

Octava S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

Spis treści

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

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

1 Podstawowe dane

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

Przedmiotem działalności Spółki jest:

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

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

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

Niniejsze sprawozdanie finansowe jest sprawozdaniem skonsolidowanym. W skład Grupy Kapitałowej wchodziły na dzień 31 grudnia 2017 r. następujące podmioty (udział bezpośredni):

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

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

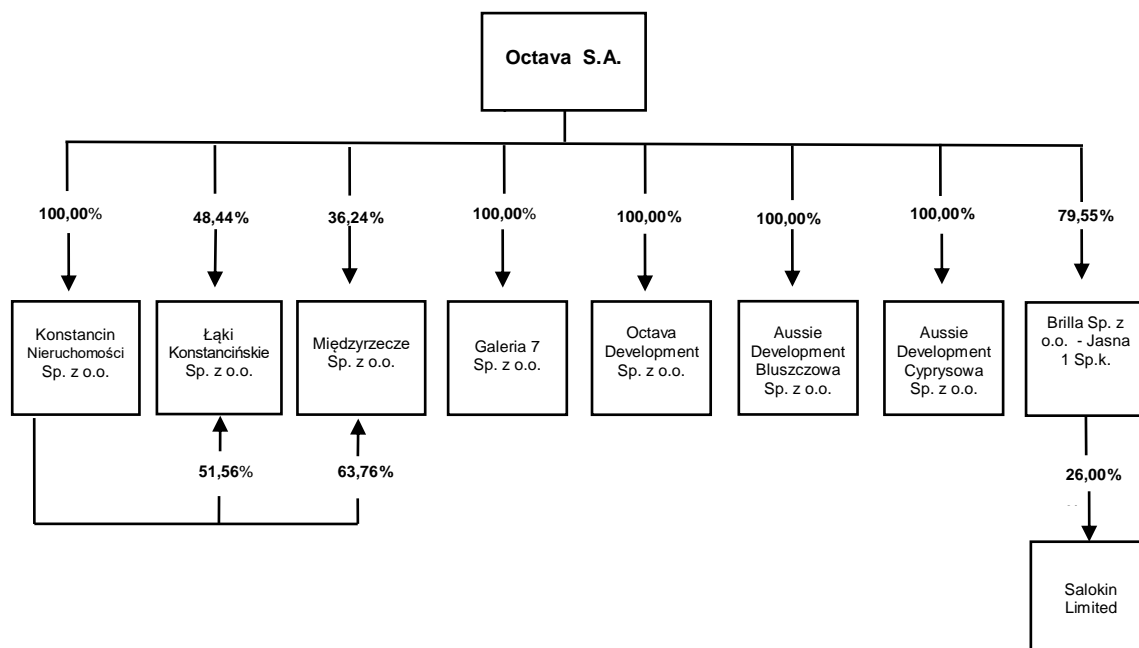
Brilla Sp. z o.o. - Jasna 1 Sp.k.	Warszawa	działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych	79,55%	
--------------------------------------	----------	---	--------	--

Skład Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2016 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	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 Błuszczowa Sp. z o.o.	Lublin	realizacja projektów budowlanych	100%	100%
Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.	Lublin	realizacja projektów budowlanych	100%	100%
Brilla Sp. z o.o. - Jasna 1 Sp.k.	Warszawa	działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych	79,55%	

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

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.



Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 15 marca 2018 r.

2 Skład osobowy Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

Zarząd Octava S.A.

Skład Zarządu Spółki w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 r. oraz na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji, tj. 15 marca 2018 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 2017 – 31 grudnia 2017
Iain Gunn	1 stycznia 2017 – 3 listopada 2017
Wiktor Sliwinski	1 stycznia 2017 – 31 grudnia 2017
Bogdan Kryca	1 stycznia 2017 – 31 grudnia 2017
Andrzej Wieczorkiewicz	1 stycznia 2017 – 31 grudnia 2017
Arkadiusz Chojnacki	1 stycznia 2017 – 31 grudnia 2017
Paweł Serej	6 listopada 2017 – 31 grudnia 2017
Piotr Szczepiórkowski	6 listopada 2017 – 31 grudnia 2017

3 Podstawa sporządzenia

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

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

Zmiany standardów lub interpretacji

- Zmiany wynikające ze zmian MSSF

Następujące nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej obowiązują od 1 stycznia 2017 roku:

- Zmiany w MSR 7: *Inicjatywa w sprawie ujawnień*

Zmiany w MSR 7 zostały opublikowane w dniu 29 stycznia 2016 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub później. Celem zmian było zwiększenie zakresu informacji przekazywanej odbiorcom sprawozdania finansowego w zakresie działalności finansowej jednostki poprzez dodatkowe ujawniania zmian wartości bilansowej zobowiązań związanych z finansowaniem działalności jednostki.

- Zmiany w MSR 12: *Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu niezrealizowanych strat.*

Zmiany w MSR 12 zostały opublikowane w dniu 19 stycznia 2016 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub później. Ich celem jest doprecyzowanie wymogów w zakresie ujmowania aktywów z tytułu podatku odroczonego dotyczących dłużnych instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej.

