straty z tytułu zmian wartości godziwej aktywów finansowych wykazywanych w wartości godziwej przez wynik finansowy wykazuje się w rachunku zysków i strat, w pozycji pozostałe (straty)/zyski – netto, w okresie, w którym powstały. Przychody z tytułu dywidend z aktywów finansowych wykazywanych w wartości godziwej przez wynik finansowy wykazuje się w rachunku zysków i strat w ramach pozostałych przychodów – w momencie uzyskania przez Grupę prawa do otrzymania płatności.

Zmiany wartości godziwej pieniężnych papierów wartościowych, wyrażonych w walucie obcej i zaklasyfikowanych do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, są analizowane w rozbiu na różnice kursowe, które wynikają ze zmian zamortyzowanego kosztu papieru wartościowego oraz z pozostałych zmian wartości bilansowej papieru wartościowego. Różnice kursowe z tytułu pieniężnych papierów wartościowych ujmuje się w rachunku zysków i strat, natomiast różnice kursowe z tytułu niepieniężnych papierów wartościowych są ujmowane w kapitale własnym. Zmiany wartości godziwej pieniężnych oraz niepieniężnych papierów wartościowych zaliczonych do „dostępnych do sprzedaży” ujmuje się w kapitale własnym.

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.**

W razie sprzedaży papierów wartościowych zaliczonych do kategorii dostępnych do sprzedaży lub w przypadku utraty przez nie wartości – łączne dotychczasowe korekty do poziomu aktualnej wartości godziwej ujęte w kapitale wykazuje się w rachunku zysków i strat jako zyski i straty na inwestycyjnych papierach wartościowych.

Odsetki z papierów wartościowych zaliczonych do kategorii dostępnych do sprzedaży, naliczone metodą efektywnej stopy procentowej, ujmują się w rachunku zysków i strat w pozostałych przychodach. Dywidendy z tytułu dostępnych do sprzedaży instrumentów kapitałowych ujmują się w rachunku zysków i strat w pozostałych przychodach w momencie nabycia przez Grupę prawa do otrzymania płatności.

Wartość godziwa inwestycji notowanych wynika z ich bieżącej ceny zakupu. Jeżeli rynek na dany składnik aktywów finansowych nie jest aktywny (a także w odniesieniu do nienotowanych papierów wartościowych), Grupa ustala wartość godziwą, stosując techniki wyceny. Obejmują one wykorzystanie rynkowych transakcji, przeprowadzonych niedawno na normalnych zasadach, odwołanie się do innych instrumentów, które są w zasadzie identyczne, analizę zdyskontowanych przepływów pieniężnych oraz modele wyceny opcji, przy czym w jak największym stopniu wykorzystuje się informacje rynkowe, a w jak najmniejszym polega się na informacjach pochodzących od jednostki.

Grupa dokonuje na każdy dzień bilansowy oceny, czy występują obiektywne dowody na to, że składnik aktywów finansowych lub grupa aktywów finansowych straciły na wartości. Przy ustalaniu, czy papiery wartościowe zaliczone do kategorii dostępnych do sprzedaży straciły na wartości, bierze się pod uwagę znaczący lub przedłużający się spadek wartości godziwej danego papieru wartościowego poniżej jego kosztu. Jeżeli takie dowody występują (w przypadku aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży), łączne dotychczasowe straty – ustalone jako różnica pomiędzy ceną nabycia a aktualną wartością godziwą, pomniejszona o ewentualne straty z tytułu utraty wartości ujęte wcześniej w rachunku zysków i strat – wyłącza się z kapitału własnego i ujmują w rachunku zysków i strat. Straty z tytułu utraty wartości ujęte wcześniej w rachunku zysków i strat z tytułu instrumentów kapitałowych nie podlegają odwróceniu przez wynik finansowy.

(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.

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.**

(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 skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), metodą efektywnej stopy procentowej, pomniejszając je przy tym o odpisy z tytułu utraty wartości. 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 skorygowanej ceny nabycia (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 odracza się do czasu wykorzystania kredytu. W takim zakresie, w jakim brak jest dowodów na prawdopodobieństwo wykorzystania całości lub części kredytu, opłata jest kapitalizowana 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

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.**

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 odroczonego 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. Odroczonego 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 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.

