

**Octava S.A.**

**Sprawozdanie finansowe**

**za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.**

---

## **Spis treści**

	<b>Strona</b>
Wybrane dane finansowe	1
Wprowadzenie do sprawozdania finansowego	2 - 11
Sprawozdanie z sytuacji finansowej	12
Sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów	13
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	14
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	15
Noty objaśniające	16 - 25

## Wybrane dane finansowe

za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 r.

	w tys. zł		w tys. EUR	
	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2020 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2020 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019 r.
Przychody i straty z inwestycji	(4 291)	(2 415)	(959)	(561)
Pozostałe przychody operacyjne	4	11	1	3
Koszty operacyjne	(959)	(938)	(214)	(218)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(5 246)	(3 342)	(1 173)	(777)
Zysk (strata) netto	(4 651)	(2 997)	(1 040)	(697)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w szt.)	42 786 848	42 786 848	42 786 848	42 786 848
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł/EUR):				
- podstawowy oraz rozwodniony	(0,11)	(0,07)	(0,02)	(0,02)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(2 778)	(7 552)	(621)	(1 756)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-	-	-	-
Przepływy pieniężne netto	(2 778)	(7 552)	(621)	(1 756)
	w tys. zł		w tys. EUR	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Aktywa, razem	56 072	60 991	12 150	14 322
Zobowiązania, razem	473	741	102	174
Kapitał własny, razem	55 599	60 250	12 048	14 148
Liczba akcji (w szt.)	42 786 848	42 786 848	42 786 848	42 786 848
Wartość aktywów netto na jedną akcję (w zł/EUR)	1,30	1,41	0,28	0,33

**Wprowadzenie do jednostkowego sprawozdania finansowego  
za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 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 funduszów 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 20 kwietnia 2021 r.

Spółka sporządziła również skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r., które dnia 25 marca 2021 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 2020 r. oraz na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji tj. 20 kwietnia 2021 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 2020 – 31 grudnia 2020
Bogdan Kryca	1 stycznia 2020 – 31 grudnia 2020
Andrzej Wieczorkiewicz	1 stycznia 2020 – 31 grudnia 2020
Arkadiusz Chojnacki	1 stycznia 2020 – 31 grudnia 2020
Paweł Serej	1 stycznia 2020 – 31 grudnia 2020
Piotr Szczepiórkowski	1 stycznia 2020 – 31 grudnia 2020
Andrzej Sokolewicz	1 stycznia 2020 – 31 grudnia 2020

### 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 2020 – 4,4742 zł/EUR, rok 2019 – 4,3018 zł/EUR,
- poszczególne pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej – według średniego kursu NBP na dany dzień bilansowy – 4,6148 zł/EUR na dzień 31.12.2020 r. oraz 4,2585 zł/EUR na dzień 31.12.2019 r.

Ewentualne różnice pomiędzy wartościami wykazanymi w poszczególnych pozycjach tabel mogą różnić się od ich podsumowań z uwagi na algorytm zaokrągleń wartości do pełnych tysięcy złotych.

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.

#### 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 2020 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.

- Zmiana w MSSF 3: *Połączenia jednostek*

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

Celem zmiany było doprecyzowanie definicji przedsięwzięcia (ang. business) i łatwiejsze odróżnienie przejąć „przedsięwzięcie” od grup aktywów dla celów rozliczenia połączeń. Do standardu dodano opcjonalny „test koncentracji”, który upraszcza ocenę tego czy nabyte aktywa i działania stanowią przedsięwzięcie.

**Wprowadzenie do jednostkowego sprawozdania finansowego  
za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.**

---

- Zmiana 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.

- Zmiana w MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7: *Reforma referencyjnych stóp procentowych (stawek referencyjnych)*

Zmiany w MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7 zostały opublikowane w dniu 26 września 2019 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.

Zmiany modyfikują szczegółowe wymogi rachunkowości zabezpieczeń, aby zminimalizować (wyeliminować) potencjalne skutki niepewności związanej z reformą referencyjnych (międzybankowych) stóp procentowych. Ponadto, jednostki będą zobowiązane do dodania dodatkowych ujawnień odnośnie tych powiązań zabezpieczających, na które bezpośredni wpływ ma niepewność związana z reformą.

Ponadto, od 1 czerwca 2020 r., po przyjęciu do stosowania przez Komisję Europejską w październiku 2020 r., Spółka stosuje Zmianę w MSSF 16 Leasing: Ulgi związane z Covid-19. Zmiana została opublikowana w dniu 28 maja 2020 roku i ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 czerwca 2020 roku lub później, z możliwością wcześniejszego zastosowania. Zmiana wprowadza w MSSF 16 uproszczenie, pozwalające nie ujmować modyfikacji umowy leasingu w przypadku, gdy nastąpiły np. zmiany w płatnościach związane z pandemią Covid-19.

#### Zmiany wprowadzone samodzielnie przez Spółkę

Spółka nie dokonała korekty prezentacyjnej danych porównywalnych za rok kończący się na dzień 31 grudnia 2019 roku.

#### Wpływ zmian na sprawozdanie finansowe

Wdrożenie standardów nie miało wpływu na wyniki działalności i sytuację finansową Spółki.

#### 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 17 *Umowy ubezpieczeniowe*

Nowy standard został opublikowany w dniu 18 maja 2017 roku, a następnie zmieniony w dniu 25 czerwca 2020 r. i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 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). W dniu 25 czerwca 2020 r. zmieniono również MSSF 4 – w zakresie wydłużenia okresu zwolnienia ubezpieczycieli z zastosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe do 1 stycznia 2023 r.

Spółka zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2023 r.. Wprowadzenie standardu nie będzie miało wpływu na wyniki działalności i sytuację finansową Spółki.

**Wprowadzenie do jednostkowego sprawozdania finansowego  
za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.**

---

- Zmiana w MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych: Klasyfikacja zobowiązań jako krótko- i długoterminowe*

Zmiana w MSR 1 została opublikowana w dniu 23 stycznia 2020 roku, następnie zmodyfikowano w lipcu 2020 r. datę wejścia w życie i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

Zmiana na nowo definiuje kryteria jakie muszą być spełnione, aby zobowiązanie uznać za krótkoterminowe. Zmiana może wpłynąć na zmianę prezentacji zobowiązań i ich reklasyfikację pomiędzy zobowiązaniami krótko- i długoterminowymi.

