

OKAM INCITY Sp. z o.o. SKA
JEDNOSTKOWE 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. Wartości niematerialne i prawne - zmiany w ciągu roku obrotowego
5. Środki trwałe - zmiany w ciągu roku obrotowego
6. Wartość gruntów użytkowanych wieczystość będących częścią zapasów spółki
7. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu
8. Środki trwałe - pozostałe ujawnienia
9. Inwestycje długoterminowe – zmiany w ciągu roku obrotowego
10. Długoterminowe aktywa finansowe
11. Wykaz spółek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki
12. Zapasy
13. Struktura należności krótkoterminowych
14. Wykaz istotnych pozycji czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i przychodów
15. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego
16. Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy
17. Rezerwy
18. Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek
19. Zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych
20. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, podatku dochodowego oraz pozostałe zobowiązania
21. Przychody
22. Uzgodnienie kręgu kosztów
23. Pozostałe przychody i koszty operacyjne
24. Przychody i koszty finansowe

25. Środki pieniężne
26. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych
27. Podatek dochodowy
28. Zobowiązania warunkowe
29. Transakcje z jednostkami powiązanymi
30. Transakcje z wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorujących
31. Instrumenty finansowe
32. Zarządzanie ryzykiem finansowym
33. Zatrudnienie w spółce
34. Wynagrodzenie zarządu
35. Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych
36. Informacje o jednostce sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej
37. Umowy nieuwzględnione w bilansie
38. Informacja o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz ich wpływie na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy
39. Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniami zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy
40. Zmiany polityki rachunkowości, które wywierają istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy
41. Przychody i koszty z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny
42. Inne informacje niż wymienione, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki
43. Działalność zaniechana
44. Informacje związane z globalnym podatkiem wyrównawczym, krajowym podatkiem wyrównawczym i podatkiem wyrównawczym od niedostatecznie opodatkowanych zysków

A. WPROWADZENIE DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE O SPÓŁCE

1.1. Nazwa Spółki

OKAM INCITY Sp. z o.o. SKA

1.2. Siedziba Spółki

Ulica: Jagiellońska
Numer domu: 88
Kod: 03-215
Miasto: Warszawa
Gmina: Warszawa
Powiat: Warszawa
Województwo: Mazowieckie
Poczta: Warszawa

1.3. Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym

Siedziba sądu: Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS
Data: 11/21/2013
Numer rejestru: 486949

1.4. NIP oraz REGON

NIP 5252415306
REGON 141220608

1.5. Podstawowy przedmiot działalności Spółki

PKD 6492Z

1.6. Wskazanie czasu trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony

Nie dotyczy

1.7. Wskazanie czy sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

Nie dotyczy

1.8. Dane jednostki dominującej oraz jednostki dominującej najwyższego szczebla w Grupie Kapitałowej

Jednostka dominująca	OKAM CAPITAL SP. Z O.O.
Jednostka dominująca najwyższego szczebla Grupy Kapitałowej	OKAM CAPITAL SP. Z O.O.

1.9. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Sprawozdanie sporządzone jest za okres obrotowy od 1 stycznia 2024 do 31 grudnia 2024 roku.

1.10. Założenie kontynuacji działalności

Sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej Spółki 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. Spółka z uwagi na ujemny kapitał obrotowy netto wynoszący 147 733 025,48 PLN, otrzymała list wsparcia dnia 22 maja 2025r., w którym stwierdzono, że OKAM Capital, a tym samym jednostka dominująca Spółki, zapewni odpowiednie wsparcie finansowe, aby umożliwić Spółce pokrycie wszelkich wymogów płynnościowych, które mogą powstać w celu pokrycia jej zobowiązań, w momencie ich wymagalności, aby umożliwić jej kontynuowanie działalności przez co najmniej dwanaście miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2024 r. Ponadto OKAM Capital nie będzie żądać spłaty

żadnych kwot należnych spółkom z Grupy Kapitałowej OKAM Capital od Spółki, dopóki Spółka nie będzie miała wystarczających środków na spłatę tych kwot.

1.11. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Ustawą z 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity - Dz.U. z 2024 r., poz. 619 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 sprawozdań finansowych (Dz.U. Nr 169 poz. 1327) według zasady kosztu historycznego.

2. ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

2.1. Zasady grupowania operacji gospodarczych

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

2.2. Waluta funkcjonalna i prezentacyjna

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

2.3. 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 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.

2.4. Zasady sporządzania 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.

2.5. Metody wyceny aktywów i pasywów

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.

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 kapitałowe) 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 (kosztów wytworzenia) pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Przeniesienia (rekłasyfikacji) 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 wymagalnej zapłaty;
- b) „aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności” - wycenia się kwocie 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 wysokości skorygowanej ceny nabycia,
- c) „aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności” – wycenia się w kwocie 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 (lokali 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 sprzedaży danego lokalu mieszkalnego 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

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 nieznanych osób, 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 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, w wysokości skorygowanej ceny nabycia. 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.

Ustalenie wyniku finansowego

Rachunek zysków i strat sporządzany jest w ujęciu porównawczym.

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 handlowe, 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.