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.**

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 2014 r.

w tys. zł	Nota	31.12.2014	31.12.2013
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	1	96	265
Nieruchomości inwestycyjne	2	14 901	14 590
Wartość firmy	3	1 588	1 588
Wartości niematerialne	3	9	9
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4	792	806
Należności pozostałe	7	29	-
Dłużne instrumenty finansowe	5	-	20 027
Certyfikaty inwestycyjne	9	9 487	-
Udziały w spółkach stowarzyszonych	6	-	-
		<u>26 902</u>	<u>37 285</u>
Aktywa obrotowe			
Zapasy	8	10 767	5 350
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	7	640	2 117
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	10	34 381	19 823
		<u>45 788</u>	<u>27 290</u>
Aktywa, razem		<u>72 690</u>	<u>64 575</u>
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Spółki			
Kapitał zakładowy	11	4 279	4 279
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej		-	-
Kapitał zapasowy		21 454	21 449
Kapitał z aktualizacji wyceny		503	-
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)		33 603	32 087
		<u>59 839</u>	<u>57 815</u>
Udział niekontrolowany		102	2 708
Kapitał własny, razem		<u>59 941</u>	<u>60 523</u>
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Pozostałe zobowiązania	12	3 622	415
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4	1 885	1 853
		<u>5 507</u>	<u>2 268</u>
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	12	1 298	631
Przychody przyszłych okresów	13	5 366	575
Inne rezerwy i zobowiązania	14	578	578
		<u>7 242</u>	<u>1 784</u>
Zobowiązania, razem		<u>12 749</u>	<u>4 052</u>
Pasywa, razem		<u>72 690</u>	<u>64 575</u>

Skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów
 za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2014 r.

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

w tys. zł

	Nota	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2014 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2013 r.
Przychody z inwestycji			
Przychody z tytułu najmu		-	-
Koszty najmu		-	-
Strata z wyceny nieruchomości inwestycyjnej		-	-
Przychody ze sprzedaży mieszkań		2 791	14 976
Koszty sprzedaży mieszkań		(2 638)	(12 300)
Przychody ze sprzedaży gruntów		-	1 324
Wartość sprzedanych gruntów		-	(1 280)
Przychody z dłużnych papierów wartościowych		-	100
Przychody z tytułu odsetek		246	406
Zyski z zakupu/sprzedaży akcji w jednostkach zależnych		-	63
Dywidendy otrzymane		3 079	-
Zyski/straty z inwestycji		3 074	(7 778)
		<u>6 552</u>	<u>(4 489)</u>
Pozostałe przychody operacyjne	15	513	771
Przychody operacyjne, razem		<u>7 065</u>	<u>(3 718)</u>
Koszty operacyjne			
Wynagrodzenia		(1 026)	(888)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		(112)	(109)
Amortyzacja		(74)	(98)
Pozostałe koszty administracyjne		(2 474)	(1 987)
Pozostałe koszty operacyjne	16	(307)	(275)
		<u>(3 993)</u>	<u>(3 357)</u>
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		<u>3 072</u>	<u>(7 075)</u>
Koszty/przychody finansowe (netto)	17	(122)	(339)
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych		-	(157)
Podatek dochodowy	18	(682)	854
Zysk (strata) netto		<u>2 268</u>	<u>(6 717)</u>
Przypisany:			
Akcjonariuszom Spółki		1 516	(6 694)
Udział niekontrolowany		752	(23)
		<u>2 268</u>	<u>(6 717)</u>
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)			
- podstawowy oraz rozwodniony	19	0,04	(0,16)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

w tys. zł

Skonsolidowany zysk (strata) netto	2 268	(6 717)
Inne całkowite dochody netto	<u>503</u>	<u>-</u>
Wycena aktywów finansowych	621	-
Podatek odroczone dot. wyceny aktywów finansowych	(118)	-
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	-	-
Całkowite dochody ogółem	<u>2 771</u>	<u>(6 717)</u>
Całkowite dochody ogółem przypisane:		
Akcjonariuszom Spółki	2 019	(6 694)
Udział niekontrolowany	752	(23)

**Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2014 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 31.12.2014 r.						
Saldo na początek okresu	4 279	21 449		32 087	2 708	60 523
Wykup akcji własnych do umorzenia						
Umorzenie akcji własnych						
Korekta wyniku finansowego lat ubiegłych						
Korekta udziałów niekontrolowanych					(768)	(768)
Dywidendy wypłacone udziałom niekontrolowanym					(5)	(5)
Zakup akcji w jednostkach zależnych			5			
Zysk (strata) netto						
Sprzedaz akcji w jednostkach zależnych						
Umorzenie udziałów w jednostce zależnej					(2 585)	(2 585)
Całkowite dochody ogółem za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2014 r.			503	1 516	752	2 771
Saldo na koniec okresu	4 279	21 454	503	33 603	102	59 941
Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2013 r.						
Saldo na początek okresu	4 279	21 630		38 774	1 045	65 728
Wykup akcji własnych do umorzenia						
Umorzenie akcji własnych						
Korekta wyniku finansowego lat ubiegłych				7		7
Korekta udziałów niekontrolowanych						
Zakup akcji w jednostkach zależnych		(181)			1 686	1 505
Zysk (strata) netto						
Sprzedaz akcji w jednostkach zależnych						
Umorzenie udziałów w jednostce zależnej						
Całkowite dochody ogółem za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2013 r.				(6 694)	(23)	(6 717)
Saldo na koniec okresu	4 279	21 449		32 087	2 708	60 523

**Skonsolidowane sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych
za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2014 r.**

w tys. zł	Za okres 12 miesiący zakończony 31.12.2014 r.	Za okres 12 miesiący zakończony 31.12.2013 r.
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Wpływy z tytułu najmu	304	285
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(389)	(127)
Koszt wytworzenia mieszkań	(8 892)	(4 861)
Sprzedaż mieszkań	10 148	19 055
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(33)	(20)
Nabycie udziałów w jednostkach stowarzyszonych	-	(133)
Nabycie udziałów w jednostkach zależnych	-	(18 037)
Zbycie papierów wartościowych	-	9 002
Zbycie udziałów w jednostkach zależnych	20 692	63
Nabycie papierów wartościowych	(9 953)	-
Odsetki otrzymane	-	533
Dywidendy otrzymane	6 880	-
Udzielone pożyczki/Splacone pożyczki	-	-
Podatek dochodowy	(548)	(342)
Pozostałe przepływy - pozostałe wydatki na działalność operacyjną	(3 149)	(3 248)
	<u>15 060</u>	<u>2 170</u>
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji udziałów	-	-
Nabycie/zwrot własnych udziałów	(2 585)	-
Weksle	3 100	-
Kredyty i pożyczki/Splaty kredytów i pożyczek	-	-
Dywidendy zapłacone	(769)	-
Odsetki	(23)	(16)
Pozostałe przepływy	(20)	370
	<u>(297)</u>	<u>354</u>
Przepływy pieniężne netto	<u>14 763</u>	<u>2 524</u>
Środki pieniężne na początek okresu	19 823	17 319
Pozostałe aktywa pieniężne	(205)	(20)
Różnice kursowe	-	-
Środki pieniężne na koniec okresu	<u>34 381</u>	<u>19 823</u>

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.**

w tys. zł

1 Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki	Urządzenia i maszyny	Pozostałe	Razem
Stan na 1.1.2013					
Wartość brutto	64	187	208	-	459
Skumulowana amortyzacja	-	(26)	(90)	-	(116)
Wartość netto	64	161	118	-	343
Okres od 1.1.2013 do 31.12.2013					
Stan na 1.1.2013	64	161	118	-	343
Zakupy	-	-	20	-	20
Sprzedaż	-	-	(18)	-	(18)
Aktualizacja wyceny	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	-	-	-
Amortyzacja za okres	-	(63)	(12)	(23)	(98)
Pozostałe zmniejszenia	-	-	-	-	-
Korekta umorzenia w związku ze sprzedażą	-	-	18	-	18
Stan na 31.12.2013	64	98	126	(23)	265
Stan na 31.12.2013					
Wartość brutto	64	187	228	-	479
Skumulowana amortyzacja	-	(89)	(102)	(23)	(214)
Wartość netto	64	98	126	(23)	265
Okres od 1.1.2014 do 31.12.2014					
Stan na 1.1.2014	64	98	126	(23)	265
Zakupy	-	-	33	-	33
Sprzedaż	(64)	(62)	-	-	(126)
Likwidacja	-	-	(17)	-	(17)
Amortyzacja za okres	-	(36)	(36)	-	(72)
Pozostałe zmniejszenia	-	-	-	-	-
Reklasyfikacja	-	-	(23)	23	-
Korekta umorzenia w związku ze sprzedażą	-	-	13	-	13
Stan na 31.12.2014	-	-	96	-	96
Stan na 31.12.2014					
Wartość brutto	-	125	244	-	369
Skumulowana amortyzacja	-	(125)	(148)	-	(273)
Wartość netto	-	-	96	-	96

