

**Octava S.A.**

**Sprawozdanie finansowe**

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

---

## Spis treści

	<b>Strona</b>
Wybrane dane finansowe	1
Wprowadzenie do sprawozdania finansowego	2 - 14
Sprawozdanie z sytuacji finansowej	15
Sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów	16
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	17
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	18
Noty objaśniające	19 - 26



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

---

**1 Podstawowe dane**

Octava S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie przy ulicy Siennej 39 jest 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 jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 28 marca 2019 r.

Spółka sporządziła również skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r., które dnia 28 marca 2019 roku zostało przez Zarząd zatwierdzone do publikacji.

**2 Skład osobowy Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki****Zarząd Octava S.A.**

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

Piotr Rymaszewski – Prezes Zarządu

**Rada Nadzorcza Octava S.A.**

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

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

### 3 Podstawa sporządzenia

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

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało przygotowane i zaprezentowane również zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. 2018, poz. 757).

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

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

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

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

#### Wdrożenie MSSF 9

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

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

#### Efekt zastosowania nowych standardów rachunkowości i zmian polityki rachunkowości

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

Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównywalnego.

#### Zmiany wynikające ze zmian MSSF

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

- Zmiana w MSR 40 *Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnych*

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

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

- MSSF 9 *Instrumenty finansowe*

Nowy standard został opublikowany w dniu 24 lipca 2014 roku i 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 jednostkowego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.

---

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

- MSSF 15 *Przychody z umów z klientami*

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

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

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

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

### Zmiany wprowadzone samodzielnie przez Spółkę

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

### Standardy nieobowiązujące (nowe standardy i interpretacje)

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

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

- MSSF 14 *Regulatory Deferral Accounts*

Nowy standard został opublikowany w dniu 30 stycznia 2014 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później. Nowy standard ma charakter przejściowy w związku z toczącymi się pracami RMSR nad uregulowaniem sposobu rozliczania operacji w warunkach regulacji cen. Standard. 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.

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

---

Spółka 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 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.

Spółka zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2019 roku.

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

- *MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe*

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

Spółka zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2021 roku.

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

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

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

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

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

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

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

Zmiana w MSSF 9 została opublikowana w dniu 12 października 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Jej celem jest wskazanie zasad wyceny dla aktywów finansowych, które mogą zostać spłacone wcześniej na podstawie warunków umownych

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

---

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.

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

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

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.

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

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

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

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

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

- MSR 12 Podatek dochodowy, wskazując, że wszelkie podatkowe konsekwencje wypłat dywidend należy ujmować w taki sam sposób,

- MSR 23 Koszty finansowania zewnętrznego, nakazując zaliczać do źródeł finansowania o charakterze ogólnym również te kredyty i pożyczki, które pierwotnie służyły finansowaniu powstających aktywów – od momentu, gdy aktywa są gotowe do wykorzystania zgodnie z zamierzonym celem (użytkowanie lub sprzedaż).

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

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

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

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

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

- *Zmiana w MSSF 3 Połączenia jednostek*

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



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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4 Podstawowe zasady rachunkowości

### (a) 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.

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 Spółki, 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 jednostkowego sprawozdania finansowego  
za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 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 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.

**(b) Udziały i akcje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych**

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

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

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

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

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

**(c) Aktywa trwale (lub grupy do zbycia) przeznaczone do sprzedaży**

Aktywa trwale (lub grupy do zbycia) są klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, jeśli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a sprzedaż uważana jest za wysoce prawdopodobną. Wyceniane są one w niższej z następujących dwóch kwot: ich wartości bilansowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia, jeżeli ich wartość bilansowa ma zostać odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a nie poprzez ich dalsze wykorzystanie.

**Wprowadzenie do jednostkowego sprawozdania finansowego  
za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.**
**(d) Aktywa finansowe**

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

W celu odpowiedniej klasyfikacji i wyceny według zamortyzowanego kosztu lub wartości godziwej poprzez inne całkowite dochody, Spółka dokonuje sprawdzenia czy instrument finansowy daje prawo do zasadniczo jedynie kwoty głównej i odsetek. Taka ocena jest określana jako test klasyfikacyjny SPPI (tzw. „kryterium SPPI” – ang. solely payments of principal and interest) i przeprowadzana jest na poziomie instrumentu.

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

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

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

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

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

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

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

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

<b>Klasy instrumentów finansowych</b>	<b>Klasyfikacja wg MSR 39</b>	<b>Klasyfikacja wg MSSF 9</b>	<b>Komentarz</b>
Certyfikaty inwestycyjne	Aktywa dostępne do sprzedaży	Wyceniane do wartości godziwej przez WF	Zgodnie z modelem biznesowym
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Pożyczki i należności	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	
Pożyczki udzielone	Pożyczki i należności	Wyceniane do wartości godziwej przez WF	Test SPPI niespełniony
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	Pożyczki i należności	Wyceniane do wartości godziwej przez WF	Test SPPI niespełniony z uwagi na powiązanie finalnych kwot z wynikami finansowymi emitenta
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Wyceniane do wartości godziwej przez WF	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	

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

---

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

Ocena oczekiwanych strat kredytowych jest rozpoznawana dwustopniowo. W przypadku ekspozycji kredytowych, dla których od początkowego ujęcia nie nastąpił znaczący wzrost ryzyka, ocena oczekiwanych strat kredytowych przeprowadzana jest dla strat kredytowych możliwych do poniesienia w okresie kolejnych 12 miesięcy (12-miesięczne oczekiwane straty kredytowe). W przypadku ekspozycji kredytowych, dla których od początkowego ujęcia wystąpił znaczący wzrost ryzyka, wymagana jest kalkulacja strat w horyzoncie dożywotnim niezależnie od momentu zapadalności (oczekiwane straty kredytowe kalkulowane dożywotnio). Dla należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywów wynikających z umów, Spółka stosuje uproszczoną kalkulację oczekiwanych strat kredytowych. W konsekwencji Spółka nie dokumentuje na bieżąco zmian w poziomie ryzyka kredytowego, natomiast kalkuluje stratę (przy wykorzystaniu oceny oczekiwanych strat kredytowych) w horyzoncie dożywotnim w każdym okresie sprawozdawczym.