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

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

Koszt własny sprzedaży

Koszty wytworzenia sprzedanych wyrobów gotowych, towarów i usług prezentowane są w pozycji Wartość sprzedanych towarów i materiałów. 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 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. SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	01.01.2024 - 31.12.2024	01.10.2022 - 31.12.2023
A. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i mater.			
I. – od jednostek powiązanych		-	165 016
II. Przychody netto ze sprzedaży produktów		83 208	1 317 907
		83 208	1 317 907
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów			
II. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		-	(485 790)
		-	(485 790)
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)		83 208	832 117
D. Koszty sprzedaży		-	(1 411)
E. Koszty ogólnego zarządu		(1 058 553)	(1 165 026)
		(1 058 553)	(1 166 437)
F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)		(975 344)	(334 320)
G. Pozostałe przychody operacyjne			
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		-	8 790
IV. Inne przychody operacyjne		52 887	78 355
		52 887	87 145
H. Pozostałe koszty operacyjne			
III. Inne koszty operacyjne		(270 740)	(8 613)
		(270 740)	(8 613)
I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)		(1 193 198)	(255 787)
J. Przychody finansowe			
II. Odsetki, w tym:		22 886 734	23 965 357
– od jednostek powiązanych		22 353 037	21 402 119
V. Inne		-	78 406
		22 886 734	24 043 763
K. Koszty finansowe			
I. Odsetki, w tym:		(16 305 536)	(15 371 542)
– dla jednostek powiązanych		(13 530 257)	(14 006 015)
IV. Inne		(2 382 054)	(604 652)
		(18 687 590)	(15 976 194)
L. Zysk (strata) brutto (I+J-K)		3 005 946	7 811 782
M. Podatek dochodowy		(1 022 876)	(593 936)
N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		-	-
O. Zysk (strata) netto (L-M-N)		1 983 070	7 217 846

2. AKTYWA

AKTYWA		Nota	31.12.2024	31.12.2023
A.	Aktywa trwałe		371 185 431	249 399 179
I.	Wartości niematerialne i prawne	-	-	-
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	-
III.	Należności długoterminowe	-	-	-
IV.	Inwestycje długoterminowe	365 132 352	244 769 412	
	3. Długoterminowe aktywa finansowe	365 132 352	244 769 412	
	a) w jednostkach powiązanych	365 132 352	244 769 412	
	- udzielone pożyczki	365 132 352	244 769 412	
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 053 079	4 629 767	
	1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 053 079	4 463 576	
	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	-	166 191	
B.	Aktywa obrotowe		7 525 217	57 733 916
I.	Zapasy	9 662	9 662	
	3. Produkty gotowe	9 662	9 662	
II.	Należności krótkoterminowe	255 289	459 271	
	1. Należności od jednostek powiązanych	82 476	166 984	
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	80 508	165 016	
	- do 12 miesięcy	80 508	165 016	
	b) inne	1 968	1 968	
	3. Należności od pozostałych jednostek	172 812	292 287	
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	3 722	
	- do 12 miesięcy	-	3 722	
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	172 812	288 566	
III.	Inwestycje krótkoterminowe	7 093 533	56 949 156	
	1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	7 093 533	56 949 156	
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	7 093 533	56 949 156	
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 664 198	402 940	
	- inne środki pieniężne	3 429 335	56 546 216	
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	166 734	315 827	
C.	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	-	-	
D.	Udziały (akcje) własne	-	-	
AKTYWA RAZEM			378 710 649	307 133 095

3. PASYWA

PASYWA	31.12.2024	31.12.2023
A. Kapitał własny	104 756 526	102 773 456
I. Kapitał podstawowy	550 134	550 134
II. Kapitał zapasowy, w tym:	102 223 322	93 686 204
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	1 319 272
VI. Zysk (strata) netto	1 983 070	7 217 846
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	273 954 123	204 359 639
I. Rezerwy na zobowiązania	9 759 360	7 121 649
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 945 996	6 333 617
3. Pozostałe rezerwy	813 364	788 032
- krótkoterminowe	813 364	788 032
II. Zobowiązania długoterminowe	108 936 521	82 745 824
1. Wobec jednostek powiązanych	108 936 521	55 288 991
3. Wobec pozostałych jednostek	-	27 456 833
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	27 456 833
III. Zobowiązania krótkoterminowe	155 258 243	114 492 166
1. Wobec jednostek powiązanych	126 704 935	114 317 680
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	130 455	281 889
- do 12 miesięcy	130 455	281 889
b) inne	126 574 479	114 035 792
3. Wobec pozostałych jednostek	28 553 308	174 486
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	28 440 057	-
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	9 187	38 746
- do 12 miesięcy	9 187	38 746
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	104 065	133 953
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	-	1 718
i) inne	-	68
IV. Rozliczenia międzyokresowe	-	-
PASYWA RAZEM	378 710 649	307 133 095

4. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01.2024 - 31.12.2024	01.10.2022 - 31.12.2023
A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) netto	1 983 070	7 217 847
II. Korekty razem	-2 723 783	-6 031 014
6. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	1 979 959	371 466
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-6 049 459	-6 030 578
8. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-52 882	
9. Zmiana stanu rezerw	2 628 379	3 748 917
10. Zmiana stanu zapasów	-	467 119
11. Zmiana stanu należności	203 983	-433 751
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-159 543	-509 353
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-1 274 219	-3 644 835
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I + II)	-740 713	1 186 833
B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
I. Wpływy	138 936 034	19 149 962
3. Z aktywów finansowych, w tym:	138 936 034	19 149 962
a) w jednostkach powiązanych	138 936 034	19 149 962
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	129 902 781	17 949 962
- odsetki	9 033 253	1 200 000
II. Wydatki	-237 917 500	-66 237 000
3. Na aktywa finansowe, w tym:	-237 917 500	-66 237 000
a) w jednostkach powiązanych	-237 917 500	-66 237 000
- udzielone pożyczki długoterminowe	-237 917 500	-66 237 000
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I - II)	-98 981 466	-47 087 038
C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
I. Wpływy	85 800 000	147 818 669
2. Kredyty i pożyczki	85 800 000	121 446 224
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		26 372 445
II. Wydatki	-35 908 236	-58 151 152
4. Spłaty kredytów i pożyczek	-22 700 622	-56 006 751
8. Odsetki	-13 207 614	-2 144 400
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I - II)	49 891 764	89 667 518
D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III + B.III + C.III)	-49 830 416	43 767 313
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM:	-49 855 623	43 766 654
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	25 207	-659
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POZATEK OKRESU	56 949 156	13 181 843
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F + D), W TYM:	7 118 740	56 949 156
- o ograniczonej możliwości dysponowania		

5. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Zestawienie zmian w kapitale własnym	01.01.2024 - 31.12.2024	01.10.2022 - 31.12.2023
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	102 773 455,91	95 555 609,65
zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
korekty błędów	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	102 773 455,91	95 555 609,65
Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	550 134,00	550 134,00
Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
<i>wydania udziałów (emisji akcji)</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
<i>umorzenia udziałów (akcji)</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	550 134,00	550 134,00
Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	93 686 204,06	93 686 204,06
Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	8 537 117,85	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	8 537 117,85	0,00
<i>emisji akcji powyżej wartości nominalnej</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>podziału zysku (ustawowo)</i>	<i>8 537 117,85</i>	<i>0,00</i>
<i>podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
<i>wypłaty dywidendy</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>pokrycia straty</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	102 223 321,91	93 686 204,06
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
<i>zwiększenie kapitału z aktualizacji wyceny</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
<i>zbycia środków trwałych</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
<i>dopłaty udziałowców</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>podwyższenie kapitału podstawowego nie rejestrowane w KRS</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
<i>zwrot dopłat</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>przeniesienie na kapitał podstawowy, po rejestracji w KRS</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>przeniesienie na kapitał zapasowy, po rejestracji w KRS</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	8 537 117,85	1 319 271,59

Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	8 537 117,85	1 319 271,59
zmiany przyjętych zasad (polityk) rachunkowości	0,00	0,00
korekty błędów	0,00	0,00
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	8 537 117,85	1 319 271,59
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
<i>podziału zysku z lat ubiegłych</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
b) zmniejszenie (z tytułu)	-8 537 117,85	0,00
<i>wypłata zysku</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>przeniesienie na kapitał zapasowy</i>	<i>-8 537 117,85</i>	<i>0,00</i>
<i>pokrycie straty z lat ubiegłych</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	1 319 271,59
Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
korekty błędów	0,00	0,00
Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
<i>przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
<i>pokrycie straty</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>pokrycie straty z lat ubiegłych</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	1 319 271,59
Wynik netto	1 983 069,76	7 217 846,26
zysk netto	1 983 069,76	7 217 846,26
strata netto	0,00	0,00
odpisy z zysku	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu	104 756 525,67	102 773 455,91
Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	0,00	0,00

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	3 005 946							7 811 782		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0	0	0					8 790	0	8 790
pozostałe wartości (suma pozycji, z których każda jest mniejsza od 20 tys.zł)	0	0	0					8 790	0	8 790
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	18 108 742	0	18 108 742					20 997 933	0	20 997 933
naliczone, nieotrzymane odsetki od należności, w tym również od udzielonych pożyczek (kredytów);	18 108 742	0	18 108 742	12	4	2		20 911 875	0	20 911 875
różnice kursowe niezrealizowane	0	0	0	15a	2			86 059	0	86 059
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	4 788 957	0	4 788 957					1 200 000	0	1 200 000
zapłacone odsetki bilansowo ujęte w poprzednim okresie sprawozdawczym	4 788 957	0	4 788 957	12	4	2		1 200 000	0	1 200 000
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	11 290	0	11 290					62 512	0	62 512
odsetek za zwłokę z tytułu nieterminowych wpłat należności budżetowych	1 958	0	1 958	16	1	21		0	0	0
rezerwa na koszty NKUP	0	0	0	16	1	27		53 723	0	53 723
pozostałe wartości (suma pozycji, z których każda jest mniejsza od 20 tys.zł)	9 332	0	9 332					8 789	0	8 789
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	13 236 077	0	13 236 077					13 862 928	0	14 319 760
naliczone, lecz niezapłacone albo umorzone odsetki od zobowiązań, w tym również od pożyczek (kredytów)	10 235 108	0	10 235 108	16	1	11		13 841 894	0	13 841 894
różnice kursowe niezrealizowane	996 737	0	996 737	15a	3			34	0	34
koszty finansowania dłużnego w części, w jakiej nadwyżka kosztów finansowania dłużnego przewyższa określony limit	671 164	0	671 164	15c	1			0	0	0
wycena SCN	1 333 068	0	1 333 068	16					0	456 833

rezerwy na koszty	0	0	0	16	1	27	21 000	0	21 000
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	7 178 974	0	7 178 974				1 962 347	0	1 962 347
zapłacone odsetki zarachowane w innym okresie, w tym od kredytów i pożyczek	7 148 476	0	7 148 476	16	1	11	1 104 996	0	1 104 996
koszty finansowania dłużnego z rozliczenia przekroczenia limitu w latach poprzednich	0	0	0	15c	18		360 000	0	360 000
koszty emisji obligacji	30 498	0	30 498	15	4d		481 351	0	481 351
wykorzystanie rezerw z lat ubiegłych	0	0	0	16	1	27	16 000	0	16 000
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0	0	0				424 983	0	424 983
za rok 2022	0	0	0				424 983	0	424 983
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0	0	0				0	0	0
pozostałe wartości (suma pozycji, z których każda jest mniejsza od 20 tys.zł)	0	0	0				0	0	0
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-4 245 447						-456 833		
K. Podatek dochodowy	0						0		

C. INFORMACJA DODATKOWA

1. INFORMACJE O POŁĄCZENIU JEDNOSTEK ORAZ DANE ŁĄCZNE

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem nie wystąpiło połączenie Spółki z inną jednostką.