2 Nieruchomości inwestycyjne

	31.12.2014	31.12.2013
Stan na początek okresu	14 590	23 111
Wydatki na nowe inwestycje	313	77
Sprzedaż	-	-
Zysk \ strata netto z wyceny nieruchomości inwestycyjnej	-	(8 598)
Odpisy amortyzacyjne	(2)	-
Różnice kursowe z przeliczenia wyceny	-	-
Stan na koniec okresu	14 901	14 590

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

Typ nieruchomości	Lokalizacja	Wartość nieruchomości	Metoda wyceny
Grunt inwestycyjny	Konstancin - Jeziorna, Al. Wojska Polskiego	5 400 000	połączenie mieszane - metoda pozostałościowa
Grunt inwestycyjny	Konstancin - Jeziorna, ul. Warszawska	2 800 000	połączenie mieszane - metoda pozostałościowa
Grunt inwestycyjny	Wałbrzych	6 310 000	metoda porównawcza
Lokale mieszkalne i niemieszkalne	Wałbrzych	210 630	połączenie mieszane - metoda pozostałościowa
Lokal niemieszkalny, usługowy	Lublin, ul. Strzeszewskiego	179 957	według zasad stosowanych dla środków trwałych

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.**

w tys. zł

3 Wartości niematerialne	Wartość firmy	Pozostałe	Razem
Stan na 1.1.2013			
Wartość brutto	1 588	26	1 614
Skumulowana amortyzacja	-	(17)	(17)
Wartość netto	1 588	9	1 597
Okres od 1.1.2013 do 31.12.2013			
Stan na 1.1.2013	1 588	9	1 597
Zakupy	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-
Likwidacja	-	-	-
Amortyzacja	-	-	-
Korekta umorzenia w związku z likwidacją	-	-	-
Stan na 31.12.2013	1 588	9	1 597
Stan na 31.12.2013			
Wartość brutto	1 588	26	1 614
Skumulowana amortyzacja	-	(17)	(17)
Wartość netto	1 588	9	1 597
Okres od 1.1.2014 do 31.12.2014			
Stan na 1.1.2014	1 588	9	1 597
Zakupy	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-
Amortyzacja	-	-	-
Korekta umorzenia w związku z likwidacją	-	-	-
Stan na 31.12.2014	1 588	9	1 597
Stan na 31.12.2014			
Wartość brutto	1 588	26	1 614
Skumulowana amortyzacja	-	(17)	(17)
Wartość netto	1 588	9	1 597
Wartość firmy	31.12.2014	31.12.2013	
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	436	436	
Międzyrzecze Sp. z o.o.	363	363	
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	651	651	
Octava Development S.A.	138	138	
	1 588	1 588	
4 Aktywa i rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego			
	31.12.2014	31.12.2013	
Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego:			
- przypadające do realizacji w ciągu 12 miesięcy	131	145	
- przypadające do realizacji po upływie 12 miesięcy	661	661	
	792	806	
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego:			
- przypadające do uregulowania w ciągu 12 miesięcy	8	6	
- przypadające do uregulowania po upływie 12 miesięcy	1 877	1 847	
	1 885	1 853	