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

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

- MSSF 1 Śródroczna sprawozdawczość finansowa, w zakresie usunięcia kilku zwolnień przewidzianych w tym standardzie, które nie mają już zastosowania,

- MSSF 12 Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach, w zakresie doprecyzowania wymogów odnośnie ujawnień informacji na temat udziałów niezależnie od tego czy są one traktowane jako przeznaczone do sprzedaży, przekazania w formie dywidendy i działalność zaniechana, czy też nie ,

- MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach, w zakresie momentu, w którym jednostki o charakterze inwestycyjnym (np. venture capital) mogą zdecydować o wyborze sposobu wyceny udziałów w jednostkach stowarzyszonych lub wspólnych przedsięwzięciach w wartości godziwej, a nie metodą praw własności.

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

Ich zastosowanie nie miało wpływu na wyniki działalności i sytuację finansową Grupy, a skutkowało jedynie zmianami stosowanych zasad rachunkowości lub ewentualnie rozszerzeniem zakresu niezbędnych ujawnień czy też zmianą używanej.

Zastosowanie standardu lub interpretacji przed datą ich wejścia w życie

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

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

- MSSF 9 *Instrumenty finansowe*

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

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.**

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2018 roku.

Grupa ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.

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

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

- **MSSF 15 *Przychody z umów z klientami***

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

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2018 roku.

Grupa ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.

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

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

Grupa zastosuje te regulacje wraz z datą wdrożenia MSSF 15, tj. od 1 stycznia 2018 roku.

- **MSSF 16 *Leasing***

Nowy standard został opublikowany w dniu 13 stycznia 2016 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później i dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie (ale pod warunkiem równoczesnego zastosowania MSSF 15). Standard zastępuje dotychczasowe regulacje dotyczące leasingu (m.in. MSR 17) i diametralnie zmienia podejście do umów leasingowych o różnym charakterze, nakazując leasingobiorcą wykazywanie w bilansach aktywów i zobowiązań z tytułu zawartych umów leasingowych, niezależnie od ich rodzaju.

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2019 r.

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

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

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

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

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

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

Grupa zastosuje nową interpretację od 1 stycznia 2018 roku.

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

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

Grupa zastosuje nową interpretację od 1 stycznia 2018 roku.

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

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

Grupa zastosuje nową interpretację nie wcześniej niż z dniem ustalonym jako data wejścia w życie tej interpretacji.

- Zmiana w MSR 40 *Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnych*

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

Grupa zastosuje nowy standard nie wcześniej niż z dniem wejścia w życie tego standardu.

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

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

Grupa zastosuje nową interpretację nie wcześniej niż z dniem ustalonym jako data wejścia w życie tej interpretacji.

- Zmiana w MSSF 9: Przedpłaty z ujemną rekompensatą

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

Grupa zastosuje zmieniony standard nie wcześniej niż z dniem wejścia w życie tego standardu.

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

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

Grupa zastosuje zmieniony standard nie wcześniej niż z dniem wejścia w życie tego standardu.

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

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

- MSSF 3 Połączenia jednostek, w zakresie doprecyzowania, że w momencie objęcia kontroli jednostka ponownie wycenia posiadane udziały we wspólnym działaniu,

- MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne, w zakresie doprecyzowania, że w momencie objęcia współkontroli jednostka nie wycenia ponownie posiadanych udziałów we wspólnym działaniu,

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.

- MSR 12 Podatek dochodowy, wskazując, że wszelkie podatkowe konsekwencje wypłat dywidend należy ujmować w taki sam sposób,
- MSR 23 Koszty finansowania zewnętrznego, nakazując zaliczać do źródeł finansowania o charakterze ogólnym również te kredyty i pożyczki, które pierwotnie służyły finansowaniu powstających aktywów – od momentu, gdy aktywa są gotowe do wykorzystania zgodnie z zamierzonym celem (użytkowanie lub sprzedaż).

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

Grupa ocenia, że zastosowanie zmienionych standardów nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

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

- MSSF 14 *Regulatory Deferral Accounts* opublikowany w dniu 30 stycznia 2014 roku (wstrzymany proces przyjęcia do stosowania przez kraje UE),
- MSSF 17 *Umowy ubezpieczeniowe*, opublikowany w dniu 18 maja 2017,
- Zmiany w MSSF 10 i MSR 28: *Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* opublikowane w dniu 11 września 2014 roku (wstrzymany proces przyjęcia do stosowania przez kraje UE),
- Zmiany w MSSF 2: *Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji* opublikowane w dniu 20 czerwca 2016 roku,
- KIMSF 22 *Transakcje w walucie obcej a wynagrodzenie zaliczkowe*, opublikowana w dniu 8 grudnia 2016 roku,
- Zmiana w MSR 40 *Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnych*, opublikowana w dniu 8 grudnia 2016 roku,
- KIMSF 23 *Niepewność w zakresie sposobów ujmowania podatku dochodowego*, opublikowana 7 czerwca 2017 roku,
- Zmiana w MSSF 9: *Przedpłaty z ujemną rekompensatą*, opublikowana 12 października 2017 roku,
- Zmiana w MSR 28: *Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach*, opublikowana 12 października 2017 roku,
- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (*Annual Improvements 2015-2017*) opublikowane w dniu 12 grudnia 2017 roku,
- Zmiany w MSR 19: *Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu* opublikowane w dniu 7 lutego 2018 roku.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień i za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2017 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 2017 – 4,2447 zł/EUR, rok 2016 – 4,3757 zł/EUR,
- poszczególne pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej – według średniego kursu NBP na dany dzień bilansowy – 4,1709 zł/EUR na dzień 31.12.2017 r. oraz 4,4240 zł/EUR na dzień 31.12.2016 r.

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.**

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

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 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 przejścia, 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 przejścia 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 niepowiązanymi 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.