2. ZNACZĄCE ZDARZENIA Z LAT UBIEGŁYCH UJĘTE W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Zarząd Spółki nie zidentyfikował żadnych zdarzeń lat ubiegłych, które wymagałyby ujęcia w sprawozdaniu finansowym za bieżący okres. W związku z tym niniejsze 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	01.10.2022 - 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. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE - ZMIANY W CIĄGU ROKU OBROTOWEGO

Spółka w bieżącym jak i w okresie porównawczym nie posiadała w swoim bilansie wartości niematerialnych i prawnych.

5. 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	0	28 359	0	23 861	0	0	52 220
Zwiększenia	0	0	0	0	0	0	0	0
nabycie	0	0	0	0	0	0	0	0
przyjęcie ze środków trwałych w budowie	0	0	0	0	0	0	0	0
aktualizacja wyceny	0	0	0	0	0	0	0	0
inne	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia	0	0	-28 359	0	-23 861	0	0	-52 220
sprzedaż	0	0	0	0	0	0	0	0
likwidacja	0	0	-28 359	0	-23 861	0	0	-52 220
przeniesienie	0	0	0	0	0	0	0	0
inne	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość brutto na 31.12.2024	0	0	0	0	0	0	0	0

	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	0	-28 359	0	-23 861	0	0	-52 220
Zwiększenia	0	0	0	0	0	0	0	0
amortyzacja za okres	0	0	0	0	0	0	0	0
przeniesienie	0	0	0	0	0	0	0	0
odpisy aktualizujące wartość	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia	0	0	28 359	0	23 861	0	0	52 220
sprzedaż	0	0	0	0	0	0	0	0
likwidacja	0	0	28 359	0	23 861	0	0	52 220
przeniesienie	0	0	0	0	0	0	0	0
odpisy aktualizujące wartość	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe	0	0	0	0	0	0	0	0
Umorzenie oraz odpisy na 31.12.2024	0	0	0	0	0	0	0	0
								0
Wartość netto na 01.01.2024	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość netto na 31.12.2024	0	0	0	0	0	0	0	0

6. WARTOŚĆ GRUNTÓW UŻYTKOWANYCH WIECZYŚCIE BĘDĄCYCH CZĘŚCIĄ ZAPASÓW SPÓŁKI

W bilansie spółki w pozycji zapasów nie występują grunty użytkowane wieczystie.

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

W bieżącym jak i porównawczym okresie Spółka nie była stroną umów leasingu, dzierżawy i innych o podobnym charakterze, które należałoby ujawnić w niniejszej notce.

8. ŚRODKI TRWAŁE - POZOSTAŁE UJAWNIECIA

Na dzień bilansowy nie wystąpiły w Spółce zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

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

Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w bieżącym roku obrotowym wyniosły 0 zł, w tym na ochronę środowiska 0 zł.

9. 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	0	0	244 769 412	0	244 769 412
Zwiększenia	0	0	260 270 537	0	260 270 537
udzielone pożyczki i odsetki	0	0	260 270 537	0	260 270 537
Zmniejszenia	0	0	-139 907 597	0	-139 907 597
korekta wyceny	0	0	-971 563	0	-971 563
spłaty pożyczek i odsetek	0	0	-138 936 034	0	-138 936 034
Wartość brutto na 31.12.2024	0	0	365 132 352	0	365 132 352

10. DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

	31.12.2024	31.12.2023
W jednostkach zależnych i współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	365 132 352	244 769 412
Udzielone pożyczki	365 132 352	244 769 412
W jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenionych metodą praw własności	0	0
W pozostałych jednostkach	0	0
RAZEM:	365 132 352	244 769 412

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

Spółka nie posiada udziałów w innych jednostkach.

12. ZAPASY

Spółka zrealizowała projekt deweloperski zlokalizowany w Warszawie przy ul. Siedmiogrodzkiej. Na dzień bilansowy na saldzie wyrobów gotowych pozostaje miejsce postojowe.

31.12.2024

31.12.2023

Wyroby gotowe	9 662	9 662
RAZEM:	9 662	9 662

Podział zapasów na koniec bieżącego oraz poprzedniego roku obrotowego

31.12.2024

31.12.2023

	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Incity I-III, Warszawa	0	9 662	0	9 662
RAZEM:	0	9 662	0	9 662

31.12.2024

31.12.2023

Stan na początek roku	-254 159	-262 950
Zwiększenia - utworzenie odpisu	0	0
Zwiększenia - przeniesienie	0	0
Wykorzystanie odpisu	0	8 790
Odwrócenie odpisu	0	0
Stan na koniec okresu obrotowego	-254 159	-254 160

13. 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	82 476	0	82 476	166 984	0	166 984
a) z tytułu dostaw i usług do 12 mcy	80 508	0	80 508	165 016	0	165 016
- niewymagalne	80 508	0	80 508	80 508	0	80 508
- 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	84 508	0	84 508
b) inne	1 968	0	1 968	1 968	0	1 968
- niewymagalne	0	0	0	1 968	0	1 968
- 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	1 968	0	1 968	0	0	0
Należności od jednostek pozostałych	0	0	0	3 722	0	3 722
a) z tytułu dostaw i usług do 12 mcy	0	0	0	3 722	0	3 722
- niewymagalne	0	0	0	3 722	0	3 722
- 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
b) inne	0	0	0	0	0	0

Należności z tyt. podatków, ceł i ubezpieczeń	172 812	0	172 812	288 566	0	288 566
- niewymagalne	172 812	0	172 812	288 566	0	288 566
- 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