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.**

w tys. zł

Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	Odpisy aktualizujące	Niezrealizowana marża na zapasach	Rezerwy kosztowe	Koszty finansowe	Razem
Okres od 1.1.2013 do 31.12.2013					
Stan na 1.1.2013	-	63	263	661	987
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	-	(59)	(122)	-	(181)
Odniesione na kapitał własny	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2013	-	4	141	661	806
Okres od 1.1.2014 do 31.12.2014					
Stan na 1.1.2014	-	4	141	661	806
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	-	(4)	(10)	-	(14)
Odniesione na kapitał własny	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2014	-	-	131	661	792

Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	Wycena inwestycji	Przychody niezafakturowane	Należne odsetki	Pozostałe	Razem
Okres od 1.1.2013 do 31.12.2013					
Stan na 1.1.2013	1 759	-	11	14	1 784
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	-	-	77	(8)	69
Odniesione na kapitał własny	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2013	1 759	-	88	6	1 853
Okres od 1.1.2014 do 31.12.2014					
Stan na 1.1.2014	1 759	-	88	6	1 853
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	-	-	(88)	2	(86)
Odniesione na kapitał własny	118	-	-	-	118
Stan na 31.12.2014	1 877	-	-	8	1 885

5 Dłużne instrumenty finansowe

	Oprocentowanie	Wartość nominalna obligacji	Cena zakupu	31.12.2014	31.12.2013
Obligacje Salokin Limited	6,65%	1381 EUR	1381 EUR	-	-
			5 779	-	5 949
Obligacje Jasna Residence	16,75%	3250 EUR	3250 EUR	-	-
			13 789	-	14 078
				-	20 027

6 Udziały w spółkach stowarzyszonych

	Posiadane udziały	31.12.2014	31.12.2013
Salokin Limited - cena nabycia	26,0%	157	157
Salokin Limited - udział w wyniku jednostki stowarzyszonej		(157)	(157)
		-	-

7 Należności i pozostałe aktywa

	31.12.2014	31.12.2013
Należności handlowe	75	1 239
Należności z tytułu podatków	552	384
Kaucje	29	-
Pozostałe należności	226	43
Odpisy aktualizujące	(226)	-
Należności netto	656	1 666
Rozliczenia międzyokresowe	13	451
	669	2 117

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.**

w tys. zł

		31.12.2014	31.12.2013
Należności			
Część krótkoterminowa		627	1 666
Część długoterminowa:			
od 1 roku do 2 lat		-	-
od 2 do 5 lat		29	-
powyżej 5 lat		-	-
		<u>656</u>	<u>1 666</u>
Zmiana stanu odpisów aktualizujących			
		31.12.2014	31.12.2013
Stan na początek okresu		-	113
zmniejszenia (z tytułu)		-	-
wykorzystanie		-	(113)
rozwiązanie		-	-
korekta prezentacji		-	-
zwiększenia (z tytułu)		-	-
utworzenie		226	-
Stan odpisów aktualizujących na koniec okresu, razem		<u>226</u>	<u>-</u>
Zapasy			
		31.12.2014	31.12.2013
Towary		2 167	2 161
Surowce		-	-
Materiały		-	-
Produkcja w toku		8 673	925
Wyroby gotowe		-	2 264
		<u>10 840</u>	<u>5 350</u>
Odpisy aktualizujące		(73)	-
		<u>10 767</u>	<u>5 350</u>

9 Certyfikaty inwestycyjne

Certyfikaty inwestycyjne:	Liczba certyfikatów inwestycyjnych	Łączna wartość objętych certyfikatów inwestycyjnych	Wzrost wartości wg wyceny na 31.12.2014	Razem
seria C	8 866 416	8 866	621	9 487

W dniu 12.05.2014 r. Spółka zawarła znaczącą umowę ("Umowa") z Ipopema Towarzystwem Funduszy Inwestycyjnych S.A. ("TFI"), Pollington Investments S.à.r.l., Panem Bogdanem Kryca oraz KP Capital Sp. z o.o., której przedmiotem było nabycie certyfikatów inwestycyjnych w OCTAVA Funduszu Inwestycyjnym Zamkniętym Aktywów Niepublicznych ("Fundusz"). Na podstawie Umowy, Spółka nabyła od TFI 1.250 certyfikatów inwestycyjnych serii A Funduszu za łączną cenę 1.250 zł i objęła 555.000 certyfikatów inwestycyjnych Funduszu serii B za łączną cenę 555 tys. zł. W dniu 09.06.2014 r. Spółka objęła 9.396.360 certyfikatów inwestycyjnych serii C za łączną cenę 9.396 tys. zł. Certyfikaty mają charakter długoterminowej lokaty kapitałowej.

