



Grant Thornton

An instinct for growth™

Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2015 rok

Grupa Kapitałowa Octava S.A.

1 Informacje o Spółce Dominującej

Spółką Dominującą w Grupie Kapitałowej jest Octava S.A. Spółka Dominująca została utworzona w dniu 15 grudnia 1994 roku. Spółka Dominująca została powołana na czas nieokreślony. Siedziba Spółki Dominującej znajduje się w Warszawie przy ulicy Grzybowskiej 2/54.

Zasadniczym przedmiotem działalności Spółki Dominującej są:

- pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- pośrednictwo finansowe pozostałe, gdzie indziej niesklasyfikowane.

Przedmiotem działalności spółek zależnych, są następujące rodzaje działalności:

- wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- wznoszenie budynków mieszkalnych,
- zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi.

Spółka Dominująca została wpisana w dniu 30 sierpnia 2001 roku do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000038064.

Spółka Dominująca posiada numer NIP 526-103-69-62 oraz symbol REGON 010986677.

Kapitał zakładowy Spółki Dominującej na dzień kończący rok obrotowy, to jest 31 grudnia 2015 roku, wynosił 4 279 tysięcy złotych. Kapitał własny Grupy Kapitałowej na ten dzień wynosił 63 035 tysięcy złotych.

Zgodnie z notą 11. informacji objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2015 roku struktura własności kapitału zakładowego Spółki Dominującej była następująca:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale podstawowym
Grupa Kapitałowa Elliott International, L.P. poprzez spółki wchodzące w jej skład:				
- Beresford Energy Corp.	24 312 211	24 312 211	2 431 211	56,82%
Finchley Investments LLC	8 500 000	8 500 000	850 000	19,87%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	4 616 923	4 616 923	461 692	10,79%
Pozostali	5 356 913	17 692 688	1 769 269	12,52%
Razem	42 786 849	42 786 849	4 278 685	100,00%

W skład Zarządu Spółki Dominującej na dzień 17 marca 2016 roku (dzień podpisania sprawozdania finansowego) wchodził:

- Piotr Rymaszewski - Prezes Zarządu.

W okresie od 1 stycznia 2015 roku do 17 marca 2016 roku (data wydania niniejszego raportu) skład Zarządu Spółki Dominującej nie zmienił się.

2 Skład Grupy Kapitałowej

W dniu 31 grudnia 2015 roku w skład Grupy Kapitałowej Octava S.A. wchodziły spółki zależne (bezpośrednio i pośrednio) i wspólne przedsięwzięcia:

Nazwa spółki	Metoda konsolidacji	Rodzaj opinii o sprawozdaniu finansowym	Nazwa podmiotu, który przeprowadził badanie sprawozdania finansowego	Dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe
Konstancin - Nieruchomości Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31 grudnia 2015
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31 grudnia 2015
Międzyrzecze Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31 grudnia 2015
Galeria 7 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31 grudnia 2015
Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31 grudnia 2015
Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31 grudnia 2015
Octava Development S.A.	konsolidacja pełna	bez zastrzeżeń	Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	31 grudnia 2015
Brilla Sp. z o.o. – Jasna 1 Spółka Komandytowa	konsolidacja pełna	brak obowiązku badania	nie dotyczy	31 grudnia 2015

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2015 roku, inwestycje w następujących podmiotach stowarzyszonych (bezpośrednio i pośrednio) wykazane zostały metodą praw własności:

Nazwa spółki	Rodzaj działalności
Salokin Limited	doradztwo inwestycyjne

W porównaniu z rokiem ubiegłym wystąpiła zmiana w zakresie spółek objętych konsolidacją. W dniu 21 października 2015 Grupa dokonała sprzedaży 100% posiadanych udziałów spółki zależnej Aussie Development Przemysłowa Sp. z o.o.