Spółka zastosuje zmieniony standard od 1 stycznia 2023 r. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowego standardu

- Zmiany w MSSF 3, MSR 16, MSR 37 oraz coroczne poprawki do standardów 2018-2020 (*Annual improvements*)

Zmiany w tych standardach zostały opublikowane w dniu 14 maja 2020 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później. Wśród zmian jest m.in. wprowadzenie zakazu pomniejszania kosztu wytworzenia środków trwałych o przychody ze sprzedaży produktów testowych powstałych w procesie tworzenia/uruchamiania środka trwałego.

Spółka zastosuje zmienione standardy od 1 stycznia 2022 r. Wprowadzenie standardu nie będzie miało wpływu na wyniki działalności i sytuację finansową Spółki.

- Zmiany w MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16 *Reforma referencyjnych stóp procentowych (stawek referencyjnych) – Faza 2*

Zmiany w tych standardach zostały opublikowane w dniu 27 sierpnia 2020 roku i uzupełniają one pierwszą fazę zmian w sprawozdawczości wynikających z reformy międzybankowych stawek referencyjnych z września 2019 r. Zmiany mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później. Zmiany w drugiej fazie koncentrują się na wpływie jaki będzie miało na wycenę, np. instrumentów finansowych, zobowiązań leasingowych, zastąpienie dotychczasowej stopy referencyjnej nową stopą wynikającą z reformy.

Spółka zastosuje zmienione standardy od 1 stycznia 2021 r. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania zmienionych standardów.

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 17 *Umowy ubezpieczeniowe*, opublikowany w dniu 18 maja 2017 roku, wraz ze zmianami z dnia 25 czerwca 2020 roku,
- Zmiana w MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych: Klasyfikacja zobowiązań jako krótko- i długoterminowe* opublikowana 23 stycznia 2020 roku, wraz ze zmianami z dnia 15 lipca 2020 roku,
- Zmiany w MSSF 3, MSR 16, MSR 37 oraz coroczne poprawki do standardów 2018-2020 opublikowane w dniu 14 maja 2020 roku.

**Wprowadzenie do jednostkowego sprawozdania finansowego  
za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.**

---

**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.

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;

**Wprowadzenie do jednostkowego sprawozdania finansowego  
za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.**

---

- 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 trwałe (lub grupy do zbycia) przeznaczone do sprzedaży**

Aktywa trwałe (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.

**(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 Spółki 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.



**Wprowadzenie do jednostkowego sprawozdania finansowego  
za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.**

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

Klasy instrumentów finansowych	Klasyfikacja wg MSSF 9	Komentarz
Certyfikaty inwestycyjne	Wyceniane do wartości godziwej przez WF	Zgodnie z modelem biznesowym
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	
Pożyczki udzielone	Wyceniane do wartości godziwej przez WF	Test SPPI niespełniony
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	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 w zamortyzowanym koszcie	

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

Ocena oczekiwanych strat kredytowych jest rozpoznawana dwustopniowo. W przypadku ekspozycji kredytowych, dla których od początkowego ujęcia nie nastąpił znaczący wzrost ryzyka, ocena oczekiwanych strat kredytowych przeprowadzana jest dla strat kredytowych możliwych do poniesienia w okresie kolejnych 12 miesięcy (12-miesięczne oczekiwane straty kredytowe). W przypadku ekspozycji kredytowych, dla których od początkowego ujęcia wystąpił znaczący wzrost ryzyka, wymagana jest kalkulacja strat w horyzoncie 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 odpisanymi należnościami uznaje się w rachunku zysków i strat.

**Wprowadzenie do jednostkowego sprawozdania finansowego  
za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.**

---

**(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 ujmują 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 ujmują się metodą efektywnej stopy procentowej w rachunku zysków i strat przez okres obowiązywania odnośnych umów.

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

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

**(h) Rezerwy**

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

**(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 ujmują się w pełnej wysokości. Rezerwa ta nie podlega dyskontowaniu.

**Wprowadzenie do jednostkowego sprawozdania finansowego  
za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.**

---

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.

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.

**(l) Ustalanie wartości godziwej**

Zgodnie z MSSF 13 wartość godziwa to cena, jaką można osiągnąć przy sprzedaży danego składnika aktywów (lub przekazaniu zobowiązania) uczestnikowi rynku podstawowego. MSSF 13 wprowadza hierarchię ustalania wartości godziwej, opartą na trzech poziomach pozyskania informacji wejściowych.

Poziom pierwszy zawiera dane wejściowe pochodzące z aktywnego rynku i jest traktowany jako źródło najbardziej wiarygodnych danych. Dane z tego poziomu powinny być stosowane zawsze, gdy tylko jest to możliwe.

Poziom drugi zawiera dane wejściowe inne niż pochodzące z aktywnego rynku, które jednak są obserwowalne (obiektywne, mierzalne). Ten poziom obejmuje następujące możliwe źródła informacji i dane: notowania dla podobnych aktywów i pasywów pochodzące z aktywnego rynku; notowania dla takich samych albo podobnych aktywów i pasywów z rynków, które nie są aktywne; rynki inne niż rynki notowane, będące jednak rynkami obserwowalnymi (stopy procentowe, spready kredytowe itp.); inne rynkowo potwierdzone informacje.

Poziom trzeci zawiera dane o charakterze nieobserwowalnym, stosowane wówczas, gdy nie można uzyskać informacji z pierwszych dwóch poziomów wyceny. Zalicza się do niego wszelkie wyceny nacechowane subiektywnymi danymi wejściowymi.

Spółka ustala wartość godziwą aktywów w oparciu o trzeci poziom hierarchii.

## **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 analizie 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.

