

Octava S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2013 r.

Spis treści

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

Skonsolidowane wybrane dane finansowe
za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2013 r.

	w tys. zł		w tys. EUR	
	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2013 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2012 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2013 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2012 r.
Przychody z inwestycji	(4 489)	27 894	(1 066)	6 665
Pozostałe przychody operacyjne	771	225	183	54
Koszty operacyjne	(3 357)	(5 529)	(797)	(1 321)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(7 075)	22 590	(1 680)	5 398
Zysk (strata) netto	(6 717)	20 082	(1 595)	4 799
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom Spółki	(6 694)	20 063	(1 590)	4 794
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w szt.)	42 786 848	103 604 945	42 786 848	103 604 945
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł/EUR):				
- podstawowy oraz rozwodniony	(0,16)	0,19	(0,04)	0,05
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	2 170	135 309	515	32 332
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	354	(448 085)	84	(107 069)
Przepływy pieniężne netto	2 524	(312 776)	599	(74 737)
	w tys. zł		w tys. EUR	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Aktywa, razem	64 575	71 405	15 571	17 466
Zobowiązania, razem	4 052	5 677	977	1 389
Kapitał własny, razem	60 523	65 728	14 594	16 077
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom Spółki	57 815	64 683	13 941	15 822
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)	1,41	1,54	0,34	0,38
Wartość aktywów netto przypisanych akcjonariuszom Spółki na jedną akcję (w zł/EUR)	1,35	1,51	0,33	0,37

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

1 Podstawowe dane

Podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Octava S.A. (dalej „Grupa Kapitałowa”) jest „Octava” S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie przy ulicy Flory 3/10, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000038064.

W związku z uchyleniem ustawy o Narodowych Funduszach Inwestycyjnych Octava NFI S.A. zmieniła nazwę na Octava S.A. Zmiana nazwy została zarejestrowana w KRS dnia 7 czerwca 2013 r.

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 sprawozdanie finansowe jest sprawozdaniem skonsolidowanym. W skład Grupy Kapitałowej wchodziły na dzień 31 grudnia 2013 r. następujące podmioty (udział bezpośredni):

Nazwa spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Octavy w kapitale zakładowym spółki	Udział Octavy w ogólnej liczbie głosów na WZ
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	Warszawa	obsługa nieruchomości	100%	100%
Galeria7 Sp. z o.o.	Warszawa	budowa i wynajem powierzchni handlowo - usługowych	100%	100%
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	Warszawa	obsługa nieruchomości	35,96%	35,96%
Międzyrzecze Sp. z o.o.	Warszawa	obsługa nieruchomości	35,83%	35,83%
Octava Development S.A.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	100%	100%
Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o.	Lublin	realizacja projektów budowlanych	100%	100%

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

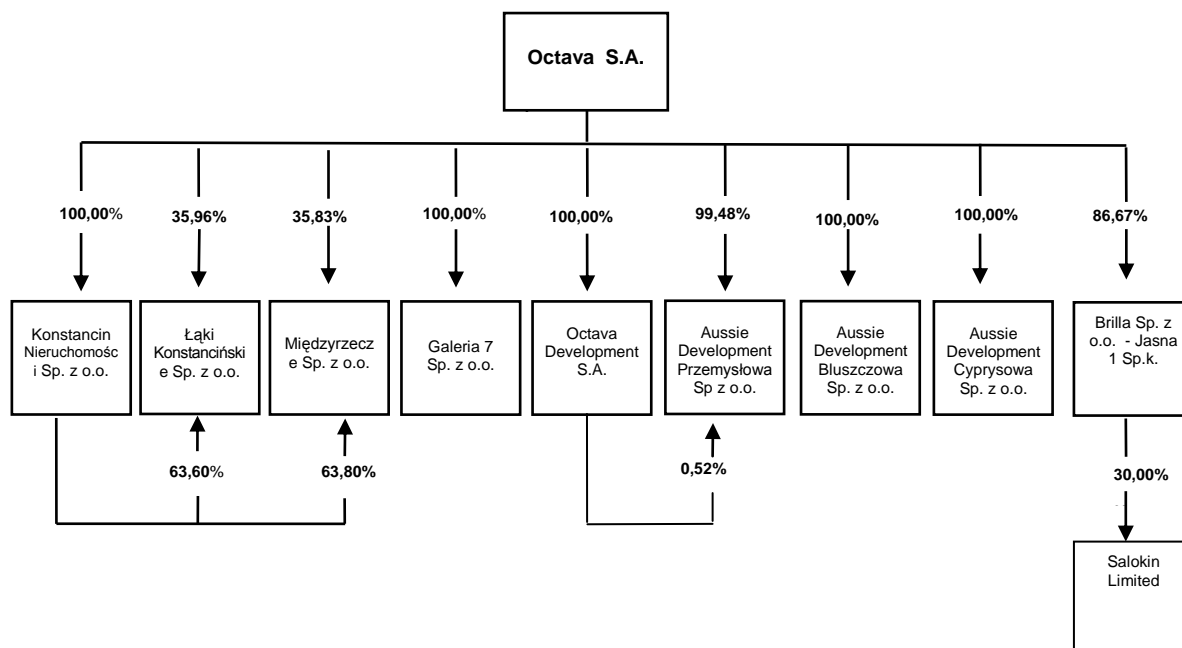
Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.	Lublin	realizacja projektów budowlanych	100%	100%
Aussie Development Przemysłowa Sp. z o.o.	Lublin	realizacja projektów budowlanych	99,48%	99,48%
Brilla Sp. z o.o. - Jasna 1 Sp.k.	Warszawa	działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych	86,67%	

Skład Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2012 r. przedstawiał się następująco:

Nazwa spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Octavy w kapitale zakładowym spółki	Udział Octavy w ogólnej liczbie głosów na WZ
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	Warszawa	obsługa nieruchomości	100%	100%
Galeria7 Sp. z o.o.	Warszawa	budowa i wynajem powierzchni handlowo - usługowych	100%	100%
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	Warszawa	obsługa nieruchomości	31,70%	31,70%
Międzyrzecze Sp. z o.o.	Warszawa	obsługa nieruchomości	31,60%	31,60%
Aussie S.A.(obecnie Octava Development S.A.)	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	51,25%	51,25%
Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o.	Lublin	realizacja projektów budowlanych	100%	100%
Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.	Lublin	realizacja projektów budowlanych	100%	100%
Aussie Development Przemysłowa Sp. z o.o.	Lublin	realizacja projektów budowlanych	99,48%	99,48%

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

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.



Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 14 marca 2014 r.

2 Skład osobowy Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

Zarząd Octava S.A.