**(e) Należności handlowe**

Należności handlowe ujmuje się początkowo w wartości godziwej, a następnie wycenia się je według zamortyzowanego kosztu. Odpis z tytułu utraty wartości należności handlowych tworzy się, gdy istnieją obiektywne dowody na to, że Spółka 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.

**(f) Środki pieniężne i 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.

**(g) Kredyty i pożyczki**

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

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

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

---

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

**(h) Rezerwy**

Rezerwy na roszczenia prawne ujmuje się wówczas, gdy Spółka 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.

**(i) Podatek dochodowy**

Na podatek dochodowy składają się: podatek bieżący oraz podatek odroczony.

Podatek bieżący wyliczany jest na podstawie wyniku podatkowego za dany rok obrotowy ustalonego zgodnie z obowiązującymi przepisami podatkowymi i przy zastosowaniu stawek podatkowych wynikających z tych przepisów. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) netto w związku z wyłączeniem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów w latach następnych oraz pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu.

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i pasywów a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości. Rezerwę z tytułu podatku odroczonego ujmuje się w pełnej wysokości. Rezerwa ta nie podlega dyskontowaniu.

Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego, które, według przewidywań, będą obowiązywały w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana.

Podatek odroczony jest ujmowany w rachunku zysków i strat danego okresu, za wyjątkiem przypadku, gdy podatek odroczony:

- dotyczy transakcji czy zdarzeń, które ujmowane są bezpośrednio w kapitale własnym – wówczas podatek odroczony również ujmowany jest w odpowiednim składniku kapitału własnego, lub
- wynika z połączenia jednostek gospodarczych – wówczas podatek odroczony wpływa na wartość firmy lub nadwyżkę udziału w wartości godziwej aktywów netto nad kosztem przejęcia.

**(j) Kapitał własny**

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

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

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

---

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

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.

**(k) Dywidendy**

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

**5 Zarządzanie ryzykiem finansowym**

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

W przypadku Spółki ryzyko kredytowe dotyczy przede wszystkim udzielania przez Spółkę pożyczek. Ryzyko kredytowe jest ograniczane poprzez zawieranie transakcji głównie 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.

Spółka co roku dokonuje analizy utraty wartości posiadanych aktywów, w szczególności udziałów i akcji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych. W przypadku stwierdzenia przesłanek utraty wartości zawiązywane są odpisy aktualizujące wartość tych aktywów. Wysokość tych odpisów opiera się na szacunkach Zarządu co do możliwości uzyskania w przyszłości korzyści z posiadanych udziałów oraz akcji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych. Przy ustalaniu szacunków Zarząd Spółki bierze pod uwagę kondycję finansową danej jednostki zależnej lub stowarzyszonej, jej uwarunkowania rynkowe i ekonomiczne, w których funkcjonuje, a także potencjał danej spółki w zakresie możliwości realizacji założonych planów finansowych.

Głównym aktywem spółek zależnych z Grupy są nieruchomości inwestycyjne, które są wyceniane do wartości godziwej. 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 branżowych**

Podział podstawowy to podział na segmenty branżowe. Spółka prowadzi działalność w jednym segmencie: inwestycyjnym.

**(b) Sprawozdawczość według segmentów geograficznych**

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

**Octava S.A.**  
**Sprawozdanie z sytuacji finansowej**  
**na dzień 31 grudnia 2018 r.**

15

w tys. zł	Nota	31.12.2018	31.12.2017
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	1	13	19
Wartości niematerialne	2	-	-
Pożyczki udzielone	5	3 900	2 150
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3	26	115
Udziały w spółkach zależnych i stowarzyszonych	4	14 181	15 170
Dłużne instrumenty finansowe	6	-	8 199
Aktywa finansowe - certyfikaty inwestycyjne	6	17 954	16 317
		<b>36 074</b>	<b>41 970</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności z tytułu dostaw i usług	5	2	-
Należności pozostałe	5	8	22
Dłużne instrumenty finansowe	6	12 344	17 860
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	7	16 202	6 892
		<b>28 556</b>	<b>24 774</b>
<b>Aktywa, razem</b>		<b>64 630</b>	<b>66 744</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
Kapitał zakładowy	9	4 279	4 279
Kapitał zapasowy		11 464	11 464
Kapitał z aktualizacji wyceny		-	2 150
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)		47 504	47 306
<b>Kapitał własny, razem</b>		<b>63 247</b>	<b>65 199</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>			
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3	938	1 357
		<b>938</b>	<b>1 357</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	10	445	188
		<b>445</b>	<b>188</b>
Zobowiązania, razem		<b>1 383</b>	<b>1 545</b>
<b>Pasywa, razem</b>		<b>64 630</b>	<b>66 744</b>