**Sprawozdanie z sytuacji finansowej  
na dzień 31 grudnia 2020 r.**

w tys. zł	Nota	31.12.2020	31.12.2019
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	1	6	9
Pożyczki udzielone	5	7 850	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3	169	103
Udziały w spółkach zależnych i stowarzyszonych	4	16 255	19 427
Aktywa finansowe - certyfikaty inwestycyjne	6	13 361	15 602
		<b>37 641</b>	<b>35 141</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności pozostałe	5	1	8
Pożyczki udzielone	5	-	4 900
Dłużne instrumenty finansowe	6	12 344	12 339
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	7	6 086	8 603
		<b>18 431</b>	<b>25 850</b>
<b>Aktywa, razem</b>		<b>56 072</b>	<b>60 991</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
Kapitał zakładowy	9	4 279	4 279
Kapitał zapasowy		11 464	11 464
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)		39 856	44 507
<b>Kapitał własny, razem</b>		<b>55 599</b>	<b>60 250</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>			
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3	343	623
		<b>343</b>	<b>623</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	10	130	118
		<b>130</b>	<b>118</b>
Zobowiązania, razem		<b>473</b>	<b>741</b>
<b>Pasywa, razem</b>		<b>56 072</b>	<b>60 991</b>

**Sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów  
za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 r.**
**SPRAWOZDANIE Z WYNIKU**

w tys. zł

	Nota	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2020 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019 r.
<b>Przychody i straty z inwestycji</b>	11		
Przychody z dłużnych papierów wartościowych		-	-
Straty z tytułu utraty wartości dłużnych instrumentów finansowych		(228)	(1 698)
Przychody z tytułu odsetek		279	304
Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek		(278)	(250)
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji		(4 064)	(771)
		<u>(4 291)</u>	<u>(2 415)</u>
Pozostałe przychody operacyjne	12	4	11
<b>Przychody operacyjne, razem</b>		<u>(4 287)</u>	<u>(2 404)</u>
<b>Koszty operacyjne</b>	13		
Wynagrodzenia		(455)	(467)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		(56)	(73)
Amortyzacja		(3)	(4)
Pozostałe koszty administracyjne		(384)	(383)
Pozostałe koszty operacyjne	14	(61)	(11)
		<u>(959)</u>	<u>(938)</u>
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<u>(5 246)</u>	<u>(3 342)</u>
Koszty finansowe (netto)	15	260	(46)
Podatek dochodowy	16	335	391
<b>Zysk (strata) netto</b>		<u>(4 651)</u>	<u>(2 997)</u>
<b>Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)</b>			
- podstawowy oraz rozwodniony	17	<u>(0,11)</u>	<u>(0,07)</u>

**SPRAWOZDANIE Z POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

w tys. zł

<b>Zysk (strata) netto</b>	(4 651)	(2 997)
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<u>(4 651)</u>	<u>(2 997)</u>

**Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym  
za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 r.**

w tys. zł	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	Razem
<b>Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2020 r.</b>				
Saldo na początek okresu	4 279	11 464	44 507	60 250
Podział zysku	-	-	-	-
Wykup akcji własnych do umorzenia	-	-	-	-
Umorzenie akcji własnych	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2020 r.	-	-	(4 651)	(4 651)
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>4 279</b>	<b>11 464</b>	<b>39 856</b>	<b>55 599</b>
<b>Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019 r.</b>				
Saldo na początek okresu	4 279	11 464	47 504	63 247
Podział zysku	-	-	-	-
Wykup akcji własnych do umorzenia	-	-	-	-
Umorzenie akcji własnych	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019 r.	-	-	(2 997)	(2 997)
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>4 279</b>	<b>11 464</b>	<b>44 507</b>	<b>60 250</b>

**Sprawozdanie z przepływów pieniężnych  
za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 r.**

w tys. zł	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2020 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019 r.
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Zbycie papierów wartościowych	1 242	1 199
Nabycie papierów wartościowych	(233)	(1 692)
Zbycie udziałów w spółkach zależnych	106	-
Nabycie udziałów w spółkach zależnych		(3 823)
Odsetki otrzymane	1	14
Udzielone pożyczki	(2 950)	(2 000)
Podatek dochodowy	-	(319)
Pozostałe przepływy - pozostałe wydatki na działalność operacyjną	(944)	(931)
	<u>(2 778)</u>	<u>(7 552)</u>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>	<u>(2 778)</u>	<u>(7 552)</u>
Środki pieniężne na początek okresu	<b>8 603</b>	<b>16 202</b>
Różnice kursowe	261	(47)
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<u><b>6 086</b></u>	<u><b>8 603</b></u>



**1 Rzeczowe aktywa trwałe**

	Budynki	Urządzenia i maszyny	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Pozostałe	Razem
<b>Stan na 1.1.2019</b>					
Wartość brutto	-	115	-	-	115
Skumulowana amortyzacja	-	(102)	-	-	(102)
<b>Wartość netto</b>	-	<b>13</b>	-	-	<b>13</b>
<b>Okres od 1.1.2019 do 31.12.2019</b>					
Stan na 1.1.2019	-	13	-	-	13
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	-	-	-
Amortyzacja za okres	-	(4)	-	-	(4)
Korekta umorzenia w związku ze sprzedażą/ likwidacją	-	-	-	-	-
<b>Stan na 31.12.2019</b>	-	<b>9</b>	-	-	<b>9</b>
<b>Stan na 31.12.2019</b>					
Wartość brutto	-	115	-	-	115
Skumulowana amortyzacja	-	(106)	-	-	(106)
<b>Wartość netto</b>	-	<b>9</b>	-	-	<b>9</b>
<b>Okres od 1.1.2020 do 31.12.2020</b>					
Stan na 1.1.2020	-	9	-	-	9
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	-	-	-
Amortyzacja za okres	-	(3)	-	-	(3)
Korekta umorzenia w związku ze sprzedażą/ likwidacją	-	-	-	-	-
<b>Stan na 31.12.2020</b>	-	<b>6</b>	-	-	<b>6</b>
<b>Stan na 31.12.2020</b>					
Wartość brutto	-	115	-	-	115
Skumulowana amortyzacja	-	(109)	-	-	(109)
<b>Wartość netto</b>	-	<b>6</b>	-	-	<b>6</b>

**2 Wartości niematerialne**

	Oprogramowanie	Pozostałe	Razem
<b>Stan na 1.1.2019</b>			
Wartość brutto	15	2	17
Skumulowana amortyzacja	(15)	(2)	(17)
<b>Wartość netto</b>	-	-	-
<b>Okres od 1.1.2019 do 31.12.2019</b>			
Stan na 1.1.2019	-	-	-
Zakupy	-	-	-
Amortyzacja	-	-	-
Korekta umorzenia w związku z likwidacją	-	-	-
<b>Stan na 31.12.2019</b>	-	-	-
<b>Stan na 31.12.2019</b>			
Wartość brutto	15	2	17
Skumulowana amortyzacja	(15)	(2)	(17)
<b>Wartość netto</b>	-	-	-
<b>Okres od 1.1.2020 do 31.12.2020</b>			
Stan na 1.1.2020	-	-	-
Zakupy	-	-	-
Amortyzacja	-	-	-
Korekta umorzenia w związku z likwidacją	-	-	-
<b>Stan na 31.12.2020</b>	-	-	-
<b>Stan na 31.12.2020</b>			
Wartość brutto	15	2	17
Skumulowana amortyzacja	(15)	(2)	(17)
<b>Wartość netto</b>	-	-	-

za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

w tys. zł

3 Aktywa i rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	31.12.2020	31.12.2019
<b>Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego:</b>		
- przypadające do realizacji w ciągu 12 miesięcy	19	103
- przypadające do realizacji po upływie 12 miesięcy	150	-
	<b>169</b>	<b>103</b>
<b>Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego:</b>		
- przypadające do uregulowania w ciągu 12 miesięcy	-	-
- przypadające do uregulowania po upływie 12 miesięcy	343	623
	<b>343</b>	<b>623</b>

Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	Odpisy aktualizujące	Różnice kursowe	Rezerwy kosztowe	Pozostałe - straty podatkowe do odliczenia	Razem
<b>Okres od 1.1.2019 do 31.12.2019</b>					
Stan na 1.1.2019	-	-	19	7	26
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	-	6	(2)	73	77
<b>Stan na 31.12.2019</b>	-	<b>6</b>	<b>17</b>	<b>80</b>	<b>103</b>
<b>Okres od 1.1.2020 do 31.12.2020</b>					
Stan na 1.1.2020	-	6	17	80	103
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	-	(6)	2	70	66
<b>Stan na 31.12.2020</b>	-	-	<b>19</b>	<b>150</b>	<b>169</b>

	Ogółem	w tym:	
		z zysków kapitałowych	z innych źródeł
Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego - stan na 31.12.2019, w tym:	103	89	7
Strata podatkowa do odliczenia za rok 2016	7	-	-
Strata podatkowa do odliczenia za rok 2019	73	73	-
Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego - stan na 31.12.2020, w tym:	169	150	19
Strata podatkowa do odliczenia za rok 2019	76	76	-
Strata podatkowa do odliczenia za rok 2020	74	74	-

Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	Należne odsetki	Różnice kursowe	Wycena certyfikatów inwestycyjnych	Odpisy aktualizujące	Razem
<b>Okres od 1.1.2019 do 31.12.2019</b>					
Stan na 1.1.2019	-	10	928	-	938
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	-	(10)	(305)	-	(315)
<b>Stan na 31.12.2019</b>	-	-	<b>623</b>	-	<b>623</b>
<b>Okres od 1.1.2020 do 31.12.2020</b>					
Stan na 1.1.2020	-	-	623	-	623
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	-	-	(280)	-	(280)
<b>Stan na 31.12.2020</b>	-	-	<b>343</b>	-	<b>343</b>

  

	Ogółem	w tym:	
		z zysków kapitałowych	z innych źródeł
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego - stan na 31.12.2019	623	623	-
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego - stan na 31.12.2020	343	343	-

4 Udziały bezpośrednie w spółkach zależnych i stowarzyszonych

	31.12.2020		31.12.2019	
	% udział	wartość udziałów	% udział	wartość udziałów
Galeria7 Sp. z o.o.	100,00%	1 821	100,00%	4 949
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	100,00%	4 432	100,00%	4 455
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	58,38%	8 849	58,38%	8 849
Międzyrzecze Sp. z o.o.	36,24%	1 153	36,24%	1 164
Octava Development Sp. z o.o.	100,00%	-	100,00%	-
Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.	100,00%	-	100,00%	-
Aussie Development Błuszczowa Sp. z o.o.	-	-	100,00%	-
Brilla Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Jasna 1 Sp.K.	-	-	79,55%	-
Metropolitan Real Estate Sp. z o.o.	-	-	100,00%	10
		<b>16 255</b>		<b>19 427</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 aktywem 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.

**za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.**

w tys. zł

Z dniem 16 września 2020 r. spółka zależna - Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o. w likwidacji została wykreślona z Rejestru Przedsiębiorców. W dniu 2 października 2020 r. wykreślenie zostało uprawomocnione w Krajowym Rejestrze Sądowym.

W dniu 30 września 2020 r. podjęto uchwałę o natychmiastowym rozwiązaniu spółki zależnej - Brilla Sp. z o.o. Jasna 1 SK i zakończeniu jej działalności bez przeprowadzania likwidacji. Z dniem 16 grudnia 2020 r. spółka została wykreślona z Rejestru Przedsiębiorców.

W dniu 16 października 2020 r. Octava S.A. sprzedała spółce Property Oversight Services Sp. z o.o. za kwotę 25 tys. zł 200 udziałów w spółce Metropolitan Real Estate Sp. z o.o., każdy o wartości nominalnej 50 zł. Sprzedane udziały stanowią 100% kapitału zakładowego spółki Metropolitan Real Estate Sp. z o.o.

Na dzień 31 grudnia 2020 r. Spółka dokonała aktualizacji odpisów z tytułu utraty wartości udziałów w spółkach zależnych i stowarzyszonych. Łączna kwota odpisów wynosi 27,6 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.	20 914	3 127	-	24 041
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	1 350	23	-	1 373
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	-	-	-	-
Międzyrzecze Sp. z o.o.	812	11	-	823
Octava Development Sp. z o.o. (dawniej Aussie S.A.)	1 334	-	-	1 334
Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.	5	-	-	5
Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o.	255	-	(255)	-
Brilla Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Jasna 1 Sp.K.	378	-	(378)	-
	<b>25 048</b>	<b>3 161</b>	<b>(633)</b>	<b>27 576</b>

Aktualizacja wartości nieruchomości położonej przy ul. Lubelskiej w Walbrzychu – szczegółowo opisana w nocie 2.1 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, przyczyniła się do znacznego wzrostu odpisu aktualizującego udziały w spółce zależnej Galerii 7. Strata z tytułu wyceny udziałów w spółkach zależnych została zaprezentowana w rachunku wyników w pozycji „zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji”.