W dniu 09.10.2014 r. Spółka Octava S.A. złożyła żądanie wykupu certyfikatów inwestycyjnych OCTAVA FIZ Aktywów Niepublicznych serii w kolejności alfabetycznej w dwóch transzach: w kwocie 1.017 tys. zł, odpowiadającej wartości 987.143 certyfikatów, oraz w kwocie 24 tys. eur pokrywającej wartość 99.051 certyfikatów. Po realizacji transakcji wykupu, liczba certyfikatów inwestycyjnych posiadanych przez Spółkę wynosiła 8.866.416 certyfikatów serii C.

Na dzień 31.12.2014 r. wartość rynkowa pojedynczego certyfikatu wzrosła do 1,07 zł, co skutkowało wzrostem wartości całego portfela o kwotę 621 tys. zł.

10 Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	31.12.2014	31.12.2013
Środki pieniężne w kasie	3	3
Środki pieniężne na rachunkach bieżących	3 433	2 599
Krótkoterminowe depozyty bankowe	30 942	17 221
Odsetki naliczone od depozytów bankowych	-	-
Razem	<u>34 381</u>	<u>19 823</u>

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.**

w tys. zł

11 Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy na dzień 31 grudnia 2014 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 2014:

<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.	11 977 238	27,99%	27,99%
Finchley Investments LLC	8 500 000	19,87%	19,87%
ING Owarty Fundusz Emerytalny	4 616 923	10,79%	10,79%
12 Zobowiązania z tyt. dostaw i usług i pozostałe		31.12.2014	31.12.2013
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		3 622	401
Zobowiązanie z tytułu weksla		3 622	415
		<u>3 622</u>	<u>415</u>
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		796	494
Zobowiązania z tytułu podatków, etc.		24	2
Zobowiązania z tytułu podatku bieżącego		206	-
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń		-	-
Pozostałe zobowiązania		78	46
Kaucje otrzymane		-	-
Rozliczenia międzyokresowe		194	89
Razem		<u>1 298</u>	<u>631</u>
13 Przychody przyszłych okresów		31.12.2014	31.12.2013
Otrzymane zaliczki z tytułu niewykonanych świadczeń		5 358	567
Przychody z tytułu zakupionej wierzytelności		-	8
Nierozliczona sprzedaż papierów wartościowych		-	-
Stan na koniec okresu		<u>5 366</u>	<u>575</u>
14 Inne rezerwy i zobowiązania		31.12.2014	31.12.2013
Rezerwy na sprawy sądowe		-	-
Pozostałe rezerwy		-	-
Pozostałe zobowiązania		578	578
		<u>578</u>	<u>578</u>

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.**

w tys. zł

	Rezerwy na sprawy sądowe	Pozostałe rezerwy kosztowe	Pozostałe zobowiązania	Razem
Okres od 1.1.2013 do 31.12.2013				
Stan na 1.1.2013	-	-	578	578
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego:				
- utworzenie	-	-	-	-
- wykorzystanie	-	-	-	-
- rozwiązanie	-	-	-	-
Stan na 31.12.2013	-	-	578	578
Okres od 1.1.2014 do 31.12.2014				
Stan na 1.1.2014	-	-	578	578
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego:				
- utworzenie	-	-	-	-
- wykorzystanie	-	-	-	-
- rozwiązanie	-	-	-	-
Stan na 31.12.2014	-	-	578	578
15 Pozostałe przychody operacyjne			31.12.2014	31.12.2013
Sprzedaż usług (m.in. podnajem)			512	219
Odszkodowanie za nieruchomości			-	285
Sprzedaż gruntu			-	-
Spisane zobowiązania			1	-
Rozwiązanie rezerw kosztowych			-	267
Inne			-	-
Pozostałe przychody operacyjne razem			513	771
16 Pozostałe koszty operacyjne			31.12.2014	31.12.2013
Refakturowane koszty			(303)	(235)
Pozostałe			(4)	(40)
Pozostałe koszty operacyjne razem			(307)	(275)
17 Koszty finansowe netto			31.12.2014	31.12.2013
Odsetki otrzymane			27	55
Odsetki zapłacone			(3)	(81)
Inne koszty finansowe			-	-
Różnice kursowe			(146)	(313)
			(122)	(339)