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.**

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.

(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.

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

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

Odzwierciedla również na podobnych zasadach wszelkie wpływy pieniężne (w tym płatności czynszów i inne wydatki), jakich można oczekiwać w odniesieniu do nieruchomości. Niektóre z tych wpływów są odzwierciedlone w zobowiązaniach (w tym zobowiązania z tyt. leasingu finansowego gruntów wykazywanych jako nieruchomości inwestycyjne), podczas gdy inne odnoszą się do wpływów nie

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.**

ujmowanych w sprawozdaniach finansowych aż do późniejszej daty (np. okresowych płatności, takich jak czynsze warunkowe).

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

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

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

(c) Wartość firmy

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

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

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

(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.

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.**

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.

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.**

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 pożytków 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 rozbiciu 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.

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, ujmuje się w rachunku zysków i strat w pozostałych przychodach. Dywidendy z tytułu dostępnych do sprzedaży instrumentów kapitałowych ujmuje 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 ujmuje 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.

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.**

(f) Pochodne instrumenty finansowe

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

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

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

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

(g) Zapasy

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

(h) Należności handlowe

Należności handlowe ujmuje się początkowo w wartości godziwej, a następnie wycenia się je według 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.

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.**

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

(k) Podatek dochodowy bieżący i odroczony

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

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

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

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

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

(l) Kapitał własny

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

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

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

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

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

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.**

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 wpływ 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.

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.**

5 Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

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

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

6 Najważniejsze szacunki i oceny przyjęte na potrzeby sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

7 Sezonowość działalności

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

8 Informacje dotyczące segmentów działalności**(a) Sprawozdawczość według segmentów operacyjnych**

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

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

(b) Sprawozdawczość według segmentów geograficznych

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

**Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 31 grudnia 2017 r.**

w tys. zł	Nota	31.12.2017	31.12.2016
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	1	19	20
Nieruchomości inwestycyjne	2	17 185	15 844
Wartość firmy	3	-	-
Wartości niematerialne	3	-	9
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4	706	884
Należności pozostałe	6	-	-
Dłużne instrumenty finansowe	8	8 199	35 307
Certyfikaty inwestycyjne	8	16 317	11 987
Udziały w spółkach stowarzyszonych	5	-	-
		42 426	64 051
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7	-	350
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	6	524	465
Pożyczki udzielone	6	-	156
Dłużne instrumenty finansowe	8	30 452	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	9	8 360	13 170
		39 336	14 141
Aktywa, razem		81 762	78 192
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Spółki			
Kapitał zakładowy	10	4 279	4 279
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej		-	-
Kapitał zapasowy		21 454	21 454
Kapitał z aktualizacji wyceny		2 150	1 596
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)		36 661	36 531
		64 544	63 860
Udział niekontrolowany		19	112
Kapitał własny, razem		64 563	63 972
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Pozostałe zobowiązania	11	258	257
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4	3 780	2 874
Dłużne instrumenty finansowe	8	-	10 711
		4 038	13 842
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	11	325	350
Dłużne instrumenty finansowe	8	12 836	-
Przychody przyszłych okresów	12	-	28
Inne rezerwy i zobowiązania	13	-	-
		13 161	378
Zobowiązania, razem		17 199	14 220
Pasywa, razem		81 762	78 192

**Skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2017 r.**
SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

w tys. zł

	Nota	Za okres 12 miesiący zakończony 31.12.2017 r.	Za okres 12 miesiący zakończony 31.12.2016 r.
Przychody z inwestycji			
Przychody ze sprzedaży mieszkań		350	542
Koszty sprzedaży mieszkań		(350)	(370)
Przychody z dłużnych papierów wartościowych		5 498	3 535
Przychody z tytułu odsetek		222	106
Zyski z zakupu/sprzedaży udziałów w jednostkach zależnych		-	-
Dywidendy otrzymane		129	536
Zyski/straty z inwestycji		486	9
		6 335	4 358
Pozostałe przychody operacyjne	14	1 369	975
Przychody operacyjne, razem		7 704	5 333
Koszty operacyjne			
Wynagrodzenia		(589)	(637)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		(73)	(77)
Amortyzacja		(14)	(26)
Pozostałe koszty administracyjne		(1 169)	(1 536)
Pozostałe koszty operacyjne	15	(185)	(191)
		(2 030)	(2 467)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		5 674	2 866
Koszty/przychody finansowe (netto)	16	(4 551)	(663)
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych		-	-
Podatek dochodowy	17	(955)	(576)
Zysk (strata) netto		168	1 627
Przypisany:			
Akcjonariuszom Spółki		160	1 588
Udział niekontrolowany		8	39
		168	1 627
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)			
- podstawowy oraz rozwodniony	18	0,00	0,04

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

w tys. zł

Skonsolidowany zysk (strata) netto		168	1 627
Inne całkowite dochody netto		554	963
Wycena aktywów finansowych		684	1 189
Podatek odroczone dot. wyceny aktywów finansowych		(130)	(226)
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych		-	-
Całkowite dochody ogółem		722	2 590
Całkowite dochody ogółem przypisane:			
Akcjonariuszom Spółki		714	2 551
Udział niekontrolowany		8	39

**Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2017 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 31.12.2017 r.						
Saldo na początek okresu	4 279	21 454	1 596	36 531	112	63 972
Korekta wyniku finansowego lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-
Korekta udziałów niekontrolowanych	-	-	-	61	(61)	-
Dywidendy wypłacone udziałom niekontrolowanym	-	-	-	-	(12)	(12)
Zakup udziałów mniejszościowych	-	-	-	(91)	(28)	(119)
Całkowite dochody ogółem za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2017 r.	-	-	554	160	8	722
Saldo na koniec okresu	4 279	21 454	2 150	36 661	19	64 563
Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2016 r.						
Saldo na początek okresu	4 279	21 454	633	34 943	138	61 447
Korekta wyniku finansowego lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-
Korekta udziałów niekontrolowanych	-	-	-	-	-	-
Dywidendy wypłacone udziałom niekontrolowanym	-	-	-	-	(65)	(65)
Zakup akcji w jednostkach zależnych	-	-	-	-	-	-
Sprzedaż akcji w jednostkach zależnych	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2016 r.	-	-	963	1 588	39	2 590
Saldo na koniec okresu	4 279	21 454	1 596	36 531	112	63 972

**Skonsolidowane sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych
za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2017 r.**

w tys. zł	Za okres 12 miesiący zakończony 31.12.2017 r.	Za okres 12 miesiący zakończony 31.12.2016 r.
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Wpływy z tytułu najmu	162	174
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(163)	
Koszt wytworzenia mieszkań	(289)	(385)
Sprzedaż mieszkań	538	985
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	-
Nabycie udziałów w jednostkach stowarzyszonych	(38)	-
Nabycie udziałów w jednostkach zależnych	(119)	-
Zbycie papierów wartościowych	2 180	1 277
Zbycie udziałów w jednostkach zależnych	-	-
Nabycie papierów wartościowych	(5 648)	(31 937)
Odsetki otrzymane	228	100
Dywidendy otrzymane	129	536
Udzielone pożyczki/Splacone pożyczki	496	(150)
Podatek dochodowy	45	(111)
Pozostałe przepływy - pozostałe wydatki na działalność operacyjną	(2 042)	(1 731)
	(4 521)	(31 242)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Weksle	-	-
Kredyty i pożyczki/Splaty kredytów i pożyczek	-	-
Dywidendy zapłacone	(12)	(65)
Odsetki	5	(763)
Pozostałe przepływy	-	-
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	10 600
	(7)	9 772
Przepływy pieniężne netto	(4 528)	(21 470)
Środki pieniężne na początek okresu	13 170	34 424
Pozostałe aktywa pieniężne	-	-
Różnice kursowe	(282)	216
Środki pieniężne na koniec okresu	8 360	13 170

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.**

w tys. zł

1 Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki	Urządzenia i maszyny	Pozostałe	Razem
Stan na 1.1.2016					
Wartość brutto	-	125	246	-	371
Skumulowana amortyzacja	-	(125)	(181)	-	(306)
Wartość netto	-	-	65	-	65
Okres od 1.1.2016 do 31.12.2016					
Stan na 1.1.2016	-	-	65	-	65
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	(34)	-	(34)
Likwidacja	-	-	-	-	-
Amortyzacja za okres	-	-	(20)	-	(20)
Pozostałe zmniejszenia	-	-	-	-	-
Reklasyfikacja	-	-	-	-	-
Korekta umorzenia w związku ze sprzedażą	-	-	9	-	9
Stan na 31.12.2016	-	-	20	-	20
Stan na 31.12.2016					
Wartość brutto	-	125	212	-	337
Skumulowana amortyzacja	-	(125)	(192)	-	(317)
Wartość netto	-	-	20	-	20
Okres od 1.1.2017 do 31.12.2017					
Stan na 1.1.2017	-	-	20	-	20
Zakupy	-	-	8	-	8
Sprzedaż	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	-	-	-
Amortyzacja za okres	-	-	(9)	-	(9)
Pozostałe zmniejszenia	-	-	-	-	-
Reklasyfikacja	-	-	-	-	-
Korekta umorzenia w związku ze sprzedażą/likwidacją	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2017	-	-	19	-	19
Stan na 31.12.2017					
Wartość brutto	-	125	220	-	345
Skumulowana amortyzacja	-	(125)	(201)	-	(326)
Wartość netto	-	-	19	-	19

2 Nieruchomości inwestycyjne

	31.12.2017	31.12.2016
Stan na początek okresu	15 844	15 781
Wydatki na nowe inwestycje	531	69
Sprzedaż	-	-
Zysk \ strata netto z wyceny nieruchomości inwestycyjnej	816	-
Odpisy amortyzacyjne	(6)	(6)
Różnice kursowe z przeliczenia wyceny	-	-
Stan na koniec okresu	17 185	15 844

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

Lokalizacja	Konstancin - Jeziorna, Al.Wojska Polskiego	Konstancin - Jeziorna, ul.Warszawska	Wałbrzych	Lublin, ul. Strzeszewskiego
Typ nieruchomości	Grunt inwestycyjny	Grunt inwestycyjny	Grunty inwestycyjne + lokale mieszkalne i niemieszkalne	Lokale mieszkalne i niemieszkalne
Rok wyceny	2017	2017	2017	-
Rzeczoznawca	Cresa Polska sp. z o.o.	Cresa Polska sp. z o.o.	Cresa Polska sp. z o.o.	-
Metoda wyceny	Metoda porównawcza	Metoda porównawcza	grunt inwestycyjny: cena nabycia, metoda porównawcza; lokale mieszkalne i niemieszkalne: podejście mieszane - metoda pozostałościowa	według zasad stosowanych dla środków trwałych
Wartość z wyceny	6 210	2 770	8 042	-
Poniesione nakłady	-	-	-	-
Wartość na 31.12.2017	6 210	2 770	8 042	163

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.**

w tys. zł

Na dzień 31 grudnia 2017 r. Grupa dokonała wyceny wartości nieruchomości inwestycyjnych wycenianych według wartości godziwej.