Skład Zarządu Spółki w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r. oraz na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji, tj. 14 marca 2014 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 2013 – 31 grudnia 2013
Iain Gunn	1 stycznia 2013 – 31 grudnia 2013
Wiktor Sliwinski	1 stycznia 2013 – 31 grudnia 2013
Bogdan Kryca	1 stycznia 2013 – 31 grudnia 2013
Andrzej Wiczorkiewicz	1 stycznia 2013 – 31 grudnia 2013
Arkadiusz Chojnacki	1 stycznia 2013 – 31 grudnia 2013

3 Podstawa sporządzenia

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

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.**

Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę od 2013 roku

- MSSF 13 „Ustalanie wartości godziwej” - data wejścia w życie: okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2013 lub później. Nowy standard ujednolicił pojęcie wartości godziwej we wszystkich MSSF i MSR i wprowadza wspólne wskazówki i zasady, które do tej pory były rozproszone w różnych standardach. MSSF 13 nie określa, które pozycje podlegają wycenie do wartości godziwej. MSSF 13 wprowadza nową definicję wartości godziwej, wskazówki, jak wyceniać aktywa niefinansowe oraz wprowadza szereg nowych ujawnień dotyczących wartości godziwej. Grupa spełniła wymóg zaprezentowania tych ujawnień w notach omawiających odpowiednie aktywa i zobowiązania.
- MSR 1 (zmiana) „Prezentacja sprawozdań finansowych” - data wejścia w życie: okresy roczne rozpoczynające się 1 lipca 2012 lub później. Rada MSR zmieniła sposób prezentacji innych dochodów całkowitych. Według poprawionego MSR 1 elementy innych dochodów całkowitych należy grupować w dwa zbiory:
 - elementy, które w późniejszym terminie zostaną przeklasyfikowane do wyniku finansowego (np. skutki wyceny instrumentów zabezpieczających) oraz
 - elementy, które nie będą podlegały przeklasyfikowaniu do wyniku (np. wycena środków trwałych do wartości godziwej, która ujmowana jest następnie w zyskach zatrzymanych z pominięciem wyniku).
- Ponadto zmieniono nazwy poszczególnych sprawozdań finansowych prezentujących efekty działania jednostki na: „Rachunek zysków i strat” oraz „Rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów”. Spółka dostosowała prezentację sprawozdania finansowego do zmian wynikających z MSR 1.
- MSSF 7 (zmiana) „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” - data wejścia w życie: okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2013 lub później. Zmiany w standardzie przewidują konieczność ujawniania informacji na temat aktywów finansowych i zobowiązań finansowych, które w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wykazywane są w kwotach netto. Jednostki zobowiązane są ujawnić w informacji dodatkowej kwoty netto i brutto aktywów i zobowiązań, które podlegają kompensacie oraz warunki porozumień ramowych dotyczących kompensaty. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 lub później. Zmiana nie miała istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.
- Zmiany do MSR 1, MSR 16, MSR 32, MSR 34 wynikające z „Projektu corocznych poprawek: cykl 2009-2011”, które wchodzi w życie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później. Poprawki do standardów obejmują:
 - MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”: zmiana polega na rezygnacji z wymogu zamieszczania not do trzeciego sprawozdania z sytuacji finansowej, który prezentowany jest w sprawozdaniu w przypadku zmian zasad rachunkowości, prezentacji lub korekty błędu. Poprawka do MSR 1 nie wpłynęła na prezentację sprawozdań finansowych Grupy za bieżący okres.
 - MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”: uszczegółowiono, że jednostka może prezentować dodatkowe okresy lub dni (ponad te wymagane przez standard) w sprawozdaniu finansowym, ale nie musi prezentować ich wtedy do wszystkich elementów sprawozdania (na przykład może zaprezentować tylko dodatkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej bez dodatkowego sprawozdania z wyniku), musi jednak w informacji dodatkowej zaprezentować noty do tego dodatkowego elementu sprawozdania. Zmiana nie wpłynęła na sprawozdanie finansowe Grupy.
 - MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”: usunięto niespójność, która powodowała, że część odbiorców MSR 16 uważała, że części zamienne należy klasyfikować jako zapasy. Zgodnie z poprawionym standardem należy je ujmować jako środki trwałe lub zapasy zgodnie z ogólnymi kryteriami określonymi dla aktywów w MSR 16. Zmiana nie wpłynęła w istotny sposób na sprawozdanie finansowe Grupy.
 - MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja”: uszczegółowiono, że skutki podatkowe wypłat dla właścicieli i kosztów transakcji kapitałowych powinny być ujmowane zgodnie z MSR 12. Zmiana nie wpłynęła na sprawozdanie finansowe Grupy.

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.**

- MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”: ujednolicenie wymogów ujawniania informacji na temat aktywów i zobowiązań segmentów z MSSF 8. Zmiana nie wpłynęła na sprawozdanie finansowe Grupy sporządzone za cały rok na podstawie MSR 1.

Zastosowanie standardu lub interpretacji przed datą ich wejścia w życie

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

Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie na dzień 31 grudnia 2013 roku i ich wpływ na sprawozdanie Grupy

Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znówelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2013 roku:

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe: klasyfikacja i wycena” Nowy standard ma docelowo zastąpić obecny MSR 39. Opublikowana dotychczas część MSSF 9 zawiera regulacje dotyczące klasyfikacji i wyceny aktywów finansowych, klasyfikacji i wyceny zobowiązań finansowych, usuwania z bilansu aktywów i zobowiązań finansowych oraz rachunkowości zabezpieczeń. Data wejścia w życie nie została określona, a standard nie został do tej pory zaakceptowany przez Komisję Europejską. Grupa jest jednak w trakcie oceny wpływu standardu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- Nowy MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” Nowy standard zastępuje większą część MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe”. MSSF 10 wprowadza nową definicję kontroli, jednak zasady i procedury konsolidacji nie ulegają zmianie. Data wejścia w życie określona przez IASB to 1 stycznia 2013 roku, jednak Komisja Europejska wprowadziła obowiązek stosowania nowego standardu dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później.
- Nowy MSSF 12 „Ujawnianie informacji o udziałach w innych jednostkach” MSSF 12 określa wymogi dotyczące ujawniania informacji o konsolidowanych i niekonsolidowanych jednostkach, w których podmiot sporządzający sprawozdanie posiada znaczące zaangażowanie. Pozwoli to inwestorom na ocenę ryzyka, na które narażony jest podmiot tworzący jednostki specjalnego przeznaczenia i inne podobne struktury. Data wejścia w życie określona przez IASB to 1 stycznia 2013 roku, jednak Komisja Europejska wprowadziła obowiązek stosowania nowego standardu dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później.
- MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” (zmiany MSR 27 i 28 są konsekwencją wprowadzenia MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12. MSR 27 będzie dotyczył wyłącznie jednostkowych sprawozdań finansowych, natomiast MSR 28 obejmie swym zakresem inwestycje we wspólne przedsięwzięcia. Grupa jest w trakcie oszacowywania wpływu nowych regulacji. Data wejścia w życie określona przez IASB to 1 stycznia 2013 roku, jednak Komisja Europejska wprowadziła obowiązek stosowania zmian dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później.
- MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja” (zmiana). Zmiana wprowadza szczegółowe objaśnienie stosowania warunków prezentowania aktywów i zobowiązań finansowych w kwotach netto. Grupa ocenia, że zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 lub później.
- Nowa KIMSF 21 „Opłaty publiczne” Nowa interpretacja wprowadza zasady określające moment ujęcia zobowiązań z tytułu opłat i podatków nakładanych przez organy państwowe innych niż podatek dochodowy uregulowany w MSR 12. Interpretacja jest uszczegółowieniem zasad nakreślonych przez MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”. W ocenie Grupy interpretacja nie będzie miała wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Interpretacja obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później.
- Zmiany MSSF 2, MSSF 3, MSSF 8, MSR 16, MSR 24, MSR 38 wynikające z „Projektu corocznych poprawek: cykl 2010-2012”, które wchodzi w życie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2014 roku lub później. Poprawki do standardów obejmują:
 - MSSF 2: Rada doprecyzowała standard zmieniając lub wprowadzając nowe definicje następujących pojęć: warunek rynkowy, warunek świadczenia usług, warunek nabycia uprawnień, warunek związany z dokonaniem. Grupa ocenia, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdanie finansowe.