**5 Należności i pozostałe aktywa**

	31.12.2020	31.12.2019
Należności z tytułu pożyczek	8 805	5 577
Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek	(955)	(677)
Należności z tytułu podatków	1	1
Pozostałe należności	-	3
<b>Należności netto</b>	<b>7 851</b>	<b>4 904</b>
Rozliczenia międzyokresowe	-	4
<b>Razem</b>	<b>7 851</b>	<b>4 908</b>
<b>Należności</b>		
Część krótkoterminowa	1	4 908
Część długoterminowa:		
od 1 roku do 2 lat	7 850	-
od 2 do 5 lat	-	-
	<b>7 851</b>	<b>4 908</b>

W pozycji należności z tytułu pożyczek wykazane zostały pożyczki udzielone jednostce zależnej Galeria7 Sp. z o.o. Pożyczki udzielone w walucie PLN. Kwoty pożyczek, oprocentowanie oraz terminy spłaty ujawnione są w nocie nr 21.

Spółka wycenia pożyczki jako aktywa finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy według klasyfikacji MSSF 9. Sposób wyceny aktywów finansowych został szczegółowo opisany we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego.

**Zmiana wartości bilansowej pożyczek**

	31.12.2020	31.12.2019
Saldo na początek okresu	5 577	4 327
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	2 950	2 000
Odsetki naliczone	278	290
Potrącenie wierzytelności	-	(1 040)
Wartość brutto na koniec okresu	8 805	5 577
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	(955)	(677)
Saldo na koniec okresu	<b>7 850</b>	<b>4 900</b>

**Zmiana stanu odpisów aktualizujących**

	31.12.2020	31.12.2019
Stan na początek okresu	677	427
zwiększenia	278	250
zmniejszenia (z tytułu)	-	-
<b>Stan odpisów aktualizujących na koniec okresu, razem</b>	<b>955</b>	<b>677</b>

**6 Instrumenty finansowe**

**6.1 Certyfikaty inwestycyjne**

	<b>Liczba certyfikatów inwestycyjnych</b>	<b>Łączna wartość objętych certyfikatów inwestycyjnych</b>	<b>Wzrost wartości wg wyceny na 31.12.2019</b>	<b>Wartość wg wyceny na dzień 31.12.2019</b>
Certyfikaty inwestycyjne:				
seria C - Octava FIZAN	440 505	441	193	634
seria D - Octava FIZAN	5 690 785	6 032	2 163	8 195
seria E - Octava FIZAN	185 185	200	67	267
seria G - Octava FIZAN	4 518 339	5 648	858	6 506
<b>Razem</b>		<b>12 321</b>	<b>3 281</b>	<b>15 602</b>

	<b>Liczba certyfikatów inwestycyjnych</b>	<b>Łączna wartość objętych certyfikatów inwestycyjnych</b>	<b>Wzrost wartości wg wyceny na 31.12.2020</b>	<b>Wartość wg wyceny na dzień 31.12.2020</b>
Certyfikaty inwestycyjne:				
seria D - Octava FIZAN	5 387 111	5 710	1 423	7 133
seria E - Octava FIZAN	185 185	200	45	245
seria G - Octava FIZAN	4 518 339	5 648	335	5 983
<b>Razem</b>		<b>11 558</b>	<b>1 803</b>	<b>13 361</b>

Punktem wyjścia do wyceny certyfikatów inwestycyjnych na dzień 31 grudnia 2020 roku jest oficjalna wycena dokonana na dzień 31 grudnia 2020 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 OCATVA FIZAN jest funduszem, którego polityką inwestycyjną jest nabywanie instrumentów finansowych emitowanych przez spółki sektora nieruchomości komercyjnych.

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

W związku z licznymi rozmowami, jakie osoby zarządzające Octava FIZAN prowadzą z zewnętrznymi doradcami oraz inwestorami działającymi na rynku polskim, Zarząd stoi na stanowisku, że ze względów ostrożnościowych jak i uwzględniając ograniczoną płynność certyfikatów FIZAN, wycena tych certyfikatów w księgach Octava S.A. (wartość godziwa) powinna być obniżona w stosunku do wyceny księgowej wynikającej z wycen, jakie na podstawie sprawozdań spółek portfelowych dokonuje TFI Ipopema („TFI”).

Wycena certyfikatów sporządzana jest przez profesjonalny podmiot na zlecenie TFI. Wycena ta oparta jest o wartość księgową aktywów netto, ustaloną przede wszystkim w oparciu o wartość nieruchomości z operatów oraz zobowiązania spółek zależnych. Ponadto podmiot sporządzający wycenę przyjmuje szereg własnych założeń, w tym założenia odnośnie realizowalności aktywów i zobowiązań wynikających z podatku odroczonego.

Tak sporządzoną wycenę należy uznać za trzeci poziom ustalenia wartości godziwej w rozumieniu MSSF 13. W związku z brakiem możliwości ustalenia wartości w oparciu o aktywny rynek, wycena nacechowana jest subiektywnymi danymi wejściowymi, które mogą okazać się błędne.

Zgodnie z MSSF 13 wartość godziwa to cena, jaką można osiągnąć przy sprzedaży danego składnika aktywów uczestnikowi rynku podstawowego. Zdaniem Zarządu występuje istotne ryzyko braku możliwości upłynienia certyfikatów po wartości ustalonej przez TFI. W związku z brakiem aktywnego rynku na certyfikaty funduszu, mogą one zostać uplynione wyłącznie w skutek umorzenia po sprzedaży majątku funduszu. Istnieje szereg czynników mogących negatywnie wpłynąć na cenę sprzedaży oraz faktyczne saldo środków pieniężnych jakie fundusz będzie mógł przeznaczyć na umorzenie certyfikatów po sprzedaży majątku. Do czynników tych zaliczyć należy:

- ryzyko obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości względem wartości z operatów w przypadku wyprzedaży portfela;
- ryzyko braku możliwości ustrukturyzowania transakcji sprzedaży w sposób umożliwiający uzyskanie korzyści na skutek realizacji aktywów z tytułu podatku odroczonego ustalonych w oparciu o bieżące operaty;
- ryzyko poniesienia istotnych kosztów transakcji oraz likwidacji funduszu, które obniżą saldo środków pieniężnych dostępnych na cele umorzenia certyfikatów.

Zdaniem Zarządu Octava S.A. w celu zaadresowania prawdopodobieństwa realizacji powyższych ryzyk, wartość godziwa certyfikatów ujęta w księgach Octava SA powinna zostać obniżona w stosunku do wyceny ustalonej przez TFI. Powodem korekty jest niepewność w sektorze nieruchomości komercyjnych wywołana przez epidemię COVID-19.

