

GRUPA OKAM CAPITAL

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Sporządzone zgodnie z Polskimi Standardami Rachunkowości

Za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku

SPIS TREŚCI

A. WPROWADZENIE

B. SPRAWOZDANIE FINANSOWE:

1. Rachunek zysków i strat
2. Aktywa
3. Pasywa
4. Rachunek przepływów pieniężnych
5. Zestawienie zmian w kapitale własnym
6. Kalkulacja podatku dochodowego

C. INFORMACJA DODATKOWA:

1. Informacje o połączeniu jednostek oraz dane łączne
2. Znaczące zdarzenia z lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym
3. Kursy wymiany walut obcych
4. Korekty wynikające z różnic w zasadach rachunkowości stosowanych przez jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym
5. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie wystąpiły pomiędzy dniem bilansowym, na który sporządzono skonsolidowane sprawozdanie finansowe, a dniem bilansowym jednostki podporządkowanej
6. Informacje o zbytych oraz nabytych w roku obrotowym jednostkach zależnych
7. Wartości niematerialne i prawne - zmiany w ciągu roku obrotowego
8. Wartość firmy jednostek podporządkowanych
9. Środki trwałe - zmiany w ciągu roku obrotowego
10. Wartość gruntów użytkowanych wieczystość będących częścią zapasów spółki
11. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu
12. Środki trwałe - pozostałe ujawnienia
13. Inwestycje długoterminowe – zmiany w ciągu roku obrotowego
14. Długoterminowe aktywa finansowe
15. Wykaz spółek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki
16. Zapasy

17. Struktura należności krótkoterminowych
18. Wykaz istotnych pozycji czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i przychodów
19. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego
20. Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy
21. Rezerwy
22. Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek
23. Zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych
24. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, podatku dochodowego oraz pozostałe zobowiązania
25. Przychody
26. Uzgodnienie kręgu kosztów
27. Pozostałe przychody i koszty operacyjne
28. Przychody i koszty finansowe
29. Środki pieniężne
30. Objasnienia do skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych
31. Podatek dochodowy
32. Zobowiązania warunkowe
33. Transakcje z jednostkami powiązanymi
34. Transakcje z wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorujących
35. Instrumenty finansowe
36. Zarządzanie ryzykiem finansowym
37. Zatrudnienie w grupie kapitałowej
38. Wynagrodzenie zarządu
39. Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych
40. Informacje o jednostce sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej
41. Umowy nieuwzględnione w bilansie
42. Informacja o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz ich wpływie na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy
43. Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniami zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy
44. Zmiany polityki rachunkowości, które wywierają istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy
45. Przychody i koszty z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny

46. Inne informacje niż wymienione, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki

47. Działalność zaniechana

A. WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE O GRUPIE

1.1. Nazwa jednostki dominującej

Okam Capital Sp. z o.o.

1.2. Siedziba jednostki dominującej

Jagiellońska 88, Warszawa

1.3. Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym

Siedziba sądu:	Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS
Data:	9/3/2010
Numer rejestru:	0000350690

1.4. NIP oraz REGON

NIP	7010226264
REGON	142339688

1.5. Podstawowy przedmiot działalności jednostki dominującej

Świadczenie usług zarządzania, administrowania i prowadzenia księgowości w spółkach zależnych.
Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

1.6. Okres za jaki sporządzono skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Okam Capital zostało sporządzone za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku. Jako dane porównawcze prezentuje analogiczny okres w roku 2023.

1.7. Kryteria objęcia sprawozdaniem skonsolidowanym jednostek zależnych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Ustawą z 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity - Dz.U. 2023 poz. 120 z późniejszymi zmianami), oraz rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz.U. Nr 169 poz. 1327) według zasady kosztu historycznego.

Dane jednostki zależnej konsoliduje się metodą konsolidacji pełnej. Przy konsolidacji metodą pełną sumowaniu podlegają, w pełnej wartości, poszczególne pozycje odpowiednich sprawozdań finansowych jednostki dominującej i jednostek zależnych. Po przeprowadzeniu sumowania dokonywane są wyłączenia i inne korekty zgodnie z Ustawą. Wyłączeniu podlegają:

- wyrażona w cenie nabycia wartość udziałów posiadanych przez Jednostkę dominującą i inne jednostki objęte konsolidacją w jednostkach zależnych z tą częścią, wycenionych według wartości godziwej aktywów netto jednostek zależnych, która odpowiada udziałowi jednostki dominującej i innych jednostek Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją w jednostkach zależnych, na dzień rozpoczęcia sprawowania nad nimi kontroli;
- efekt wzajemnych transakcji pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją.

Udziały w kapitale własnym jednostek zależnych, należące do osób lub jednostek innych niż objęte konsolidacją, wykazywane są w odrębnej pozycji pasywów skonsolidowanego bilansu, po kapitałach własnych jako Kapitały mniejszości.

Dane jednostek współzależnych wykazuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym przy zastosowaniu metody praw własności. Udziały w jednostce stowarzyszonej wykazuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności.

1.8. Wykaz jednostek, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam Capital Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	Świadczenie usług zarządzania, administrowania i prowadzenia księgowości w spółkach zależnych.
Udział w kapitale podstawowym:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka dominująca

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam 2018 Sp.z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	51%
Udział w liczbie głosów:	51%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Property Invest Poland Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	56,5%
Udział w liczbie głosów:	56,5%

Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam Investments Sp z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	80%
Udział w liczbie głosów:	80%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Szwedzka E Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Gal Investments Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam InCity Sp. z o.o. S.K.A.
Przedmiot działalności:	64, 92, Z, Pozostałe formy udzielania kredytów
Udział w kapitale podstawowym:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	European Property Spot Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Lokafo 333 Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	OGC 2 Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam 2016 Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam 2019 Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam 2024 Sp. z o.o. w likwidacji
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam Academicus Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam Development Sp. z o.o. w likwidacji
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam Global Commercial Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam InCity Sp z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam Trzy Stawy Sp z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam Offices Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Restaura Szwedzka Sp. z o.o. w likwidacji
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Szwedzka A Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Szwedzka B Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Szwedzka C Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Szwedzka D Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam 2013 Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	51,98%
Udział w liczbie głosów:	51,98%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam 2015 Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	51,98%
Udział w liczbie głosów:	51,98%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Villanna Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	90%
Udział w liczbie głosów:	90%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	OGC 1 Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	90,48%
Udział w liczbie głosów:	90,48%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Lokafox 401 Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	51,98%
Udział w liczbie głosów:	51,98%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Lokafox 401 Sp. z o.o. S. K. A.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	51,98%
Udział w liczbie głosów:	51,98%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	K 7 Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	51,98%
Udział w liczbie głosów:	51,98%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	W 33 Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	51,98%
Udział w liczbie głosów:	51,98%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	R 6 Offices Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	51%
Udział w liczbie głosów:	51%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam Inwestycje Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	51%
Udział w liczbie głosów:	51%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Szwedzka A Sp. z o.o. Sp. K. w likwidacji
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam 2021 Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	56,50%
Udział w liczbie głosów:	56,50%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam 2020 Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Dowborczyków Offices Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	68, 20, Z, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
Udział w kapitale podstawowym:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam Inspire II Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	56,50%
Udział w liczbie głosów:	56,50%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam Inspire III Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	56,50%
Udział w liczbie głosów:	56,50%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam Inspire IV Sp. z o.o. w likwidacji
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	56,50%
Udział w liczbie głosów:	56,50%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam Inspire V Sp. z o.o. w likwidacji
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	56,50%
Udział w liczbie głosów:	56,50%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam P71 Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	75%
Udział w liczbie głosów:	75%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

1.9. Wykaz jednostek innych niż jednostki podporządkowane

Nie dotyczy.

1.10. Wykaz jednostek nieobjętych sprawozdaniem skonsolidowanym

Nie dotyczy.

1.11. Wykaz czasu trwania jednostek powiązanych, jeżeli jest ograniczony

Nie dotyczy.

1.12. Wykaz jednostek o innym okresie objętym sprawozdaniem

Nie dotyczy.

1.13. Wskazanie czy sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

Sprawozdanie finansowe nie zawiera danych łącznych.

1.14. Założenie kontynuowania działalności gospodarczej

Sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w ciągu 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania.

W okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie odnotowano istotnych przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności.

1.15. Informacje o połączeniu spółek

Nie dotyczy.

1.16. Dokonane ze skutkiem od pierwszego dnia roku obrotowego zmiany zasad (polityki) rachunkowości

Nie dotyczy.

1.17. Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nie dotyczy.

1.18. Dodatkowe informacje uszczegóławiające

Nie dotyczy.

2. ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, obowiązujących przy sporządzeniu

2.1. skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Ustawą z 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity - Dz.U. z 2019 r., poz. 351 z późniejszymi zmianami), oraz rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz.U. Nr 169 poz. 1327) według zasady kosztu historycznego.

2.2. Zasady grupowania operacji gospodarczych

Grupowanie operacji gospodarczych w jednostkach zależnych i jednostce dominującej następuje przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze.

Wszystkie znaczące salda i transakcje pomiędzy jednostkami Grupy, w tym niezrealizowane zyski wynikające z transakcji w ramach Grupy, zostały w całości wyeliminowane. Niezrealizowane straty są eliminowane, chyba że dowodzą wystąpienia utraty wartości.

2.3. Waluta funkcjonalna i prezentacyjna

Dane w sprawozdaniu finansowym zostały zaprezentowane w złotych polskich, po zaokrągleniu do pełnych złotych. Złoty polski jest walutą funkcjonalną Jednostki Dominującej.

2.4. Waluty obce

Transakcje wyrażone w walutach obcych w dniu dokonania transakcji ujmowane są w złotych polskich przy zastosowaniu średniego kursu NBP z dnia poprzedzającego dzień zawarcia poniższych typów transakcji:

- powstanie zobowiązania z tytułu zakupu i faktur wystawionych w walucie obcej,
- powstanie należności z tytułu sprzedaży i faktur wystawionych w walucie obcej,
- wpływ należności bądź płatność zobowiązania w walucie obcej z własnego rachunku walutowego.

Pozostałe transakcje przeliczane są według kursu kupna lub kursu sprzedaży walut z dnia zawarcia transakcji stosowanym przez bank, z którego usług jednostka korzysta. Pozycje pieniężne aktywów i pasywów wyrażone w walucie obcej są przeliczane na dzień bilansowy według średniego kursu NBP dla danej waluty obowiązującego na ten dzień. Różnice kursowe wynikające z rozliczenia transakcji w walutach obcych oraz wyceny bilansowej aktywów i pasywów pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmowane są w skonsolidowanym rachunku zysków i strat. Niepieniężne pozycje aktywów i zobowiązań wyceniane według kosztu historycznego w walucie obcej są przeliczane według średniego kursu NBP obowiązującego w dniu dokonania transakcji.

2.5. Zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za różne okresy sprawozdawcze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości lub okresach sprawozdawczych wprowadza się korekty.

2.6. Metody wyceny aktywów i pasywów

Wartość firmy i ujemna wartość firmy

Wartość firmy powstająca w konsolidacji stanowi nadwyżka kosztu nabycia jednostki nad wartością godziwą możliwych do zidentyfikowania składników aktywów i pasywów jednostki zależnej na dzień nabycia.

Wartość firmy wykazywana jest w aktywach skonsolidowanego bilansu, w odrębnej pozycji aktywów trwałych jako Wartość firmy jednostek podporządkowanych.

Ujemna wartość firmy stanowi nadwyżkę odpowiedniej części aktywów netto wycenionych według ich wartości godziwych nad ceną nabycia udziałów.

Ujemną wartość firmy, do wysokości nieprzekraczającej wartości godziwej nabytych aktywów trwałych, z wyłączeniem długoterminowych aktywów finansowych notowanych na regulowanych rynkach, jednostka zalicza do rozliczeń międzyokresowych przychodów przez okres będący średnią ważoną okresu ekonomicznej użyteczności nabytych i podlegających amortyzacji aktywów.

Ujemną wartość firmy w wysokości przekraczającej wartość godziwą aktywów trwałych, z wyłączeniem długoterminowych aktywów finansowych notowanych na regulowanych rynkach, zaliczana jest do przychodów na dzień połączenia.

Na koniec każdego roku obrotowego spółka przeprowadza test na trwałą utratę wartości dotyczący wartości firmy. Skutki utraty wartości odnoszone są w ciężar rachunku zysków i strat i nie podlegają odwróceniu w kolejnych okresach.

Rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne i prawne

Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Cena nabycia obejmuje cenę zakupu składnika majątku oraz koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania, łącznie z kosztami transportu, jak też załadunku, wyładunku i składowania oraz koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania za okres budowy, montażu i przystosowania. Rabaty, opusty oraz inne podobne zmniejszenia i odzyski zmniejszają cenę nabycia składnika aktywów. W okresie późniejszym cenę nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia.

Koszty zakończonych prac rozwojowych prowadzonych przez jednostkę na własne potrzeby, poniesione przed podjęciem produkcji lub zastosowaniem technologii, zaliczane są do wartości niematerialnych i prawnych, jeżeli spełnione są warunki określone w Ustawie.

Koszt wytworzenia składnika środków trwałych oraz środków trwałych w budowie obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę w okresie jego budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia poniesionych do dnia przyjęcia takiego składnika majątkowego do używania (lub do dnia bilansowego, jeśli składnik nie został jeszcze oddany do używania). Koszt wytworzenia obejmuje również, w przypadkach gdy jest to wymagane, wstępny szacunek kosztów demontażu i usunięcia składników rzeczowych aktywów trwałych oraz przywrócenia do stanu pierwotnego. Zakupione oprogramowanie, które jest niezbędne do prawidłowego funkcjonowania związanego z nim urządzenia jest aktywowane jako część tego urządzenia. Na moment bilansowy środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W przypadku zmian technologii produkcji, przeznaczenia do likwidacji, wycofania z używania lub innych przyczyn powodujących trwałą utratę wartości środka trwałego lub składnika wartości niematerialnych i prawnych dokonywany jest odpis aktualizujący ich wartość w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

W przypadku ustania przyczyny, dla której dokonano odpisu z tytułu trwałej utraty wartości składników środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, równowartość całości lub odpowiedniej części uprzednio dokonanego odpisu aktualizującego zwiększa wartość danego składnika aktywów i podlega zaliczeniu odpowiednio do pozostałych przychodów operacyjnych.

Metody dokonywania amortyzacji

Odpisy amortyzacyjne dotyczące wartości firmy oraz ujemnej wartości firmy dokonywane są metodą liniową.

Rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i prawne amortyzowane są metodą liniową biorąc pod uwagę okres ich ekonomicznej użyteczności. Poprawność przyjętych okresów oraz stawek amortyzacyjnych podlega okresowej weryfikacji.

Środki trwałe w budowie oraz grunty, w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu nie są amortyzowane.

Rzeczowe aktywa trwałe używane w ramach leasingu finansowego podlegają amortyzacji przez krótszy z dwóch okresów: okres użytkowania składnika majątku lub okres trwania leasingu.

Leasing finansowy

Obce środki trwałe lub wartości niematerialne i prawne przyjęte do używania na mocy umowy leasingu zalicza się do aktywów trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych, jeżeli umowa spełnia warunki określone w Ustawie.