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.**

- MSSF 3: Rada doprecyzowała zasady wyceny zapłaty warunkowej po dniu przejścia, aby były zgodne z innymi standardami (przede wszystkim z MSSF 9 / MSR 39 oraz MSR 37). Grupa ocenia, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdanie finansowe.
- MSSF 8: Rada nałożyła na jednostki dokonujące łączenia segmentów operacyjnych wymóg dodatkowych ujawnień dotyczących tych połączonych segmentów i cech gospodarczych, ze względu na które dokonano łączenia. Grupa jest w trakcie oceny wpływu zmiany na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- MSSF 8: standard po zmianie przewiduje, że wymóg ujawniania uzgodnienia sumy aktywów segmentów z aktywami wykazanymi w bilansie jest obowiązkowy tylko, gdy wartości aktywów są ujawniane w podziale na segmenty. Grupa ocenia, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdanie finansowe.
- MSR 16 i MSR 38: Rada wprowadziła korektę zasady kalkulowania kwoty brutto i skumulowanego umorzenia środka trwałego (wartości niematerialnej) w przypadku stosowania modelu wartości przeszacowanej. Grupa ocenia, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdanie finansowe.
- MSR 24: Definicja podmiotu powiązanego została poszerzona o jednostki świadczące usługi kluczowego personelu kierowniczego oraz odpowiednie ujawnienia. Grupa ocenia, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdanie finansowe.
- Zmiany MSSF 3, MSSF 13, MSR 40 wynikające z „Projektu corocznych poprawek: cykl 2011-2013”, które wchodzi w życie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2014 roku lub później. Poprawki do standardów obejmują:
 - MSSF 3: doprecyzowano, że wykluczone ze standardu są transakcje tworzenia wspólnych ustaleń umownych (joint arrangements) w sprawozdaniach tych wspólnych ustaleń umownych. Grupa ocenia, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdanie finansowe.
 - MSSF 13: Rada doprecyzowała zakres stosowania zwolnienia dotyczącego wyceny portfela aktywów i zobowiązań finansowych w kwocie netto. Grupa ocenia, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdanie finansowe.
 - MSR 40: Rada doprecyzowała, że w przypadku nabycia nieruchomości inwestycyjnej należy również rozpatrzyć, czy jest to nabycie grupy aktywów czy połączenie przedsięwzięć zgodnie z zasadami określonymi w MSSF 3. Grupa jest w trakcie oceny wpływu zmiany na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień i za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2013 r. (dalej: „Sprawozdanie finansowe”) zostało przygotowane i zaprezentowane również zgodnie z przepisami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. nr 33, poz. 259).

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

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez NBP na ostatni dzień każdego miesiąca okresu obrotowego: rok 2013 – 4,2110 zł/EUR, rok 2012 – 4,1850 zł/EUR,
- poszczególne pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej – według średniego kursu NBP na dany dzień bilansowy – 4,1472 zł/EUR na dzień 31.12.2013 r. oraz 4,0882 zł/EUR na dzień 31.12.2012 r.

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

4 Podstawowe zasady rachunkowości

(a) Konsolidacja

(a) Jednostki zależne

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

Nabycie jednostek zależnych przez Grupę rozlicza się metodą nabycia. Koszt połączenia jednostek wycenia się w wartości godziwej, na dzień wymiany, aktywów wydanych, zobowiązań zaciągniętych lub wziętych na siebie oraz instrumentów kapitałowych wyemitowanych przez jednostkę przejmującą w zamian za kontrolę nad jednostką przejmowaną; powiększonej o wszelkie koszty, które można bezpośrednio przypisać połączeniu jednostek gospodarczych.

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

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

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

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

(b) Podmioty niekontrolujące oraz transakcje z podmiotami niekontrolującymi

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

(c) Jednostki stowarzyszone

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

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

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

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.**

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

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

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

(b) Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomość inwestycyjna to nieruchomość traktowana jako źródło przychodów z czynszów lub utrzymywana w posiadaniu ze względu na przyrost jej wartości, lub ze względu na obie te korzyści, oraz która nie jest zajmowana przez jednostki Grupy.

Nieruchomości inwestycyjne obejmują grunty własne, własne budynki lub części budynku oraz prawo wieczystego użytkowania gruntu.

Prawo leasingobiorcy do użytkowania gruntu na mocy umowy leasingu operacyjnego można klasyfikować i wykazywać jako nieruchomość inwestycyjną wtedy i tylko wtedy, gdy nieruchomość ta w innym wypadku spełniałaby definicję nieruchomości inwestycyjnej. W tym przypadku leasing operacyjny jest wykazywany jako leasing finansowy.

Nieruchomość inwestycyjna jest początkowo wyceniona według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Przy początkowej wycenie uwzględnia się koszty przeprowadzenia transakcji. Po początkowym ujęciu nieruchomość inwestycyjna jest wyceniana w wartości godziwej. Podstawą ustalenia wartości godziwej są pochodzące z aktywnego rynku aktualne ceny rynkowe podobnych nieruchomości inwestycyjnych, skorygowane o różnice dot. celu użytkowania, lokalizacji, stanu nieruchomości. Przy braku informacji z aktywnego rynku, Grupa stosuje alternatywne metody wyceny takie jak niedawne ceny z mniej aktywnego rynku lub projekcje zdyskontowanego przepływu środków pieniężnych. Nieruchomość inwestycyjna dostosowana do dalszego użytkowania jako nieruchomość inwestycyjna, lub taka dla której rynek jest mniej aktywny, jest w dalszym ciągu wyceniana w wartości godziwej.