14. WYKAZ ISTOTNYCH POZYCJI CZYNNYCH ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH KOSZTÓW I PRZYCHODÓW

	31.12.2024	31.12.2023
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne:	6 053 079	4 629 767
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 053 079	4 463 576
- straty podatkowe do rozliczenia w następnych okresach	1 471 573	664 938
- rezerwy na koszty	154 539	36 276
- odsetki naliczone	4 100 278	3 627 268
- odpisy aktualizacyjne	48 290	48 290
- z tyt. różnic kursowych	278 399	86 804
3. Inne rozliczenia międzyokresowe	0	166 191
- rozliczenie kosztów finansowych z tyt. emisji obligacji	0	166 191
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne kosztów:	166 734	315 827
- polisy ubezpieczenia osób i składników majątku	543	667
- rozliczenie kosztów finansowych z tyt. emisji obligacji	166 191	315 160

15. DANE O STRUKTURZE WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO

Właściciel	Sposób opłacenia kapitału	Liczba udziałów	Wartość 1 udziału	Całkowita wartość udziałów
Okam Capital Sp. z o.o. (akcjonariusz)	wkład pieniężny	550 000	1	550 000
Okam Incity Sp. z o.o. (komplementariusz)	wkład pieniężny	1	134	134
				550 134

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

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przed podjęciem uchwały o podziale zysku za rok obrotowy. Zarząd proponuje przeznaczyć zysk za bieżący rok na zwiększenie kapitału zapasowego.

17. REZERWY

	Stan na początek roku obrotowego	Zmiana prezentacji	Utworzone	Wykorzystane	Rozwiązane	Stan na koniec roku obrotowego
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 333 617	0	2 612 379	0	0	8 945 996
naliczone odsetki	6 317 266	0	2 460 359	0	0	8 777 625
różnice kursowe	16 351	0	152 020	0	0	168 371
Inne rezerwy	788 032	0	1 242 295	0	-1 216 963	813 364
badanie sprawozdań finansowych	21 000	0	37 000	0	-21 000	37 000
koszty finansowe	597 107	159 925	1 205 295	0	-1 195 963	766 364
naprawy gwarancyjne	159 925	-159 925	0	0	0	0
pozostałe	10 000	0	0	0	0	10 000
RAZEM:	7 121 649	0	3 854 674	0	-1 216 963	9 759 360
W tym:						
- rezerwy długoterminowe						8 945 996
- rezerwy krótkoterminowe						813 364

18. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK

	31.12.2024	31.12.2023
Kredyty	-	-
Pożyczki	235 510 566	169 324 556
RAZEM:	235 510 566	169 324 556
W tym:		
- krótkoterminowe	126 574 045	114 035 565
- długoterminowe	108 936 521	55 288 991

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	108 936 521	0	55 288 991
· powyżej 1 roku do 3 lat	0	108 936 521	0	55 288 991
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	0	0	0	0
RAZEM:	0	108 936 521	0	55 288 991

19. 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, ustanowiona na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty odpowiadającej 150% wartości nominalnej obligacji, 2) cesja – przeniesienie praw z jakichkolwiek polis ubezpieczeniowych zabezpieczających budynki zlokalizowane na Nieruchomości na Administratora Zabezpieczeń, 3) poręcznie za zobowiązania Emitenta udzielone przez Okam Capital do kwoty równej 150% wartości nominalnej obligacji.

Długo i krótkoterminowe zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych na 31.12.2023r.

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

	31.12.2024	31.12.2023
Wartość bilansowa	28 440 056,52	27 456 832,60
Wartość godziwa	27 216 000,00	-

Na dzień 31 grudnia 2024 r. wartość godziwa obligacji została ustalona na podstawie danych pochodzących z rynku Catalyst. Na dzień 31 grudnia 2023 r. obligacje wyemitowane przez spółkę 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	0	27 000 000
Koszty emisji	0	629 170
Wpływy z emisji obligacji - netto	0	26 370 830
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	0	629 170
Wycena wg zamortyzowanego kosztu	983 224	456 833
Dyskonto przy wcześniejszym wykupie obligacji	0	0
Wykup obligacji	0	0
Zobowiązania z tytułu obligacji - stan na koniec okresu	28 440 057	27 456 833
- krótkoterminowe	28 440 057	0,00
- długoterminowe	0,00	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	28 440 057	27 456 833
· do 1 roku	28 440 057	0
· powyżej 1 roku do 3 lat	0	27 456 833
RAZEM:	28 440 057	27 456 833

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

	31.12.2024	31.12.2023
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	130 889	282 116
a) z tytułu dostaw i usług do 12 mcy	130 455	281 889
- niewymagalne	130 455	198 672
- przeterminowane do 30 dni	0	34 456
- przeterminowane od 31 do 90 dni	0	48 760
- przeterminowane od 91 do 180 dni	0	0
- przeterminowane powyżej 180 dni	0	0
b) inne	434	227
- niewymagalne	434	227
- przeterminowane do 30 dni	0	0
- przeterminowane od 31 do 90 dni	0	0
- przeterminowane od 91 do 180 dni	0	0
- przeterminowane powyżej 180 dni	0	0
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	9 187	38 815
a) z tytułu dostaw i usług do 12 mcy	9 187	38 746
- niewymagalne	6 813	15 432
- przeterminowane do 30 dni	0	0
- przeterminowane od 31 do 90 dni	667	0
- przeterminowane od 91 do 180 dni	0	0
- przeterminowane powyżej 180 dni	1 707	23 314
b) inne	0	68
- niewymagalne	0	68
- przeterminowane do 30 dni	0	0
- przeterminowane od 31 do 90 dni	0	0
- przeterminowane od 91 do 180 dni	0	0
- przeterminowane powyżej 180 dni	0	0
Zobowiązania z tyt. podatków, ceł i ubezpieczeń	0	1 718
- niewymagalne	0	1 718
- przeterminowane do 30 dni	0	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

21. PRZYCHODY

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka generowała przychody jedynie ze sprzedaży prowadzonej na terytorium kraju.