Przeprowadzona przez Zarząd Octava S.A. wewnętrzna analiza portfela nieruchomości Octava Fizan wycenia zatem bardziej ostrożnościowo udział spółki w ww. portfelu (4%) na kwotę 2,9 mln euro. Kluczowe założenia przyjęte do wyceny uwzględniają opisane wyżej czynniki ryzyka, jak również odzwierciedlają niepewność rynkową związaną ze skutkami pandemii COVID-19.

W dniu 11 grudnia 2020 roku Octava S.A. ("Spółka") złożyła żądanie wykupu 440.505 certyfikatów inwestycyjnych serii C oraz 303.674 certyfikatów inwestycyjnych serii D Octava Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych zarządzanego przez Ipopema Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. Cena emisyjna 1 certyfikatu wynosiła 1 zł. Łączna kwota wpłaty na certyfikaty wyniosła 280 tys. euro tj. 1.242 tys. zł. Tym samym, Octava posiada łącznie 10.090.635 Certyfikaty Inwestycyjne serii D, E i G Funduszu.

Spółka wycenia certyfikaty inwestycyjne zgodnie z MSSF 9 jako aktywa finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy. Sposób wyceny aktywów finansowych został szczegółowo opisany we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego.

**6.2 Dłużne instrumenty finansowe - obligacje**

	<b>Oprocentowanie</b>	<b>Wartość nominalna obligacji</b>	<b>Cena emisyjna</b>	<b>Wycena na dzień 31.12.2020</b>	<b>Wycena na dzień 31.12.2019</b>
Obligacja serii A - Octava Development Sp. z o.o.	6,5%	14 350	14 487	12 344	12 339
			<b>14 487</b>	<b>12 344</b>	<b>12 339</b>

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

OD to spółka, która została 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 wpisaną 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 spółnikami;

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 nieruchomości.

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 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 inwestycję 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, że względu na fakt, iż wykonywanie praw głosu CUF nie oznacza przejęcia kontroli w kontekście prowadzenia spraw spółki oraz zarządzania majątkiem, a jedynie wykorzystania praw ochronnych obligatariuszy. Wykonywanie praw głosu służy zabezpieczeniu należności Grupy Octava od CUF.

W celu zapewnienia Emitentowi środków w dniu 29 czerwca 2020 roku Octava S.A. zwróciła część kwoty uprzednio otrzymanej od OD (Emitenta) tj. 233 tys. zł tytułem częściowej spłaty wartości nominalnej Obligacji.

Spółka wycenia dłużne instrumenty finansowe (obligacje) zgodnie z MSSF 9 jako aktywa finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy. Sposób wyceny aktywów finansowych został szczegółowo opisany we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego.

Grupa ustala wartość godziwą aktywów w oparciu o trzeci poziom hierarchii.

<b>7 Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</b>		<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Środki pieniężne w kasie		2	1
Środki pieniężne na rachunkach bieżących		1	6 623
Krótkoterminowe depozyty bankowe		6 083	1 979
<b>Razem</b>		<b>6 086</b>	<b>8 603</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 2020 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.

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
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>

Stan akcjonariatu posiadającego co najmniej 5% ogólnej liczby głosów przedstawia się następująco - na dzień przekazania raportu rocznego za 2020:

<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 Kapitalowa Elliott International, L.P. poprzez spółkę wchodzącą 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%

za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

w tys. zł

	31.12.2020	31.12.2019
<b>10 Zobowiązania z tytułu pożyczek, dostaw i usług oraz pozostałe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	17	22
Zobowiązania z tytułu podatków, etc.	12	-
Pozostałe zobowiązania	-	4
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	101	92
<b>Razem</b>	<b>130</b>	<b>118</b>
<b>11 Przychody i straty z inwestycji</b>		
Straty z tytułu utraty wartości dłużnych instrumentów finansowych	(228)	(1 698)
Przychody z tytułu odsetek	279	304
Odписы aktualizujące wartość udzielonych pożyczek	(278)	(250)
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji, w tym:	(4 064)	(771)
zyski (straty) z tytułu wyceny certyfikatów inwestycyjnych	(1 478)	(1 603)
zyski (straty) z tytułu wykupu certyfikatów inwestycyjnych	480	449
zyski (straty) z tytułu wyceny udziałów w spółkach zależnych	(2 528)	383
zyski (straty) z tytułu sprzedaży udziałów w spółkach zależnych	14	-
zyski (straty) z tytułu likwidacji spółek zależnych	(552)	-
	<b>(4 291)</b>	<b>(2 415)</b>
<p>Strata z tytułu wyceny certyfikatów inwestycyjnych w roku 2020 wyniosła 1 478 tys. zł - opis w nocie 6.1.  W 2020 roku spółka osiągnęła zysk z tytułu wykupu certyfikatów inwestycyjnych, który wyniósł 480 tys. zł. Na jego wypracowanie wpłynęła sprzedaż certyfikatów inwestycyjnych. Szczegółowo transakcja została opisana w nocie 6.1.</p> <p>Strata z tytułu wyceny udziałów w spółkach zależnych wyniosła 2 528 tys. zł. Spowodowana została m.in. zmianą wartości udziałów. Szerzej opisuje to nota 4.  Zysk z tytułu sprzedaży udziałów w spółkach zależnych wyniósł 14 tys. zł. Osiągnięcie zysku związane jest ze sprzedażą udziałów Metropolitan Real Estate – co szczegółowo opisuje nota 4.  W 2020 roku Octava S.A. osiągnęła stratę w wysokości 552 tys. zł. z tytułu likwidacji spółek zależnych. Związane jest to z likwidacją Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o. w likwidacji oraz Brilla Sp. z o.o. Jasna 1 SK (nota 4.1.).</p>		
<b>12 Pozostałe przychody operacyjne</b>		
Przychody z refaktur	4	11
<b>Razem</b>	<b>4</b>	<b>11</b>
<b>13 Koszty operacyjne</b>		
Usługi prawne	(23)	(31)
Amortyzacja	(3)	(4)
Zużycie materiałów i energii	(6)	(10)
Usługi obce	(307)	(293)
Podatki i opłaty	(22)	(19)
Wynagrodzenia	(455)	(467)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(56)	(73)
Pozostałe koszty rodzajowe	(26)	(30)
<b>Razem</b>	<b>(898)</b>	<b>(927)</b>
<b>14 Pozostałe koszty operacyjne</b>		
Pozostałe koszty do refaktur	(4)	(11)
Pozostałe	(57)	-
<b>Razem</b>	<b>(61)</b>	<b>(11)</b>
<b>15 Koszty finansowe netto</b>		
Różnice kursowe	260	(46)
<b>Razem</b>	<b>260</b>	<b>(46)</b>
<b>16 Podatek dochodowy</b>		
Podatek dochodowy bieżący	(12)	-
Podatek dochodowy odroczony	347	391
	<b>335</b>	<b>391</b>
	<b>31.12.2020</b>	
	<b>z zysków</b>	<b>z innych źródeł</b>
	<b>kapitałowych</b>	<b>z innych źródeł</b>
Zysk (strata) brutto	(5 094)	108
Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podst. opodatkowania:		
Przychody księgowe, które nie są zaliczone do dochodu do opodatkowania	-	-
Przychody niebędące przychodami księgowymi, które są zaliczone do dochodu do opodatkowania	-	21
Koszty i straty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	3 143	1
Rozliczenie różnic przejściowych z lat ubiegłych	(77)	(16)
Przejściowe różnice	1 788	(14)
Udział w zysku/stracie Brilla Sp. z o.o. - Jasna 1 Sp.k.	(137)	(11)
Straty z lat ubiegłych	-	(21)
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	(376)	69
Podatek dochodowy według stawki 19 %	-	13
Zwrot podatku dochodowego w wyniku korekt lat ubiegłych	-	13