Wycena nieruchomości z portfela Grupy Octava SA została przedstawiona na podstawie wartości wykazanej w operatach szacunkowych przygotowanych przez profesjonalnych, licencjonowanych rzeczoznawców ze spółki Cresa Polska Sp. z o.o.

Cresa Sp. z o.o. jest polskim oddziałem firmy Cresa – międzynarodowej firmy doradczej na rynku nieruchomości komercyjnych. Cresa działa w oparciu o zespół rzeczoznawców posiadających polskie uprawnienia i będących członkami Królewskiego Instytutu Rzeczoznawców Majątkowych (RICS).

Na terenie nieruchomości w Konstancinie przy Al. Wojska Polskiego, Octava S.A. planuje w ciągu następnych paru lat wybudować przynajmniej jeden budynek o pow. użytkowej 2,3 tys. m².

Na terenie nieruchomości w Konstancinie przy ul. Warszawskiej, planowana jest zmiana studium, pozwalająca na budowę zbiornika wodnego oraz zabudowę hotelowo-uzdrowską. Spółka nie posiada wiedzy kiedy i czy przy zachowaniu obecnych założeń studium zostanie uchwalone przez władze gminne.

Na terenie nieruchomości w Wałbrzychu Spółka planuje budowę pierwszej fazy centrum handlowego, połączonego z planowanym dworcem kolejowym. Ponadto, częścią kompleksu ma być dworzec dla autobusów miejskich i dalekobieżnych. W chwili obecnej prowadzone są rozmowy z Urzędem Miasta i PKP odnośnie terminów budowy dworców, a także rozmowy z potencjalnymi najemcami w celu podjęcia planowanej powierzchni.

3 Wartości niematerialne

	Wartość firmy	Pozostałe	Razem
Stan na 1.1.2016			
Wartość brutto	-	26	26
Skumulowana amortyzacja	-	(17)	(17)
Wartość netto	-	9	9
Okres od 1.1.2016 do 31.12.2016			
Stan na 1.1.2016			
Zakupy	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-
Amortyzacja	-	-	-
Korekta umorzenia w związku z likwidacją	-	-	-
Stan na 31.12.2016	-	9	9
Stan na 31.12.2016			
Wartość brutto	-	26	26
Skumulowana amortyzacja	-	(17)	(17)
Wartość netto	-	9	9
Okres od 1.1.2017 do 31.12.2017			
Stan na 1.1.2017			
Zakupy	-	9	9
Sprzedaż	-	-	-
Amortyzacja	-	-	-
Korekta umorzenia w związku z likwidacją	-	(9)	(9)
Aktualizacja wartości firmy	-	-	-
Stan na 31.12.2017	-	-	-
Stan na 31.12.2017			
Wartość brutto	-	26	26
Skumulowana amortyzacja	-	(17)	(17)
Korekta umorzenia w związku z likwidacją	-	(9)	(9)
Wartość netto	-	-	-

4 Aktywa i rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	31.12.2017	31.12.2016
Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego:		
- przypadające do realizacji w ciągu 12 miesięcy	706	223
- przypadające do realizacji po upływie 12 miesięcy	-	661
	706	884
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego:		
- przypadające do uregulowania w ciągu 12 miesięcy	1 344	756
- przypadające do uregulowania po upływie 12 miesięcy	2 436	2 118
	3 780	2 874

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.**

w tys. zł

Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	Różnice kursowe	Odsetki naliczone	Koszty finansowe	Pozostałe-straty podatkowe do odliczenia	Razem
Okres od 1.1.2016 do 31.12.2016					
Stan na 1.1.2016	-	-	661	53	714
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	-	107	-	63	170
Odniesione na kapitał własny	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2016	-	107	661	116	884
Okres od 1.1.2017 do 31.12.2017					
Stan na 1.1.2017	-	107	661	116	884
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	87	378	(661)	18	(178)
Odniesione na kapitał własny	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2017	87	485	-	134	706

Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	Wycena inwestycji	Odpis aktualizujący	Należne odsetki	Pozostałe	Razem
Okres od 1.1.2016 do 31.12.2016					
Stan na 1.1.2016	1 908	-	-	28	1 936
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	-	-	671	41	712
Odniesione na kapitał własny	226	-	-	-	226
Stan na 31.12.2016	2 134	-	671	69	2 874
Okres od 1.1.2017 do 31.12.2017					
Stan na 1.1.2017	2 134	-	671	69	2 874
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	(206)	(544)	1 594	(68)	776
Odniesione na kapitał własny	130	-	-	-	130
Stan na 31.12.2017	2 058	(544)	2 265	1	3 780

5 Udziały w spółkach stowarzyszonych

	Posiadane udziały	31.12.2017	31.12.2016
Salokin Limited - cena nabycia	26,0%	458	420
Salokin Limited - udział w wyniku jednostki stowarzyszonej		(458)	(420)
		-	-

6 Należności i pozostałe aktywa

	31.12.2017	31.12.2016
Należności handlowe	9	45
Należności z tytułu pożyczek	-	156
Należności z tytułu podatków	372	266
Kaucje	14	29
Pozostałe należności	230	230
Odpisy aktualizujące	(226)	(226)
Należności netto	399	500
Rozliczenia międzyokresowe	125	121
	524	621