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

w tys. zł

	Nota	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2018 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2017 r.
<b>Przychody i straty z inwestycji</b>	11		
Przychody z dłużnych papierów wartościowych		1 091	3 616
Straty z tytułu utraty wartości dłużnych instrumentów finansowych		(3 940)	-
Przychody z tytułu odsetek		229	324
Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek		(207)	(101)
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji		1 331	(310)
Przychody z tytułu otrzymanych dywidend oraz zaliczki na poczet zysku		154	377
		<u>(1 342)</u>	<u>3 906</u>
Pozostałe przychody operacyjne	12	8	155
<b>Przychody operacyjne, razem</b>		<u>(1 334)</u>	<u>4 061</u>
<b>Koszty operacyjne</b>	13		
Wynagrodzenia		(427)	(448)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		(69)	(67)
Amortyzacja		(6)	(9)
Pozostałe koszty administracyjne		(359)	(340)
Pozostałe koszty operacyjne	14	(9)	(155)
		<u>(870)</u>	<u>(1 019)</u>
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<u>(2 204)</u>	<u>3 042</u>
Koszty finansowe (netto)	15	241	(1 851)
Podatek dochodowy	16	11	(323)
<b>Zysk (strata) netto</b>		<u>(1 952)</u>	<u>868</u>
<b>Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)</b>			
- podstawowy oraz rozwodniony	17	<u>(0,05)</u>	<u>0,02</u>

**SPRAWOZDANIE Z POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

w tys. zł

<b>Zysk (strata) netto</b>	(1 952)	868
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	-	554
Wycena aktywów finansowych	-	684
Podatek odroczony dot. wyceny aktywów finansowych	-	(130)
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<u>(1 952)</u>	<u>1 422</u>

**Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym  
za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r.**

w tys. zł	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	Razem
<b>Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2018 r.</b>					
Saldo na początek okresu	4 279	11 464	2 150	47 306	65 199
Podział zysku	-	-	-	-	-
Wykup akcji własnych do umorzenia	-	-	-	-	-
Umorzenie akcji własnych	-	-	-	-	-
Zastosowanie MSSF 9 po raz pierwszy	-	-	(2 150)	2 150	-
Całkowite dochody ogółem za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2018 r.	-	-	-	(1 952)	(1 952)
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>4 279</b>	<b>11 464</b>	<b>-</b>	<b>47 504</b>	<b>63 247</b>
<b>Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2017 r.</b>					
Saldo na początek okresu	4 279	11 464	1 596	46 438	63 777
Podział zysku	-	-	-	-	-
Wykup akcji własnych do umorzenia	-	-	-	-	-
Umorzenie akcji własnych	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2017 r.	-	-	554	868	1 422
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>4 279</b>	<b>11 464</b>	<b>2 150</b>	<b>47 306</b>	<b>65 199</b>

**Sprawozdanie z przepływów pieniężnych  
za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r.**

w tys. zł	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2018 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2017 r.
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	-
Zbycie papierów wartościowych	9 806	2 180
Nabycie papierów wartościowych	(260)	(5 648)
Zbycie udziałów w spółkach zależnych	-	-
Nabycie udziałów w spółkach zależnych	-	-
Nabycie udziałów w spółkach stowarzyszonych	-	(119)
Odsetki otrzymane	2 221	228
Otrzymane zaliczki na poczet zysku oraz dywidendy	154	377
Splaty pożyczek	-	4 746
Udzielone pożyczki	(1 750)	(5 100)
Słacone pożyczki	-	-
Zapłacone wynagrodzenia firmy zarządzającej	-	-
Podatek dochodowy	-	45
Pozostałe przepływy - pozostałe wydatki na działalność operacyjną	(906)	(869)
	<b>9 265</b>	<b>(4 160)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wykup akcji własnych	-	-
Odsetki	-	-
	<b>9 265</b>	<b>(4 160)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>	<b>9 265</b>	<b>(4 160)</b>
Środki pieniężne na początek okresu	6 892	11 332
Różnice kursowe	45	(280)
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>16 202</b>	<b>6 892</b>

## Noty objaśniające

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

w tys. zł

## 1 Rzeczowe aktywa trwałe

	Budynki	Urządzenia i maszyny	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Pozostałe	Razem
<b>Stan na 1.1.2017</b>					
Wartość brutto	-	107	-	-	107
Skumulowana amortyzacja	-	(87)	-	-	(87)
<b>Wartość netto</b>	<b>-</b>	<b>20</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20</b>
<b>Okres od 1.1.2017 do 31.12.2017</b>					
Stan na 1.1.2017	-	20	-	-	20
Zakupy	-	8	-	-	8
Sprzedaż	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	-	-	-
Amortyzacja za okres	-	(9)	-	-	(9)
Korekta umorzenia w związku ze sprzedażą/ likwidacją	-	-	-	-	-
<b>Stan na 31.12.2017</b>	<b>-</b>	<b>19</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19</b>
<b>Stan na 31.12.2017</b>					
Wartość brutto	-	115	-	-	115
Skumulowana amortyzacja	-	(96)	-	-	(96)
<b>Wartość netto</b>	<b>-</b>	<b>19</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19</b>
<b>Okres od 1.1.2018 do 31.12.2018</b>					
Stan na 1.1.2018	-	19	-	-	19
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	-	-	-
Amortyzacja za okres	-	(6)	-	-	(6)
Korekta umorzenia w związku ze sprzedażą/ likwidacją	-	-	-	-	-
<b>Stan na 31.12.2018</b>	<b>-</b>	<b>13</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13</b>
<b>Stan na 31.12.2018</b>					
Wartość brutto	-	115	-	-	115
Skumulowana amortyzacja	-	(102)	-	-	(102)
<b>Wartość netto</b>	<b>-</b>	<b>13</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13</b>