3 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok poprzedni

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2014 roku (poprzedni rok obrotowy) zostało zbadane przez Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., w imieniu której działał biegły rewident Michał Ratajczak, nr ewidencyjny 9643. O zbadanym sprawozdaniu finansowym audytor wydał opinię bez zastrzeżeń.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2014 roku zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki Dominującej w dniu 24 czerwca 2015 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2014 roku (poprzedni rok obrotowy) wraz z opinią biegłego rewidenta, uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy o zatwierdzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdaniem z działalności Grupy Kapitałowej zostały złożone w dniu 1 lipca 2015 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym.

4 Informacje o podmiocie uprawnionym do badania i biegłym rewidencie

Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Poznaniu, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, jest podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, wpisanym pod numerem 3654 na listę Krajowej Rady Biegłych Rewidentów w Polsce.

W imieniu Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej kierował biegły rewident Michał Ratajczak nr ewidencyjny 9643.

Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. została wybrana w dniu 15 kwietnia 2015 roku do przeprowadzenia badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 przez Radę Nadzorczą. Badanie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy na podstawie umowy zawartej w dniu 18 maja 2015 roku z Zarządem Spółki Dominującej.

5 Zakres i termin badania

Celem naszego badania było wyrażenie pisemnej opinii wraz z raportem, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku we wszystkich istotnych aspektach rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Grupy Kapitałowej, zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach – stosownie do wymogów Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 330 z późniejszymi zmianami) i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

W badaniu poszczególnych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego i dokumentacji konsolidacyjnej posłużyliśmy się testami i próbami właściwymi dla rewizji finansowej. Na podstawie wyników tych testów i prób wnioskowaliśmy o poprawności badanych pozycji.

Przedmiotem naszego badania nie były kwestie niemające wpływu na zbadane przez nas skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku przeprowadziliśmy od 29 stycznia 2016 roku do 17 marca 2016 roku.

6 Deklaracja niezależności

Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., członkowie zarządu komplementariusza, sieć, do której należy podmiot uprawniony do badania, biegły rewident kierujący badaniem oraz inne osoby uczestniczące w badaniu spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej określone w art. 56 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 roku poz. 1011 z późniejszymi zmianami).

7 Dostępność danych i oświadczenia otrzymane

Zarząd Spółki Dominującej przekazał nam datowane na 17 marca 2016 roku pisemne oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz, iż pomiędzy dniem bilansowym a dniem zakończenia badania nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby wpływać istotnie na sytuację finansową i majątkową Grupy Kapitałowej i wymagałyby ujęcia w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Zarząd Spółki Dominującej potwierdził swoją odpowiedzialność za podpisane skonsolidowane sprawozdanie finansowe, a także oświadczył, że udostępnił nam w czasie badania wszystkie sprawozdania finansowe spółek objętych konsolidacją, dokumentację konsolidacyjną, informacje i inne wymagane dokumenty oraz przekazał nam wyjaśnienia niezbędne do wydania opinii o zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Uważamy, że otrzymane dowody dostarczyły wystarczających podstaw do wyrażenia opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, a zatem nie nastąpiły ograniczenia zakresu naszego badania.

8 Skonsolidowany bilans

AKTYWA (w tys. zł)	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
AKTYWA TRWAŁE	30 079	26 902	37 285
Rzeczowe aktywa trwałe	65	96	265
Nieruchomości inwestycyjne	15 781	14 901	14 590
Wartość firmy	1 588	1 588	1 588
Wartości niematerialne	9	9	9
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	747	792	806
Należności pozostałe	29	29	-
Dłużne instrumenty finansowe	-	-	20 027
Certyfikaty inwestycyjne	11 860	9 487	-
AKTYWA OBROTOWE	36 188	45 788	27 290
Zapasy	1 171	10 767	5 350
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	593	640	2 117
Udziały i akcje w pozostałych jednostkach	-	-	-
Dłużne instrumenty Finansowe	-	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	34 424	34 381	19 823
AKTYWA RAZEM:	66 267	72 690	64 575