za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

w tys. zł

	31.12.2019	
	z zysków kapitałowych	z innych źródeł
Zysk (strata) brutto	(3 295)	(93)
Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podst. opodatkowania:		
Przychody księgowe, które nie są zaliczone do dochodu do opodatkowania	(383)	-
Przychody niebędące przychodami księgowymi, które są zaliczone do dochodu do opodatkowania	-	21
Koszty i straty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	7	1
Rozliczenie różnic przejściowych z lat ubiegłych	(59)	(8)
Przejściowe różnice	3 354	88
Udział w zysku/stracie Brilla Sp. z o.o. - Jasna 1 Sp.k.	-	(16)
Straty z lat ubiegłych	-	7
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	(376)	-
Podatek dochodowy według stawki 19 %	-	-
	-	-
<b>17 Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	(0,11)	(0,07)
Zysk (strata) netto za okres	(4 651)	(2 997)
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 MSSF 16 „Leasing”</b>	<b>Oplata za rok 2020</b>	
		14
		<u>14</u>
MSSF 16 „Leasing” ustanawia zasady dotyczące ujęcia, wyceny, prezentacji i ujawnień dotyczących umów leasingu. W związku z zastosowaniem od dnia 1 stycznia 2019 roku MSSF 16 dokonano wyselekcjonowania i analizy umów, na podstawie których użytkowane są składniki aktywów będące własnością innych podmiotów pod kątem spełnienia kryteriów uznania za leasing zgodnie z MSSF 16. Octava S.A. jako leasingobiorca użytkuje powierzchnie biurowe na podstawie umów leasingu operacyjnego. Spółka skorzystała z przewidzianych w standardzie uproszczeń dla leasingów aktywów niskocennych. Przyjmuje się, że aktywa niskocenne to takie, których wartość jednostkowa nie przekracza ok. 15 tys. zł, co odpowiada w przybliżeniu 5 tys. dolarów amerykańskich.		
W związku z powyższym, wdrożenie MSSF 16 nie miało wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe spółki Octava S.A., a jedynie na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy. W wyniku analizy wyodrębniono prawo wieczystego użytkowania gruntów, które wymagało innego, niż dotychczas ujęcia w księgach rachunkowych.		
Z dopuszczoną przez standard możliwością nowe zasady zostały przyjęte zgodnie z podejściem uproszczonym, w ramach którego nie przekształca się danych porównawczych. Szczegółowy wpływ implementacji MSSF 16 na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Octava S.A. został opisane w notcie 2.2. do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.		
<b>19 Przeciętne zatrudnienie</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	2	2
<b>20 Wynagrodzenie dla Zarządu i Rady Nadzorczej</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Wynagrodzenie dla Zarządu	180	180
Wynagrodzenie dla Rady Nadzorczej	103	127
<b>21 Transakcje z jednostkami powiązаныmi</b>		
<b>Transakcje ze spółkami zależnymi</b>		
<b>Przychody z tytułu odsetek</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Galeria7 Sp. z o.o.	279	280
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	-	10
	<u>279</u>	<u>290</u>

Na dzień 31 grudnia 2020 r. Spółka dokonała aktualizacji odpisów z tytułu naliczonych odsetek od pożyczek udzielonym spółką zależnym. Łączna kwota odpisów wynosi 955 tys. zł.

Należności z tytułu pożyczek	Termin spłaty pożyczki	Oprocentowanie pożyczki w skali roku	31.12.2020	31.12.2019
Galeria7 Sp. z o.o.	31.12.2022	6,00%	1 000	1 000
Galeria7 Sp. z o.o.	31.12.2022	6,00%	300	300
Galeria7 Sp. z o.o.	31.12.2022	6,50%	500	500
Galeria7 Sp. z o.o.	31.12.2022	6,50%	700	700
Galeria7 Sp. z o.o.	31.12.2022	6,50%	100	100
Galeria7 Sp. z o.o.	31.12.2022	6,50%	300	300
Galeria7 Sp. z o.o.	31.12.2022	6,50%	500	500
Galeria7 Sp. z o.o.	31.12.2022	6,50%	500	500
Galeria7 Sp. z o.o.	31.12.2022	6,50%	1 000	1 000
Galeria7 Sp. z o.o.	31.12.2022	6,50%	2 200	-
Galeria7 Sp. z o.o.	31.12.2022	6,50%	750	-
			<b>7 850</b>	<b>4 900</b>

W dniu 24 lipca 2020 r. Spółka Octava S.A. udzieliła długoterminowej pożyczki spółce zależnej - Galerii 7 Sp. z o.o. w kwocie 2.200 tys. zł. Oprocentowanie pożyczki wynosi 6,5% w skali roku. Ostateczny termin spłaty przypada na 31 grudnia 2022 r.

W dniu 2 grudnia 2020 r. Spółka Octava S.A. zawarła porozumienie ze spółką zależną – Galerią 7 Sp. z o.o. dotyczące Umowy Pożyczek zawartych w dniach 27 lutego 2015, 21 kwietnia 2016, 27 marca 2017, 4 października 2017, 28 maja 2018, 15 czerwca 2018, 22 października 2018, 25 stycznia 2019 i 9 kwietnia 2019, 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 grudnia 2022 r.