Leasing rzeczowych aktywów trwałych, gdzie Grupa Kapitałowa jako korzystający ponosi zasadniczo wszystkie ryzyka i czerpie zasadniczo wszystkie korzyści związane z prawem własności, klasyfikowany jest jako leasing finansowy. Leasing finansowy jest aktywowany z chwilą rozpoczęcia leasingu według niższej z dwóch kwot: wartości godziwej aktywa objętego leasingiem i aktualnej wartości minimalnych opłat z tytułu leasingu.

Każda opłata z tytułu leasingu jest alokowana między zobowiązanie z tytułu leasingu finansowego (część kapitałowa) i koszty finansowe (część odsetkowa). Podział przeprowadza się stosując metodę wewnętrznej stopy zwrotu, zgodnie z którą część odsetkowa opłaty leasingowej zostaje rozłożona w taki sposób na poszczególne okresy, aby stopa procentowa w stosunku do salda zobowiązania z tytułu leasingu finansowego była w każdym z okresów stała.

Inwestycje

Inwestycje długoterminowe w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne

Nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne zaliczone do długoterminowych inwestycji wycenia się według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji (kosztów wytworzenia) pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Przeniesienia (reklasyfikacji) środka trwałego lub pozycji zapasów do linii nieruchomości inwestycyjnych Spółka dokonuje w momencie gdy zmienia się charakter użytkowania tego składnika aktywów i rozpoczyna amortyzację tego składnika wg zasad przyjętych dla nieruchomości inwestycyjnych.

Na koniec każdego roku obrotowego spółka sprawdza, czy wystąpiły przesłanki świadczące o potencjalnej utracie wartości aktywa.

W przypadku wystąpienia takiego ryzyka bieżąca wartość godziwa jest weryfikowana na podstawie operatu niezależnego rzeczoznawcy i w sprawozdaniu finansowym ujmowany jest odpis z tytułu utraty wartości. Odpis ujmowany jest w ciężar rachunku zysków i strat i może zostać odwrócony w kolejnych okresach.

Inne inwestycje długoterminowe

Inwestycje długoterminowe, inne niż nieruchomości, wartości niematerialne i prawne oraz aktywa finansowe, wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Aktywa finansowe zaliczone do inwestycji długoterminowych wyceniane są w następujący sposób (w zależności od kategorii, do której zostały zaliczone zgodnie z Rozporządzeniem o instrumentach finansowych):

- a) „pożyczki udzielone i należności własne” – wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty,
- b) „aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności” - wycenia się w cenie nabycia,
- c) „aktywa finansowe dostępne do sprzedaży” – wycenia się w wartości godziwej. Jeżeli nie ma możliwości wiarygodnego ustalenia wartości godziwej a aktywa te mają ustalony termin wymagalności wówczas wyceny dokonuje się w wysokości skorygowanej ceny nabycia; a jeżeli aktywa te nie mają ustalonego terminu wymagalności wyceny dokonuje się w cenie nabycia.

Skutki okresowej wyceny aktywów finansowych, w tym instrumentów pochodnych, z wyłączeniem pozycji zabezpieczanych i instrumentów zabezpieczających, za wyjątkiem aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiło przeszacowanie.

Inwestycje krótkoterminowe

Aktywa finansowe zaliczone do inwestycji krótkoterminowych wyceniane są w następujący sposób (w zależności od kategorii, do której zostały zaliczone zgodnie z Rozporządzeniem o instrumentach finansowych):

- a) „aktywa finansowe przeznaczone do obrotu” – wycenia się w wartości godziwej,
- b) „pożyczki udzielone i należności własne” – wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty,
- c) „aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności - wycenia się w cenie nabycia,
- d) „aktywa finansowe dostępne do sprzedaży” – wycenia się w wartości godziwej. Jeżeli nie ma możliwości wiarygodnego ustalenia wartości godziwej a aktywa te mają ustalony termin wymagalności wówczas wyceny dokonuje się w wysokości skorygowanej ceny nabycia; a jeżeli aktywa te nie mają ustalonego terminu wymagalności wyceny dokonuje się w cenie nabycia.

Skutki okresowej wyceny aktywów finansowych, w tym instrumentów pochodnych, z wyłączeniem pozycji zabezpieczanych i instrumentów zabezpieczających, za wyjątkiem aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiło przeszacowanie.

Skutki przeszacowania aktywów finansowych zakwalifikowanych do kategorii dostępnych do sprzedaży i wycenianych w wartości godziwej, z wyłączeniem pozycji zabezpieczanych odnosi się do przychodów i kosztów finansowych.

Inwestycje krótkoterminowe, inne niż aktywa finansowe wycenia się według ceny nabycia lub ceny (wartości) rynkowej, zależnie od tego, która z nich jest niższa. Skutki wzrostu lub obniżenia wartości inwestycji krótkoterminowych innych niż aktywa finansowe zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych.

Należności

Należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny i wykazuje w wartości netto (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące).

Wartość należności podlega aktualizacji wyceny uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego.

Zapasy

Na zapasy składają się projekty deweloperskie związane z realizacją i sprzedażą lokali w ramach wielorodzinnych budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (lokalu użytkowych). Zapasy wycenia się po cenie nabycia lub koszcie wytworzenia nie wyższych od możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Spółka ujmuje i rozlicza koszty przedsięwzięcia deweloperskiego zgodnie z Krajowym Standardem Rachunkowości numer 8: "Działalność deweloperska".

Koszty budowy projektu obejmują w szczególności:

- grunty lub prawo wieczystego użytkowania,
- koszty budowy zapłacone na rzecz generalnego wykonawcy oraz podwykonawców,
- koszty planowania i projektowania,
- koszty finansowania w zakresie związanym z realizacją projektu,
- opłaty na rzecz specjalistów związane z realizacją projektu,
- koszty ogólne budowy oraz inne koszty bezpośrednie.

W momencie protokolarnego wydania danego lokalu lub jego części odpowiednia część zapasów (w oparciu o wskaźnik sprzedanej powierzchni lokalowej) ujmowana jest w rachunku zysków i strat jako wartość sprzedanych towarów i materiałów. Zapasy są wyceniane według rzeczywistych cen nabycia, lub rzeczywistych kosztów ich wytworzenia nie wyższych jednak od cen sprzedaży netto.

W przypadku przedsięwzięć deweloperskich, czyli uzasadnionych niezbędnym, długotrwałym przygotowaniem towaru lub produktu do sprzedaży, bądź długim okresem wytwarzania produktu, spółka powiększa cenę nabycia lub koszt wytworzenia o koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu finansowania zapasu towarów lub produktów w okresie ich przygotowania do sprzedaży, bądź wytworzenia i związanych z nimi różnic kursowych, pomniejszone o przychody z tego tytułu.

Aktywa pieniężne

Do aktywów pieniężnych zalicza się aktywa w formie krajowych środków płatniczych, walut obcych i dewiz. Do aktywów pieniężnych zaliczane są także naliczone odsetki od aktywów finansowych. Aktywa finansowe płatne lub wymagalne w ciągu 3 miesięcy od dnia ich otrzymania, wystawienia, nabycia lub założenia (lokaty) zaliczane są do środków pieniężnych dla potrzeb rachunku przepływów środków pieniężnych.

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w odniesieniu do poniesionych kosztów dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych. Odpisy czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu. Czas i sposób rozliczenia jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny.

Koszty stanowiące różnicę pomiędzy niższą wartością otrzymanych finansowych składników aktywów, a wyższą kwotą zobowiązania zapłaty za nie, w tym również z tytułu emitowanych przez jednostkę papierów wartościowych, odpisywane są w koszty finansowe w równych ratach, w ciągu okresu, na jaki zaciągnięto zobowiązanie.

Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy aktywa trwałe Spółki są analizowane pod kątem występowania przesłanek utraty ich wartości. W przypadku istnienia takiej przesłanki, Spółka dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej (wartość wyższa z dwóch: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży oraz wartości użytkowej). Za wartość użytkową uznaje się sumę zdyskontowanych przyszłych korzyści ekonomicznych, które przyniesie dany składnik aktywów. W przypadku, gdy wartość bilansowa danego składnika aktywów przewyższa jego wartość odzyskiwalną, uznaje się utratę jego wartości i dokonuje odpisu aktualizującego jego wartość do poziomu wartości odzyskiwalnej. Odpisy aktualizujące dokonuje się w ciężar rachunku zysków i strat. Na każdy dzień bilansowy ocenia się, czy wystąpiły przesłanki wskazujące, że dokonany w poprzednich okresach sprawozdawczych odpis aktualizujący jest zbędny lub też za wysoki. W takim przypadku odpis lub jego część jest odwracany i wartość danego aktywa jest przywracana do wysokości, jaką miałyby ono gdyby nie dokonano wcześniej odpisu aktualizującego wartość (przy uwzględnieniu umorzenia). Odwrócenie odpisu aktualizującego ujmowane jest w rachunku zysków i strat.

Kapitał zakładowy

Kapitałem zakładowym Grupy Kapitałowej jest kapitał zakładowy Jednostki dominującej. Kapitał zakładowy wykazywany jest w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym. Zadeklarowane, lecz niewniesione wkłady kapitałowe ujmowane są jako należne wkłady na poczet kapitału.

Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy obejmuje wartość zasobów, wniesionych do jednostki dominującej na czas nieoznaczony, ponad ich wartość zadeklarowaną do wniesienia i ujętą w kapitale podstawowym oraz wartość zysków pozostawionych w jednostce, które mogą być z niej wycofane.

Kapitał rezerwowy

Zgodnie z treścią umowy spółki Zgromadzenie Wspólników może tworzyć kapitały rezerwowe.

Rezerwy na zobowiązania

Rezerwy na zobowiązania wycenia się w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości. Rezerwy tworzone są na:

- pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa przyszłe zobowiązania, których kwotę można w sposób wiarygodny oszacować, a w szczególności na straty z transakcji gospodarczych w toku, w tym z tytułu udzielonych gwarancji, poręczeń, operacji kredytowych, skutków toczącego się postępowania sądowego;
- przyszłe zobowiązania spowodowane restrukturyzacją, jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jednostki powiązane są zobowiązane do jej przeprowadzenia lub zawarto w tej sprawie wiążące umowy, a plany restrukturyzacji pozwalają w sposób wiarygodny oszacować wartość tych przyszłych zobowiązań.
- prawdopodobne zobowiązania przypadające na bieżący okres sprawozdawczy, wynikające w szczególności z obowiązku wykonania, związanych z bieżącą działalnością, przyszłych świadczeń wobec nieznanymi osobami, których kwotę można oszacować, mimo że data powstania zobowiązania nie jest jeszcze znana, w tym z tytułu napraw gwarancyjnych i rękojmi za sprzedane produkty długotrwałego użytku.

Zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania (inne niż finansowe)

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny (w szczególności dotyczy to zatrzymanych kaucji gwarancyjnych), wartość zobowiązań jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie zobowiązania w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

Zobowiązania finansowe (z wyjątkiem zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu, instrumentów pochodnych o charakterze zobowiązań oraz pozycji zabezpieczanych) wycenia się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego, kwocie wymagającej zapłaty. Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz instrumenty pochodne o charakterze zobowiązań wycenia się w wartości rynkowej lub inaczej określonej wartości godziwej. Zobowiązania inne niż finansowe wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy, wynikających w szczególności ze świadczeń wykonanych na rzecz jednostek powiązanych przez kontrahentów jednostek powiązanych, gdy kwotę zobowiązania można oszacować w sposób wiarygodny. Bierne rozliczenie międzyokresowe kosztów, o których jest mowa powyżej, są prezentowane w bilansie w pozycji zobowiązania z tytułu dostaw i usług.

Odpisy biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu. Czas i sposób rozliczenia jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożności.

Odpisy biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów napraw gwarancyjnych następuje stosownie do przewidywanej wielkości świadczeń, a więc wykonanych napraw (we własnym zakresie lub wymiany towaru lub produktu w ramach udzielonej gwarancji. Z chwilą upływu okresu, na który udzielono gwarancji, nieodpisane bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów zmniejszają koszty sprzedaży okresu sprawozdawczego, w którym stwierdzono, że zobowiązania z tytułu napraw gwarancyjnych nie powstały.

Bierne rozliczenia międzyokresowe przychodów

Rozliczenia międzyokresowe przychodów, dokonywane są z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny i obejmują w szczególności:

- równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych;
- środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych, w tym także środków trwałych w budowie oraz prac rozwojowych, jeżeli stosownie do innych ustaw nie zwiększają one kapitałów własnych. Zaliczone do rozliczeń międzyokresowych przychodów kwoty zwiększają stopniowo pozostałe przychody operacyjne, równoległe do odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych od środków trwałych lub kosztów prac rozwojowych sfinansowanych z tych źródeł;
- wartość przyjętych nieodpłatnie, w tym także w drodze darowizny, środków trwałych w budowie, środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych. Zaliczone do rozliczeń międzyokresowych przychodów kwoty zwiększają stopniowo pozostałe przychody operacyjne, równoległe do odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych od środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych;
- ujemną wartość firmy jednostek podporządkowanych.

Podatek dochodowy odroczony

W związku z przejściowymi różnicami między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości, tworzona jest rezerwa i ustalane aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego przez jednostki powiązane, 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 przez jednostki powiązane, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości. Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.

Różnica pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresu sprawozdawczego wpływa na wynik finansowy, przy czym rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem własnym, odnoszone są również na kapitał własny. Spółka przyjęła zasadę niekompensowania aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Ustalenie wyniku finansowego

Skonsolidowany Rachunek zysków i strat sporządzany jest w ujęciu kalkulacyjnym.

Skonsolidowany wynik finansowy ustala się z zastosowaniem nadrzędnych zasad rachunkowości. W całości wpływają na wynik finansowy danego okresu obrotowego, poniesione w danym okresie opłacone lub przypadające do zapłaty, względnie znane do dnia sporządzenia bilansu, koszty ogólnego zarządu, koszty sprzedaży, pozostałe koszty operacyjne i koszty finansowe.

Uznawanie przychodu

Przychody ze sprzedaży są uznawane w momencie dostarczenia towaru, jeżeli jednostka przekazała znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do towarów lub w momencie wykonania usługi. Sprzedaż wykazuje się w wartości netto, tj. bez uwzględnienia podatku od towarów i usług oraz po uwzględnieniu wszelkich udzielonych rabatów.

W przypadku umowy deweloperskiej, która została zaklasyfikowana do umów o sprzedaż wyrobu gotowego, zaś spółka (deweloper), zgodnie z umową, przekazuje nabywcy nieruchomość (budynek) lub jego części (lokale) i związaną z tym kontrolę, znaczące ryzyko oraz korzyści tożsame lub zbliżone do tych, jakie zwykle wynikają z prawa własności, to przychody ze sprzedaży ujmuje się, gdy spełnione są łącznie następujące warunki:

- deweloper przekazał nabywcy kontrolę oraz znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do wybudowanej lub przebudowanej nieruchomości lub jej części,
- deweloper przestaje być trwale zaangażowany w zarządzanie tą nieruchomością lub jej częścią w stopniu, w jakim zazwyczaj funkcję taką realizuje się wobec nieruchomości, do której ma się prawo własności, ani też nie sprawuje nad nią efektywnej kontroli (nabywca nieruchomości lub jej części może jednak – na podstawie odrębnej umowy – zlecić deweloperowi zarządzanie nieruchomością),
- istnieje prawdopodobieństwo, że deweloper uzyska korzyści ekonomiczne ze sprzedaży przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego,
- kwotę przychodu można ustalić w wiarygodny sposób;
- już poniesione koszty wytworzenia sprzedanego przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego oraz dotyczące go koszty, które wymagają w myśl umowy deweloperskiej jeszcze poniesienia przez dewelopera, można ustalić w wiarygodny sposób.