Należności

Część krótkoterminowa	399	500
Część długoterminowa:		
od 1 roku do 2 lat	-	-
od 2 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
	399	500

Zmiana stanu odpisów aktualizujących

	31.12.2017	31.12.2016
Stan na początek okresu	226	226
zmniejszenia (z tytułu)	-	-
wykorzystanie	-	-
rozwiązanie	-	-
korekta prezentacji	-	-
zwiększenia (z tytułu)	-	-
utworzenie	-	-
Stan odpisów aktualizujących na koniec okresu, razem	226	226

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.**

w tys. zł

7 Zapasy	31.12.2017	31.12.2016
Towary	-	-
Surowce	-	-
Materiały	-	-
Produkcja w toku	-	739
Wyroby gotowe	-	-
	-	739
Odpisy aktualizujące	-	(389)
	-	350

8 Instrumenty finansowe**8.1 Dłużne Instrumenty finansowe - aktywa:**

	Oprocentowanie	Wartość nominalna obligacji	Cena emisyjna	31.12.2017	31.12.2016
Obligacje serii A - Centrum Usług Finansowych "DRUKARNIA" Sp. z o.o.	20%	24 252	24 252	30 452	27 398
Obligacje serii A - Cross Point B Sp. z o.o.	11%	6 592	6 592	7 235	6 978
Obligacje serii B - Cross Point B Sp. z o.o.	11%	879	879	964	931
			31 723	38 651	35 307

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

W chwili obecnej emitent prowadzi rozmowy dot. refinansowania obligacji w celu ich pełnego zaspokojenia. Ponadto Grupa Octava otrzymała informacje o potencjalnym zainteresowaniu zakupem nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie obligacji przez dwa podmioty. Octava Development oczekuje, że potencjalne procesy refinansowania lub sprzedaży nieruchomości zostaną przeprowadzone do końca roku kalendarzowego. Ryzyka związane z tym procesem zostały uwzględnione w przeszacowanej wartości obligacji.

8.2 Certyfikaty inwestycyjne:

	Liczba certyfikatów inwestycyjnych	Łączna wartość objętych certyfikatów inwestycyjnych	Wzrost wartości wg wyceny na 31.12.2016	Razem
Certyfikaty inwestycyjne:				
seria C - Octava FIZAN	1 782 631	1 783	517	2 300
seria D - Octava FIZAN	5 690 785	6 032	1 309	7 341
seria E - Octava FIZAN	185 185	200	39	239
seria 008 - OPTI Płynnych Obligacji Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	1 990	2 002	105	2 107
Razem		10 017	1 970	11 987

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

Certyfikaty inwestycyjne zostały wycenione na dzień 31 grudnia 2017 według oficjalnej wyceny dokonanej na dzień 31 grudnia 2017 roku przez TFI Ipopema, zarządzającego Octava FIZAN. Wycena certyfikatu inwestycyjnego dokonywana jest w oparciu o procedury i modele wycen stosowane przez TFI i jego doradców, na podstawie danych dostępnych na dzień wyceny. Octava FIZAN jest funduszem, którego polityką inwestycyjną jest nabywanie udziałów i papierów wartościowych podmiotów sektora nieruchomości komercyjnych. Należy zwrócić uwagę, że na wartość certyfikatu inwestycyjnego ma wpływ wycena nieruchomości inwestycyjnych będących w posiadaniu spółek portfelowych funduszu. W związku z okresową aktualizacją wycen nieruchomości, wartość godziwa certyfikatów może podlegać istotnym wahaniom w kolejnym okresie.

Na dzień podpisania sprawozdania finansowego Zarząd Spółki dokonał oceny czy wartość z wyceny certyfikatów odpowiada wartości godziwej certyfikatów na podstawie najlepszej wiedzy Zarządu. Nie stwierdzono przesłanek związanych z koniecznością dokonania korekty przyjętych wartości.

W dniu 21 czerwca 2017 roku Octava S.A. ("Spółka") złożyła zapis na 4.518.339 certyfikatów inwestycyjnych serii G Octava Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych zarządzanego przez Ipopema Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. Cena emisyjna 1 certyfikatu wyniosła 1,25 zł. Łączna kwota wpłaty na certyfikaty wyniosła 1,34 mln euro tj. 5,65 mln zł. Tym samym, Octava posiada łącznie 12 176 940 Certyfikaty Inwestycyjne serii C, D, E i G Funduszu. Udział Spółki w Funduszu wynosi 4% ogółu wyemitowanych przez Fundusz Certyfikatów Inwestycyjnych.

W dniu 12 lipca 2017 r. Octava S.A. złożyła żądanie wykupu Certyfikatów Inwestycyjnych Funduszu OPTI Płynnych Obligacji FIZ. Łączna cena wykupu 1990 CI serii 008 wyniosła 2,18 mln zł. Żądanie wykupu zostało zrealizowane.