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

Odzwierciedla również na podobnych zasadach wszelkie wypływy pieniężne (w tym płatności czynszów i inne wydatki), jakich można oczekiwać w odniesieniu do nieruchomości. Niektóre z tych wypływów są odzwierciedlone w zobowiązaniach (w tym zobowiązania z tyt. leasingu finansowego gruntów wykazywanych jako nieruchomości inwestycyjne), podczas gdy inne odnoszą się do wypływów nie ujmowanych w sprawozdaniach finansowych aż do późniejszej daty (np. okresowych płatności, takich jak czynsze warunkowe).

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

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

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.**

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

(c) Wartość firmy

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

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

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

(d) Wartości niematerialne oraz rzeczowe aktywa trwałe

Koszty nabytych licencji komputerowych są kapitalizowane w wartości kosztów nabycia i kosztów związanych z oddaniem do użytkowania poszczególnych licencji. Aktywowane w ten sposób koszty są amortyzowane przez szacowany okres użytkowania według metody liniowej. Okresy użytkowania licencji komputerowych wynoszą 2 lata.

Koszty związane z utrzymaniem programów komputerowych spisywane są w koszty z chwilą poniesienia. Koszty prac rozwojowych bezpośrednio związane z zaprojektowaniem i testowaniem dających się zidentyfikować i unikatowych programów komputerowych kontrolowanych przez Grupę, które będą wytwarzać prawdopodobne przyszłe korzyści ekonomiczne przekraczające okres jednego roku, ujmuje się jako wartości niematerialne.

Aktywowane koszty związane z tworzeniem oprogramowania amortyzowane są według metody liniowej.

Rzeczowe aktywa trwałe wykazuje się według kosztu historycznego pomniejszonego o umorzenie. Koszt historyczny uwzględnia wydatki bezpośrednio związane z nabyciem danych aktywów.

Późniejsze nakłady uwzględnia się w wartości bilansowej danego środka trwałego lub ujmuje jako odrębny środek trwały (tam, gdzie jest to właściwe) tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Grupy, zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć. Wartość bilansową wymienionych części usuwa się ze sprawozdania z sytuacji finansowej. Wszelkie pozostałe wydatki na naprawę i konserwację odnoszone są do rachunku zysków i strat w okresie obrotowym, w którym je poniesiono.

Amortyzację środków trwałych nalicza się metodą liniową w celu rozłożenia ich wartości początkowej lub wartości przeszacowanej, pomniejszonych o wartość końcową, przez okresy ich użytkowania, które dla poszczególnych grup środków trwałych wynoszą:

- | | |
|---|------------|
| • urządzenia i oprogramowania komputerowe | 2 – 3 lata |
| • urządzenia techniczne i maszyny | 2 – 5 lat |
| • wyposażenie | 5 lat |

Weryfikacji wartości końcowej i okresów użytkowania środków trwałych i ewentualnej ich zmiany dokonuje się na każdy dzień bilansowy.

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.**

W przypadku, gdy wartość bilansowa środka trwałego przewyższa jego oszacowaną wartość odzyskiwalną, jego wartość bilansową spisuje się natychmiast do poziomu wartości odzyskiwalnej.

Zyski i straty z tytułu zbycia środków trwałych ustala się drogą porównania wpływów ze sprzedaży z ich wartością bilansową i ujmuje w rachunku zysków i strat.

Koszty finansowania zewnętrznego, związane bezpośrednio z nabyciem, budową lub wytworzeniem kwalifikującego się składnika aktywów są kapitalizowane jako część kosztów nabycia tego składnika aktywów. Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego są traktowane jako koszty okresu sprawozdawczego.

(e) Aktywa finansowe

Grupa zalicza swoje aktywa finansowe do następujących kategorii: wykazywane w wartości godziwej przez wynik finansowy, pożyczki i należności oraz aktywa finansowe dostępne do sprzedaży. Klasyfikacja opiera się na kryterium celu nabycia aktywów finansowych. Zarząd określa klasyfikację swoich aktywów finansowych przy ich początkowym ujęciu.

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

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

(b) Pożyczki i należności

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

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

(c) Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

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

Ujmowanie i wycena

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

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.**

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

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

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

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

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

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

(f) Pochodne instrumenty finansowe

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

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

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

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

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.**

(g) Zapasy

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

(h) Należności handlowe

Należności handlowe ujmuje się początkowo w wartości godziwej, a następnie wycenia się je według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), metodą efektywnej stopy procentowej, pomniejszając je przy tym o odpisy z tytułu utraty wartości. Odpis z tytułu utraty wartości należności handlowych tworzy się, gdy istnieją obiektywne dowody na to, że Grupa nie będzie w stanie otrzymać wszystkich należnych kwot wynikających z pierwotnych warunków należności. Przesłankami wskazującymi, że należności handlowe utraciły wartość są: poważne problemy finansowe dłużnika, prawdopodobieństwo, że dłużnik ogłosi bankructwo lub będzie podmiotem finansowej reorganizacji, opóźnienia w spłatach (powyżej 30 dni). Kwotę odpisu stanowi różnica pomiędzy wartością bilansową danego składnika aktywów a wartością bieżącą szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych, zdyskontowanych według efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansową składnika aktywów ustala się za pomocą konta odpisów, a wysokość straty ujmuje się w rachunku zysków i strat w kosztach sprzedaży i marketingu. W przypadku nieściągalności należności handlowej dokonuje się jej odpisu na koncie rezerw na należności handlowe. Późniejsze spłaty uprzednio odpisanych należności uznaje się w rachunku zysków i strat.

(i) Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne w kasie, depozyty bankowe płatne na żądanie, inne krótkoterminowe inwestycje o wysokim stopniu płynności i o pierwotnym terminie wymagalności do trzech miesięcy, a także kredyty w rachunku bieżącym.

(j) Kredyty i pożyczki

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

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

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

(k) Podatek dochodowy bieżący i odroczony

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

Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego jest obliczane na podstawie obowiązujących przepisów podatkowych lub faktycznie wprowadzonych w dacie bilansu w krajach, gdzie jednostki

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.**

zależne i stowarzyszone spółki działają i generują przychody podlegające opodatkowaniu. Zarząd dokonuje okresowego przeglądu kalkulacji zobowiązań podatkowych w odniesieniu do sytuacji, w których odnośne przepisy podatkowe podlegają interpretacji, tworząc ewentualne rezerwy kwot, należnych organom podatkowym.

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

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

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

(l) Kapitał własny

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

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

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

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

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

Kapitał zapasowy stanowi kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej, kwoty zgodnie z obowiązującym prawem lub aktem notarialnym oraz kwoty wyniku finansowego przekazane na kapitał zapasowy zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółki.

(m) Rezerwy

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

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.**

(n) Ujmowanie przychodów

Przychody ze sprzedaży wykazuje się w wartości godziwej otrzymanej lub należnej zapłaty z tytułu sprzedaży towarów i usług w zwykłym toku działalności Grupy. Przychody prezentowane są po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług, zwroty, rabaty i opusty, a także po eliminacji sprzedaży wewnątrz Grupy.

