

GRUPA OKAM CAPITAL

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE**

Sporządzone zgodnie z Polskimi Standardami Rachunkowości

Za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku

SPIS TREŚCI

A. WPROWADZENIE

B. WYBRANE DANE FINANSOWE

C. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE:

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

A. WPROWADZENIE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO 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 marca 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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Okam Capital zostało sporządzone za okres obrotowy od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku. Jako dane porównawcze prezentuje: analogiczny okres w roku 2024 dla rachunku zysków i strat, rachunku przepływów pieniężnych oraz dane na dzień 31 grudnia 2024 dla bilansu oraz zestawienia zmian w kapitale własnym.

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. 2024 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 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. w likwidacji
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:	Lokafo 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:	Lokafo 401 Sp. z o.o. S. K. A. w likwidacji
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

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Terra Real Estate S.R.L.
Przedmiot działalności:	Działalność spółek holdingowych.
Udział w kapitale podstawowym:	50,76%
Udział w liczbie głosów:	50,76%
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 Grupę 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 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 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 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 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.

Nie stosuje się Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 17 listopada 2024 r. w sprawie uznawania i metod wyceny oraz ujawniania i prezentacji instrumentów finansowych.

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 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 czasu lub wielkości świadczeń. 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 miałoby 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 umów spółek 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 wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania finansowe (z wyjątkiem zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu, instrumentów pochodnych o charakterze zobowiązań oraz pozycji zabezpieczonych) wycenia się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego, w kwocie wymagalnej 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.

Część spółek tworzących Grupę Kapitałową jest jednostkami małymi i korzysta z uproszczenia przewidzianego w UoR art. 28b, stąd też również cała Grupa Kapitałowa nie stosuje Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 17 listopada 2024 r. w sprawie uznawania i metod wyceny oraz ujawniania i prezentacji instrumentów finansowych.

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, równolegle 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, równolegle 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 nieruchomości (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 przyszłemu 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.

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

Nazwa spółki	Siedziba spółki	Udział procentowy w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki	Procent posiadanego zaangażowania w kapitale
Okam 2018 Sp.z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,00%	51,00%
Property Invest Poland Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	56,50%	56,50%
Okam Investments Sp z o.o. w likwidacji	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	80,00%	80,00%
Szwedzka E Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Gal Investments Sp. z o.o.	Kościuszki 132, 90-451 Łódź	100,00%	100,00%
Okam InCity Sp. z o.o. S.K.A.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
European Property Spot Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
LokafoP 333 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
OGC 2 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Okam 2016 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Okam 2019 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Okam 2024 Sp. z o.o. w likwidacji	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Okam Academicus Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Okam Development Sp. z o.o. w likwidacji	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Okam Global Commercial Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Okam InCity Sp z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Okam Trzy Stawy Sp z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Okam Offices Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Restaura Szwedzka Sp. z o.o. w likwidacji	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Szwedzka A Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Szwedzka B Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Szwedzka C Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Szwedzka D Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%

Okam 2013 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,98%	51,98%
Okam 2015 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,98%	51,98%
Villanna Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	90,00%	90,00%
OGC 1 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	90,48%	90,48%
Lokafof 401 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,98%	51,98%
Lokafof 401 Sp. z o.o. S. K. A. w likwidacji	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,98%	51,98%
K 7 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,98%	51,98%
W 33 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,98%	51,98%
R 6 Offices Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,00%	51,00%
Okam Inwestycje Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,00%	51,00%
Szwedzka A Sp. z o.o. Sp. K. w likwidacji	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Okam 2021 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	56,50%	56,50%
Okam 2020 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Dowborczykóv Offices Sp. z o.o.	Kościuszki 132, 90-451 Łódź	100,00%	100,00%
Okam Inspire II Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	56,50%	56,50%
Okam Inspire III Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	56,50%	56,50%
Okam Inspire IV Sp. z o.o. w likwidacji	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	56,50%	56,50%
Okam Inspire V Sp. z o.o. w likwidacji	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	56,50%	56,50%
Okam P71 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	75,00%	75,00%
Okam City I Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	42,00%	42,00%
Okam City II Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	42,00%	42,00%
Okam City III Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	42,00%	42,00%
Okam City IV Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	42,00%	42,00%
Okam City Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	46,67%	46,67%
F. S. O. Energy Hub Sp. z o.o.	Gen. Władysława Sikorskiego 45, 40-282 Katowice	38,00%	38,00%
Okam City I Sp. z o.o. Sp. j.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	42,00%	42,00%
Terra Real Estate SRL	Piazzetta Pattari 7, Mediolan, Włochy	50,76%	50,76%
Terra Credit Investments SRL	Piazzetta Pattari 7, Mediolan, Włochy	35,73%	35,73%

B. WYBRANE DANE FINANSOWE

WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SPRAWOZDANIA SKONSOLIDOWANEGO PRZELICZONE NA EUR (w tys.)