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.**

w tys. zł

8.3 Dłużne Instrumenty finansowe - pasywa:

	Oprocentowanie	Wartość nominalna obligacji	Cena emisyjna	31.12.2017	31.12.2016
Obligacje serii C - AGS A/G	20%	8 270	7 761	10 122	8 410
Obligacje serii C - Dominium Capital Polska Sp. z o.o.	20%	2 000	2 070	2 714	2 301
			9 831	12 836	10 711

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

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

9 Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	31.12.2017	31.12.2016
Środki pieniężne w kasie	3	2
Środki pieniężne na rachunkach bieżących	1 610	7 611
Krótkoterminowe depozyty bankowe	6 747	5 557
Odsetki naliczone od depozytów bankowych	-	-
Razem	8 360	13 170

10 Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy na dzień 31 grudnia 2017 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 2017:

<i>akcjonariusz</i>	<i>liczba posiadanych akcji/głosów</i>	<i>% udział w kapitale zakładowym</i>	<i>% udział w ogólnej liczbie głosów na WZA</i>
Grupa Kapitałowa: Elliott International, L.P. poprzez spółki wchodzące w jej skład: - Beresford Energy Corp.	24 312 211	56,82%	56,82%
Finchley Investments LLC	8 500 000	19,87%	19,87%
ING Owarły Fundusz Emerytalny	4 616 923	10,79%	10,79%

11 Zobowiązania z tyt. dostaw i usług i pozostałe	31.12.2017	31.12.2016
Zobowiązania długoterminowe		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	-
Zobowiązanie z tytułu weksla	-	-
Pozostałe zobowiązania	258	257
	258	257
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	183	158
Zobowiązania z tytułu podatków, etc.	7	-
Pozostałe zobowiązania	135	192
Razem	325	350
12 Przychody przyszłych okresów	31.12.2017	31.12.2016
Otrzymane zaliczki z tytułu niewykonanych świadczeń	-	28
Przychody z tytułu zakupionej wierzytelności	-	-
Nierozliczona sprzedaż papierów wartościowych	-	-
Stan na koniec okresu	-	28

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.**

w tys. zł

13 Inne rezerwy i zobowiązania

	Rezerwy na sprawy sądowe	Pozostałe rezerwy kosztowe	Pozostałe zobowiązania	Razem
Okres od 1.1.2016 do 31.12.2016				
Stan na 1.1.2016	-	-	578	578
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego:				
- utworzenie	-	-	-	-
- wykorzystanie	-	-	-	-
- rozwiązanie	-	-	(578)	(578)
Stan na 31.12.2016	-	-	-	-
Okres od 1.1.2017 do 31.12.2017				
Stan na 1.1.2017	-	-	-	-
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego:				
- utworzenie	-	-	-	-
- wykorzystanie	-	-	-	-
- rozwiązanie	-	-	-	-
Stan na 31.12.2017	-	-	-	-

14 Pozostałe przychody operacyjne

	31.12.2017	31.12.2016
Sprzedaż usług (m.in. podnajem)	518	384
Odszkodowanie za nieruchomości	-	-
Sprzedaż gruntu	-	-
Spisane zobowiązania	-	-
Rozwiązanie rezerw kosztowych	-	-
Inne	851	591
Pozostałe przychody operacyjne razem	1 369	975

15 Pozostałe koszty operacyjne

	31.12.2017	31.12.2016
Refakturowane koszty	(155)	(181)
Pozostałe	(30)	(10)
Pozostałe koszty operacyjne razem	(185)	(191)

16 Koszty finansowe netto

	31.12.2017	31.12.2016
Odsetki otrzymane	7	11
Odsetki naliczone	(3 847)	(933)
Inne koszty finansowe	-	-
Różnice kursowe	(711)	259
	(4 551)	(663)

17 Podatek dochodowy

	31.12.2017	31.12.2016
Podatek dochodowy bieżący	-	-
Podatek dochodowy odroczony	(955)	(576)
- w tym z tytułu strat podatkowych	134	116
	(955)	(576)

Aktywo z tytułu strat podatkowych w 2017 r. przedstawia się następująco:

	2015	2016	2017
Octava S.A.	-	-	18
Octava Development Sp. z o.o.	31	63	22
	31	63	40

Zysk (strata) brutto	5 158	2 288
Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podst. opodatkowania:		
Przychody, które nie są zaliczone do dochodu do opodatkowania	(8 743)	(5 005)
Przychody podatkowe, nie stanowiące przychodów księgowych	84	68
Koszty i straty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	851	1 406
Koszty podatkowe, nie stanowiące kosztów księgowych	(319)	(52)
Rozliczenie różnic przejściowych z lat ubiegłych	(192)	(190)
Przejściowe różnice	2 267	525
Straty z lat ubiegłych/Darowizny	(22)	(60)
Bieżąca strata podatkowa	916	905
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-	(115)
Podatek dochodowy według stawki 19 %	-	-
	-	-

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.**

w tys. zł

18 Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	31.12.2017	31.12.2016
	0,00	0,04
Zysk (strata) netto za okres przypadający akcjonariuszom Spółki	160	1 588
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w ciągu okresu	42 786 848	42 786 848

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

19 Wynagrodzenie dla Zarządu i Rady Nadzorczej	31.12.2017	31.12.2016
Przeciętne zatrudnienie	3	3
Wynagrodzenie dla Zarządu	321	307
Wynagrodzenie dla Rady Nadzorczej	87	92

20 Postępowania sądowe, zobowiązania warunkowe

Na dzień 31 grudnia 2017 r. nie występują zobowiązania warunkowe, postanowienia sądowe.

21 Instrumenty finansowe
**DLUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W
PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW
FINANSOWYCH WG MSR 39**

Stan na dzień 31.12.2017 r.

	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
Należności i pożyczki	-	-	-	-	-
Certyfikaty inwestycyjne	-	16 317	-	-	-
Należności pozostałe	-	-	-	-	-
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	-	-	-	8 199	-
Długoterm. instrumenty finansowe razem	-	16 317	-	8 199	-

**KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W
PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW
FINANSOWYCH WG MSR 39**

Stan na dzień 31.12.2017 r.