PASYWA (w tys. zł)	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
KAPITAŁ WŁASNY	63 035	59 941	60 523
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	62 897	59 839	57 815
Udział niekontrolowany	138	102	2 708
ZOBOWIĄZANIA DŁGOTERMINOWE	1 936	5 507	2 268
Kredyty i pożyczki	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	-	3 622	415
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 936	1 885	1 853
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	1 296	7 242	1 784
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	650	1 298	631
Kredyty i pożyczki	-	-	-
Przychody przyszłych okresów	68	5 366	575
Inne rezerwy i zobowiązania	578	578	578
PASYWA RAZEM:	66 267	72 690	64 575

9 Skonsolidowany rachunek zysków i strat

(w tys. zł)	2015	2014	2013
Przychody z inwestycji	6 697	6 552	(4 489)
Pozostałe przychody operacyjne	537	513	771
Przychody operacyjne, razem	7 234	7 065	(3 718)
Koszty operacyjne	(3 623)	(3 993)	(3 357)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 611	3 072	(7 075)
Koszty finansowe (netto)	78	(122)	(339)
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	-	-	(157)
Podatek dochodowy	(725)	(682)	854
Zysk (strata) netto	2 964	2 268	(6 717)
Zysk (strata) netto przypadający:			
Akcjonariuszom Spółki	2 928	1 516	(6 694)
Udział niekontrolowany	36	752	(23)

10 Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

(w tys. zł)	2015	2014	2013
Zysk (strata) netto	2 964	2 268	(6 717)
INNE DOCHODY CAŁKOWITE			
Wycena aktywów finansowych	228	621	-
Podatek odroczonej dot. wyceny aktywów finansowych	(98)	(118)	-
Udział w stracie jednostek stowarzyszonych	-	-	-
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu			
Całkowite dochody	3 094	2 771	(6 717)
Całkowite dochody przypadające:			
- akcjonariuszom Spółki	3 058	2 019	(6 694)
- podmiotom nieposiadającym kontroli	36	752	(23)

11 Podstawowe dane i wskaźniki finansowe

Niżej przedstawiono wybrane dane i wskaźniki finansowe za lata 2013, 2014 i 2015, charakteryzujące sytuację finansową Grupy Kapitałowej w tym okresie. Wszystkie wskaźniki wyliczyliśmy na podstawie danych zawartych w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Grupy Kapitałowej za lata zakończone 31 grudnia 2015 roku i 31 grudnia 2014 roku.

Wskaźnik	Formuła obliczeniowa	Wartość wskaźnika		
		2015	2014	2013
przychody z inwestycji (tys. zł)		6 697	6 552	(4 489)
wynik finansowy netto * (tys. zł)		2 964	2 268	(6 717)
kapitały własne * (tys. zł)		63 035	59 941	60 523
suma aktywów (tys. zł)		66 267	72 690	64 575
rentowność majątku (ROA) (%)	wynik finansowy netto / suma aktywów na koniec okresu	4,47%	3,12%	-10%
rentowność kapitału własnego (ROE) (%)	wynik finansowy netto / kapitały własne na początek okresu	4,94%	3,75%	-10%
trwałość struktury finansowania	(kapitały własne + zobowiązania długoterminowe) / suma pasywów	98,04%	90,04%	97%
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (w zł)	zysk (strata) netto / średnia ważona liczba akcji zwykłych (w szt.)	0,01	0,05	-0,16
Wskaźniki inflacji:				
średnioroczny (%)		-0,9	0,0	0,9
od grudnia do grudnia (%)		-0,5	-1,0	0,7

* kapitał własny obejmuje kapitał przypadający akcjonariuszom Jednostki Dominującej i udziały niedające kontroli; wynik finansowy netto obejmuje wynik przypadający akcjonariuszom Jednostki Dominującej i udziałowcom nieposiadającym kontroli.

12 Kontynuowanie działalności gospodarczej

W nocie 3 wprowadzenia do zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku Zarząd Spółki Dominującej poinformował, że sprawozdania finansowe Spółki Dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek zależnych i spółek współzależnych będące podstawą sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez te Spółki przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2015 roku i że nie występują okoliczności wskazujące na zagrożenia kontynuowania działalności przez Spółkę Dominującą oraz spółki zależne i współzależne.