Grupa ujmuje przychody, kiedy kwotę przychodów można wiarygodnie zmierzyć i gdy prawdopodobne jest, że jednostka uzyska w przyszłości korzyści ekonomiczne, oraz gdy spełnione zostały konkretne kryteria dla każdego rodzaju działalności Grupy. Uznaje się, że wartości przychodów nie można wiarygodnie zmierzyć, dopóki nie zostaną wyjaśnione wszystkie zdarzenia warunkowe związane ze sprzedażą.

(a) Sprzedaż produktów

Przychody są ujmowane, jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do towarów i produktów zostały przekazane nabywcy oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Koszty poniesione w trakcie budowy są aktywowane i wykazywane jako zapasy. Gdy przychód ze sprzedaży zostanie rozpoznany odpowiadające mu koszty są prezentowane w rachunku wyników.

(b) Przychody z tytułu najmu

Przychody z najmu obejmują czynsz, opłaty serwisowe oraz opłaty za zarządzanie nieruchomościami a także przychody z handlu nieruchomościami.

Przychody z tyt. opłat serwisowych i za zarządzanie są ujmowane w okresie w którym usługi są wykonane. Jeżeli Grupa działa jako pośrednik, ujmowane są przychody netto z tyt. prowizji a nie przychody brutto.

(c) Przychody z tytułu odsetek

Przychody z tytułu odsetek ujmuje się proporcjonalnie do upływu czasu metodą efektywnej stopy procentowej. Gdy należność traci na wartości, Grupa obniża jej wartość bilansową do poziomu wartości odzyskiwalnej, równej oszacowanym przyszłym przepływom pieniężnym zdyskontowanym według pierwotnej efektywnej stopy procentowej instrumentu, a następnie stopniowo rozlicza się kwotę dyskonta w korespondencji z przychodami z tytułu odsetek. Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek, które utraciły wartość, ujmuje się według pierwotnej efektywnej stopy procentowej.

(d) Przychody z tytułu dywidend

Przychody z tytułu dywidend ujmuje się w momencie nabycia prawa do otrzymania płatności.

(o) Dywidendy

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

5 Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

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

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.**

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

6 Najważniejsze szacunki i oceny przyjęte na potrzeby sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

7 Sezonowość działalności

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

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

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

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

(b) Sprawozdawczość według segmentów geograficznych

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

**Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 31 grudnia 2013 r.**

w tys. zł	Nota	31.12.2013	31.12.2012
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	1	265	343
Nieruchomości inwestycyjne	2	14 590	23 111
Wartość firmy	3	1 588	1 588
Wartości niematerialne	3	9	9
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4	806	987
Należności pozostałe	7	-	94
Dłużne instrumenty finansowe	5	20 027	-
Udziały w spółkach stowarzyszonych	6	-	-
		37 285	26 132
Aktywa obrotowe			
Zapasy	8	5 350	17 865
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	7	2 117	1 074
Dłużne instrumenty finansowe	9	-	9 015
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	10	19 823	17 319
		27 290	45 273
Aktywa, razem		64 575	71 405
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Spółki			
Kapitał zakładowy	11	4 279	4 279
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej			
Kapitał zapasowy		21 449	21 630
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)		32 087	38 774
		57 815	64 683
Udział niekontrolowany		2 708	1 045
Kapitał własny, razem		60 523	65 728
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Pozostałe zobowiązania	12	415	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4	1 853	2 888
		2 268	2 888
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	12	631	1 774
Przychody przyszłych okresów	13	575	437
Inne rezerwy i zobowiązania	14	578	578
		1 784	2 789
Zobowiązania, razem		4 052	5 677
Pasywa, razem		64 575	71 405

**Skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2013 r.**
SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

w tys. zł

	Nota	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2013 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2012 r.
Przychody z inwestycji			
Przychody ze sprzedaży mieszkań		14 976	20 284
Koszty sprzedaży mieszkań		(12 300)	(14 881)
Przychody ze sprzedaży gruntów		1 324	-
Wartość sprzedanych gruntów		(1 280)	-
Przychody z dłużnych papierów wartościowych		100	1 676
Przychody z tytułu odsetek		406	11 100
Zyski z zakupu/sprzedaży akcji w jednostkach zależnych		63	9 715
Zyski/straty z inwestycji		(7 778)	-
		<u>(4 489)</u>	<u>27 894</u>
Pozostałe przychody operacyjne	15	771	225
Przychody operacyjne, razem		<u>(3 718)</u>	<u>28 119</u>
Koszty operacyjne			
Wynagrodzenie firmy zarządzającej		-	(20)
Wynagrodzenia		(888)	(2 196)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		(109)	(86)
Amortyzacja		(98)	(57)
Pozostałe koszty administracyjne		(1 987)	(2 843)
Pozostałe koszty operacyjne	16	(275)	(327)
		<u>(3 357)</u>	<u>(5 529)</u>
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		<u>(7 075)</u>	<u>22 590</u>
Koszty/przychody finansowe (netto)	17	(339)	(242)
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych		(157)	
Podatek dochodowy	18	854	(2 266)
Zysk (strata) netto		<u>(6 717)</u>	<u>20 082</u>
Przypisany:			
Akcjonariuszom Spółki		(6 694)	20 063
Udział niekontrolowany		(23)	19
		<u>(6 717)</u>	<u>20 082</u>
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)			
- podstawowy oraz rozwodniony	19	<u>(0,16)</u>	<u>0,19</u>

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

w tys. zł

Skonsolidowany zysk (strata) netto	(6 717)	20 082
Inne całkowite dochody netto	-	-
Całkowite dochody ogółem	<u>(6 717)</u>	<u>20 082</u>
Całkowite dochody ogółem przypisane:		
Akcjonariuszom Spółki	(6 694)	20 063
Udział niekontrolowany	(23)	19

**Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2013 r.**

Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Spółki						
w tys. zł	Kapitał zakładowy	Akcje własne do umorzenia	Kapitał zapasowy	Wynik finansowy	Udział niekontrolowany	Razem
Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2013 r.						
Saldo na początek okresu	4 279	-	21 630	38 774	1 045	65 728
Korekta wyniku finansowego lat ubiegłych				7		7
Korekta udziałów niekontrolowanych						-
Zakup akcji w jednostkach zależnych			(181)		1 686	1 505
Zysk (strata) netto						-
Sprzedaż akcji w jednostkach zależnych						-
Umorzenie udziałów w jednostce zależnej						-
Całkowite dochody ogółem za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2013 r.				(6 694)	(23)	(6 717)
Saldo na koniec okresu	4 279	-	21 449	32 087	2 708	60 523
Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2012 r.						
Saldo na początek okresu	12 584		98 480	373 776	2 202	487 042
Wykup akcji własnych do umorzenia		(438 661)		-	-	(438 661)
Umorzenie akcji własnych	(8 305)	438 661	(75 372)	(354 984)	-	-
Korekta wyniku finansowego lat ubiegłych				(135)	(11)	(146)
Korekta udziałów niekontrolowanych				54	(54)	-
Zakup akcji w jednostkach zależnych			(1 478)		(1 111)	(2 589)
Zysk (strata) netto						-
Sprzedaż akcji w jednostkach zależnych						-
Umorzenie udziałów w jednostce zależnej						-
Całkowite dochody ogółem za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2012 r.	-		-	20 063	19	20 082
Saldo na koniec okresu	4 279	-	21 630	38 774	1 045	65 728

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych
za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2013 r.