W dniu 15 grudnia 2020 r. Spółka Octava S.A. udzieliła długoterminowej pożyczki spółce zależnej - Galerii 7 Sp. z o.o. w kwocie 1.000 tys. zł. Oprocentowanie pożyczki wynosi 6,5% w skali roku. Ostateczny termin spłaty przypada na 31 grudnia 2022 r. Pożyczka została udzielona w transzach. Do 31.12.2020 roku przelano 750 tys. zł.

Wszystkie pożyczki, które zostały udzielone do podmiotu powiązanego – Galerii 7, nie zostały zabezpieczone. Octava SA posiada 100% udziałów w Galerii 7 i na bieżąco monitoruje sytuację w spółce, zatem zdaniem Zarządu Octava SA nie było potrzeby ustanawiania zabezpieczeń. Ryzyko kredytowe związane z pożyczkami nie wzrosło znacząco od momentu początkowego ujęcia.

Udzielone pożyczki	31.12.2020	31.12.2019
Galeria7 Sp. z o.o.	2 950	1 500
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	-	500
	<b>2 950</b>	<b>2 000</b>

Potrącone wierzytelności	31.12.2020	31.12.2019
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	-	1 040
	<b>-</b>	<b>1 040</b>

W dniu 18 czerwca 2019 r. Spółka Octava S.A. dokonała potrącenia wierzytelności z pożyczek udzielonych spółce zależnej - Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. w kwocie 1.040.193 tys. zł z wkładem pieniężnym przeznaczonym na pokrycie 627 nowych udziałów. Strony ustaliły, że wniesienie wkładu pieniężnego nastąpi na podstawie art. 14 § 4 Kodeksu spółek handlowych w drodze umownego potrącenia z wierzytelnością z pożyczek, co spowoduje, że obie wierzytelności umorzą się do zera i strony uznają wierzytelność z pożyczek oraz wkład pieniężny za zaspokojone w całości.

Nabywanie dłużnych instrumentów finansowych	31.12.2020	31.12.2019
Octava Development Sp. z o.o.	233	1 692
	<b>233</b>	<b>1 692</b>

W dniu 29 czerwca 2020 roku Octava S.A. zwróciła spółce Octava Development Sp. z o.o. część kwoty uprzednio otrzymanej od emitenta tj. 233 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 powiązanymi**

Pozostałe przychody	31.12.2020	31.12.2019
Onyx Asset Management Sp. z o.o. (dawniej Octava Asset Management Sp. z o.o.)	4	10
Property Oversight Services Sp. z o.o.	-	1
	<b>4</b>	<b>11</b>

Transakcje z podmiotami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

**22 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	
			Przez inne	Poza MSSF 9
Stan na dzień 31.12.2020 r.				
Należności i pożyczki	7 850	-	-	-
Certyfikaty inwestycyjne	13 361	-	-	-
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	-	-	-	-
<b>Dl. instrumenty finansowe razem</b>	<b>21 211</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



## Noty objaśniające

za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

w tys. zł

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
<b>Stan na dzień 31.12.2019 r.</b>				
Należności i pożyczki	-	-	-	-
Certyfikaty inwestycyjne	15 602	-	-	-
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	-	-	-	-
<b>Dl. instrumenty finansowe razem</b>	<b>15 602</b>	-	-	-

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 31.12.2020 r.</b>				
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	-	6 086	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	-	-	1
Pożyczki udzielone	-	-	-	-
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	12 344	-	-	-
<b>Krótk. instrumenty finansowe razem</b>	<b>12 344</b>	<b>6 086</b>	-	<b>1</b>

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 31.12.2019 r.</b>				
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	-	8 603	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	7	-	1
Pożyczki udzielone	4 900	-	-	-
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	12 339	-	-	-
<b>Instrumenty finansowe razem</b>	<b>17 239</b>	<b>8 610</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 31.12.2020 r.</b>		
<b>Zobowiązania długoterminowe:</b>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe:</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	117	13
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-
<b>Instrumenty finansowe razem</b>	<b>117</b>	<b>13</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 31.12.2019 r.</b>		
<b>Zobowiązania długoterminowe:</b>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe:</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	118	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-
<b>Instrumenty finansowe razem</b>	<b>118</b>	-

## 23 Rozbicie pozycji kapitału własnego

Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2020 oraz na 31 grudnia 2019 przedstawia się następująco:

	31.12.2020	31.12.2019
Kapitał zakładowy	4 279	4 279
Pozostałe kapitały	11 464	11 464
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	39 856	44 507
<b>RAZEM</b>	<b>55 599</b>	<b>60 250</b>

**24 Wynagrodzenie firmy audytorskiej**

	Ogółem kwoty netto	w tym: Wyplacone	Należne
Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego za rok 2020	53	10	43
Pozostałe usługi (przeгляд półroczny 2020)	37	37	-
	<b>90</b>	<b>47</b>	<b>43</b>

**25 Postępowania sądowe, zobowiązania warunkowe**

Na dzień 31 grudnia 2020 roku brak postępowań sądowych oraz zobowiązań warunkowych.

**26 Wydarzenia po dacie sprawozdania**

W lutym 2021 r. Spółka Octava S.A. na podstawie umowy pożyczki wypłaciła kolejne transze pożyczki spółce zależnej - Galerii 7 Sp. z o.o. 2 lutego 2021 przelano V transzę w kwocie 50 tys. zł, natomiast w dniu 24 lutego 2021 przelano VI transzę w kwocie 50 tys. zł

Skutki wybuchu pandemii COVID-19 zostały odzwierciedlone w wycenie poszczególnych aktywów spółki, w tym w wycenie spółek zależnych na dzień bilansowy. Jednocześnie, Spółka ma istotną ekspozycję na branżę nieruchomości komercyjnych, które zostały dotknięte długoterminowymi skutkami pandemii. Zauważalna jest zwiększona niepewność i zmienność na rynkach finansowych, niepewność w zakresie przyszłych przepływów operacyjnych spółek nieruchomościowych, stopach kapitalizacji, atrakcyjności poszczególnych aktywów w kontekście popularyzacji pracy zdalnej i zmieniających się oczekiwań najemców oraz inwestorów. W zakresie płynności Spółka utrzymuje znaczne saldo środków pieniężnych przy stosunkowo niskiej bazie kosztów operacyjnych i braku zewnętrznego zadłużenia.