	31.12.2024	31.12.2023
Sprzedaż wyrobów gotowych	2 700	1 152 891
Pozostałe	80 508	165 016
PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY	83 208	1 317 907

22. UZGODNIENIE KRĘGU KOSZTÓW

	31.12.2024	31.12.2023
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	0	485 790
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0	0
Koszty sprzedaży	0	1 411
Koszty ogólnego zarządu	1 058 553	1 165 026
RAZEM:	1 058 553	1 652 227

Koszty wg rodzaju	31.12.2024	31.12.2023
Amortyzacja	0	0
Zużycie materiałów i energii	0	0
Usługi obce	762 188	1 571 123
Podatki i opłaty	295 240	80 944
Wynagrodzenia	0	0
Ubezpieczenia i inne świadczenia	0	0
Pozostałe koszty rodzajowe	1 124	128 233
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0	0
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	0	-128 073
RAZEM:	1 058 553	1 652 227

23. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe koszty operacyjne	31.12.2024	31.12.2023
Inne koszty operacyjne	270 740	8 613
RAZEM:	270 740	8 613

Pozostałe przychody operacyjne	31.12.2024	31.12.2023
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0	8 790
Inne przychody operacyjne	52 887	78 355
RAZEM:	52 887	87 145

24. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Koszty finansowe	31.12.2024	31.12.2023
Odsetki od obligacji	2 773 322	1 365 527
Odsetki od pożyczek	13 530 257	14 006 015
- wobec jednostek powiązanych	13 530 257	14 006 015
Pozostałe odsetki	1 958	0
Prowizje	349 844	147 819
Różnice kursowe	1 048 986	0
Pozostałe	983 224	456 833
RAZEM:	18 687 590	15 976 194

Przychody finansowe	31.12.2024	31.12.2023
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	323 603	0
Odsetki od pożyczek	22 353 037	23 965 357
- wobec jednostek powiązanych	22 353 037	21 402 119
- wobec jednostek pozostałych	0	2 563 238
Pozostałe odsetki	210 093	0
Różnice kursowe	0	78 406
RAZEM:	22 886 734	24 043 763

25. ŚRODKI PIENIĘŻNE

Struktura środków pieniężnych	31.12.2024	31.12.2023
Środki pieniężne w kasie	45 000	45 000
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	3 619 198	357 940
Inne środki pieniężne	3 429 335	56 546 216
Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych	7 093 533	56 949 156
<i>- w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania stanowiące wpływy od klientów mieszkaniowych na rachunki powiernicze</i>	0	0

26. OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Nie wystąpiły istotne różnice pomiędzy bilansowymi zmianami zapasów, należności, rozliczeń międzyokresowych, rezerw i zobowiązań względem pozycji ujętych w rachunku przepływów pieniężnych.

27. PODATEK DOCHODOWY

Poniższa tabela prezentuje zmiany strat podatkowych w trakcie okresu sprawozdawczego:

	Zmiana stanu strat podatkowych w bieżącym okresie		
	Wysokość strat podatkowych	Aktywo z tytułu. OPD	Brak aktywa z tyt. OPD
Stan na początek okresu	3 499 673	664 938	
Straty za okres	4 245 447	806 635	
Stan na koniec okresu	7 745 120	1 471 573	0

28. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Spółka udzielająca wsparcia	Zobowiązanie na rzecz	Za zobowiązania spółki	Opis zobowiązania warunkowego	Kwota zabezpieczenia	Saldo zobowiązania w jednostce zależnej
OKAM Sp. z S.K.A.	InCity 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		

29. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

Rodzaj transakcji	Nazwa jednostki powiązanej	31.12.2024	31.12.2023
Aktywa finansowe - udzielone pożyczki (kapitał)		318 588 562	211 520 643
	OKAM ACADEMICUS Sp. z o.o.	16 311 219	95 238 212
	DOWBORCZYKÓW OFFICES Sp. z o.o.	28 494 952	30 320 741
	EUROPEAN PROPERTY SPOT Sp.z o.o.	-	2 500 000
	GAL INVESTMENTS Sp. z o.o.	80 564 000	9 196 000
	OKAM INCITY Sp. z o.o.	94 157	94 157
	LOKAFOP 333 Sp. Z o.o.	1 307 329	3 307 329
	OKAM 2024 Sp. z o.o. w likwidacji	-	1 250 000
	OKAM OFFICES Sp.z o.o.	14 625 041	13 625 041
	OGC 1 Sp. z o.o.	17 542 146	5 172 146
	OGC 2 Sp. z o.o.	17 158 762	958 762
	OKAM GLOBAL COMMERCIAL Sp. z o.o.	8 544 989	8 244 989
	Okam P71 sp. z o.o	25 435 000	-
	SZWEDZKA A Sp.z o.o.	67 934 408	236 708
	SZWEDZKA B Sp.z o.o.	19 646 559	29 146 559
	VILLANNA Sp. z o.o.	20 930 000	12 230 000
Aktywa finansowe – udzielone pożyczki (odsetki)		46 543 790	33 248 768
	OKAM ACADEMICUS Sp. z o.o.	18 609 047	15 250 914
	DOWBORCZYKÓW OFFICES Sp. z o.o.	7 121 349	5 149 401
	EUROPEAN PROPERTY SPOT Sp.z o.o.	-	8 000
	GAL INVESTMENTS Sp. z o.o.	371 995	28 380
	OKAM INCITY Sp. z o.o.	18 609	17 891
	LOKAFOP 333 Sp. Z o.o.	1 366 317	1 128 184
	OKAM 2024 Sp. z o.o. w likwidacji	-	4 250
	OKAM OFFICES Sp.z o.o.	3 674 820	2 511 349
	OGC 1 Sp. z o.o.	1 368 759	714 936
	OGC 2 Sp. z o.o.	308 602	184 730