	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2013 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2012 r.
w tys. zł		
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Wpływy z tytułu najmu	285	
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(127)	
Koszt wytworzenia mieszkań	(4 861)	(6 278)
Sprzedaż mieszkań	19 055	20 185
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(20)	(2)
Nabycie udziałów w jednostkach stowarzyszonych	(133)	-
Nabycie udziałów w jednostkach zależnych	(18 037)	(2 580)
Zbycie papierów wartościowych	9 002	119 832
Zbycie akcji w jednostkach zależnych	63	9 986
Nabycie papierów wartościowych	-	(18 695)
Odsetki otrzymane	533	20 601
Zapłacone wynagrodzenia firmy zarządzającej	-	(20)
Podatek dochodowy	(342)	(2 418)
Pozostałe przepływy - pozostałe wydatki na działalność operacyjną	(3 248)	(5 302)
	2 170	135 309
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji udziałów	-	-
Wykup akcji własnych	-	(438 661)
Kredyty i pożyczki/Splaty kredytów i pożyczek	-	(9 087)
Odsetki	(16)	(337)
Pozostałe przepływy	370	
	354	(448 085)
Przepływy pieniężne netto	2 524	(312 776)
Środki pieniężne na początek okresu	17 319	334 292
Pozostałe aktywa pieniężne	(20)	(4 196)
Różnice kursowe	-	(1)
Środki pieniężne na koniec okresu	19 823	17 319

Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

w tys. zł

1 Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki	Urządzenia i maszyny	Pozostale	Razem
Stan na 1.1.2012					
Wartość brutto	-	354	89	124	567
Skumulowana amortyzacja	-	(354)	(77)	(124)	(555)
Wartość netto	-	-	12	-	12
Okres od 1.1.2012 do 31.12.2012					
Stan na 1.1.2012	-	-	12	-	12
Zakupy	64	187	132	-	383
Sprzedaż	-	-	(3)	-	(3)
Aktualizacja wyceny	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	(10)	-	(10)
Amortyzacja za okres	-	-	(1)	-	(1)
Pozostałe zmniejszenia	-	(26)	(12)	-	(38)
Stan na 31.12.2012		161	118	-	343
Stan na 31.12.2012					
Wartość brutto	64	187	208	-	459
Skumulowana amortyzacja	-	(26)	(90)	-	(116)
Wartość netto	64	161	118	-	343
Okres od 1.1.2013 do 31.12.2013					
Stan na 1.1.2013	64	161	118	-	343
Zakupy	-	-	20	-	20
Sprzedaż	-	-	(18)	-	(18)
Likwidacja	-	-	-	-	-
Amortyzacja za okres	-	(63)	(12)	(23)	(98)
Pozostałe zmniejszenia	-	-	-	-	-
Korekta umorzenia w związku ze sprzedażą	-	-	18	-	18
Stan na 31.12.2013	64	98	126	(23)	265
Stan na 31.12.2013					
Wartość brutto	64	187	210	-	461
Skumulowana amortyzacja	-	(89)	(102)	(23)	(196)
Wartość netto	64	98	108	(23)	265

2 Nieruchomości inwestycyjne

	31.12.2013	31.12.2012
Stan na początek okresu	23 111	23 014
Wydatki na nowe inwestycje	77	97
Sprzedaż	-	-
Zysk \ strata netto z wyceny nieruchomości inwestycyjnej	(8 598)	-
Różnice kursowe z przeliczenia wyceny	-	-
Stan na koniec okresu	14 590	23 111

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych Grupy na dzień 31.12.2013 roku została wykazana na podstawie wyceny przeprowadzonej przez firmę Polish Properties Sp. z o.o. niezależnych rzeczoznawców majątkowych niepowiązanych z Grupą.

Typ nieruchomości	Lokalizacja	Wartość nieruchomości	Metoda wyceny
Grunt inwestycyjny	Konstancin - Jeziorna, Al. Wojska Polskiego	5 400 000	podjęcie mieszane - metoda pozostałościowa
Grunt inwestycyjny	Konstancin - Jeziorna, ul. Warszawska	2 800 000	podjęcie mieszane - metoda pozostałościowa
Grunt inwestycyjny	Wałbrzych	6 310 000	metoda porównawcza
Lokale mieszkalne i niemieszkalne	Wałbrzych	80 000	podjęcie mieszane - metoda pozostałościowa

Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

w tys. zł

3 Wartości niematerialne

	Wartość firmy	Pozostale	Razem
Stan na 1.1.2012			
Wartość brutto	1 588	26	1 614
Skumulowana amortyzacja	-	(9)	(9)
Wartość netto	1 588	17	1 605
Okres od 1.1.2012 do 31.12.2012			
Stan na 1.1.2012	1 588	17	1 605
Zakupy	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-
Likwidacja	-	-	-
Amortyzacja	-	(8)	(8)
Korekta umorzenia w związku z likwidacją	-	-	-
Stan na 31.12.2012	1 588	9	1 597
Stan na 31.12.2012			
Wartość brutto	1 588	26	1 614
Skumulowana amortyzacja	-	(17)	(17)
Wartość netto	1 588	9	1 597
Okres od 1.1.2013 do 31.12.2013			
Stan na 1.1.2013	1 588	9	1 597
Zakupy	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-
Amortyzacja	-	-	-
Korekta umorzenia w związku z likwidacją	-	-	-
Stan na 31.12.2013	1 588	9	1 597
Stan na 31.12.2013			
Wartość brutto	1 588	26	1 614
Skumulowana amortyzacja	-	(17)	(17)
Wartość netto	1 588	9	1 597
Wartość firmy		31.12.2013	31.12.2012
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.		436	436
Międzyrzecze Sp. z o.o.		363	363
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.		651	651
Octava Development S.A.		138	138
		1 588	1 588

4 Aktywa i rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	31.12.2013	31.12.2012
Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego:		
- przypadające do realizacji w ciągu 12 miesięcy	145	316
- przypadające do realizacji po upływie 12 miesięcy	661	671
	806	987
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego:		
- przypadające do uregulowania w ciągu 12 miesięcy	6	25
- przypadające do uregulowania po upływie 12 miesięcy	1 847	2 863
	1 853	2 888