Przeklasyfikowanie przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego do środków trwałych lub inwestycji w nieruchomości nie powoduje powstania przychodu.

Za datę powstania przychodu z tytułu sprzedaży przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego zaklasyfikowanej jako sprzedaż wyrobu gotowego, przyjmuje się dzień protokolarnego przekazania nieruchomości bądź jej części

przysztemu nabywcy lub dzień, w którym nastąpiło przeniesienie własności na nabywcę (o ile nastąpiło przed protokolarnym wydaniem lokalu).

Koszt własny sprzedaży

Koszty wytworzenia sprzedanych wyrobów gotowych, towarów i usług prezentowane są w pozycji Koszt własny sprzedaży. Do kosztów wytworzenia zaliczane są wszystkie nakłady ściśle związane z przychodami z danego produktu usługi.

W przypadku inwestycji deweloperskich koszt wytworzenia inwestycji alokowany jest na poszczególne produkty proporcjonalnie do ich powierzchni.

Do kosztu własnego sprzedaży wyrobów gotowych zaliczane są głównie koszty nabycia gruntu, wykonawstwa inwestycji, prac projektowych oraz koszty finansowe.

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu wykazywane są w okresie, za który są należne.

Do kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu zaliczają się nakłady, których albo nie można przypisać do konkretnego projektu albo nie można skapitalizować w wartości zapasów zgodnie z KSR 8, w szczególności koszty marketingu, utrzymania biura, administracyjne czy koszty zakończonych inwestycji.

Koszty operacyjne

Koszty operacyjne są ujmowane w wyniku zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów.

Grupa prezentuje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym koszty według miejsc powstawania.

Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego ujmuje się jako koszty w rachunku zysków i strat w okresie w którym je poniesiono z wyjątkiem kosztów aktywowanych, czyli kosztów które można przyporządkować do kosztów wytworzenia dostosowanych składników aktywów (w przypadku Grupy: do produkcji w toku) jako część ich kosztu wytworzenia. Koszty finansowe aktywowane są do produkcji w toku tylko w okresie kiedy projekt deweloperski jest aktywny. Projekt uważa się za aktywny, gdy dla zakupionych gruntów prowadzone są prace projektowe albo budowlane lub trwa proces uzyskiwania kluczowych decyzji administracyjnych potrzebnych do prowadzenia projektu.

Koszty finansowe przestają być aktywowane z chwilą, gdy zasadniczo wszystkie działania, których przeprowadzenie jest konieczne do przygotowania mieszkań do przekazania klientom zostały zakończone (zwyczajowo uzyskanie pozwolenia na użytkowanie). Aktywowanie kosztów finansowych jest zawieszane w przypadku wstrzymania działań związanych z działalnością inwestycyjną na projekcie, w tym prac związanych z projektowaniem, procesem budowlanym lub uzyskiwaniem odpowiednich zezwoleń i postanowień administracyjnych dotyczących projektu.

B. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	zł	zł	Przekształcone dane porównawcze zł
	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2023 - 31.12.2023
A. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów			
I. – od jednostek powiązanych	2 695 462	2 333 787	2 333 787
II. Przychody netto ze sprzedaży produktów	489 064 573	417 006 551	449 571 916
III. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	100	4 545 022	4 545 022
	489 064 673	421 551 573	454 116 939
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów			
I. – jednostkom powiązanym	(1 280 329)	(1 140 065)	(1 140 065)
II. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	(307 193 455)	(249 103 186)	(287 431 102)
III. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	(11 057 069)	(11 057 069)
	(307 193 455)	(260 160 254)	(298 488 171)
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	181 871 218	161 391 318	155 628 768
D. Koszty sprzedaży	(9 995 356)	(7 824 997)	(7 826 798)
E. Koszty ogólnego zarządu	(14 283 978)	(13 853 607)	(13 849 632)
	(24 279 334)	(21 678 604)	(21 676 430)
F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	157 591 884	139 712 715	133 952 338
G. Pozostałe przychody operacyjne			
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	20 000	20 000
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	116 603	8 827	8 827
IV. Inne przychody operacyjne	792 267	14 129 892	14 129 892
	908 871	14 158 718	14 158 718
H. Pozostałe koszty operacyjne			
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	(24 049)	(24 049)
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	(2 512 552)	(1 558 661)	(1 558 661)
III. Inne koszty operacyjne	(5 978 922)	(9 786 915)	(9 786 915)
	(8 491 475)	(11 369 625)	(11 369 625)
I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	150 009 280	142 501 808	136 741 431
J. Przychody finansowe			
II. Odsetki, w tym:	15 723 396	13 125 448	13 125 448
– od jednostek powiązanych	12 845 896	9 500 032	9 500 032
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	(154)	(154)
V. Inne	938	251 957	251 957
	15 724 333	13 377 252	13 377 252

K. Koszty finansowe			
I. Odsetki, w tym:	(8 380 243)	(2 297 228)	(2 297 228)
– dla jednostek powiązanych	(2)	(89 554)	(89 554)
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	(28 100)	(38 274)	(38 274)
IV. Inne	(6 027 403)	(9 461 792)	(9 461 792)
	(14 435 746)	(11 797 295)	(11 797 295)
M. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K+/-L)	151 297 867	144 081 765	138 321 388
P. Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	(17 973 283)	72 402 557	72 402 557
R. Zysk (strata) brutto (M-N+O+/-P)	133 324 584	216 484 322	210 723 945
S. Podatek dochodowy			
I. Podatek bieżący	(8 674 157)	(28 708 463)	(28 708 463)
II. Podatek odroczony	(26 356 237)	(8 110 242)	(6 260 165)
	(35 030 394)	(36 818 705)	(34 968 628)
T. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)			
U. Zyski (straty) mniejszości	(41 220 882)	(39 770 107)	(39 770 107)
W. Zysk (strata) netto (R-S-T+/-U)	57 073 308	139 895 510	135 985 210

2. AKTYWA

		Przekształcone dane porównawcze		
		zł	zł	zł
AKTYWA		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2023
A. Aktywa trwałe		471 966 858	415 549 793	433 190 011
I. Wartości niematerialne i prawne		823 034	88 148	88 148
3. Inne wartości niematerialne i prawne		94 054	9 148	9 148
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		728 980	79 000	79 000
III. Rzeczowe aktywa trwałe		5 277 174	6 132 123	6 136 097
1. Środki trwałe		4 797 986	5 807 969	5 811 943
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		4 513 288	5 450 943	5 454 918
c) urządzenia techniczne i maszyny		53 449	31 630	31 630
d) środki transportu		28 138	26 202	26 202
e) inne środki trwałe		203 110	299 193	299 193
2. Środki trwałe w budowie		272 977	324 154	324 154
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		206 210	-	-
IV. Należności długoterminowe		155 826	155 826	155 826
3. Od pozostałych jednostek		155 826	155 826	155 826
V. Inwestycje długoterminowe		404 386 089	403 585 298	403 585 298
1. Nieruchomości		115 641 963	56 039 889	56 039 889
3. Długoterminowe aktywa finansowe		288 744 125	347 545 408	347 545 408
a) w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną		731 661	59 081 703	59 081 703
- udzielone pożyczki		731 661	59 081 703	59 081 703
b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności		287 993 376	288 463 706	288 463 706
- udziały lub akcje		148 426 775	166 400 057	166 400 057
- udzielone pożyczki		139 566 601	122 063 648	122 063 648
d) w pozostałych jednostkach		19 089	-	-
- udzielone pożyczki		19 089	-	-
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		61 324 736	5 588 398	23 224 641
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		57 098 172	4 164 903	21 801 146
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		4 226 563	1 423 496	1 423 496

B. Aktywa obrotowe	904 397 519	713 873 796	626 482 361
I. Zapasy	541 272 603	509 332 987	421 943 353
1. Materiały	219 075	10 000	10 000
2. Półprodukty i produkty w toku	455 174 691	427 943 414	402 244 365
3. Produkty gotowe	85 624 678	77 954 118	16 263 533
4. Towary	14 610	44 889	44 889
5. Zaliczki na dostawy i usługi	239 549	3 380 566	3 380 566
II. Należności krótkoterminowe	61 774 564	23 481 319	23 481 319
1. Należności od jednostek powiązanych	723 892	1 757 430	1 757 430
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	697 254	1 723 253	1 723 253
- do 12 miesięcy	697 254	1 723 253	1 723 253
b) inne	26 638	34 177	34 177
3. Należności od pozostałych jednostek	61 050 672	21 723 890	21 723 890
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	37 104 764	5 128 193	5 128 193
- do 12 miesięcy	37 104 764	5 128 193	5 128 193
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	22 963 050	6 964 401	6 964 401
c) inne	982 858	9 631 296	9 631 296
III. Inwestycje krótkoterminowe	299 769 369	179 999 023	179 999 023
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	299 769 369	179 999 023	179 999 023
a) w jednostkach zależnych i współzależnych	60 474 432	16 551	16 551
- udzielone pożyczki	60 474 432	16 551	16 551
c) w pozostałych jednostkach	-	86 563	86 563
- udzielone pożyczki	-	86 563	86 563
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	239 294 937	179 895 908	179 895 908
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	88 699 683	71 084 555	71 084 555
- inne środki pieniężne	150 595 255	108 811 354	108 811 354
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 580 984	1 060 467	1 058 666
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	-	-	-
D. Udziały (akcje) własne	-	-	-
AKTYWA RAZEM	1 376 364 377	1 129 423 589	1 059 672 372

3. PASYWA

PASYWA	Przekształcone dane porównawcze		
	zł	zł	zł
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2023
A. Kapitał (fundusz) własny	548 763 430	405 579 762	437 300 153
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	200 000	200 000	200 000
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	160 663 333	140 625 501	140 625 501
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	93 976 800	93 976 800	93 976 800
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	93 976 800	93 976 800	93 976 800
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	2 324 600	2 324 600	2 324 600
VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych	234 525 389	28 557 351	64 188 042
VII. Zysk (strata) netto	57 073 308	139 895 510	135 985 210
B. Kapitały mniejszości	53 955 423	68 796 569	68 796 569
C. Ujemna wartość jednostek podporządkowanych	-	-	-
D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	773 645 524	655 047 258	553 575 650
I. Rezerwy na zobowiązania	95 901 134	6 085 957	29 854 869
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	88 217 779	2 384 470	26 153 382
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	393 864	349 394	349 394
- krótkoterminowa	393 864	349 394	349 394
3. Pozostałe rezerwy	7 289 491	3 352 093	3 352 093
- długoterminowe	66 055	97 524	97 524
- krótkoterminowe	7 223 435	3 254 569	3 254 569
II. Zobowiązania długoterminowe	133 613 653	35 700 876	35 700 876
1. Wobec jednostek powiązanych	-	7 667 593	7 667 593
3. Wobec pozostałych jednostek	133 613 653	28 033 283	28 033 283
a) kredyty i pożyczki	86 344	-	-
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	126 816 487	27 456 833	27 456 833
e) inne	6 710 822	576 451	576 451
III. Zobowiązania krótkoterminowe	543 281 029	613 249 910	488 009 389
1. Wobec jednostek powiązanych	29 287 802	7 862 824	7 862 824
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	580 874	583 234	583 234
- do 12 miesięcy	580 874	583 234	583 234
b) inne	28 706 928	7 279 590	7 279 590
3. Wobec pozostałych jednostek	513 966 900	605 360 758	480 120 238
a) kredyty i pożyczki	-	10 855 963	10 855 963
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	28 440 057	-	-
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	28 319 504	30 293 419	30 293 419
- do 12 miesięcy	28 319 504	30 293 419	30 293 419
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	450 119 041	545 977 825	420 737 305
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	3 255 719	12 310 330	12 310 330
h) z tytułu wynagrodzeń	2 000	22 741	22 741
i) inne	3 830 579	5 900 480	5 900 480
4. Fundusze specjalne	26 327	26 327	26 327
IV. Rozliczenia międzyokresowe	849 709	10 515	10 515
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	849 709	10 515	10 515
- krótkoterminowe	849 709	10 515	10 515
PASYWA RAZEM	1 376 364 377	1 129 423 589	1 059 672 372

4. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Przekształcone
dane
porównawcze

	zł	zł	zł
	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2023 - 31.12.2023
A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
I. Zysk (strata) netto	57 073 308	139 895 510	135 985 210
II. Korekty razem	5 405 682	-38 298 120	-34 387 820
1. Zyski (straty) mniejszości	41 220 882	39 770 107	39 770 107
2. Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	17 973 283	-72 402 557	-72 402 557
3. Amortyzacja	349 885	1 424 199	1 428 174
6. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	2 025 721	8 783 930	8 783 930
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-1 754 415	-6 995 983	-6 995 983
8. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	2 540 652	470 939	470 939
9. Zmiana stanu rezerw	64 822 892	3 397 261	9 557 893
10. Zmiana stanu zapasów	-90 882 625	13 592 351	52 351 194
11. Zmiana stanu należności	-38 580 092	-7 943 520	-7 943 520
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	45 472 717	-27 290 913	-59 856 278
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-37 783 219	9 025 851	629 458
14. Inne korekty	0	-129 786	-181 178
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I + II)	62 478 990	101 597 390	101 597 389
B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
I. Wpływy	8 101 920	134 933	134 933
3. Z aktywów finansowych, w tym:	8 101 920	134 933	134 933
b) w pozostałych jednostkach	101 920	134 933	134 933
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	101 920	124 143	124 143
- odsetki	-	10 790	10 790
II. Wydatki	-110 854 695	-67 653 866	-67 653 866
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-1 209 773	-4 574 258	-4 574 258
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-90 743 772	0	0
3. Na aktywa finansowe, w tym:	-18 901 149	-63 079 608	-63 079 608
a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-18 901 149	-63 079 608	-63 079 608
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I - II)	-102 752 775	-67 518 932	-67 518 932

C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
I. Wpływy	193 947 609	116 509 380	116 509 380
2. Kredyty i pożyczki	71 406 195	90 136 935	90 136 935
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	122 541 414	26 372 445	26 372 445
II. Wydatki	-94 274 795	-110 722 633	-110 722 633
4. Spłaty kredytów i pożyczek	-81 890 600	-97 199 307	-97 199 307
8. Odsetki	-12 384 195	-13 523 326	-13 523 326
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I - II)	99 672 815	5 786 747	5 786 747
D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III + B.III + C.III)	59 399 029	39 865 205	39 865 205
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM:	59 399 029	39 865 205	39 865 205
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	0	0
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZATEK OKRESU	179 895 908	140 030 704	140 030 704
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F + D), W TYM:	239 294 937	179 895 908	179 895 908
- o ograniczonej możliwości dysponowania	38 899 924	29 161 224	29 161 224

5. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Przekształcone dane porównawcze		
	zł	zł	zł
Zestawienie zmian w kapitale własnym	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2023 - 31.12.2023
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	405 579 761	171 707 452	171 707 452
zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	30 245 836	0	35 630 691
korekty błędów	55 864 525	0	0
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	491 690 122	171 707 452	207 338 143
Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	200 000	200 000	200 000
Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0	0	0
a) zwiększenie (z tytułu)	0	0	0
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	0	0
Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	200 000	200 000	200 000
Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	140 625 501	91 523 281	91 523 281
Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	20 037 832	49 102 220	49 102 220
a) zwiększenie (z tytułu)	20 037 832	49 102 220	49 102 220
<i>podziału zysku (ustawowo)</i>	20 037 832	49 102 220	49 102 220
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	0	0
Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	160 663 333	140 625 501	140 625 501
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	93 976 800	0	0
Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0	93 976 800	93 976 800
a) zwiększenie (z tytułu)	0	93 976 800	93 976 800
<i>zwiększenie kapitału z aktualizacji wyceny</i>	0	93 976 800	93 976 800
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	0	0
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	93 976 800	93 976 800	93 976 800
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	2 324 600	2 324 600	2 324 600
Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0	0	0
a) zwiększenie (z tytułu)	0	0	0
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	0	0
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	2 324 600	2 324 600	2 324 600
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	168 452 860	77 659 571	77 659 571
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	230 481 247	139 687 958	139 687 958
zmiany przyjętych zasad (polityk) rachunkowości	53 050 691	0	35 630 691
korekty błędów	56 474 391	0	0
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	340 006 329	139 687 958	175 318 649
b) zmniejszenie (z tytułu)	-20 037 832	-49 102 220	-49 102 220
<i>przeniesienie na kapitał zapasowy</i>	-20 037 832	-49 102 220	-49 102 220
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	319 968 496	90 585 738	126 216 429
Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-62 028 387	-62 028 387	-62 028 387
zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-22 804 855	0	0
korekty błędów	-609 865	0	0
Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-85 443 107	-62 028 387	-62 028 387

a) zwiększenie (z tytułu)	0	0	0
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	0	0
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-85 443 107	-62 028 387	-62 028 387
Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	234 525 389	28 557 351	64 188 042
Wynik netto	57 073 308	139 895 510	135 985 210
zysk netto	57 073 308	139 895 510	135 985 210
strata netto	0	0	0
odpisy z zysku	0	0	0
Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu	548 763 430	405 579 762	437 300 153
Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	548 763 430	405 579 762	437 300 153

6. KALKULACJA PODATKU DOCHODOWEGO

	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	Podstawa prawna				31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023
	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów	Art.	Ust	Pkt.	Litera	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
	zł	zł	zł					zł	zł	zł
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	133 324 584							216 484 322		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	146 552 324	146 001 535	550 789					24 152 265	24 152 265	0
pozostałe wartości (suma pozycji, z których każda jest mniejsza od 20 tys.zł)	146 552 324	146 001 535	550 789					24 152 265	24 152 265	0
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	498 872 767	0	498 872 767					77 249 218	0	77 249 218
pozostałe wartości (suma pozycji, z których każda jest mniejsza od 20 tys.zł)	498 872 767	0	498 872 767					77 249 218	0	77 249 218
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	154 795 239	0	154 795 239					7 904 547	0	7 904 547
pozostałe wartości (suma pozycji, z których każda jest mniejsza od 20 tys.zł)	154 795 239	0	154 795 239					7 904 547	0	7 904 547
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	3 304 630	0	3 304 630					2 245 528	0	2 245 528
pozostałe wartości (suma pozycji, z których każda jest mniejsza od 20 tys.zł)	3 304 630	0	3 304 630					2 245 528	0	2 245 528

F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	334 181 200	0	334 181 200	61 124 896	0	61 124 896
pozostałe wartości (suma pozycji, z których każda jest mniejsza od 20 tys.zł)	334 181 200	0	334 181 200	61 124 896	0	61 124 896
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	124 807 471	0	124 807 471	1 514 171	0	1 514 171
pozostałe wartości (suma pozycji, z których każda jest mniejsza od 20 tys.zł)	124 807 471	0	124 807 471	1 514 171	0	1 514 171
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	7 800 183	0	7 800 183	15 275 907	0	15 275 907
za rok 2022	0	0	0	15 275 907	0	15 275 907
	7 800 183	0	7 800 183	0	0	0
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	180 473 673	0	180 473 673	53 467 560	0	53 467 560
pozostałe wartości (suma pozycji, z których każda jest mniejsza od 20 tys.zł)	180 473 673	0	180 473 673	53 467 560	0	53 467 560
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	28 046 582			223 035 292		
K. Podatek dochodowy	8 674 157			28 708 463		

C. INFORMACJA DODATKOWA

1. INFORMACJE O POŁĄCZENIU JEDNOSTEK ORAZ DANE ŁĄCZNE

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem nie wystąpiło w ramach Grupy Kapitałowej połączenie jednostek.

2. ZNACZĄCE ZDARZENIA Z LAT UBIEGŁYCH UJĘTE W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Zarząd Jednostki Dominującej nie zidentyfikował żadnych zdarzeń lat ubiegłych, które wymagałyby ujęcia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za bieżący okres. W związku z tym niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera korekt z tego tytułu.

3. KURSY WYMIANY WALUT OBCYCH

Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu

	31.12.2024	31.12.2023
Kurs wymiany USD na polski złoty	4,1012	3,9350
Kurs wymiany EUR na polski złoty	4,2730	4,3480
Kurs wymiany CHF na polski złoty	4,5371	4,6828

Kurs średni w okresie

	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Kurs wymiany USD na polski złoty	3,9799	4,2030
Kurs wymiany EUR na polski złoty	4,3065	4,5437
Kurs wymiany CHF na polski złoty	4,5231	4,6753

4. KOREKTY WYNIKAJĄCE Z RÓŻNIC W ZASADACH RACHUNKOWOŚCI STOSOWANYCH PRZEZ JEDNOSTKI OBJĘTE SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

W ramach Grupy Kapitałowej OKAM nie występują różnice w przyjętej polityce rachunkowości zatem niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera korekt z tego tytułu.

5. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZDARZENIACH, JAKIE WYSTĄPIŁY POMIĘDZY DNIEM BILANSOWYM, NA KTÓRY SPORZĄDZONO SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE, A DNIEM BILANSOWYM JEDNOSTKI PODPORZĄDKOWANEJ

Wszystkie jednostki należące do Grupy Kapitałowej OKAM zostały skonsolidowane według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. W związku z powyższym zostały uwzględnione wszystkie zdarzenia gospodarcze, które wystąpiły w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

6. INFORMACJE O ZBYTYCH ORAZ NABITYCH W ROKU OBROTOWYM JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

W okresie objętym niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie dokonano w ramach Grupy OKAM nabycia lub zbycia żadnych jednostek zależnych.

7. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE - ZMIANY W CIĄGU ROKU OBROTOWEGO

	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Koszty zakończonych prac rozwojowych	RAZEM
Wartość brutto na 01.01.2024	0	230 985	79 000	0	309 985
Zwiększenia	0	104 799	649 980	0	754 779
nabycie	0	104 799	649 980	0	754 779
Wartość brutto na 31.12.2024	0	335 784	728 980	0	1 064 764

	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Koszty zakończonych prac rozwojowych	RAZEM
					-
Umorzenie oraz odpisy na 01.01.2024	0	-221 836	0	0	-221 836
Zwiększenia	0	-19 894	0	0	-19 894
amortyzacja	0	-19 894	0	0	-19 894
Umorzenie oraz odpisy na 31.12.2024	0	-241 730	0	0	-241 730
Wartość netto na 01.01.2024	0	9 148	79 000	0	88 148
Wartość netto na 31.12.2024	0	94 054	728 980	0	823 034

Wzrost w pozycji "Zaliczki na wartości niematerialne i prawne" wynika z nabycia oprogramowania do raportowania finansowego przez Jednostkę Dominującą.

8. WARTOŚCI FIRMY JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH

Pozycja nie występuje w sprawozdaniu skonsolidowanym Grupy OKAM Capital.

9. ŚRODKI TRWAŁE - ZMIANY W CIĄGU ROKU OBROTOWEGO

	Grunty, w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu	Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	RAZEM
Wartość brutto na 01.01.2024	0	5 627 162	443 002	108 004	654 685	324 154	0	7 157 008
Zwiększenia	0	324 154	22 764	48 045	-29 899	272 977	217 592	855 633
nabycie	0	0	11 382	0	0	272 977	217 592	501 952
przyjęcie ze środków trwałych w budowie	0	324 154	11 382	0	0	0	0	335 536
aktualizacja wyceny	0	0	0	0	0	0	0	0
inne	0	0	0	48 045	-29 899	0	0	18 145
Zmniejszenia	0	-983 927	-32 507	-2 800	-30 942	-324 154	-11 382	-1 385 712
sprzedaż	0	0	0	0	0	0	0	0
likwidacja	0	0	-32 507	-2 800	-30 942	0	0	-66 249
przeniesienie	0	0	0	0	0	-324 154	-11 382	-335 536
inne	0	-983 927	0	0	0	0	0	-983 927
Wartość brutto na 31.12.2024	0	4 967 390	433 259	153 249	593 844	272 977	206 210	6 626 929

	Grunty, w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu	Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	RAZEM
								-
Umorzenie oraz odpisy na 01.01.2024	0	-176 219	-411 372	-81 802	-355 492	0	0	-1 024 885
Zwiększenia	0	-724 428	-945	-46 109	-48 038	0	0	-819 520
amortyzacja za okres	0	-716 500	-8 873	-36 500	-57 647	0	0	-819 520
przeniesienie	0	0	0	0	0	0	0	0
odpisy aktualizujące wartość	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe	0	-7 928	7 928	-9 609	9 609	0	0	0
Zmniejszenia	0	446 546	32 507	2 800	30 942	0	0	512 795
sprzedaż	0	442 571	0	0	0	0	0	442 571
likwidacja	0	0	32 507	2 800	30 942	0	0	66 249
przeniesienie	0	0	0	0	0	0	0	0
odpisy aktualizujące wartość	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe	0	3 975	0	0	-18 145	0	0	-14 170
Umorzenie oraz odpisy na 31.12.2024	0	-454 101	-379 810	-125 111	-390 733	0	0	-1 349 755
								0
Wartość netto na 01.01.2024	0	5 450 943	31 630	26 202	299 193	324 154	0	6 132 123
Wartość netto na 31.12.2024	0	4 513 288	53 449	28 138	203 111	272 977	206 210	5 277 174

10. WARTOŚĆ GRUNTÓW UŻYTKOWANYCH WIECZYŚCIE BĘDĄCYCH CZĘŚCIĄ ZAPASÓW SPÓŁKI

Lokalizacja gruntu	Wartość bilansowa w złotych
ŁÓDŹ, Przędzalniana	24 500 000
KATOWICE, Pułaskiego	1 665 860
KATOWICE, Paderewskiego	7 834 140
WARSZAWA, Redutowa	65 753 769
WARSZAWA, Redutowa	28 608 978
ŁÓDŹ, Piotrkowska	258 899
WARSZAWA, Szwedzka	1 376 511
RAZEM:	129 998 157

11. WARTOŚĆ NIEAMORTYZOWANYCH LUB NIEUMARZANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ ŚRODKÓW TRWAŁYCH, UŻYWANYCH NA PODSTAWIE UMÓW NAJMU, DZIERŻAWY I INNYCH UMÓW, W TYM Z TYTUŁU UMÓW LEASINGU

Grupa rodzajowa środków trwałych wg KRŚT	Oszacowana wartość rynkowa
Samochody osobowe	1 265 000
Pomieszczenie biurowe	998 163
Meble biurowe	624 133
RAZEM:	2 887 296

12. ŚRODKI TRWAŁE - POZOSTAŁE UJAWNIECIA

Na dzień bilansowy nie wystąpiły w żadnej jednostce należącej do Grupy Kapitałowej OKAM zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

W bieżącym roku obrotowym i roku poprzednim Grupa nie użytkowała środków trwałych na podstawie umowy leasingu finansowego.

Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w bieżącym roku obrotowym wyniosły 1 209 773 zł. Grupa nie poniosła nakładów na ochronę środowiska.

13. INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE – ZMIANY W CIĄGU ROKU OBROTOWEGO

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długo-terminowe	RAZEM
Wartość na 01.01.2024	56 039 889	0	347 545 408	0	403 585 298
Zwiększenia	90 910 388	0	19 151 822	0	110 062 210
przeszacowanie	0	0	0	0	0
nabycie	90 857 821	0	37 500	0	90 895 321
udzielone pożyczki i odsetki	0	0	19 114 322	0	19 114 322
korekta wyceny	0	0	0	0	0
przeniesienie	52 567	0	0	0	52 567
pozostałe	0	0	0	0	0
Zmniejszenia	-31 308 314	0	-77 953 105	0	-109 261 419
odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	-1 394 171	0	-28 100	0	-1 422 271
korekta wyceny	0	0	0	0	0
sprzedaż	0	0	0	0	0
likwidacja	0	0	0	0	0
amortyzacja	-1 277 425	0	0	0	-1 277 425
spłaty pożyczek i odsetek	0	0	-3 623 169	0	-3 623 170
przeniesienie	-28 636 717	0	-56 328 553	0	-84 965 270
pozostałe	0	0	-17 973 283	0	-17 973 283
Wartość brutto na 31.12.2024	115 641 963	0	288 744 125	0	404 386 089

W dniu 11 marca 2024 r. spółka należąca do Grupy Kapitałowej- Gal Investments Sp. z o.o. - zawarła umowę zakupu prawa własności nieruchomości położonej w Józefostawiu oraz podpisała 5-letnią umowę najmu z dotychczasowym właścicielem nieruchomości. Na tej podstawie aktywo zostało zakwalifikowane do Inwestycji Długoterminowych - w linii Nieruchomości Inwestycyjnych. W długiej perspektywie nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji deweloperskiej, w ramach której planowane jest zrealizowanie ok. 50 tysięcy powierzchni użytkowej.

W dniu 15 listopada 2024 r. spółka należąca do Grupy Kapitałowej – OGC 2 Sp. z o.o. - zawarła umowę zakupu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Katowicach przy ulicy Floriana. Obecnie nieruchomość jest wynajmowana dotychczasowemu najemcy. W przyszłości nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji deweloperskiej, która zakłada zrealizowanie ok. 8,5 tysięcy metrów powierzchni użytkowej.

W pozycji zmniejszeń w linii "Pozostałe" została zaprezentowana wycena udziałów, które OKAM Capital posiada w Grupie Kapitałowej OKAM City. Grupa ta konsolidowana jest metodą praw własności, w efekcie czego na wartości udziałów została dokonana ujemna korekta o kwotę 17 973 283 PLN odzwierciedlająca 46,67% udział OKAM Capital w skonsolidowanym wyniku Grupy Kapitałowej OKAM City.

14. DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

	31.12.2024	31.12.2023
W jednostkach zależnych i współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	731 661	59 081 703
Udziały lub akcje	0	0
Inne papiery wartościowe	0	0
Udzielone pożyczki	731 661	59 081 703
Inne długoterminowe aktywa finansowe	0	0
W jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenionych metodą praw własności	287 993 376	288 463 706
Udziały lub akcje	148 426 775	166 400 057
Inne papiery wartościowe	0	0
Udzielone pożyczki	139 566 601	122 063 648
Inne długoterminowe aktywa finansowe	0	0
W pozostałych jednostkach	19 089	0
Udziały lub akcje	0	0
Inne papiery wartościowe	0	0
Udzielone pożyczki	19 089	0
Inne długoterminowe aktywa finansowe		
RAZEM:	288 744 125	347 545 408

Analiza utraty wartości długoterminowych aktywów finansowych - odpisy

	31.12.2024	31.12.2023
Stan na początek roku	-774 342	-746 319
Zwiększenia - utworzenie odpisu	-28 100	-28 023
Zmniejszenia - odwrócenie	0	0
Stan na koniec okresu obrotowego	-802 442	-774 342

15. WYKAZ SPÓŁEK, W KTÓRYCH JEDNOSTKA POSIADA ZAANGAŻOWANIE W KAPITALE LUB 20% W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW W ORGANIE STANOWIĄCYM SPÓŁKĘ

Nazwa spółki	Siedziba spółki	Udział procentowy w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki	Procent posiadanego zaangażowania w kapitale	Kwota kapitału zakładowego spółki
Okam 2018 Sp.z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,00%	51,00%	5 000,00
Property Invest Poland Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	56,50%	56,50%	50 000,00
Okam Investments Sp z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	80,00%	80,00%	50 000,00
Szwedzka E Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	25 000,00
Gal Investments Sp. z o.o.	Kościuszki 132, 90-451 Łódź	100,00%	100,00%	16 272 000,00
Okam InCity Sp. z o.o. S.K.A.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	550 134,00
European Property Spot Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	40 000,00
Lokafo 333 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	26 405 000,00
OGC 2 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	5 000,00
Okam 2016 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	5 000,00
Okam 2019 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	5 000,00
Okam 2024 Sp.z o.o. w likwidacji	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	5 000,00
Okam Academicus Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	200 000,00
Okam Development Sp. z o.o. w likwidacji	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	50 000,00
Okam Global Commercial Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	5 000,00
Okam InCity Sp z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	5 000,00
Okam Trzy Stawy Sp z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	2 550 000,00
Okam Offices Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	5 000,00
Restaura Szwedzka Sp. z o.o. w likwidacji	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	5 000,00
Szwedzka A Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	5 000,00
Szwedzka B Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	20 000,00
Szwedzka C Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	20 000,00

Szwedzka D Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	20 000,00
Okam 2013 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,98%	51,98%	5 000,00
Okam 2015 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,98%	51,98%	5 000,00
Villanna Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	90,00%	90,00%	55 000,00
OGC 1 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	90,48%	90,48%	5 250,00
Lokafof 401 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,98%	51,98%	5 000,00
Lokafof 401 Sp. z o.o. S. K. A.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,98%	51,98%	5 300 250,00
K 7 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,98%	51,98%	5 000,00
W 33 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,98%	51,98%	5 000,00
R 6 Offices Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,00%	51,00%	300 000,00
Okam Inwestycje Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,00%	51,00%	5 000,00
Szwedzka A Sp. z o.o. Sp. K. w likwidacji	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	10 000,00
Okam 2021 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	56,50%	56,50%	5 000,00
Okam 2020 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	5 000,00
Dowborczykóv Offices Sp. z o.o.	Kościuszki 132, 90-451 Łódź	100,00%	100,00%	5 000,00
Okam Inspire II Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	56,50%	56,50%	5 000,00
Okam Inspire III Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	56,50%	56,50%	5 500,00
Okam Inspire IV Sp. z o.o. w likwidacji	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	56,50%	56,50%	5 000,00
Okam Inspire V Sp. z o.o. w likwidacji	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	56,50%	56,50%	5 000,00
Okam City I Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	42,00%	42,00%	5 000,00
Okam City II Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	42,00%	42,00%	5 000,00
Okam City III Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	42,00%	42,00%	5 000,00
Okam City IV Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	42,00%	42,00%	5 000,00
Okam City Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	46,67%	46,67%	201 423 200,00
F. S. O. Energy Hub Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	41,86%	41,86%	50 000,00
Okam City I Sp. z o.o. Sp. j.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	42,00%	42,00%	1 000,00
Okam P71 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	75,00%	75,00%	50 000,00

16. ZAPASY

	31.12.2024	31.12.2023
Produkcja w toku	455 174 691	427 943 414
Wyroby gotowe	85 624 678	77 954 118
Towary	14 610	44 889
Materiały	219 075	10 000
Zaliczki na zapasy	239 549	3 380 566
RAZEM:	541 272 603	509 332 987

Podział zapasów na koniec bieżącego oraz poprzedniego roku obrotowego

	31.12.2024		31.12.2023	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
CityFlow, Warszawa	294 313 681	0	162 274 229	0
Inspire I, II, IV i V, Katowice	30 367 821	70 125	11 650 302	13 756 965
Inspire III, Katowice	0	3 776 647	19 865 381	0
Strefa Progress, Łódź	16 403 834	43 900 502	71 721 043	0
Przędzalnia, Łódź	26 981 475	0	0	0
NOW, Łódź	42 660 001	0	11 995 821	0
Central House, Warszawa	0	505 943	0	37 828 960
Bohema A, Warszawa	0	408 541	0	408 541
Bohema C, Warszawa	0	156 680	0	17 230 526
Bohema B i Warzelnia, Warszawa	29 082 902	20 101 519	55 864 272	0
Bohema DEF, Warszawa	0	0	168 162 045	0
Mokka, Warszawa	0	248 939	0	278 822
Incity I-III, Warszawa	0	9 662	0	9 662
Incity IV, Warszawa	0	69 524	0	1 608 146
Dom w Dolinie Trzech Stawów, Katowice	0	23 443	0	40 947
CityFlow - Etap III, Warszawa	29 386 070	0	0	0
Ursynów, Warszawa	55 049 040	0	0	0
Pozostałe	10 836	0	0	0
Korekty konsolidacyjne	-69 080 968	16 353 153	-73 589 679	6 791 548
RAZEM:	455 174 691	85 624 678	427 943 414	77 954 118

	31.12.2024	31.12.2023
Stan na początek roku	-267 212	-262 950
Zwiększenia - utworzenie odpisu	-29 884	-13 053
Zwiększenia - przeniesienie	0	0
Wykorzystanie odpisu	0	8 790
<u>Odwrócenie odpisu</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Stan na koniec okresu obrotowego	-297 096	-267 212

Zabezpieczenia na zapasach na dzień bilansowy:

Projekt	Rodzaj finansowania	Bank finansujący	Limit finansowania	Wartość hipoteki
Bohema DEF (Szwedzka E sp. z o.o.)	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	546 953 000 PLN
Cityflow 2 (Okam Academicus sp. z o.o.)	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	356 550 000 PLN

17. STRUKTURA NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH

	31.12.2024			31.12.2023		
	Należności brutto	Odpis aktualizujący	Należności netto	Należności brutto	Odpis aktualizujący	Należności netto
Należności od jednostek powiązanych	826 196	-102 304	723 892	1 948 947	-191 517	1 757 430
a) z tytułu dostaw i usług do 12 mcy	799 418	-102 164	697 254	1 914 630	-191 027	1 723 603
- niewymagalne	401 532	0	401 532	497 699	0	497 699
- przeterminowane do 30 dni	109 383	0	109 383	27 508	0	27 508
- przeterminowane od 31 do 90 dni	31 075	-1 058	30 017	95 603	0	95 603
- przeterminowane od 91 do 180 dni	20 791	-20 477	314	121 659	0	121 659
- przeterminowane powyżej 180 dni	236 638	-80 628	156 010	1 172 161	-191 027	981 133
b) inne	26 778	-140	26 638	34 317	-490	33 827
- niewymagalne	26 642	0	26 642	-21 767	49 650	27 883
- przeterminowane do 30 dni	0	0	0	5 539	0	5 539
- przeterminowane od 31 do 90 dni	0	0	0	0	0	0
- przeterminowane od 91 do 180 dni	0	0	0	404	0	404
- przeterminowane powyżej 180 dni	135	-140	-5	50 140	-50 140	0
Należności od jednostek pozostałych	38 961 937	-874 315	38 087 622	15 598 990	-839 501	14 759 489
a) z tytułu dostaw i usług do 12 mcy	37 746 319	-641 555	37 104 764	5 811 262	-683 069	5 128 193
- niewymagalne	3 028 483	-383 006	2 645 477	2 875 640	0	2 875 640
- przeterminowane do 30 dni	1 305 033	0	1 305 033	289 044	-4 712	284 332
- przeterminowane od 31 do 90 dni	17 468 109	0	17 468 109	216 944	-5 667	211 277
- przeterminowane od 91 do 180 dni	15 474 602	0	15 474 602	444 127	-1 013	443 114
- przeterminowane powyżej 180 dni	470 091	-258 548	211 543	1 985 508	-671 678	1 313 830
b) inne	1 215 618	-232 760	982 858	9 787 728	-156 432	9 631 296
- niewymagalne	902 750	-7 121	895 628	9 478 397	0	9 478 397
- przeterminowane do 30 dni	0	0	0	1 884	0	1 884
- przeterminowane od 31 do 90 dni	0	0	0	15 617	0	15 617
- przeterminowane od 91 do 180 dni	0	0	0	91 753	0	91 753
- przeterminowane powyżej 180 dni	312 869	-225 639	87 230	200 077	-156 432	43 645

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na datę 31 grudnia 2024

Należności z tyt. podatków, ceł i ubezpieczeń	22 963 050	0	22 963 050	6 964 401	0	6 964 401
- niewymagalne	22 963 050	0	22 963 050	6 964 401	0	6 964 401
- przeterminowane do 30 dni	0	0	0	0	0	0
- przeterminowane od 31 do 90 dni	0	0	0	0	0	0
- przeterminowane od 91 do 180 dni	0	0	0	0	0	0
- przeterminowane powyżej 180 dni	0	0	0	0	0	0
Inne należności	0	0	0	0	0	0

Odpisy aktualizujące wartość należności:

	31.12.2024	31.12.2023
Stan na początek roku	-1 031 018	-556 127
Zwiększenia - utworzenie odpisu	-111 591	-513 311
Zwiększenia - przeniesienie	0	0
Wykorzystanie odpisu	149 159	38 420
Odwrócenie odpisu	16 830	0
Stan na koniec okresu obrotowego	-976 619	-1 031 018

18. WYKAZ ISTOTNYCH POZYCJI CZYNNYCH ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH KOSZTÓW I PRZYCHODÓW

	31.12.2024	31.12.2023
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne:	61 324 736	5 588 398
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	57 098 172	4 606 364
- straty podatkowe do rozliczenia w następnych okresach	344 710	98 866
- rezerwy na koszty	1 098 007	381 067
- odsetki naliczone	1 204 534	3 314 386
- odpisy aktualizacyjne	214 615	227 814
- z tyt. różnic kursowych	624 834	726
- inne	53 611 472	583 504
2. Odpis aktualizujący aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	-441 461
3. Inne rozliczenia międzyokresowe	4 226 563	1 423 496
- koszty notarialne i prawne zw. ze sprzedażą	1 199 250	676 773
- składka DFG	1 813 572	552 854
- koszty nabycia udziałów	4 625	4 625
- rozliczenie kosztów finansowych z tyt. emisji obligacji	1 202 947	166 191
- rozliczenie kosztów finansowych z tyt. prowizji bankowych	0	16 374
- inne długoterminowe rozliczenia	6 170	6 679
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne kosztów:	1 580 984	1 060 467
- polisy ubezpieczenia osób i składników majątku	132 601	254 310
- licencje oraz domeny	20 156	24 849
- prenumeraty	2 851	94 944
- koszty notarialne i prawne zw. ze sprzedażą	2 354	0
- inne koszty sprzedaży	0	2 257
- podatek od nieruchomości	0	13 958
- rozliczenie kosztów finansowych z tyt. emisji obligacji	1 058 271	315 160
- inne krótkoterminowe rozliczenia	364 751	354 988

W pozycji Aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego, w linii "Inne" prezentowane są głównie różnice przejściowe powstałe na skutek przesunięcia pomiędzy momentem rozpoznania kosztów bilansowo i podatkowo.

19. DANE O STRUKTURZE WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO

Właściciel	Sposób opłacenia kapitału	Liczba udziałów	Wartość 1 udziału	Całkowita wartość udziałów
Okam Sp. z o.o.	wkład pieniężny	1 950	50	97 500
Securant Ltd	wkład pieniężny	1 300	50	65 000
Eran Ilan Investment	wkład pieniężny	650	50	32 500
Arie Koren	wkład pieniężny	100	50	5 000
				200 000

20. PROPOZYCJE CO DO SPOSOBU PODZIAŁU ZYSKU LUB POKRYCIA STRATY ZA ROK OBROTOWY

Wynik skonsolidowany nie podlega podziałowi. Wynik bieżącego okresu zostanie przeniesiony w kolejnym roku na zyski/straty z lat ubiegłych.

21. REZERWY

	Stan na początek roku obrotowego	Zmiana prezentacji	Utworzone	Wykorzystane	Rozwiązane	Stan na koniec roku obrotowego
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 384 470	0	111 468 278	-10 992 554	-14 642 415	88 217 779
naliczone odsetki	2 298 466	353 069	6 958 372	-475 000	-3 958 460	5 176 447
różnice kursowe	14 451	0	137 694	0	0	152 145
Inne	71 553	-353 069	104 372 212	-10 517 554	-10 683 955	82 889 187
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	349 394	0	141 508	0	-97 038	393 864
rezerwa urlopową	349 394	0	141 508	0	-97 038	393 864
Inne rezerwy	3 352 093	0	7 783 764	-232 833	-3 613 533	7 289 491
badanie sprawozdań finansowych	216 560	0	310 000	-216 560	0	310 000
koszty budowy	344 609	0	846 606	0	-1 191 216	0
wynagrodzenia i premie	926 528	0	367 809	0	-747 200	547 137
użytkowanie wieczyste	290 525	0	369 100	0	0	659 625
koszty finansowe	597 107	159 925	1 205 295	0	-1 195 963	766 364
naprawy gwarancyjne	490 902	-159 925	3 306 193	0	-22 018	3 615 152
Pozostałe	485 861	0	1 378 761	-16 273	-457 136	1 391 213
RAZEM:	6 085 957	0	119 393 550	-11 225 387	-18 352 986	95 901 134
W tym:						
- rezerwy długoterminowe						88 283 834
- rezerwy krótkoterminowe						7 617 299

W pozycji Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego, w linii "Inne" prezentowane są głównie różnice przejściowe powstałe na skutek przesunięcia pomiędzy momentem rozpoznania przychodów bilansowo i podatkowo.

22. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK

	31.12.2024	31.12.2023
Kredyty	86 344	10 570 748
Pożyczki	7 840 362	15 052 011
RAZEM:	7 926 706	25 622 759
W tym:		
- krótkoterminowe	7 840 362	17 955 166
- długoterminowe	86 344	7 667 593

Kredytodawca	Data zawarcia umowy	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia na dzień 31.12.2024r.	Kwota zadłużenia na dzień 31.12.2023r.	Termin spłaty	Zabezpieczenia
PKO BP S.A.	06.04.2024	229 700 000	86 343,57	-	30.06.2027	1. Hipoteka umowa do kwoty 356 550 000,00 PLN na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. Redutowej w Warszawie. 2. Przelew wierzytelności z polisy CAR. 3. Pierwszorzędny zastaw finansowy i zastaw rejestrowy w kwocie 356 550 000,00 PLN na udziałach w spółce kredytobiorcy (Okam Academicus Sp. z o.o.). 4. Pierwszorzędny zastaw finansowy na środkach pieniężnych na rachunkach kredytobiorcy (Okam Academicus Sp. z o.o.) i pierwszorzędny zastaw rejestrowy na wierzytelnościach w kwocie 356 550 000,00 PLN. 5. Pierwszorzędny zastaw rejestrowy w kwocie 356 550 000,00 PLN na przedsiębiorstwie kredytobiorcy (Okam Academicus Sp. z o.o.). 6. Przelew wierzytelności oraz przelew praw z umów generujących przychód z inwestycji kredytobiorcy (Okam Academicus Sp. z o.o.). 7. Przelew wierzytelności pieniężnych i przelew przysługujący kredytobiorcy (Okam Academicus Sp. z o.o.) z tytułu umowy zawartej z Generalnym Wykonawcą. 8. Przelew wierzytelności pieniężnych przysługujących kredytobiorcy (Okam Academicus Sp. z o.o.) z gwarancji dobrego wykonania umowy z GW. 9. Przelew wierzytelności z umów pożyczek otrzymanych przez kredytobiorcę (Okam Academicus Sp. z o.o.). 10. Gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów udzielona przez Okam Capital Sp. z o.o.
PKO BP S.A.	06.04.2024	8 000 000	-	-	30.06.2027	Jak wyżej

Struktura czasowa według okresu wymagalności zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytów i pożyczek

	31.12.2024		31.12.2023	
	Kredyty	Pożyczki	Kredyty	Pożyczki
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0	0	0	7 667 593
· powyżej 1 roku do 3 lat	0	0	0	7 667 593
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	86 344	0	0	0
RAZEM:	86 344	0	0	7 667 593

23. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Długo i krótkoterminowe zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych na 31.12.2024r.

Emitent	Seria	Kod ISIN	Dom Maklerski	Wartość nominalna	Termin wykupu	Warunki oprocentowania	Zabezpieczenia
Okam InCity Sp. z o.o. sp. k.a.	A	PLO266000036	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.	27 000 000	12.07.2025	WIBOR 3M + marża ustalona na poziomie równym 4,39%	1) hipoteka na nieruchomości znajdującej się w łodzi przy ulicy Dowborczyków 18 do kwoty odpowiadającej 150% wartości nominalnej obligacji, 2) cesja z polis ubezpieczeniowych zabezpieczających budynki zlokalizowane na Nieruchomości. 3) poręczenie za zobowiązania Emitenta udzielone przez Okam Capital do kwoty równej 150% wartości nominalnej obligacji.
Okam Capital Sp. z o.o.	A	PLO426700012	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.	50 000 000	06.09.2026	WIBOR 3M + marża ustalona na poziomie równym 5,00%	Obligacje zostały wyemitowane jako papiery wartościowe niezabezpieczone.
Okam Capital Sp. z o.o.	B	PLOKMCP00015	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.	75 000 000	21.11.2027	WIBOR 3M + marża ustalona na poziomie równym 4,40%	Obligacje zostały wyemitowane jako papiery wartościowe niezabezpieczone.

Emitent	Seria	Kod ISIN	Dom Maklerski	Wartość nominalna	Termin wykupu	Warunki oprocentowania	Zabezpieczenia	
Okam InCity Sp. z o.o. sp. A k.a.		PLO266000036	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.	27 000 000	12.07.2025	WIBOR 3M + marża ustalona na poziomie równym 4,39%	1) hipoteka na nieruchomości znajdującej się w Łodzi przy ulicy Dowborczyków 18 do kwoty odpowiadającej 150% wartości nominalnej obligacji, 2) cesja z polis ubezpieczeniowych zabezpieczających budynki zlokalizowane na Nieruchomości. 3) poręczenie za zobowiązania Emitenta udzielone przez Okam Capital do kwoty równej 150% wartości nominalnej obligacji.	
							31.12.2024	31.12.2023
Wartość bilansowa						155 256 543	27 456 833	
Wartość godziwa						153 018 500		

Na dzień 31 grudnia 2023 r. obligacje wyemitowane przez spółkę zależną nie były jeszcze wprowadzone do obrotu na rynku Catalyst. W związku z powyższym na tę datę nie było możliwe określenie ich wartości godziwej.

Zmiana stanu obligacji

	31.12.2024	31.12.2023
Zobowiązania z tytułu obligacji - stan na początek okresu	27 456 833	0
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	125 000 000	27 000 000
Koszty emisji	2 477 816	629 170
Wpływy z emisji obligacji - netto	122 522 184	26 370 830
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	2 477 816	629 170
Wycena wg zamortyzowanego kosztu	2 799 711	456 833
Dyskonto przy wcześniejszym wykupie obligacji	0	0
Wykup obligacji	0	0
Zobowiązania z tytułu obligacji - stan na koniec okresu	155 256 543	27 456 833
- krótkoterminowe	28 440 057	0
- długoterminowe	126 816 487	27 456 833

Struktura czasowa według okresu wymagalności zobowiązań z tytułu wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych

	31.12.2024	31.12.2023
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0	0
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	155 256 543	27 456 833
· do 1 roku	28 440 057	0
· powyżej 1 roku do 3 lat	126 816 487	27 456 833
RAZEM:	155 256 543	27 456 833

24. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, PODATKU DOCHODOWEGO ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

	31.12.2024	31.12.2023
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	21 449 616	878 542
a) z tytułu dostaw i usług do 12 mcy	583 000	698 155
- niewymagalne	341 799	168 459
- przeterminowane do 30 dni	47 077	0
- przeterminowane od 31 do 90 dni	25 840	0
- przeterminowane od 91 do 180 dni	3 778	0
- przeterminowane powyżej 180 dni	164 506	529 696
b) inne	20 866 616	180 387
- niewymagalne	20 862 514	0
- przeterminowane do 30 dni	31	500
- przeterminowane od 31 do 90 dni	153	0
- przeterminowane od 91 do 180 dni	297	0
- przeterminowane powyżej 180 dni	3 621	179 887
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0
a) z tytułu dostaw i usług do 12 mcy	0	0
b) inne	0	0
Zobowiązanie wobec jednostek pozostałych	32 149 907	36 101 719
a) z tytułu dostaw i usług do 12 mcy	28 317 378	30 178 498
- niewymagalne	25 525 841	24 648 209
- przeterminowane do 30 dni	1 909 276	3 641 535
- przeterminowane od 31 do 90 dni	435 250	484 371
- przeterminowane od 91 do 180 dni	151 558	407 311
- przeterminowane powyżej 180 dni	295 454	997 073
b) inne	3 832 529	5 923 221
- niewymagalne	3 702 125	5 650 971
- przeterminowane do 30 dni	1 851	5 550
- przeterminowane od 31 do 90 dni	963	16 429
- przeterminowane od 91 do 180 dni	3 171	24 749
- przeterminowane powyżej 180 dni	124 419	225 522
Zobowiązania z tyt. podatków, ceł i ubezpieczeń	3 255 719	12 310 330
- niewymagalne	3 155 719	12 310 330
- przeterminowane do 30 dni	100 000	0
- przeterminowane od 31 do 90 dni	0	0
- przeterminowane od 91 do 180 dni	0	0
- przeterminowane powyżej 180 dni	0	0
Inne zobowiązania	0	0

Struktura czasowa według okresu wymagalności zobowiązań z tytułu zobowiązań długoterminowych innych niż zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji

	31.12.2024	31.12.2023
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0	0
· powyżej 1 roku do 3 lat	0	0
· powyżej 3 do 5 lat	0	0
· powyżej 5 lat	0	0
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	6 710 822	576 451
· powyżej 1 roku do 3 lat	6 322 587	303 723
· powyżej 3 do 5 lat	35 455	235 465
· powyżej 5 lat	352 781	37 262
	6 710 822	576 451

25. PRZYCHODY

W okresie objętym sprawozdaniem Grupa generowała przychody jedynie ze sprzedaży prowadzonej na terytorium kraju. Głównym przedmiotem działalności Grupy jest sprzedaż mieszkań w ramach projektów deweloperskich i z tego źródła pochodzi zdecydowana większość przychodów rozpoznanych w sprawozdaniu skonsolidowanym za bieżący okres. W roku 2024 Grupa zmieniła politykę rachunkowości w odniesieniu do momentu rozpoznania przychodu. Wpływ tej zmiany został opisany szczegółowo w notcie numer 44.

	31.12.2024	31.12.2023
Sprzedaż wyrobów gotowych	471 374 691	406 588 369
Wynajem powierzchni	13 826 803	6 224 712
Świadczenie usług zarządzania i administracji	2 668 200	2 350 614
Sprzedaż towarów i materiałów	100	4 545 022
Pozostałe	1 194 879	1 842 855
PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY	489 064 673	421 551 573

26. UZGODNIENIE KRĘGU KOSZTÓW

	31.12.2024	31.12.2023
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	307 193 455	249 103 186
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0	11 057 069
Koszty sprzedaży	9 995 356	7 824 997
Koszty ogólnego zarządu	14 283 978	13 853 607
RAZEM:	331 472 789	281 838 858
Koszty wg rodzaju	31.12.2024	31.12.2023
Amortyzacja	345 910	300 796
Zużycie materiałów i energii	1 783 765	2 177 508
Usługi obce	192 391 179	244 243 820
Podatki i opłaty	5 341 508	5 074 429
Wynagrodzenia	7 337 862	6 452 803
Ubezpieczenia i inne świadczenia	1 638 463	1 600 634
Pozostałe koszty rodzajowe	3 950 134	8 635 614
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0	11 057 069
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	118 683 968	2 296 186
RAZEM:	331 472 789	281 838 858

27. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe koszty operacyjne	31.12.2024	31.12.2023
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0	24 049
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	2 512 552	1 558 661
Darowizny	20 718	0
Odszkodowania	49 055	99 639
Inne koszty operacyjne	5 909 149	9 687 336
RAZEM:	8 491 475	11 369 685

Pozostałe przychody operacyjne	31.12.2024	31.12.2023
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	20 000
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	116 603	8 827
Odszkodowania	98 683	0
Inne przychody operacyjne	693 584	14 129 892
RAZEM:	908 871	14 158 718

Główną pozycję w ramach pozostałych kosztów operacyjnych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy stanowią koszty poniesione na przebudowę ulicy, które nie mogły zostać skapitalizowane na wartości zapasów w wysokości 4 490 846 zł.

28. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Koszty finansowe	31.12.2024	31.12.2023
Odsetki od kredytów	222 436	496 331
Odsetki od obligacji	8 075 863	1 365 527
Odsetki od pożyczek	2	305 059
- wobec jednostek powiązanych	2	89 554
- wobec jednostek pozostałych	0	215 505
Odsetki od zobowiązań leasingowych	0	91 288
Pozostałe odsetki	81 942	39 023
Prowizje	737 633	147 819
Różnice kursowe	2 490 059	8 852 858
Odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych	28 100	38 274
Pozostałe	2 799 711	461 115
RAZEM:	14 435 746	11 797 295

Przychody finansowe	31.12.2024	31.12.2023
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	1 983 705	3 233 145
Odsetki od pożyczek	12 848 267	9 872 261
- wobec jednostek powiązanych	4 376 869	1 782 587
- wobec jednostek stowarzyszonych	8 469 027	7 717 445
- wobec jednostek pozostałych	2 372	372 230
Pozostałe odsetki	891 423	20 042
Różnice kursowe	938	0
Aktualizacja wartości inwestycji	0	-154
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0	251 957
RAZEM:	15 724 333	13 377 252

29. ŚRODKI PIENIĘŻNE

Struktura środków pieniężnych	31.12.2024	31.12.2023
Środki pieniężne w kasie	46 075	47 420
Środki pieniężne na rachunku VAT (split payment)	721 849	1 626 281
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	87 931 759	69 410 854
Inne środki pieniężne	150 595 255	108 811 354
Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych	239 294 937	179 895 908
<i>- w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania stanowiące wpływy od klientów mieszkaniowych na rachunki powiernicze</i>	38 151 748	27 508 580

30. OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Materialne różnice pomiędzy bilansową zmianą stanu a kwotą ujętą w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych wystąpiły na czterech pozycjach: rezerw, rozliczeń między okresowych, zapasów oraz zobowiązań krótkoterminowych i wynikają z:

- w linii rezerw: z korekty o kwotę odsetek od obligacji naliczonych a nie wypłaconych (- 1 223 372 zł) oraz korekt wynikających ze zmiany polityki rachunkowości w poprzednich okresach (- 23 768 912 zł)

- w linii rozliczeń między okresowych: z korekt wynikających ze zmiany polityki rachunkowości w poprzednich okresach (17 634 442 zł)

- w linii zapasów: w przeważającej części z przekwalifikowania nieruchomości inwestycyjnej na saldo zapasów (28 540 977 zł) oraz korekt wynikających ze zmiany polityki rachunkowości w poprzednich okresach (- 87 389 634)

- w linii zobowiązań krótkoterminowych: z korekt wynikających z wyceny obligacji wg zamortyzowanego kosztu (2 458 586 zł) oraz korekt wynikających ze zmiany polityki rachunkowości w poprzednich okresach (125 240 520 zł).

31. PODATEK DOCHODOWY

Grupa OKAM Capital nie jest płatnikiem podatku dochodowego. Każda ze spółek dokonuje rozliczeń samodzielnie. W związku z powyższym kwoty strat poniżej wskazane pochodzą z jednostkowych rozliczeń podatku CIT każdej z jednostek zależnych.

32. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Spółka udzielająca wsparcia	Zobowiązanie na rzecz	Za zobowiązania spółki	Opis zobowiązania warunkowego	Kwota zabezpieczenia	Saldo zobowiązań w jednostce zależnej
Szwedzka E Sp. z o.o.	AFI PROJECT 6 Sp. z o.o.	Szwedzka E Sp. z o.o.	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 546.953.000 PLN, w zakresie zobowiązań wynikających z umowy przedwstępnej z dnia 20.10.2021 roku	546 953 000 PLN	nie dotyczy
Szwedzka E Sp. z o.o.	AFI PROJECT 6 Sp. z o.o.	Szwedzka E Sp. z o.o.	Hipoteka umowna do kwoty 546.953.000,00 PLN – w zakresie zobowiązań wynikających z umowy przedwstępnej z dnia 20.10.2021 roku.	546 953 000 PLN	nie dotyczy
Szwedzka D Sp. z o.o.	AFI PROJECT 6 Sp. z o.o.	Szwedzka E Sp. z o.o.	Umowa ustanowienia zastawów rejestrowych na udziałach spółki w spółce Szwedzka E Sp. z o.o., do kwoty 546.953.703,13 PLN: Zastaw 1 - zabezpieczenie wierzytelności wynikających z zobowiązań Spółki Szwedzka E Sp. z o.o.; 2 - zabezpieczenie wierzytelności wynikających z zobowiązań Spółki Szwedzka D Sp. z o.o.; 3 - zabezpieczenie zobowiązań spółki European Property Spot Sp. z o.o.; wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji	546 953 703 PLN	nie dotyczy
OKAM Capital Sp. z o.o.	AFI PROJECT 6 Sp. z o.o.	Szwedzka E Sp. z o.o.	Umowa ustanowienia zastawów rejestrowych na udziałach spółki w spółce Szwedzka E Sp. z o.o., do kwoty 546.953.703,13 PLN: Zastaw 1 - zabezpieczenie wierzytelności wynikających z zobowiązań Spółki Szwedzka E Sp. z o.o.; 2 - zabezpieczenie zobowiązań spółki European Property Spot Sp. z o.o.; wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji	546 953 703 PLN	nie dotyczy
Dowborczyków Offices Sp. z o.o.	BSWW Trust Sp. z o.o.	OKAM InCity Sp. z o.o. S.K.A.	Hipoteka umowna do kwoty 40.500.000,00 PLN - KW. LD1M/00331383/1 - zabezpieczenie obligacji emitowanych przez spółkę OKAM InCity Sp. z o.o. S.K.A.	40 500 000 PLN	27 000 000 PLN
OKAM Capital Sp. z o.o.	BSWW Trust Sp. z o.o.	OKAM InCity Sp. z o.o. S.K.A.	Poręczenie udzielone Administratorowi Zabezpieczeń za zobowiązania spółki OKAM InCity Sp. z o.o. S.K.A. za zobowiązania wynikające z emisji obligacji - do kwoty 40.500.000,00 PLN	40 500 000 PLN	27 000 000 PLN
OKAM Capital Sp. z o.o.	BSWW Trust Sp. z o.o.	OKAM InCity Sp. z o.o. S.K.A.	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 40.500.000,00 PLN - co do obowiązku zapłaty w zw. z poręczeniem wskazanym w pkt 30. powyżej	40 500 000 PLN	27 000 000 PLN
OKAM Capital Sp. z o.o.	Fabryka Samochodów Osobowych S.A.	OKAM CITY I Sp. z o.o., OKAM CITY II Sp. z o.o., OKAM CITY III Sp. z o.o., OKAM CITY IV Sp. z o.o.	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 10.000.000 EUR - w zw. z poręczeniem, o którym mowa poniżej.	10 000 000 EUR	Odpowiedzialność solidarna
OKAM Capital Sp. z o.o.	Fabryka Samochodów Osobowych S.A.	OKAM CITY I Sp. z o.o., OKAM CITY II Sp. z o.o., OKAM CITY III Sp. z o.o., OKAM CITY IV Sp. z o.o.	Umowa poręczenia do kwoty 10.000.000 EUR - poręczenie za zobowiązania Spółek OKAM City I-IV za zobowiązanie do pokrycia wszelkich kosztów związanych z remediacją gruntu (FSO) oraz ew. kosztów związanych z niewykonaniem remediacji.	10 000 000 EUR	Odpowiedzialność solidarna
European Property Spot Sp. z o.o.	Miasto Stołeczne Warszawa – Zarząd Dróg Miejskich	European Property Spot Sp. z o.o.	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 4.513.119,54 PLN – z tyt. niewykonania lub nienależytego wykonania umowy z ZDM w zakresie realizacji przebudowy ul. Szwedzkiej	4 513 120 PLN	nie dotyczy

OKAM Capital Sp. z o.o.	Polska Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	OKAM Academicus Sp. z o.o.	Umowa gwarancji przekroczenia kosztów wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji, do kwoty 12.000.000 PLN (kredyt VAT) oraz do kwoty 17.396.204,00 PLN (kredyt inwestycyjny). Wysokość wsparcia/ (oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji) w zakresie kredytu inwestycyjnego została zmieniona na podstawie aneksu z dnia 27 stycznia 2025 – do wysokości 17.662.054,00 PLN	17 396 204 PLN	86 344 PLN
OKAM Academicus Sp. z o.o.	Polska Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	OKAM Academicus Sp. z o.o.	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 344.550.000,00 PLN	344 550 000 PLN	nie dotyczy
OKAM Capital Sp. z o.o.	Polska Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	OKAM Academicus Sp. z o.o.	Umowa ustanowienia zastawów finansowych i rejestrowych na udziałach w spółce OKAM Academicus Sp. z o.o. do kwoty 356.550.000 PLN	356 550 000 PLN	237 700 000 PLN
OKAM Academicus Sp. z o.o.	Polska Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	OKAM Academicus Sp. z o.o.	Umowa ustanowienia zastawów rejestrowych na mieniu ruchomym przedsiębiorstwa spółki OKAM Academicus Sp. z o.o. do kwoty 356.550.000 PLN	356 550 000 PLN	nie dotyczy
OKAM Academicus Sp. z o.o.	Polska Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	OKAM Academicus Sp. z o.o.	Umowa ustanowienia zastawów finansowych i rejestrowych na rachunkach spółki OKAM Academicus Sp. z o.o. do kwoty 356.550.000 PLN	356 550 000 PLN	nie dotyczy
OKAM Academicus Sp. z o.o.	Polska Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	OKAM Academicus Sp. z o.o.	Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki na nieruchomości KW: WA4M/176047/0 do kwoty 356.550.000 PLN	356 550 000 PLN	nie dotyczy
OKAM InCity Sp. z o.o. S.K.A.	Polska Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	OKAM Academicus Sp. z o.o.	Umowa podporządkowania pożyczek w związku z zawartymi przez Spółkę OKAM Academicus Sp. z o.o. umowami kredytu inwestorskiego oraz kredytu VAT	8 000 000 PLN	0 PLN
OKAM Capital Sp. z o.o.	Polska Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	OKAM Academicus Sp. z o.o.	Umowa podporządkowania pożyczek w związku z zawartymi przez Spółkę OKAM Academicus Sp. z o.o. umowami kredytu inwestorskiego oraz kredytu VAT	120 700 000 PLN	16 311 219 PLN

33. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

Rodzaj transakcji	Nazwa jednostki powiązanej	31.12.2024	31.12.2023
Aktywa finansowe - udzielone pożyczki (kapitał)		175 288 685	167 486 896
	OKAM CITY Sp. z o.o.	17 853 233	6 800 494
	OKAM CITY I Sp.z o.o.	39 000 089	39 684 621
	OKAM CITY II Sp.z o.o.	52 956 696	53 886 196
	OKAM CITY III Sp.z o.o.	4 766 923	4 850 592
	OKAM CITY IV Sp.z o.o.	5 066 246	5 155 169
	OKAM Sp. z o.o.	-	2 000 000
	Realbid Sp. z o.o.	700 575	-
	Securant Enterprises	54 114 214	54 279 114
	Shevi Polska Sp. z o.o	830 710	830 710
Aktywa finansowe – udzielone pożyczki (odsetki)		26 286 452	13 658 455
	OKAM CITY Sp. z o.o.	1 388 703	103 830
	OKAM CITY I Sp.z o.o.	7 104 448	4 440 906
	OKAM CITY II Sp.z o.o.	9 907 370	6 295 222
	OKAM CITY III Sp.z o.o.	739 877	412 061
	OKAM CITY IV Sp.z o.o.	783 016	434 558
	OKAM Sp. z o.o.	-	58 856
	Realbid Sp. z o.o.	101 868	-
	Securant Enterprises	5 917 676	1 630 129
	Shevi Polska Sp. z o.o	286 114	225 515
	Veronica Poland Limited Partnership	57 380	57 380
Aktywa finansowe – udzielone pożyczki (odpis)		(802 442)	-
	Realbid Sp. z o.o.	(802 442)	-
Półprodukty i produkty w toku		360 379	271 551
	Shevi Polska Sp. z o.o	360 379	271 551
Należności z tyt. dostaw i usług		696 954	1 723 253
	OKAM CITY I Sp z oo Sp. J.	269 782	703 201
	OKAM CITY Sp. z o.o.	1 722	1 113
	OKAM CITY I Sp.z o.o.	52 152	168 065
	OKAM CITY II Sp.z o.o.	63 960	285 489
	OKAM CITY III Sp.z o.o.	16 359	143 793
	OKAM CITY IV Sp.z o.o.	16 359	143 793
	Emilia Investments Sp. z o.o.	2 276	2 276
	Okam Finance Sp. z o.o.	26 217	24 741
	Ivy Investments Sp. z o.o.	9 997	10 658
	NEPTUN PROJECTS Sp. z o. o.	225 215	225 584
	OKAM 2017 Sp. z o.o.	369	-
	OKAM Sp. z o.o.	2 952	4 823
	OREN POLSKA Sp.z o.o.	9 594	9 594
	Shevi Polska Sp. z o.o	-	123

Należności - inne	-	7 539
OKAM CITY I Sp z oo Sp. J.	-	5 539
OKAM CITY I Sp.z o.o.	-	700
OKAM CITY II Sp.z o.o.	-	860
OKAM CITY III Sp.z o.o.	-	220
OKAM CITY IV Sp.z o.o.	-	220
Należności - inne	26 638	26 638
Eran Ilan Investments Ltd.	4 888	4 888
Veronica Poland Limited Partnership	21 750	21 750
Zobowiązania – otrzymane pożyczki (kapitał)	1 215 637	1 216 574
Shevi Polska Sp. z o.o	1 215 637	1 216 574
Zobowiązania – otrzymane pożyczki (odsetki)	6 624 726	13 835 436
OKAM Sp. z o.o.	-	3 320 927
Securant Enterprises	5 626 038	9 626 038
Shevi Family Assets	285 215	285 215
Shevi Polska Sp. z o.o	713 473	603 257
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	580 874	583 234
"A.S.P. KORN" Sp. z o.o.	110 392	85 153
OKAM CITY I Sp z oo Sp. J.	31 429	3 007
OKAM Sp. z o.o.	38 716	37 480
OREN POLSKA Sp.z o.o.	35 778	-
Realbid Sp. z o.o.	1 353	-
Securant Enterprises	363 205	457 594
Inne zobowiązania krótkoterminowe	20 866 066	180 387
"A.S.P. KORN" Sp. z o.o.	-	500
OKAM Sp. z o.o.	25 192	25 192
Securant Enterprises	18 833 910	50
Shevi Polska Sp. z o.o	12 000	154 645
Veronica Poland Limited Partnership	1 994 964	-

Rodzaj transakcji	Nazwa jednostki powiązanej	31.12.2024	31.12.2023
Przychody ze sprzedaży produktów i usług		2 692 762	2 466 617
	OKAM CITY I Sp z oo Sp. J.	1 214 962	1 109 504
	OKAM CITY Sp. z o.o.	16 200	2 400
	OKAM CITY I Sp.z o.o.	508 800	400 000
	OKAM CITY II Sp.z o.o.	624 000	457 600
	OKAM CITY III Sp.z o.o.	159 600	227 200
	OKAM CITY IV Sp.z o.o.	159 600	227 200
	Emilia Investments Sp. z o.o.	-	350
	Okam Finance Sp. z o.o.	1 200	1 935
	Ivy Investments Sp. z o.o.	-	735
	NEPTUN PROJECTS Sp. z o. o.	1 200	4 875
	OKAM 2017 Sp. z o.o.	1 200	10 163

	OKAM Sp. z o.o.	1 200	8 550
	OREN POLSKA Sp.z o.o.	2 400	2 100
	Realbid Sp. z o.o.	1 200	8 200
	Shevi Polska Sp. z o.o	1 200	2 670
	OKAM WILLA SP. Z O.O. w likwidacji	-	3 135
Koszty ogólnego zarządu		1 280 329	1 140 699
	"A.S.P. KORN" Sp. z o.o.	743 543	1 139 517
	OKAM CITY I Sp z oo Sp. J.	475 194	1 182
	OREN POLSKA Sp.z o.o.	61 591	-
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		-	482 524
	OKAM CITY I Sp z oo Sp. J.	-	482 524
ii. Aktualizacja Należności j.powiązane NK [NPP]		99 773	-
	OREN POLSKA Sp.z o.o.	4 567	-
	Realbid Sp. z o.o.	95 206	-
b. Aktualizacja Należności j.powiązane NK [NKUP]		1 372	-
	Realbid Sp. z o.o.	1 372	-
Pozostałe koszty		(11 700)	-
	Ivy Investments Sp. z o.o.	(198)	-
	OKAM Sp. z o.o.	(5 392)	-
	OREN POLSKA Sp.z o.o.	(6 110)	-
Przychody finansowe – odsetki		12 845 896	9 500 032
	OKAM CITY Sp. z o.o.	1 284 921	103 830
	OKAM CITY I Sp.z o.o.	2 752 538	2 808 444
	OKAM CITY II Sp.z o.o.	3 737 564	4 052 660
	OKAM CITY III Sp.z o.o.	336 439	364 802
	OKAM CITY IV Sp.z o.o.	357 564	387 709
	OKAM Sp. z o.o.	1 558	58 856
	Realbid Sp. z o.o.	28 100	28 023
	Securant Enterprises	4 287 547	1 630 129
	Shevi Polska Sp. z o.o	59 664	65 579
Koszty finansowe – odsetki		2	89 554
	OKAM Sp. z o.o.	2	-
	Securant Enterprises	-	45 707
	Shevi Polska Sp. z o.o	-	43 847

34. TRANSAKcje Z WCHODZĄcYMI W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄcYCH I NADZORUJĄcYCH

W okresie objętym sprawozdaniem w spółkach z Grupy wystąpiły następujące transakcje z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających:

1. otrzymanie zaliczek na przyszłe dostawy o wartości 367 368 zł.

35. INSTRUMENTY FINANSOWE

Opis	Charakterystyka (ilość)	Wartość godziwa lub wartość w skorygowanej cenie nabycia	Wartość bilansowa na początek okresu	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość bilansowa na koniec okresu
Pozostałe zobowiązania finansowe	0	0	53 079 591	200 223 567	-90 119 909	163 183 249
Aktywa i zobowiązania finansowe, których nie wycenia się w wartości godziwej, w tym:	0	0	262 078 995	1 927 140 068	-1 873 195 124	316 023 939
– pożyczki udzielone i należności własne które nie są przeznaczone do sprzedaży	0	0	181 248 465	27 461 360	-8 000 000	200 709 825
– aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	0	0	80 830 530	1 899 678 708	-1 865 195 124	115 314 114

Informacja o odsetkach naliczonych a niezrealizowanych w okresie objętym sprawozdaniem

	31.12.2024	31.12.2023
Pożyczki udzielone i należności własne	12 848 267	9 872 261
1. Zrealizowane	4 067	3 327
2. Niezrealizowane, o terminie płatności:	12 844 200	9 868 935
- do 3 miesięcy,	6 488 203	394 457
- powyżej 3 do 12 miesięcy,	1 082 717	1 209 887
- powyżej 12 miesięcy	5 273 280	8 253 800
Pozostałe aktywa	2 875 129	3 253 187
1. Zrealizowane	2 869 649	3 253 187
2. Niezrealizowane, o terminie płatności:	5 479	-
- do 3 miesięcy,	5 479	-
- powyżej 3 do 12 miesięcy,	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	8 380 243	2 297 228
1. Zrealizowane	7 150 347	1 390 057
2. Niezrealizowane, o terminie płatności:	1 229 896	907 171
- do 3 miesięcy,	715 292	843 456
- powyżej 3 do 12 miesięcy,	70 252	89 554
- powyżej 12 miesięcy	444 352	(0)

36. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Głównymi instrumentami finansowymi wykorzystywanymi przez spółki należące do Grupy są: pożyczki, kredyty bankowe, obligacje oraz środki pieniężne. Wymienione instrumenty finansowe służą zarządzaniu płynnością Grupy oraz pozyskaniu środków na finansowanie działalności bieżącej i inwestycyjnej.