	OKAM GLOBAL COMMERCIAL Sp. z o.o.	1 531 258	1 453 309
	Okam P71 sp. z o.o.	1 900 431	-
	SZWEDZKA A Sp.z o.o.	830 038	46 681
	SZWEDZKA B Sp.z o.o.	5 385 203	4 666 798
	VILLANNA Sp. z o.o.	4 057 361	2 083 945
Należności z tyt. dostaw i usług		80 508	165 016
	OKAM 2020 Sp. z o.o.	80 508	165 016
Należności - inne		1 968	1 968
	GAL INVESTMENTS Sp. z o.o.	1 968	1 968
Zobowiązania – otrzymane pożyczki (kapitał)		213 930 154	150 830 776
	OKAM CAPITAL Sp. z o.o.	105 286 946	20 934 552
	OKAM INWESTYCJE Sp.z o.o.	16 624 000	18 000 000
	OKAM 2018 Sp. z o.o.	18 616 224	21 846 224
	SZWEDZKA C Sp.z o.o.	6 612 983	57 400 000
	SZWEDZKA E Sp.z o.o.	66 790 000	32 650 000
Zobowiązania – otrzymane pożyczki (odsetki)		21 580 412	18 493 779
	OKAM CAPITAL Sp. z o.o.	3 649 574	1 297 726
	EUROPEAN PROPERTY SPOT Sp.z o.o.	999 724	3 499 724
	OKAM INWESTYCJE Sp.z o.o.	2 704 864	1 658 342
	OKAM 2018 Sp. z o.o.	2 547 857	1 187 362
	OKAM 2024 Sp. z o.o. w likwidacji	-	1 661 912
	SZWEDZKA C Sp.z o.o.	11 278 415	7 426 149
	SZWEDZKA E Sp.z o.o.	399 977	1 762 564
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług		130 455	281 889
	OKAM CAPITAL Sp. z o.o.	130 455	218 272
	DOWBORCZYKÓW OFFICES Sp. z o.o.	-	63 616
Inne zobowiązania krótkoterminowe		434	227
	OKAM CAPITAL Sp. z o.o.	434	227

Rodzaj transakcji	Nazwa jednostki powiązanej	31.12.2024	31.12.2023
Przychody ze sprzedaży produktów i usług		80 508	165 016
	OKAM 2020 Sp. z o.o.	80 508	165 016
Koszty sprzedaży		-	1 411
	OKAM CAPITAL Sp. z o.o.	-	1 411
Koszty ogólnego zarządu		-	427 265
	OKAM CAPITAL Sp. z o.o.	-	363 649
	DOWBORCZYKÓW OFFICES Sp. z o.o.	-	63 616
Przychody finansowe – odsetki		22 353 037	21 402 119
	OKAM ACADEMICUS Sp. z o.o.	5 358 133	9 579 298
	OKAM CAPITAL Sp. z o.o.	-	490 244
	DOWBORCZYKÓW OFFICES Sp. z o.o.	2 446 158	3 237 903
	EUROPEAN PROPERTY SPOT Sp.z o.o.	14 460	8 000
	GAL INVESTMENTS Sp. z o.o.	4 596 872	28 380
	OKAM INCITY Sp. z o.o.	7 718	10 385
	LOKAFOP 333 Sp. Z o.o.	238 133	607 509

OKAM 2024 Sp. z o.o. w likwidacji	29 721	4 250
OKAM OFFICES Sp.z o.o.	1 163 472	1 433 528
OGC 1 Sp. z o.o.	653 823	441 560
OGC 2 Sp. z o.o.	283 872	108 816
OKAM GLOBAL COMMERCIAL Sp. z o.o.	677 949	909 406
Okam P71 sp. z o.o	1 900 431	-
SZWEDZKA A Sp.z o.o.	790 474	27 155
SZWEDZKA B Sp.z o.o.	2 218 404	3 262 658
VILLANNA Sp. z o.o.	1 973 417	1 253 027
Przychody finansowe - inne	-	85 400
GAL INVESTMENTS Sp. z o.o.	-	85 400
Koszty finansowe – odsetki	13 530 257	14 006 015
OKAM CAPITAL Sp. z o.o.	3 351 849	2 058 954
EUROPEAN PROPERTY SPOT Sp.z o.o.	-	558 515
OKAM INWESTYCJE Sp.z o.o.	1 270 522	1 658 342
OKAM 2018 Sp. z o.o.	1 360 495	1 187 362
OKAM 2024 Sp. z o.o. w likwidacji	-	1 114 896
SZWEDZKA C Sp.z o.o.	3 852 266	5 665 382
SZWEDZKA E Sp.z o.o.	3 695 125	1 762 564

30. TRANSAKCJE Z WCHODZĄCYMI W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

W okresie objętym sprawozdaniem nie wystąpiły transakcje z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających.