## 2 Wartości niematerialne

	Oprogramowanie	Pozostałe	Razem
<b>Stan na 1.1.2017</b>			
Wartość brutto	15	2	17
Skumulowana amortyzacja	(15)	(2)	(17)
<b>Wartość netto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Okres od 1.1.2017 do 31.12.2017</b>			
Stan na 1.1.2017	-	-	-
Zakupy	-	-	-
Amortyzacja	-	-	-
Korekta umorzenia w związku z likwidacją	-	-	-
<b>Stan na 31.12.2017</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Stan na 31.12.2017</b>			
Wartość brutto	15	2	17
Skumulowana amortyzacja	(15)	(2)	(17)
<b>Wartość netto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Okres od 1.1.2018 do 31.12.2018</b>			
Stan na 1.1.2018	-	-	-
Zakupy	-	-	-
Likwidacja	-	-	-
Amortyzacja	-	-	-
<b>Stan na 31.12.2018</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Stan na 31.12.2018</b>			
Wartość brutto	15	2	17
Skumulowana amortyzacja	(15)	(2)	(17)
<b>Wartość netto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Noty objaśniające

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

w tys. zł

3 Aktywa i rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	2018-12-31	2017-12-31
<b>Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego:</b>		
- przypadające do realizacji w ciągu 12 miesięcy	26	115
- przypadające do realizacji po upływie 12 miesięcy	-	-
	<b>26</b>	<b>115</b>
<b>Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego:</b>		
- przypadające do uregulowania w ciągu 12 miesięcy	-	-
- przypadające do uregulowania po upływie 12 miesięcy	938	1 357
	<b>938</b>	<b>1 357</b>

## Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	Odpisy aktualizujące	Różnice kursowe	Rezerwy kosztowe	Pozostałe - straty podatkowe do odliczenia	Razem
<b>Okres od 1.1.2017 do 31.12.2017</b>					
Stan na 1.1.2017	-	-	37	-	37
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	-	72	(12)	18	78
<b>Stan na 31.12.2017</b>	-	<b>72</b>	<b>25</b>	<b>18</b>	<b>115</b>
<b>Okres od 1.1.2018 do 31.12.2018</b>					
Stan na 1.1.2018	-	72	25	18	115
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	-	(72)	(6)	(11)	(89)
<b>Stan na 31.12.2018</b>	-	-	<b>19</b>	<b>7</b>	<b>26</b>

## Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	Należne odsetki	Różnice kursowe	Wycena certyfikatów inwestycyjnych	Odpisy aktualizujące	Razem
<b>Okres od 1.1.2017 do 31.12.2017</b>					
Stan na 1.1.2017	374	68	383	-	825
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	686	(67)	-	(217)	402
Odniesione na kapitał z aktualizacji wyceny	-	-	130	-	130
<b>Stan na 31.12.2017</b>	<b>1 060</b>	<b>1</b>	<b>513</b>	<b>(217)</b>	<b>1 357</b>
<b>Okres od 1.1.2018 do 31.12.2018</b>					
Stan na 1.1.2018	1 060	1	513	(217)	1 357
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	(1 060)	9	415	217	(419)
<b>Stan na 31.12.2018</b>	-	<b>10</b>	<b>928</b>	-	<b>938</b>

## 4 Udziały bezpośrednie w spółkach zależnych i stowarzyszonych

	2018-12-31		2017-12-31	
	% udział	wartość udziałów	% udział	wartość udziałów
Galeria7 Sp. z o.o.	100,00%	5 417	100,00%	5 928
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	100,00%	4 478	100,00%	4 507
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	48,44%	3 104	48,44%	3 180
Międzyrzecze Sp. z o.o.	36,24%	1 167	36,24%	1 172
Octava Development Sp. z o.o. (dawniej Aussie S.A.)	100,00%	-	100,00%	-
Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.	100,00%	5	100,00%	5
Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o.	100,00%	-	100,00%	-
Brilla Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Jasna 1 Sp.K.	79,55%	-	79,55%	378
Metropolitan Real Estate Sp. z o.o.	100,00%	10	0,00%	-
		<b>14 181</b>		<b>15 170</b>

Investycje w spółki zależne i stowarzyszone w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Octava S.A. wykazywane są w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy aktualizujące z tytułu trwałej utraty wartości.

Jako wartość udziałów w spółkach zależnych przyjęto wartość ich aktywów netto tych spółek na dzień bilansowy, która zasadniczo odpowiada wartości godziwej, jako że jedynym aktywnem spółek zależnych podlegającym wycenie są nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg wartości godziwej na podstawie operatów. Szczegóły dotyczące wycen nieruchomości inwestycyjnych zostały opisane w nocie nr 2 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego spółki.

W dniu 27 marca 2018 r. Octava S.A. dokonała zakupu udziałów w spółce Metropolitan Real Estate Sp. z o.o. (200 udziałów) za łączną kwotę 10 tys. zł.

W dniu 22 sierpnia 2018 r. Octava S.A. dokonała zakupu udziałów w spółce Aussie Development Bluszczowa (5.000 udziałów) za łączną kwotę 250 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2018 r. Spółka dokonała aktualizacji odpisów z tytułu utraty wartości udziałów w spółkach zależnych i stowarzyszonych. Łączna kwota odpisów wynosi 25,4 mln. zł.