W związku ze swoją działalnością Grupa narażona jest na szereg ryzyk finansowych, do których należą ryzyko stopy procentowej, ryzyko kredytowe, ryzyko walutowe oraz ryzyko związane z płynnością.

Metody analizy i zarządzania powyżej wskazanymi rodzajami ryzyka przez Zarząd zostały szczegółowo opisane w sprawozdaniu z działalności Zarządu.

37. ZATRUDNIENIE W GRUPIE KAPITAŁOWEJ

	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku obrotowym	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku poprzedzającym
Ogółem, z tego:	44	44
– pracownicy umysłowi (na stan. nierobotniczych)	41	41
– pracownicy fizyczni (na stan. robotniczych)	1	1
– uczniowie	0	0
– osoby wykonujące pracę nakładczą	0	0
– osoby korzystające z urlopów wychowawczych lub bezpłatnych	2	2

Przeciętne zatrudnienie – tj. przeciętna ilość osób zatrudnionych na podstawie stosunku pracy w roku 2024 wynosiła 44 pełne etaty, natomiast na dzień 31 grudnia 2024 r. zatrudnionych było 49 osób.

38. WYNAGRODZENIE ZARZĄDU

Grupa na rzecz członków Zarządu Jednostki Dominującej i osób zarządzających wyższego szczebla wypłaca wynagrodzenie na podstawie umów o pracę oraz na podstawie umowy o świadczenie usług.

	31.12.2024	31.12.2023
Wynagrodzenie członków Zarządu	4 222 551	3 260 492

39. INFORMACJA O WYNAGRODZENIU PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Dnia 30 października 2024 roku, Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki OKAM Capital Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie podjęło uchwałę nr 1/30.10.2024/2024 w sprawie wyboru biegłego rewidenta w celu zbadania sprawozdania finansowego spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy spółek OKAM Capital Sp. z o.o. za okres od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 31 grudnia 2024 roku.

Badanie zostało przeprowadzone przez spółkę PRICEWATERHOUSECOOPERS POLSKA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością AUDYT Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, ul. Polna 11, wpisaną na listę firm audytorskich pod numerem 144, w zakresie:

- badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy spółek OKAM Capital Sp. z o.o. za okres od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 31 grudnia 2024 roku - na podstawie umowy o przeprowadzenie badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nr CC/PL/2024/04/00590 z dnia 24 kwietnia 2024 roku zmienionej aneksem nr 1 z dnia 6 grudnia 2024,
- badania sprawozdania finansowego spółki za okres od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 31 grudnia 2024 roku - na podstawie umowy o przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego z dnia 6 grudnia 2024 roku.

Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego OKAM Capital Sp. z o.o. oraz innych usług za rok 2024 prezentuje poniższa tabela. W pozycji "Badanie ustawowe..." prezentowane są także kwoty dotyczące badania jednostkowych sprawozdań finansowych jednostek zależnych.

	31.12.2024	31.12.2023
Badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach	164 000	88 000
Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego	166 000	102 000
Przegląd skonsolidowanego sprawozdania finansowego	0	0
Usługi doradztwa podatkowego	0	0
Inne usługi atestacyjne	0	0
Pozostałe usługi	0	16 000
RAZEM:	330 000	206 000

40. INFORMACJE O JEDNOSTCE SPORZĄDZAJĄCEJ SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE NA NAJWYŻSZYM SZCZEBLU GRUPY KAPITAŁOWEJ

OKAM Capital sp. z o.o. jest jednostką najwyższego szczebla w Grupie Kapitałowej Okam Capital sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Siedzibą jednostki dominującej jest Warszawa, ul. Jagiellońska 88.

41. UMOWY NIEUWZGLĘDNIONE W BILANSIE

Nie zidentyfikowano umów zawartych przez jakąkolwiek z jednostek należących do Grupy Kapitałowej, które nie zostały uwzględnione w bilansie a wymagałyby dokonania odpowiednich ujawnień.

42. INFORMACJA O ISTOTNYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, NIEUWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ORAZ ICH WPŁYWIE NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY

Dnia 2 stycznia 2025 roku, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Okam Inspire IV z siedzibą w Warszawie podjęło Uchwałę nr 1 w sprawie rozwiązania Spółki oraz Uchwałę nr 2 na podstawie której p. Joanna Szafranek oraz p. Marcin Michalec zostali powołani na likwidatorów spółki. Protokół Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki został sporządzony przed Notariuszem Jerzym Horbanem za rep. A nr 16/2025.

Dnia 2 stycznia 2025 roku, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Okam Inspire V z siedzibą w Warszawie podjęło Uchwałę nr 1 w sprawie rozwiązania Spółki oraz Uchwałę nr 2 na podstawie której p. Joanna Szafranek oraz p. Marcin Michalec zostali powołani na likwidatorów spółki. Protokół Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki został sporządzony przed Notariuszem Jerzym Horbanem za rep. A nr 19/2025.

Dnia 14 stycznia 2025 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Restaura Szwedzka Sp. z o.o. w likwidacji podjęło uchwałę, w której postanawia zakończyć likwidację spółki.

Dnia 19 marca 2025 roku spółka Szwedzka E Sp. z o.o. zawarła ostateczną umowę sprzedaży zabudowanej nieruchomości położonej przy ulicy Szwedzkiej w Warszawie. Na podstawie umowy przedwstępnej zrealizowano inwestycję obejmującą około 24,5 tysiąca powierzchni użytkowej. Inwestycja została ukończona i przekazana Nabywcy w ostatnim kwartale 2024 roku, wtedy też rozpoznano przychody ze sprzedaży. Wartość umowy to ponad 368 milionów złotych netto.

Dnia 14 marca 2025 roku spółka Okam Capital Sp. z o.o. zawarła umowę nabycia udziałów w spółce Terra Credit Investments S.R.L., obejmując blisko 36% kapitału zakładowego spółki Terra Credit Investments S.R.L.

W dniu 14 marca 2025 spółka Okam Capital Sp. z o.o. objęła udziały spółki Terra Real Estate S.R.L. o wartości 5 073,43 EUR. W skutek wspomnianego nabycia spółka Okam Capital Sp. z o.o. posiada 50,76% udziałów spółki Terra Real Estate S.R.L.

W dniu 19 marca 2025 spółka Okam Academicus Sp. z o.o. otrzymała decyzję udzielającą pozwolenie na użytkowanie dla pierwszego etapu inwestycji City Flow, na który składa się ponad 330 lokali mieszkalnych i usługowych zlokalizowanych w budynkach B1 i B2 przy ul. Redutowej 11 i 11a w Warszawie.

W dniu 21 marca 2025 spółka Szwedzka B Sp. z o.o. zawarła umowę najmu dwóch lokali niemieszkalnych oznaczonych symbolem G9 oraz G10, znajdujących się w budynku przy ulicy Szwedzkiej 26A w Warszawie.

43. INFORMACJE LICZBOWE, WRAZ Z WYJAŚNIENIAMI ZAPEWNIAJĄCE PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK POPRZEDZAJĄCY ZE SPRAWOZDANIEM ZA ROK OBROTOWY

Do okresu porównawczego sprawozdania finansowego wprowadzono korekty mające na celu odzwierciedlenie wpływu zmiany polityki rachunkowości. Zmienione dane zostały zaprezentowane w trzeciej kolumnie w sprawozdaniu finansowym. Całkowity wpływ zmian został opisany w nocie numer 44.

44. ZMIANY POLITYKI RACHUNKOWOŚCI, KTÓRE WYWIERAJĄ ISTOTNY WPŁYW NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY

Zgodnie z polityką rachunkowości stosowaną w roku porównawczym i latach poprzednich, przychody ze sprzedaży lokali rozpoznawane były w dacie przeniesienia własności udziału w nieruchomości na nabywcę.

Spółka przeprowadziła analizę warunków rozpoznawania przychodów z działalności deweloperskiej zgodnie z Krajowym Standardem Rachunkowości nr 8 (KSR 8), szczególnie punkty 8.2 i 8.3. Te punkty odnoszą się do momentu, w którym przychody mogą być uznane za zrealizowane, co w kontekście działalności deweloperskiej ma swoje specyficzne wymagania.

W kontekście działalności deweloperskiej ryzyko i korzyści związane z danymi transakcjami są przenoszone na nabywcę w momencie dostarczenia lokalu, co pozwala na wcześniejsze rozpoznanie przychodu. Spółka w swojej analizie wykazała, że przeniesienie ryzyka i korzyści następuje w momencie, kiedy:

- Towar (lokal) został dostarczony zgodnie z warunkami umowy;
- Nabywca ma możliwość dysponowania lokalem lub korzystania z niego.

KSR 8 pozwala na wcześniejsze rozpoznanie przychodu, jeżeli deweloper spełnił wszystkie swoje zobowiązania wynikające z umowy, a pozostałe zobowiązania nie mają wpływu na przekazanie pełnej kontroli nad nieruchomością nabywcy. Spółka wykazała, że w momencie przekazania kluczy do lokalu, nie ma dalszych istotnych zobowiązań (oprócz dokonania formalnego przeniesienia własności), które miałyby wpływ na rozpoznanie przychodu. Deweloper nie ponosi dalszej odpowiedzialności za nieruchomość, a nabywca może w pełni korzystać z przedmiotu umowy.

Spółka przeanalizowała stosowane zasady w odniesieniu do specyfiki działalności deweloperskiej i wykazała, że spełnia wszystkie wymagane warunki do wcześniejszego rozpoznawania przychodów:

- Przeniesienie ryzyka i korzyści: W przypadku działalności deweloperskiej moment przeniesienia ryzyka i korzyści, zgodnie z zawartymi umowami, ma miejsce w chwili, kiedy nabywca podpisuje protokół odbioru lokalu. Wówczas przychód może być rozpoznany, ponieważ to właśnie wtedy nabywca uzyskuje kontrolę nad nieruchomością.
- Zakończenie zobowiązań: Po przekazaniu nieruchomości i spełnieniu wszystkich warunków umowy (m.in. zapłaty ceny i formalnego przekazania nieruchomości), Spółka nie ponosi dalszej odpowiedzialności wobec nabywcy, co pozwala na uznanie przychodu za zrealizowany.

- Potwierdzenie kontroli: Spółka analizując przepisy KSR 8 wskazała, że moment przejęcia kontroli nad nieruchomością przez nabywcę (po przekazaniu lokalu) jest odpowiednim punktem do rozpoznania przychodu, ponieważ to wówczas nabywca zaczyna rozporządzać nieruchomością i uzyskuje pełną kontrolę nad jej użytkowaniem.

Zmiana polityki rachunkowości polega na wcześniejszym rozpoznawaniu przychodów z działalności deweloperskiej, co zostało dokładnie uzasadnione na podstawie analizy zgodności z zapisami KSR 8. Spółka wykazała, że spełnia warunki pozwalające na wcześniejsze uznanie przychodu, ponieważ przeniesienie ryzyka i korzyści oraz zakończenie zobowiązań mają miejsce w momencie przekazania nieruchomości nabywcy. W rezultacie, Spółka może zgodnie z przepisami rozpoznać przychód w tym momencie, co jest zgodne z zasadami przyjętymi w KSR 8 dotyczącymi działalności deweloperskiej. Zdaniem Zarządu Spółki zmiana ta zapewni lepszą porównywalność danych sprawozdawczych względem podmiotów rynkowych. Analiza sprawozdań finansowych publikowanych przez inne podmioty z branży, pokazuje, że większość z nich rozpoznaje przychody w momencie wydania lokalu przyszłemu nabywcy. Zapewnienie porównywalności danych sprawozdawczych zdaniem Zarządu jest kluczowe z perspektywy inwestorów zewnętrznych.

W styczniu 2024 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie zmiany polityki rachunkowości w tym zakresie i rozpoczęciu rozpoznawania przychodów w dacie wydania lokalu przyszłemu nabywcy. Zasada ta jest stosowana od 1 stycznia 2024 r. zgodnie z wytycznymi KSR nr 8 w rozdziale VIII, punktach 8.2 i 8.3.

W efekcie zmiany polityki rachunkowości Spółka rozpoznaje również koszty wyrobów sprzedanych w dacie wydania lokalu przyszłemu nabywcy.

Odpowiednie korekty zostały wprowadzone w okresie porównawczym, aby zapewnić porównywalność danych i zostały zaprezentowane w trzeciej kolumnie każdego z elementów sprawozdania finansowego tj.: w bilansie, rachunku zysków i strat, rachunku przepływów pieniężnych oraz zestawieniu zmian w kapitale własnym.

45. PRZYCHODY I KOSZTY Z TYTUŁU BŁĘDÓW POPEŁNIONYCH W LATACH UBIĘGLYCH ODNOSZONYCH W ROKU OBROTOWYM NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY

Nie zidentyfikowano błędów dotyczących lat ubiegłych, które wymagałyby ujęcia w niniejszym sprawozdaniu i mogłyby wpłynąć na poziom przychodów, kosztów i kapitałów Spółki. Zwiększenie wyniku lat ubiegłych wynika ze zmiany polityki rachunkowości opisanej w nocie 44.

46. INNE INFORMACJE NIŻ WYMIENIONE, JEŻELI MOGŁYBY W ISTOTNY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA OCENĘ SYTUACJI MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ ORAZ WYNIK FINANSOWY JEDNOSTKI

W związku z trwającym konfliktem zbrojnym w Ukrainie wywołanym agresją Rosji oraz sankcjami nałożonymi w związku z tym konfliktem obserwowalne są w gospodarce krajowej jak również światowej różnego rodzaju napięcia, obejmujące m.in. wahania cen, zakłócenia w dostawach materiałów oraz świadczenia usług przez podwykonawców, mogących wynikać m.in. z mniejszej dostępności pracowników w sektorze budowlanym. W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej powyższe ryzyka nie miały istotnego wpływu na działalność Grupy.

Tym samym Zarząd Jednostki Dominującej nie zidentyfikował innych niż już ujawnione i odpowiednio zaewidencjonowane informacji, które mogłyby w sposób materialny wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej Spółki a także jej wynik finansowy.

47. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

W trakcie okresu objętego niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym żadna ze spółek należących do Grupy Kapitałowej nie zaniechała prowadzenia działalności w żadnym z obszarów.

Warszawa, 2 czerwca 2025 roku

Podpisano w imieniu OKAM Capital:

Monika Jachowicz – Główna Księgowa

Arie Koren – Prezes Zarządu

Anna Watkowska – Członek Zarządu

Joanna Szafranek – Członek Zarządu

Marcin Michalec – Członek Zarządu, Dyrektor Zarządzający

Piotr Tuzinek – Członek Zarządu