31. INSTRUMENTY FINANSOWE

Opis	Charakterystyka (ilość)	Wartość godziwa lub wartość w skorygowanej cenie nabycia lub wartość nabycia	Wartość bilansowa na początek okresu	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość bilansowa na koniec okresu
Pozostałe zobowiązania finansowe	0	0	196 781 388	146 912 272	-108 183 094	235 510 566
Aktywa i zobowiązania finansowe, których nie wycenia się w wartości godziwej, w tym:	0	0	301 315 628	889 937 658	-822 691 598	368 561 688
– pożyczki udzielone i należności własne które nie są przeznaczone do sprzedaży	0	0	244 769 412	260 270 537	-139 907 597	365 132 352
– aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	0	0	56 546 216	629 667 121	-682 784 002	3 429 335

Informacja o odsetkach naliczonych a niezrealizowanych w okresie objętym sprawozdaniem

	31.12.2024	31.12.2023
Pożyczki udzielone i należności własne	22 353 037	23 965 357
1. Zrealizowane	4 244 296	2 563 238
2. Niezrealizowane, o terminie płatności:	18 108 742	21 402 119
- do 3 miesięcy,	18 108 742	-
- powyżej 3 do 12 miesięcy,	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	21 402 119
Pozostałe aktywa	533 696	-
1. Zrealizowane	533 696	-
2. Niezrealizowane, o terminie płatności:	-	-
- do 3 miesięcy,	-	-
- powyżej 3 do 12 miesięcy,	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	16 305 536	15 371 542
1. Zrealizowane	6 061 096	768 420
2. Niezrealizowane, o terminie płatności:	10 244 440	14 603 122
- do 3 miesięcy,	10 244 440	9 967 227
- powyżej 3 do 12 miesięcy,	-	(0)
- powyżej 12 miesięcy	-	4 635 896

32. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Głównymi instrumentami finansowymi wykorzystywanymi przez Spółkę 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 Spółka 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 Spółki zostały szczegółowo opisane w sprawozdaniu z działalności Zarządu.

33. ZATRUDNIENIE W SPÓŁCE

Spółka nie zatrudniała pracowników w żadnej z grup, zarówno w bieżącym, jak i w roku poprzedzającym.

34. WYNAGRODZENIE ZARZĄDU

Spółka wypłaca na rzecz członków Zarządu wynagrodzenie na podstawie umów o świadczenie usług.

	31.12.2024	31.12.2023
Wynagrodzenie członków Zarządu	377 727,38	391 622,16

35. INFORMACJA O WYNAGRODZENIU PODMIOTU UPRAWNIIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Dnia 21 listopada 2024 roku, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki OKAM InCity Sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Warszawie podjęło uchwałę nr 1 w sprawie wyboru biegłego rewidenta w celu zbadania sprawozdania finansowego spółki 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 na podstawie umowy o przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego z dnia 6 grudnia 2024 roku.

Wynagrodzenie z tytułu badania sprawozdania finansowego OKAM InCity Sp. z o.o. S.K.A. oraz innych usług za rok 2024 prezentuje poniższa tabela.

Dodatkowo spółka korzystała z usług doradztwa podatkowego w zakresie cen transferowych, świadczonych przez jeden z podmiotów należących do Grupy spółek, do której należy podmiot uprawniony do badania sprawozdań. Koszty z tego tytułu nie zostały ujęte w poniższej tabeli.

	31.12.2024	31.12.2023
Badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach	37 000	21 000
RAZEM:	37 000	21 000

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

Sprawozdanie skonsolidowane na najwyższym szczeblu Grupy Kapitałowej jest sporządzane przez spółkę OKAM Capital, tj. jednostkę dominującą w Grupie. Siedzibą jednostki dominującej jest Warszawa, ul. Jagiellońska 88.

37. UMOWY NIEUWZGLĘDNIONE W BILANSIE

Nie zidentyfikowano umów zawartych przez Spółkę, które nie zostały uwzględnione w bilansie a wymagałyby dokonania odpowiednich ujawnień.

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

Pomiędzy dniem bilansowym a datą sporządzenia niniejszego sprawozdania nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia, które miałyby znaczący wpływ na sytuację finansową spółki.

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

Rok porównawczy trwał 15 miesięcy, gdyż doszło do zmiany roku obrotowego. Przy roku obrotowym trwającym od 01.01.2023 do 31.12.2023 zysk netto wyniósłby 4 546 947,00 , a za okres od 01.10.2022 do 31.12.2023 wynosi 7 217 846,26

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

Zmiany stosowanej polityki rachunkowości nie miały istotnego wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.

41. PRZYCHODY I KOSZTY Z TYTUŁU BŁĘDÓW POPEŁNIONYCH W LATACH UBIEGŁYCH 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.

42. 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 powyższe ryzyka nie miały istotnego wpływu na działalność Spółki.

Tym samym Zarząd Spółki 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.

43. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

W trakcie okresu objętego niniejszym sprawozdaniem finansowym Spółka nie zaniechała prowadzenia działalności w żadnym z obszarów.

44. INFORMACJE ZWIĄZANE Z GLOBALNYM PODATKIEM WYRÓWNAWCZYM, KRAJOWYM PODATKIEM WYRÓWNAWCZYM I PODATKIEM WYRÓWNAWCZYM OD NIEDOSTATECZNIE OPODATKOWANYCH ZYSKÓW

Jednostka nie tworzy rezerw i nie ustala aktywów odroczonego podatku dochodowego zgodnie z art.37 ust 12 Ustawy o Rachunkowości związanych z globalnym podatkiem wyrównawczym, krajowym podatkiem wyrównawczym i podatkiem wyrównawczym od niedostatecznie opodatkowanych zysków, o których mowa w ustawie z dnia 6 listopada 2024 r. o opodatkowaniu wyrównawczym jednostek składowych grup międzynarodowych i krajowych (Dz.U. poz. 1685). W bieżącym okresie sprawozdawczym Spółka nie podlegała opodatkowaniu ani nie wykazywała kwot z tytułu opodatkowania globalnym podatkiem wyrównawczym, krajowym podatkiem wyrównawczym i podatkiem wyrównawczym od niedostatecznie opodatkowanych zysków, o których mowa w ustawie z dnia 6 listopada 2024r. o opodatkowaniu wyrównawczym jednostek składowych grup międzynarodowych i krajowych.

Warszawa, 30 maja 2025 roku

Monika Jachowicz – Główna Księgowa

Joanna Szafranek – Członek Zarządu Komplementariusza

Marcin Michalec – Członek Zarządu Komplementariusza