## 4.1 Zmiany w stanie odpisów aktualizujących udziały w spółkach zależnych i stowarzyszonych

	Bilans otwarcia	Zwiększenia	Zmniejszenia	Bilans zamknięcia
Galeria7 Sp. z o.o.	19 935	510	-	20 445
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	1 298	30	-	1 328
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	807	75	-	882
Międzyrzecze Sp. z o.o.	803	6	-	809
Octava Development Sp. z o.o. (dawniej Aussie S.A.)	1 334	-	-	1 334
Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.	-	-	-	-
Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o.	5	250	-	255
Brilla Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Jasna 1 Sp.K.	-	378	-	378
Metropolitan Real Estate Sp. z o.o.	-	-	-	-
	<b>24 182</b>	<b>1 249</b>	-	<b>25 431</b>

## Noty objaśniające

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

w tys. zł

5 Należności i pozostałe aktywa	2018-12-31	2017-12-31
Należności handlowe	2	-
Należności z tytułu pożyczek	4 327	2 370
Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek	(427)	(220)
Należności z tytułu podatków	1	1
Pozostałe należności	-	15
<b>Należności netto</b>	<b>3 903</b>	<b>2 166</b>
Rozliczenia międzyokresowe	7	6
<b>Razem</b>	<b>3 910</b>	<b>2 172</b>
<b>Należności</b>		
Część krótkoterminowa	10	22
Część długoterminowa:		
od 1 roku do 2 lat	3 400	1 300
od 2 do 5 lat	500	850
	<b>3 910</b>	<b>2 172</b>

W pozycji należności z tytułu pożyczek wykazane są pożyczki udzielone jednostką zależnym: Galeria7 Sp. z o.o. i Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. Pożyczki zostały udzielone w PLN. Kwoty pożyczek, oprocentowanie oraz terminy spłaty ujawnione są w notcie nr 18.

W związku z zastosowaniem MSSF 9 Spółka zmieniła sposób wyceny pożyczek na aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Sposób wyceny aktywów finansowych został szczegółowo opisany we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego.

Zmiana wartości bilansowej pożyczek	2018-12-31	2017-12-31
Saldo na początek okresu	2 370	1 575
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	1 750	5 446
Odsetki naliczone	207	312
Splata pożyczek wraz z odsetkami	-	(4 963)
Wartość brutto na koniec okresu	4 327	2 370
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	(427)	(220)
Saldo na koniec okresu	<b>3 900</b>	<b>2 150</b>

Zmiana stanu odpisów aktualizujących	2018-12-31	2017-12-31
Stan na początek okresu	220	119
zwiększenia	207	101
zmniejszenia (z tytułu)	-	-
wykorzystanie	-	-
rozwiązanie	-	-
Stan odpisów aktualizujących na koniec okresu, razem	<b>427</b>	<b>220</b>

## 6 Instrumenty finansowe

## 6.1 Certyfikaty inwestycyjne

Certyfikaty inwestycyjne:	Liczba certyfikatów inwestycyjnych	Łączna wartość objętych certyfikatów inwestycyjnych	Wzrost wartości wg wyceny na 31.12.2017	Wartość wg wyceny na dzień 31.12.2017
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	4 518 339	5 648	407	6 055
<b>Razem</b>		<b>13 663</b>	<b>2 654</b>	<b>16 317</b>

Certyfikaty inwestycyjne:	Liczba certyfikatów inwestycyjnych	Łączna wartość objętych certyfikatów inwestycyjnych	Wzrost wartości wg wyceny na 31.12.2018	Wartość wg wyceny na dzień 31.12.2018
seria C - Octava FIZAN	1 189 102	1 189	654	1 843
seria D - Octava FIZAN	5 690 785	6 032	2 788	8 820
seria E - Octava FIZAN	185 185	200	87	287
seria G - Octava FIZAN	4 518 339	5 648	1 356	7 004
<b>Razem</b>		<b>13 069</b>	<b>4 885</b>	<b>17 954</b>

Certyfikaty inwestycyjne zostały wycenione na dzień 31 grudnia 2018 roku według oficjalnej wyceny dokonanej na dzień 31 grudnia 2018 roku przez towarzystwo funduszy inwestycyjnych zarządzających funduszem OCTAVA FIZAN, tj. Ipopema TFI.

Wycena certyfikatu inwestycyjnego dokonywana jest w oparciu o procedury i modele wycen Towarzystwa zarządzającego funduszem i na podstawie danych dostępnych na dzień wyceny.

Fundusz OCTAVA FIZAN jest funduszem, którego polityką inwestycyjną jest nabywanie instrumentów finansowych emitowanych przez spółki sektora nieruchomości komercyjnych.

Na wartość certyfikatu inwestycyjnego ma wpływ wycena nieruchomości inwestycyjnych będących w posiadaniu spółek portfelowych funduszu. W związku z okresową aktualizacją wycen nieruchomości, wartość godziwa certyfikatów może podlegać istotnym wahaniom w kolejnym okresie.

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

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

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

## Noty objaśniające

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

w tys. zł

## 6.2 Dłużne instrumenty finansowe - obligacje

	Oprocentowanie	Wartość nominalna obligacji	Cena emisyjna	Wycena na dzień 31.12.2018	Wycena na dzień 31.12.2017
Obligacja serii A - Octava Development S.A.	6,5%	12 424	14 487	12 344	17 860
Obligacje serii A - Cross Point B Sp. z o.o.	11%	-	6 592	-	7 235
Obligacje serii B - Cross Point B Sp. z o.o.	11%	-	879	-	964
			<b>21 958</b>	<b>12 344</b>	<b>26 059</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

Pomiędzy listopadem 2018 i datą niniejszego Raportu CUF otrzymała od 18 osób informacje o potencjalnych roszczeniach oraz żądanie realizacji „oferty poręczenia” emisji obligacji spółki Mega Sonic S.A., na którą to ofertę powołały się osoby występujące do CUF. CUF wystąpiła do wszystkich osób zgłaszających się do spółki z opisanym powyżej roszczeniem o udokumentowanie swoich roszczeń. Na dzień niniejszego Raportu, spółka nie otrzymała dokumentów, które w jej ocenie stanowią dowód istnienia wiążących spółkę CUF zobowiązań. Jednocześnie należy wspomnieć, że jeden ze współników spółki CUF jest równocześnie akcjonariuszem spółki Mega Sonic S.A. i do dnia 23 stycznia 2018 r. był także członkiem zarządu CUF.