	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
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	-	-	8 360	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	-	-	152	372
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	-	-	-	30 452	-
Krótk. instrumenty finansowe razem	-	-	8 360	30 604	372

**DLUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W
PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW
FINANSOWYCH WG MSR 39**

Stan na dzień 31.12.2016 r.

	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
Należności i pożyczki	-	-	-	-	-
Certyfikaty inwestycyjne	-	11 860	-	-	-
Należności pozostałe	-	-	-	35 307	-
Dł. instrumenty finansowe razem	-	11 860	-	35 307	-

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.**

w tys. zł

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 31.12.2016 r.				
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	-	13 170	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	-	355	266
Pożyczki udzielne	-	-	-	-
Instrumenty finansowe razem	-	13 170	355	266

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSR 39	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Poza MSR39
Stan na dzień 31.12.2017 r.		
Zobowiązania długoterminowe:		
Zobowiązanie wekslowe	-	-
Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	-	-
Pozostałe zobowiązania	258	-
Zobowiązania krótkoterminowe:		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	318	7
Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	12 836	-
Instrumenty finansowe razem	13 412	7

Stan na dzień 31.12.2016 r.		
Zobowiązania długoterminowe:		
Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	10 711	-
Pozostałe zobowiązania	257	-
Zobowiązania krótkoterminowe:		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	350	-
Instrumenty finansowe razem	11 318	-

22 Ryzyka działalności Grupy

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

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

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

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

23 Transakcje z jednostkami powiązanymi

Jednostkami powiązanymi z Grupą są:

Na dzień 31.12.2017

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

Na dzień 31.12.2016

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

Na dzień 31 grudnia 2017 r. nie miały miejsca zmiany akcjonariuszy posiadających więcej niż 5% akcji Spółki.

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.**

w tys. zł

Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi**Pozostałe przychody**

	31.12.2017	31.12.2016
Octava Asset Management Sp. z o.o.	88	100
KP Capital Sp. z o.o.	11	1
Octa Alfa Sp. z o.o.	5	7
Octa BBC Sp. z o.o.	2	2
Octa FDS Sp. z o.o.	5	7
Octa K1 Sp. z o.o.	2	1
Octa K2 Sp. z o.o.	2	1
Octa K3 Sp. z o.o.	2	1
Octa K4 Sp. z o.o.	2	1
Octa LH Sp. z o.o.	5	7
Octa Obrzeźna Sp. z o.o.	2	2
Octa Quattro Sp. z o.o.	5	7
Octa RT Sp. z o.o.	5	7
Octa WBC Sp. z o.o.	5	7
Property Over Services Sp. z o.o.	2	2
REF Sp. z o.o 6 S.K.	557	-
	700	153

Transakcje z podmiotami powiązаныmi są zawierane na warunkach rynkowych.

24 Rozbicie pozycji kapitału własnego

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

	31.12.2017	31.12.2016
Kapitał zakładowy	4 279	4 279
Kapitał zapasowy	21 454	21 454
Kapitał z aktualizacji wyceny	2 150	1 596
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	36 661	36 531
RAZEM	64 544	63 860
Udział niekontrolowany	19	112

25 Wynagrodzenie biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego

	Ogółem	w tym:	
		Wyplacone	Należne
Badanie rocznego sprawozdania finansowego za rok 2017	47	-	47
Pozostałe usługi (przeгляд półroczny 2017)	26	26	-
	73	26	47

26 Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Zobowiązania z działalności finansowej

	2016	Przepływy pieniężne	Zmiany niepieniężne		2017
			Zwiększenia	Zmiany w wartości godziwej	
Dłużne instrumenty finansowe	10 711		2 125	-	12 836
Zobowiązania z działalności finansowej	10 711	-	2 125	-	12 836

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.**w tys. zł

27 Wydarzenia po dacie sporządzenia sprawozdania skonsolidowanego

W dniu 11 stycznia 2018 r. Spółka Octava S.A. udzieliła długoterminowej pożyczki spółce zależnej - Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. w kwocie 500 tys. zł. Oprocentowanie pożyczki wynosi 6,5% w skali roku. Ostateczny termin spłaty przypada na 27 marca 2020 r.

W dniu 29 stycznia 2018 r. Spółka Octava S.A. wypłaciła spółce zależnej - Galerii 7 Sp. z o.o. trzecią transzę pożyczki w kwocie 350 tys. zł.

W dniu 5 marca 2018 r. Zarząd Octava S.A. ("Emitent") powziął informację o zawarciu przez spółkę zależną Emitenta Octava Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Octava Development”, „Spółka”) Porozumienia z Centrum Usług Finansowych „DRUKARNIA” sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy („CUF”). Na mocy Porozumienia, w związku z zaistniałą sytuacją, w której CUF nie wykupił 4.000 obligacji imiennych serii A („Obligacje”), tym samym, nie spełnia wymagalnych zobowiązań wobec Octava Development, strony postanowiły o powstrzymaniu przez okres co najmniej 3 miesiące działań związanych z egzekucją wierzytelności. Ponadto, porozumiano się co do obniżenia oprocentowania obligacji do 6,75% w skali roku, począwszy od 1 marca 2018 roku. Jednocześnie, CUF zapłaci na rzecz Octava Development kwotę 4 mln zł tytułem spłaty części kapitału.

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

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