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.**

w tys. zł

Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	Odpisy aktualizujące	Niezrealizowana marża na zapasach	Rezerwy kosztowe	Koszty finansowe	Razem
Okres od 1.1.2012 do 31.12.2012					
Stan na 1.1.2012	-	-	481	987	1 468
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	-	63	(218)	(326)	(481)
Odniesione na kapitał własny	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2012	-	63	263	661	987
Okres od 1.1.2013 do 31.12.2013					
Stan na 1.1.2013	-	63	263	661	987
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	-	(59)	(122)	-	(181)
Odniesione na kapitał własny	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2013	-	4	141	661	806

Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	Wycena inwestycji	Przychody niezafakturowane	Należne odsetki	Pozostałe	Razem
Okres od 1.1.2012 do 31.12.2012					
Stan na 1.1.2012	2 863	-	1 484	15	4 362
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	-	-	(1 473)	(1)	(1 474)
Odniesione na kapitał własny	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2012	2 863	-	11	14	2 888
Okres od 1.1.2013 do 31.12.2013					
Stan na 1.1.2013	1 759	-	11	14	1 784
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	-	-	77	(8)	69
Odniesione na kapitał własny	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2013	1 759	-	88	6	1 853

5 Dłużne instrumenty finansowe

	Oprocentowanie	Wartość nominalna obligacji	Cena zakupu	31.12.2013	31.12.2012
Obligacje Salokin Limited	6,65%	1381 EUR	1381 EUR	-	-
			5 779	5 949	-
Obligacje Jasna Residence	16,75%	3250 EUR	3250 EUR	-	-
			13 789	14 078	-
				20 027	-

6 Udziały w spółkach stowarzyszonych

	Posiadane udziały	31.12.2013	31.12.2012
Salokin Limited - cena nabycia	26,0%	157	-
Salokin Limited - udział w wyniku jednostki stowarzyszonej		(157)	-
		-	-

7 Należności i pozostałe aktywa

	31.12.2013	31.12.2012
Należności handlowe	1 239	95
Należności z tytułu podatków	384	429
Kaucje	-	94
Pozostałe należności	43	136
Odpisy aktualizujące	-	(113)
Należności netto	1 666	641
Rozliczenia międzyokresowe	451	527
	2 117	1 168

Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

w tys. zł

Należności					
Część krótkoterminowa			1 666		547
Część długoterminowa:					
od 1 roku do 2 lat			-		94
od 2 do 5 lat			-		-
powyżej 5 lat			-		-
			1 666		641
Zmiana stanu odpisów aktualizujących			31.12.2013		31.12.2012
Stan na początek okresu			113		113
zmniejszenia (z tytułu)					
wykorzystanie			(113)		-
rozwiązanie					-
korekta prezentacji			-		-
zwiększenia (z tytułu)					-
utworzenie			-		-
Stan odpisów aktualizujących na koniec okresu, razem			-		113
8 Zapasy			31.12.2013		31.12.2012
Towary			2 161		3 097
Surowce			-		-
Materiały			-		-
Produkcja w toku			925		660
Wyroby gotowe			2 264		14 108
			5 350		17 865
Odpisy aktualizujące			-		-
			5 350		17 865
9 Dłużne instrumenty finansowe					
	Oprocentowanie	Wartość nominalna obligacji	Cena zakupu	31.12.2013	31.12.2012
Obligacje BRE BH oraz GETIN NOBLE BANK		9 000	9 009	-	9 015
			9 009	-	9 015
10 Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne			31.12.2013		31.12.2012
Środki pieniężne w kasie			3		4
Środki pieniężne na rachunkach bieżących			2 599		1 874
Krótkoterminowe depozyty bankowe			17 221		15 426
Odsetki naliczone od depozytów bankowych			-		15
Razem			19 823		17 319
11 Kapitał zakładowy					
Kapitał zakładowy na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosi 4.278.684,80 zł i dzieli się na 42.786.848 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 zł każda.					
Stan akcjonariatu posiadającego co najmniej 5% ogólnej liczby głosów przedstawia się następująco - na dzień przekazania raportu za rok 2013:					
	<i>akcjonariusz</i>	<i>liczba posiadanych akcji/głosów</i>	<i>% udział w kapitale zakładowym</i>	<i>% udział w ogólnej liczbie głosów na WZA</i>	
	Grupa Kapitałowa: Elliott International, L.P. poprzez spółki wchodzące w jej skład: -Beresford Energy Corp.	11 977 238	27,99%	27,99%	
	Finchley Investments LLC	8 500 000	19,87%	19,87%	
	ING Owarty Fundusz Emerytalny	4 616 923	10,79%	10,79%	

w tys. zł

12	Zobowiązania z tyt. dostaw i usług i pozostałe	31.12.2013	31.12.2012
	Zobowiązania długoterminowe		
	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	14	
	Zobowiązanie z tytułu weksla	401	0
		415	-
	Zobowiązania krótkoterminowe		
	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	494	687
	Zobowiązania z tytułu podatków, etc.	2	44
	Zobowiązania z tytułu podatku bieżącego		363
	Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń		6
	Pozostałe zobowiązania	46	46
	Kaucje otrzymane		-
	Rozliczenia międzyokresowe	89	628
	Razem	631	1 774
13	Rozliczenia międzyokresowe przychodów	31.12.2013	31.12.2012
	Otrzymaone zaliczki z tytułu niewykonanych świadczeń	567	429
	Przychody z tytułu zakupionej wierzytelności	8	8
	Stan na koniec okresu	575	437
14	Inne rezerwy i zobowiązania	31.12.2013	31.12.2012
	Rezerwy na sprawy sądowe	-	-
	Pozostałe rezerwy	-	-
	Pozostałe zobowiązania finansowe	578	578
		578	578

	Rezerwy na sprawy sądowe	Pozostałe rezerwy kosztowe	Pozostałe zobowiązania	Razem
Okres od 1.1.2012 do 31.12.2012				
Stan na 1.1.2012	-	-	578	578
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego:				
- utworzenie	-	-	-	-
- wykorzystanie	-	-	-	-
- rozwiązanie	-	-	-	-
Stan na 31.12.2012	-	-	578	578
Okres od 1.1.2013 do 31.12.2013				
Stan na 1.1.2013	-	-	578	578
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego:				
- utworzenie	-	-	-	-
- wykorzystanie	-	-	-	-
- rozwiązanie	-	-	-	-
Stan na 31.12.2013	-	-	578	578

15	Pozostałe przychody operacyjne	31.12.2013	31.12.2012
	Sprzedaż usług (podnajem)	219	161
	Odszkodowanie za nieruchomości	285	54
	Spisane zobowiązania	-	-
	Rozwiązanie rezerw kosztowych	267	-
	Inne	-	10
	Pozostałe przychody operacyjne razem	771	225
16	Pozostałe koszty operacyjne	31.12.2013	31.12.2012
	Koszty najmu biura	-	(267)
	Odpisy aktualizujące wartość należności		-
	Refakturowane koszty	(235)	(51)
	Darowizny	-	(7)
	Pozostałe	(40)	(2)
	Pozostałe koszty operacyjne razem	(275)	(327)