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

Zarząd OCTAVA SA przyjął, że wartość oczekiwanych przepływów z tytułu spłaty obligacji CUF objętych przez OD wraz z istniejącymi zabezpieczeniami, wynosi ok. 25 mln PLN (z tego 58,35% przypada na Octava S.A.). Jej ekonomiczne znaczenie przekłada się na założenie, że w przypadku zbycia nieruchomości przez CUF w założonym do wyceny terminie, Grupa Octava jako wierzyciel posiadający pierwszeństwo z hipoteki do kwoty 32 mln PLN, otrzyma kwotę 25 mln PLN. Założenie to wycenia wartość zabezpieczenia w formie praw do nieruchomości na 2 500 pln na metr kwadratowy powierzchni najmu (obecna powierzchnia GLA nieruchomości wynosi 10,5 tys. mkw). W opinii Zarządu wycena odzwierciedla wartość godziwą nieruchomości, uwzględniając fakt, że nieruchomość jest zlokalizowana w centrum Bydgoszczy, jest wykończona w wysokim standardzie, oraz obejmuje parking płatny ze 166 miejscami parkingowymi.

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

7 Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2018-12-31	2017-12-31
Środki pieniężne w kasie	1	3
Środki pieniężne na rachunkach bieżących	10 891	270
Krótkoterminowe depozyty bankowe	5 310	6 619
Odsetki naliczone od depozytów bankowych	-	-
<b>Razem</b>	<b>16 202</b>	<b>6 892</b>

## 8 Analiza wrażliwości

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

## 9 Kapitał zakładowy

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

	2018-12-31	2017-12-31
Liczba akcji	42 786 848	42 786 848
Wartość nominalna akcji	0,10	0,10
<b>Kapitał zakładowy</b>	<b>4 278 685</b>	<b>4 278 685</b>

## Noty objaśniające

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

w tys. zł

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

<i>akcjonariusz</i>	<i>liczba posiadanych akcji/głosów</i>	<i>% udział w kapitale zakładowym</i>	<i>% udział w ogólnej liczbie głosów na WZA</i>
Grupa Kapitałowa Elliott International, L.P. poprzez spółki wchodzące w jej skład: - Beresford Energy Corp.	24 312 211	56,82%	56,82%
Finchley Investments LLC	8 500 000	19,87%	19,87%
Nationale-Nederlanden OFE	4 616 923	10,79%	10,79%
<b>10 Zobowiązania z tytułu pożyczek, dostaw i usług oraz pozostałe</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		24	46
Zobowiązania z tytułu podatków, etc.		319	7
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń		-	-
Pozostałe zobowiązania		4	3
Rozliczenia międzyokresowe kosztów		99	132
<b>Razem</b>		<b>446</b>	<b>188</b>
<b>11 Przychody i straty z inwestycji</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Przychody z dłużnych papierów wartościowych		1 091	3 616
Straty z tytułu utraty wartości dłużnych instrumentów finansowych		(3 940) -	
Przychody z tytułu odsetek		229	324
Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek		(207)	(101)
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji		1 331	(310)
Przychody z tytułu otrzymanych dywidend oraz zaliczki na poczet zysku		154	377
		<b>(1 342)</b>	<b>3 906</b>
<b>12 Pozostałe przychody operacyjne</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Przychody z wynajmu		-	129
Przychody z refaktur		8	26
<b>Razem</b>		<b>8</b>	<b>155</b>
<b>13 Koszty operacyjne</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Usługi prawne		(20)	(4)
Amortyzacja		(6)	(9)
Zużycie materiałów i energii		(5)	(1)
Usługi obce		(284)	(287)
Podatki i opłaty		(19)	(25)
Wynagrodzenia		(427)	(448)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		(69)	(67)
Pozostałe koszty rodzajowe		(31)	(23)
<b>Razem</b>		<b>(861)</b>	<b>(864)</b>
<b>14 Pozostałe koszty operacyjne</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Pozostałe koszty do refaktur		(8)	(155)
Pozostałe		(1)	-
<b>Razem</b>		<b>(9)</b>	<b>(155)</b>
<b>15 Koszty finansowe netto</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Różnice kursowe		241	(1 851)
<b>Razem</b>		<b>241</b>	<b>(1 851)</b>
<b>16 Podatek dochodowy</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Podatek dochodowy bieżący		(319)	-
Podatek dochodowy odroczoney		330	(323)
		<b>11</b>	<b>(323)</b>

Spółka Octava S.A. w 2018 r. utworzyła aktywo z tytułu strat podatkowych w kwocie 7 tys. zł, co wynika z nierozliczonej straty podatkowej poniesionej w 2016 r. w kwocie 95 tys. zł.



## Noty objaśniające

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

w tys. zł

Zysk (strata) brutto	(1 962)	1 191
Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podst. opodatkowania:		
Przychody księgowe, które nie są zaliczone do dochodu do opodatkowania	(154)	(377)
Przychody niebędące przychodami księgowymi, które są zaliczone do dochodu do opodatkowania	27	84
Koszty i straty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	1 262	1 983
Rozliczenie różnic przejściowych z lat ubiegłych	(115)	(192)
Przejsiowe różnice	2 474	(2 754)
Udział w zysku/stracie Brilla Sp. z o.o. - Jasna 1 Sp.k.	204	86
Straty z lat ubiegłych	(58)	(21)
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	1 678	-
Podatek dochodowy według stawki 19 %	319	-
	<b>319</b>	<b>-</b>

<b>17 Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	(0,05)	0,02
Zysk (strata) netto za okres	(1 952)	868
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.