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.**

w tys. zł

18 Podatek dochodowy	31.12.2014	31.12.2013
Podatek dochodowy bieżący	(754)	-
Podatek dochodowy odroczony	72	854
	<u>(682)</u>	<u>854</u>
Zysk (strata) brutto	2 950	(7 571)
Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podst. opodatkowania:		
Przychody, które nie są zaliczone do dochodu do opodatkowania	(1 881)	(8 751)
Przychody podatkowe, nie stanowiące przychodów księgowych	1 144	48
Koszty i straty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	1 481	11 845
Koszty podatkowe, nie stanowiące kosztów księgowych	(934)	-
Rozliczenie różnic przejściowych z lat ubiegłych	623	(740)
Przejściowe różnice	(37)	4 028
Straty z lat ubiegłych/Darowizny	(204)	(235)
Bieżąca strata podatkowa	824	(21)
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	<u>3 966</u>	<u>(1 397)</u>
Podatek dochodowy według stawki 19 %	<u>(754)</u>	<u>-</u>

19 Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	31.12.2014	31.12.2013
	0,04	(0,16)
Zysk (strata) netto za okres przypadający akcjonariuszom Spółki	1 516	(6 694)
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.

20 Wynagrodzenie dla Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki	31.12.2014	31.12.2013
Przeciętne zatrudnienie	6	6
Wynagrodzenie dla Zarządu	375	331
Wynagrodzenie dla Rady Nadzorczej	203	108

21 Postępowania sądowe, zobowiązania warunkowe

W dniu 10 listopada 2011 Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o. ("ADB") zawarła umowę z Gminą Lublin, w której zobowiązała się do wybudowania odcinka drogi zapewniającej obsługę komunikacyjną związaną z realizowaną inwestycją. Z chwilą zakończenia budowy Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o. bezwarunkowo i bezpłatnie przekaze gminie nowo wybudowany odcinek ulicy. Na zabezpieczenie roszczeń Gminy Lublin wobec Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o. dotyczących finansowania budowy drogi przy podpisaniu umowy spółka przedłożyła weksel własny in blanco z deklaracją wekslową upoważniającą miasto do wypełnienia weksla do maksymalnej kwoty 1.700 tys. zł w sytuacji niezrealizowania układu komunikacyjnego. Projekt jest realizowany przez inny podmiot - Nap Invest Sava Sp. z o.o. jako warunek uzyskania decyzji na użytkowanie lokali. Z chwilą przejścia układu komunikacyjnego na rzecz Miasta ADB otrzyma weksel z powrotem.

W dniu 2.07.2014 r. ADB otrzymała nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z Sądu Okręgowego w Warszawie, XVI Wydział Gospodarczy. Spółka Nap Invest Sava Sp. z o.o. pozwała ADB o zapłatę kwoty 204 tys. zł wraz z ustawowymi odsetkami oraz kwoty 10 tys. zł tytułem kosztów procesu. Kwoty te stanowią częściowe pokrycie kosztów realizacji powyższego projektu budowy węzła komunikacyjnego. 16 lipca Spółka ADB złożyła w Sądzie sprzeciw od nakazu zapłaty. Radca Prawny reprezentujący ADB ocenił prawdopodobieństwo wygrania sprawy na 65%.