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.**

w tys. zł

17 Koszty finansowe netto	31.12.2013	31.12.2012
Odsetki otrzymane	55	52
Odsetki zapłacone	(81)	(118)
Inne koszty finansowe	-	-
Różnice kursowe	(313)	(176)
	(339)	(242)
18 Podatek dochodowy	31.12.2013	31.12.2012
Podatek dochodowy bieżący	-	(3 259)
Podatek dochodowy odroczony	854	1 015
	854	(2 244)
Zysk (strata) brutto	(7 571)	22 350
Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podst. opodatkowania:		
Przychody, które nie są zaliczone do dochodu do opodatkowania	(8 751)	(9 490)
Przychody, które nie są przychodami księgowymi	48	
Koszty i straty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	11 845	(313)
Rozliczenie różnic przejściowych z lat ubiegłych	(740)	6 397
Przejściowe różnice	4 028	865
Straty z lat ubiegłych/Darowizny	(235)	(2 956)
Bieżąca strata podatkowa	(21)	(301)
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	(1 397)	17 153
Podatek dochodowy według stawki 19 %		3 259
	-	3 259
19 Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	31.12.2013	31.12.2012
	(0,16)	0,19
Zysk (strata) netto za okres przypadający akcjonariuszom Spółki	(6 694)	20 063
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w ciągu okresu	42 786 848	103 604 945
W okresie między dniem bilansowym a dniem sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie wystąpiły transakcje dotyczące akcji zwykłych lub potencjalnych akcji zwykłych.		
20 Wynagrodzenie dla Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki	31.12.2013	31.12.2012
Przeciętne zatrudnienie	6	6
Wynagrodzenie dla Zarządu	331	547
Wynagrodzenie dla Rady Nadzorczej	108	714
21 Postępowania sądowe, zobowiązania warunkowe		

Dnia 10.11.2011 ADB zawarła umowę z Gminą Lublin w której zobowiązała się do wybudowania odcinka drogi zapewniającej obsługę komunikacyjną związaną z realizowaną inwestycją. Z chwilą zakończenia budowy ADB bezwarunkowo i bezpłatnie przekaze Gminie nowo wybudowany odcinek ulicy. Na zabezpieczenie roszczeń Gminy Lublin wobec ADB dotyczących finansowania budowy drogi przy podpisaniu umowy Spółka przedłożyła weksel własny In blanco z deklaracją wekslową upoważniającą Miasto do wypełnienia weksla do maksymalnej kwoty 1 700 000,00 (słownie jeden milion siedemset tysięcy zł) w sytuacji nie zrealizowania układu komunikacyjnego.

Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

w tys. zł

22 Instrumenty finansowe

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

	Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wg wart. godziwej przez rach.zysków i strat	Pożyczki udzielone i należności	Poza MSR39
Stan na dzień 31.12.2013 r.					
Obligacje zakupione	20 027	-			
Udziały w spółkach stowarzyszonych				-	
Długoterm. instrumenty finansowe razem	20 027	-	-	-	-

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

	Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wg wart. godziwej przez rach.zysków i strat	Pożyczki udzielone i należności	Poza MSR39
Stan na dzień 31.12.2013 r.					
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych			19 823		
Dłużne instrumenty finansowe					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe				1 733	384
Udziały/akcje w pozostałych jednostkach					
Pożyczki udzielone					
Krótk. instrumenty finansowe razem	-	-	19 823	1 733	384

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

	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wg wart. godziwej przez rach.zysków i strat	Pożyczki udzielone i należności	Poza MSR39
Stan na dzień 31.12.2012 r.				
Należności i pożyczki			94	
Dł. instrumenty finansowe razem	-	-	94	-

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

	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wg wart. godziwej przez rach.zysków i strat	Pożyczki udzielone i należności	Poza MSR39
Stan na dzień 31.12.2012 r.				
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych		17 319		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe			645	429
Pożyczki udzielne				
Instrumenty finansowe razem	-	17 319	645	429

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.**

w tys. zł

**ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE W
PODZIALE NA KATEGORIE
INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSR
39**
**Zobowiązania
finansowe
wyceniane wg
zamortyzowanego
kosztu Poza MSR39**
Stan na dzień 31.12.2013 r.*Zobowiązania długoterminowe:*

Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

-

Zobowiązania krótkoterminowe:

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

629

2

Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

-

Instrumenty finansowe razem**629****2****Stan na dzień 31.12.2012 r.***Zobowiązania długoterminowe:*

Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

-

Zobowiązania krótkoterminowe:

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

1 367

407

Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

-

Instrumenty finansowe razem**1 367****407****23 Ryzyko kredytowe**

18 listopada 2013 r. została zawarta umowa wekslowa pomiędzy ADC oraz ipopema 30 FIZAN na łączną kwotę 7 000 000zł. Zgodnie z zapisami umowy ADC wystawi 11 weksli. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego został wystawiony 1 weksel na kwotę 400 000zł. Cała kwota zostanie przeznaczona na sfinansowanie budowy budynku mieszkalnego z usługami i garażem podziemnym.

	Waluta	Wartość bilansowa	Oprocentowanie	Termin wykupu
Umowa wekslowa ze stałym oprocentowaniem	PLN	401	6%	01-01-2017

24 Transakcje z jednostkami powiązanymi

Jednostkami powiązanymi z Grupą są:

Na dzień 31.12.2013

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

Na dzień 31.12.2012

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

W roku 2013 nie miały miejsca zmiany akcjonariuszy posiadających więcej niż 5% akcji Spółki.

Transakcje z jednostkami powiązanymi:

Koszty usług zarządzania

KP Capital Sp. z o.o.

31.12.2013**31.12.2012**

20

-

20

Transakcje z podmiotami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.**

w tys. zł

25 Rozbicie pozycji kapitału własnego

Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2013 oraz na 31 grudnia 2012 przedstawia się następująco:

	31.12.2013	31.12.2012
Kapitał zakładowy	4 279	4 279
Kapitał zapasowy	21 449	21 630
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	32 087	38 774
RAZEM	57 815	64 683
Udział niekontrolowany	2 708	1 045

26 Wynagrodzenie biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego

	Ogółem	w tym:	
		Wyplacone	Należne
Badanie rocznego sprawozdania finansowego za rok 2013	54	4	50
Pozostałe usługi (przegląd półroczny 2013)	28	28	-
	82	32	50

27 Wydarzenia po dacie sporządzenia sprawozdania skonsolidowanego

W dniu 10 stycznia 2014 Octava S.A. podjęła decyzję o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki zależnej Łaki Konstancińskie Sp. z o.o. z kwoty 2 992 000 zł do kwoty 3 692 000 zł, poprzez utworzenie nowych 1400 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

W dniu 27 stycznia 2014 Spółka podjęła decyzję o zbyciu 20 000 udziałów spółki zależnej Aussie Development Przemysłowa Sp. z o.o. w celu ich umorzenia po cenie nominalnej tj. 50 zł każdy i łącznej wartości 1 000 000 zł.