<b>18 Przeciętne zatrudnienie</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	2	2

<b>19 Wynagrodzenie dla Zarządu i Rady Nadzorczej</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Wynagrodzenie dla Zarządu	180	180
Wynagrodzenie dla Rady Nadzorczej	100	143

**20 Transakcje z jednostkami powiązаныmi****Transakcje ze spółkami zależnymi****Przychody z tytułu odsetek**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Galeria7 Sp. z o.o.	177	101
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	30	-
	<b>207</b>	<b>101</b>

**Pozostałe przychody**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Galeria 7 Sp. z o.o.	-	1
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	-	1
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	-	1
Międzyrzecze Sp. z o.o.	-	1
Octava Development S.A. (dawniej Aussie S.A.)	-	1
Brilla Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Jasna 1 Sp.k.	-	1
	<b>-</b>	<b>6</b>

Należności z tytułu pożyczek	Termin spłaty pożyczki	Oprocentowanie pożyczki w skali roku	2018-12-31	2017-12-31
Galeria7 Sp. z o.o.	2020-12-31	6,00%	1 000	1 000
Galeria7 Sp. z o.o.	2020-12-31	6,00%	300	300
Galeria7 Sp. z o.o.	2020-12-31	6,50%	500	500
Galeria7 Sp. z o.o.	2020-12-31	6,50%	700	350
Galeria7 Sp. z o.o.	2020-12-31	6,50%	100	
Galeria7 Sp. z o.o.	2020-12-31	6,50%	300	
Galeria7 Sp. z o.o.	2020-12-31	6,50%	500	
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	2021-01-05	6,50%	500	
			<b>3 900</b>	<b>2 150</b>

W dniu 5 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 5 stycznia 2021 r.

W dniu 29 stycznia 2018 r. Spółka Octava S.A. wypłaciła spółce zależnej - Galerii7 Sp. z o.o. trzecią transzę pożyczki w kwocie 350 tys. zł. Łączna kwota udzielonej pożyczki wynosi 700 tys. zł. Oprocentowanie pożyczki wynosi 6,5% w skali roku. Ostateczny termin spłaty przypada na 31 grudnia 2020 r.

W dniu 28 maja 2018 r. Spółka Octava S.A. udzieliła długoterminowej pożyczki spółce zależnej - Galerii 7 Sp. z o.o. w kwocie 100 tys. zł. Oprocentowanie pożyczki wynosi 6,5% w skali roku. Ostateczny termin spłaty przypada na 31 grudnia 2020 r.

W dniu 15 czerwca 2018 r. Spółka Octava S.A. udzieliła długoterminowej pożyczki spółce zależnej - Galerii 7 Sp. z o.o. w kwocie 500 tys. zł. wypłaconej w transzach. I transza została wypłacona dn. 30 czerwca 2018 w kwocie 200 tys. zł., natomiast II transza została wypłacona dn. 25 lipca 2018 w kwocie 300 tys. zł. Oprocentowanie pożyczki wynosi 6,5% w skali roku. Ostateczny termin spłaty przypada na 31 grudnia 2020 r.

W dniu 22 października 2018 r. Spółka Octava S.A. udzieliła długoterminowej pożyczki spółce zależnej - Galerii 7 Sp. z o.o. w kwocie 300 tys. zł. Oprocentowanie pożyczki wynosi 6,5% w skali roku. Ostateczny termin spłaty przypada na 31 grudnia 2020 r.

## Noty objaśniające

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

w tys. zł

Udzielone pożyczki	2018-12-31	2017-12-31
Galeria7 Sp. z o.o.	1 250	850
Ląki Konstancińskie Sp. z o.o.	500	-
	<b>1 750</b>	<b>850</b>

Splacone pożyczki	2018-12-31	2017-12-31
REF Sp. z o.o 6 S.K.	-	4 461
Property Oversight Services Sp. z o.o	-	156
	-	<b>4 617</b>

Nabycie dłużnych instrumentów finansowych	31.12.2018	31.12.2017
Octava Development Sp. z o.o	(1 576)	-
	<b>(1 576)</b>	-

W dniu 17 kwietnia 2018 roku spółka zależna Octava Development Sp. z o.o. dokonała spłaty części kapitałowej obligacji wyemitowanych na rzecz Octava S.A. serii C w kwocie 1.867 tys. zł.

W dniu 30 listopada 2018 roku Octava S. A. zawarła z Octava Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie Porozumienie dotyczące zamiany warunków Emisji Obligacji. Na mocy niniejszego Porozumienia strony zmieniają termin Dnia wykupu Obligacji na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz postanawiają, że począwszy od dnia 1 marca 2018 roku do Dnia wykupu Obligacji odsetki od Obligacji będą naliczana w wysokości 6,5% rocznie. W celu zapewnienia Emitentowi środków w dniu 26 listopada 2018 roku Octava S.A. zwróciła część kwoty uprzednio otrzymanej od Emitenta tj. 291 tys. zł tytułem częściowej spłaty wartości nominalnej Obligacji. Zgodnie z porozumieniem kwota ta powiększa pozostającą do zwrotu część Obligacji i będzie podlegać przewidzianemu oprocentowaniu.

## Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązany

Pozostałe przychody	2018-12-31	2017-12-31
Octava Asset Management Sp. z o.o.	6	88
KP Capital Sp. z o.o.	2	11
Octa Alfa Sp. z o.o.	-	5
Octa BBC Sp. z o.o.	-	2
Octa FDS Sp. z o.o.	-	5
Octa K1 Sp. z o.o.	-	2
Octa K2 Sp. z o.o.	-	2
Octa K3 Sp. z o.o.	-	2
Octa K4 Sp. z o.o.	-	2
Octa LH Sp. z o.o.	-	5
Octa Obrzeźna Sp. z o.o.	-	2
Octa Quattro Sp. z o.o.	-	5
Octa RT Sp. z o.o.	-	5
Octa WBC Sp. z o.o.	-	5
Property Over Services Sp. z o.o.	-	2
REF Sp. z o.o 6 S.K.	-	557
	<b>8</b>	<b>700</b>

Pozostałe przychody od jednostek powiązanych w 2017 r. dotyczyły przychodów z tytułu podnajmu lokalu za 2017 r.

W 2018 r. Spółka nie osiągnęła przychodów z tytułu podnajmu lokali.

Transakcje z podmiotami powiązany zostały zawarte na warunkach rynkowych.

## 21 Instrumenty finansowe

DLUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Aktywa finansowe wg wart. godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	Poza MSSF 9
Stan na dzień 31.12.2018 r.				
Należności i pożyczki	3 900	-	-	-
Certyfikaty inwestycyjne	17 954	-	-	-
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	-	-	-	-
<b>Dl. instrumenty finansowe razem</b>	<b>21 854</b>	-	-	-
DLUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSR 39				
Stan na dzień 31.12.2017 r.				
Należności i pożyczki	-	2 150	-	-
Certyfikaty inwestycyjne	-	-	16 317	-
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	-	8 199	-	-
<b>Dl. instrumenty finansowe razem</b>	-	<b>10 349</b>	<b>16 317</b>	-

## Noty objaśniające

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

w tys. zł

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Aktywa finansowe wg wart. godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	Poza MSSF 9
<b>Stan na dzień 31.12.2018 r.</b>				
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	-	16 202	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	9	-	1
Pożyczki udzielone	-	-	-	-
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	12 344	-	-	-
<b>Krótk. instrumenty finansowe razem</b>	<b>12 344</b>	<b>16 211</b>	<b>-</b>	<b>1</b>

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSR 39	Aktywa finansowe wg wart. godziwej przez rach.zysków i strat	Pożyczki udzielone i należności	Aktywa dostępne do sprzedaży	Poza MSR39
<b>Stan na dzień 31.12.2017 r.</b>				
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	6 892	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	21	-	1
Pożyczki udzielone	-	-	-	-
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	-	17 860	-	-
<b>Instrumenty finansowe razem</b>	<b>6 892</b>	<b>17 881</b>	<b>-</b>	<b>1</b>

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzow. kosztu	Poza MSSF 9
<b>Stan na dzień 31.12.2018 r.</b>		
<i>Zobowiązania długoterminowe:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-
<i>Zobowiązania krótkoterminowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	127	319
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-
<b>Instrumenty finansowe razem</b>	<b>127</b>	<b>319</b>

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSR 39	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzow. kosztu	Poza MSR 39
<b>Stan na dzień 31.12.2017 r.</b>		
<i>Zobowiązania długoterminowe:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-
<i>Zobowiązania krótkoterminowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	188	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-
<b>Instrumenty finansowe razem</b>	<b>188</b>	<b>-</b>

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

## 22 Rozbicie pozycji kapitału własnego

Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2018 oraz na 31 grudnia 2017 przedstawia się następująco:

	2018-12-31	2017-12-31
Kapitał zakładowy	4 279	4 279
Pozostałe kapitały	11 464	11 464
Kapitał z aktualizacji wyceny	-	2 150
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	47 611	47 306
<b>RAZEM</b>	<b>63 354</b>	<b>65 199</b>

## 23 Wynagrodzenie firmy audytorskiej

	Ogółem	w tym:	
		Wypłacone	Należne
Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego za rok 2018	50	12	38
Pozostałe usługi (przeгляд półroczny 2018)	38	38	-
	<b>88</b>	<b>50</b>	<b>38</b>

## 24 Postępowania sądowe, zobowiązania warunkowe

Na dzień 31 grudnia 2018 roku brak postępowań sądowych oraz zobowiązań warunkowych.

## 25 Wydarzenia po dacie sprawozdania

W dniu 25 stycznia 2019 r. Spółka Octava S.A. udzieliła długoterminowej pożyczki spółce zależnej - Galerii 7 Sp. z o.o. w kwocie 500 tys. zł. Oprocentowanie pożyczki wynosi 6,5% w skali roku. Ostateczny termin spłaty przypada na 31 grudnia 2020 r.

W dniu 12.03.2019 r. Spółka Octava S.A. zawarła porozumienie ze spółką zależną - Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. dotyczące Umowy Pożyczki z dnia 05.01.2018 r., na mocy którego strony decydują, że odsetki będą naliczane w okresach rocznych (licząc od dnia wypłaty Pożyczki) przy uwzględnieniu odpowiedniej liczby dni wykorzystania Pożyczki przez Pożyczkobiorcę przy założeniu, że rok ma 365 dni.

W dniu 12.03.2019 r. Spółka Octava S.A. zawarła porozumienie ze spółką zależną - Galerią 7 Sp. z o.o. dotyczące Umowy Pożyczek zawartych w dniach 27.05.2015r., 21.04.2016r., 27.03.2017r. i 04.10.2017r., na mocy którego strony postanawiają, że odsetki będą naliczane w okresach rocznych (licząc od dnia wypłaty Pożyczki) przy uwzględnieniu odpowiedniej liczby dni wykorzystania Pożyczki przez Pożyczkobiorcę przy założeniu, że rok ma 365 dni. Pożyczkobiorca dokona spłaty całości Pożyczki w całości w terminie 31.12.2020r.