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.**

w tys. zł

II Instrumenty finansowe

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 MSR39
Stan na dzień 31.12.2014 r.					
Należności i pożyczki	-	-	-	29	-
Certyfikaty inwestycyjne	-	9 487	-	-	-
Długoterm. instrumenty finansowe razem	-	9 487	-	29	-

KRÓTKOTERMINOWE 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 MSR39
Stan na dzień 31.12.2014 r.					
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	-	-	34 381	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	-	-	88	552
Krótk. instrumenty finansowe razem	-	-	34 381	88	552

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 MSR39
Stan na dzień 31.12.2013 r.					
Obligacje zakupione	20 027	-	-	-	-
DŁ. instrumenty finansowe razem	20 027	-	-	-	-

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 MSR39
Stan na dzień 31.12.2013 r.				
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	-	19 823	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	-	1 733	384
Instrumenty finansowe razem	-	19 823	1 733	384

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSR 39	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Poza MSR39
Stan na dzień 31.12.2014 r.		
<i>Zobowiązania długoterminowe:</i>		
Zobowiązanie wekslowe	3 622	-
<i>Zobowiązania krótkoterminowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	1 068	230
Instrumenty finansowe razem	4 690	230
Stan na dzień 31.12.2013 r.		
<i>Zobowiązania długoterminowe:</i>		
Zobowiązanie wekslowe	401	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	14	-
<i>Zobowiązania krótkoterminowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	629	2
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-
Instrumenty finansowe razem	1 044	2

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.**

w tys. zł

23 Ryzyko kredytowe

18 listopada 2013 r. została zawarta umowa wekslowa pomiędzy ADC oraz Ipopema 30 FIZAN na łączną kwotę 7.000 tys. zł, ze stałym oprocentowaniem w wysokości 6%. Zgodnie z zapisami umowy ADC ma wystawić łącznie 11 weksli. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego zobowiązanie wekslowe wyniosło 3.622 tys. zł. Termin spłaty zobowiązania to 1 stycznia 2017.

	Waluta	Wartość bilansowa	Oprocentowanie	Termin wykupu
Umowa wekslowa ze stałym oprocentowaniem	PLN	3 622	6%	01-01-2017

24 Transakcje z jednostkami powiązаныmi

Jednostkami powiązаныmi z Grupą są:

Na dzień 31.12.2014

Nazwa	Powiązanie
Beresford Energy Corp.	Spółka wchodząca w skład Grupy Kapitałowej Elliott International, L.P. posiadająca 27,99% akcji Octava S.A.

Na dzień 31.12.2013

Nazwa	Powiązanie
Beresford Energy Corp.	Spółka wchodząca w skład Grupy Kapitałowej Elliott International, L.P. posiadająca 27,99% akcji Octava S.A.

W roku 2014 nie miały miejsca zmiany akcjonariuszy posiadających więcej niż 5% akcji Spółki.

Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi**Pozostałe przychody**

Octava Asset Management Sp. z o.o.
KP Capital Sp. z o.o.
Irydium Sp. z o.o.

	31.12.2014	31.12.2013
	60	-
	3	-
	1	-
	<u>64</u>	<u>1</u>

Transakcje z podmiotami powiązаныmi są zawierane na warunkach rynkowych.

25 Rozbicie pozycji kapitału własnego

Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2014 oraz na 31 grudnia 2013 przedstawia się następująco:

	31.12.2014	31.12.2013
Kapitał zakładowy	4 279	4 279
Kapitał zapasowy	21 454	21 449
Kapitał z aktualizacji wyceny	503	-
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	33 603	32 087
RAZEM	<u>59 839</u>	<u>57 815</u>
Udział niekontrolowany	102	2 708

26 Wynagrodzenie biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego

	Ogółem	w tym:	
		Wyplacone	Należne
Badanie rocznego sprawozdania finansowego za rok 2014	43	-	43
Pozostałe usługi (przeгляд półroczny 2014)	34	34	-
	<u>77</u>	<u>34</u>	<u>43</u>

27 Wydarzenia po dacie sporządzenia sprawozdania skonsolidowanego

W dniu 15 stycznia 2015 r. Spółka Octava SA objęła 5.690.785 certyfikatów inwestycyjnych serii D Octava Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych zarządzanego przez Ipopema Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. Cena emisyjna 1 certyfikatu wyniosła 1,06 zł, tym samym łączna kwota wpłaty za wszystkie nabyte certyfikaty inwestycyjne serii D wyniosła 6,03 mln zł. Certyfikaty mają charakter średnioterminowej lokaty kapitałowej, a ich nabycie zostało sfinansowane ze środków własnych Spółki. Wartość ewidencyjna certyfikatów w księgach rachunkowych Spółki wynosi 6,03 mln zł.