W czasie naszego badania nie odnotowaliśmy istnienia istotnych okoliczności, które mogłyby powodować nasze przekonanie, że Spółka Dominująca nie jest w stanie kontynuować działalności przez co najmniej 12 miesięcy licząc od dnia bilansowego, to jest od 31 grudnia 2015 roku w efekcie zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

13 Rok obrotowy

Sprawozdania finansowe wszystkich spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, będące podstawą sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 roku i obejmują dane finansowe za okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku.

14 Zasady (polityka) rachunkowości oraz metody prezentacji danych finansowych

W nocie 4 wprowadzenia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku Zarząd Spółki Dominującej przedstawił zasady (politykę) rachunkowości oraz metody prezentacji danych finansowych Grupy Kapitałowej.

W okresie, za który sporządzono skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie było zmian zasad (polityki) rachunkowości oraz metod prezentacji danych finansowych Grupy Kapitałowej.

15 Wartość firmy z konsolidacji

Zasady ustalania wartości firmy z konsolidacji, zasady dokonywania odpisów z tytułu utraty wartości firmy oraz informacje umożliwiające ocenę zmian wartości bilansowej wartości firmy w okresie od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku ujawniono w nocie 4 informacji objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

16 Kapitał własny

Wykazany w skonsolidowanym bilansie na 31 grudnia 2015 roku stan kapitałów własnych jest zgodny z dokumentacją konsolidacyjną. Udziały niedające kontroli na 31 grudnia 2015 roku wynosiły 138 tysiące złotych. Dane finansowe dotyczące kapitałów własnych przedstawiono w nocie 25 informacji objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

17 Wyłączenia konsolidacyjne

Dotyczące spółek objętych konsolidacją przeprowadzone wyłączenia:

- wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań),
- obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów),
- wyników nie zrealizowanych przez spółki objęte konsolidacją, zawartych w wartości ich aktywów,
- dywidend

są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

18 Sprzedaż udziałów w spółce podporządkowanej

W dniu 21 października 2015 Grupa dokonała sprzedaży 100% posiadanych udziałów spółki zależnej Aussie Development Przemysłowa Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Czesława Strzeszewskiego 17 lok. U1, 20-153 Lubin. Przychód ze sprzedaży spółki zależnej wyniósł 69 tys. zł i został w całości opłacony w 2015 roku.

19 Kompletność i poprawność dokumentacji konsolidacyjnej

W efekcie naszego badania uznaliśmy, że dokumentacja konsolidacyjna jest, we wszystkich istotnych aspektach, kompletna i poprawna oraz że spełnia ona istotne warunki, jakim powinna odpowiadać dokumentacja konsolidacyjna. W szczególności dotyczy to wyłączeń z tytułu korekt konsolidacyjnych.

20 Struktura aktywów i pasywów skonsolidowanego bilansu

Struktura aktywów i pasywów Grupy Kapitałowej jest przedstawiona w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku. Dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

21 Pozycje wpływające na wynik finansowy Grupy Kapitałowej

Charakterystykę pozycji wpływających na wynik finansowy Grupy Kapitałowej przedstawiono w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku. Dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

22 Informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające

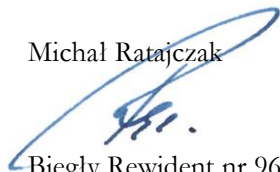
Informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku zostały sporządzone we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach – stosownie do wymogów Ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

23 Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem Zarządu Spółki Dominującej z działalności Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku. Informacje zawarte w tym sprawozdaniu z działalności pochodzące ze zbadanego przez nas skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku są z nim zgodne. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej uwzględnia postanowienia art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości oraz przepisów Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 roku, poz. 133).

Niniejszy raport zawiera 10 stron.

Michał Ratajczak



Biegły Rewident nr 9643

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu
Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.,
Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, podmiot uprawniony do badania sprawozdań
finansowych, numer ewidencyjny 3654

Poznań, dnia 17 marca 2016 roku.