PODSTAWOWE POZYCJE BILANSU PRZELICZONE NA EUR

Wyszczególnienie	stan na dzień 30.06.2025		dane porównawcze	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	464 286	109 452	471 967	110 453
Aktywa obrotowe	911 519	214 885	904 398	211 654
Aktywa razem	1 375 806	324 337	1 376 364	322 107
Kapitał własny	655 748	154 588	548 763	128 426
Kapitały mniejszości	55 004	12 967	53 955	12 627
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	665 053	156 782	773 646	181 054
Pasywa razem	1 375 806	324 337	1 376 364	322 107

Do przeliczenia danych na dzień 31 grudnia 2024, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2730 PLN/EUR

Do przeliczenia danych na dzień 30 czerwca 2025, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2419 PLN/EUR

PODSTAWOWE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT PRZELICZONE NA EUR

Wyszczególnienie	stan na dzień 30.06.2025		dane porównawcze	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży produktów	350 366	82 803	45 028	10 428
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	195 660	46 241	22 241	5 151
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	154 706	36 562	22 786	5 277
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	136 170	32 182	6 721	1 556
Zysk (strata) brutto	96 638	22 839	1 886	437
Zysk (strata) netto	59 339	14 024	(6 845)	(1 585)

Do przeliczenia danych na dzień 30 czerwca 2024 roku zastosowano kurs EUR ustalony jako średnia arytmetyczna kursów ogłaszanych przez NBP na koniec każdego dnia. Średni kurs wyniósł 4,3178 PLN/EUR

Do przeliczenia danych na dzień 30 czerwca 2025 roku zastosowano kurs EUR ustalony jako średnia arytmetyczna kursów ogłaszanych przez NBP na koniec każdego dnia. Średni kurs wyniósł 4,2313 PLN/EUR

PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH PRZELICZONE NA EUR

Wyszczególnienie	stan na dzień 30.06.2025		dane porównawcze	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	92 775	21 926	49 645	11 498
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	5 505	1 301	(93 612)	(21 681)
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	(61 772)	(14 599)	35 013	8 109
D. Przepływy pieniężne netto razem	36 508	8 628	(8 955)	(2 074)
E. Środki pieniężne na początek okresu	239 295	56 554	179 896	41 664
F. Środki pieniężne na koniec okresu	276 587	65 367	170 941	39 590

Do przeliczenia danych na dzień 30 czerwca 2024 roku zastosowano kurs EUR ustalony jako średnia arytmetyczna kursów ogłaszanych przez NBP na koniec każdego dnia. Średni kurs wyniósł 4,3178 PLN/EUR

Do przeliczenia danych na dzień 30 czerwca 2025 roku zastosowano kurs EUR ustalony jako średnia arytmetyczna kursów ogłaszanych przez NBP na koniec każdego dnia. Średni kurs wyniósł 4,2313 PLN/EUR

C. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:		
- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej	1 365 562	1 350 616
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	349 657 035	45 027 542
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	709 000	0
	350 366 035	45 027 542
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:		
- jednostkom powiązanym	-530 473	-543 365
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	-194 950 549	-22 241 359
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-709 000	0
	-195 659 549	-22 241 359
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	154 706 485	22 786 182
D. Koszty sprzedaży	-3 944 094	-4 073 284
E. Koszty ogólnego zarządu	-9 719 808	-10 391 206
	-13 663 902	-14 464 490
F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	141 042 584	8 321 693
G. Pozostałe przychody operacyjne		
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	49 776	99 158
IV. Inne przychody operacyjne	642 014	166 535
	691 790	265 693
H. Pozostałe koszty operacyjne		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-2 162 032	-839 515
III. Inne koszty operacyjne	-3 401 939	-1 027 308
	-5 563 971	-1 866 822
I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	136 170 402	6 720 564
J. Przychody finansowe		
II. Odsetki, w tym:	8 086 463	7 662 201
- od jednostek powiązanych	5 782 816	6 472 265
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0	0
V. Inne	0	0
	8 086 463	7 662 201

K.	Koszty finansowe		
I.	Odsetki, w tym:	-9 533 260	-3 021 529
	– dla jednostek powiązanych	-510 833	-12 337
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-467 428	-13 973
IV.	Inne	-114 762	-1 105 409
		-10 115 450	-4 140 912
L.	Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	0	0
M.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K+/-L)	134 141 416	10 241 852
N.	Odpis wartości firmy		
		0	0
		0	0
P.	Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-37 503 785	-8 355 774
R.	Zysk (strata) brutto (M-N+O+/-P)	96 637 630	1 886 078
S.	Podatek dochodowy		
I.	Podatek bieżący	-21 837 518	-7 429 913
II.	Podatek odroczony	3 445 213	3 010 769
		-18 392 305	-4 419 144
T.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
U.	Zyski (straty) mniejszości	-18 906 173	-4 312 143
W.	Zysk (strata) netto (R-S-T+/-U)	59 339 153	-6 845 209

2. SKONSOLIDOWANY BILANS – AKTYWA

AKTYWA		30.06.2025	31.12.2024
A.	Aktywa trwałe	464 286 389	471 966 858
I.	Wartości niematerialne i prawne	10 440 582	823 034
2.	Wartość firmy	9 512 312	0
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	65 769	94 054
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	862 500	728 980
III.	Rzeczowe aktywa trwałe	5 297 675	5 277 174
1.	Środki trwałe	4 875 077	4 797 986
	b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	4 672 247	4 513 288
	c) urządzenia techniczne i maszyny	46 168	53 449
	d) środki transportu	14 069	28 138
	e) inne środki trwałe	142 593	203 110
2.	Środki trwałe w budowie	0	272 977
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	422 597	206 210
IV.	Należności długoterminowe	257 301	155 826
3.	Od pozostałych jednostek	257 301	155 826
V.	Inwestycje długoterminowe	394 324 076	404 386 089
1.	Nieruchomości	113 506 822	115 641 963
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	280 817 254	288 744 125
	a) w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	2 627 077	731 661
	- udzielone pożyczki	2 627 077	731 661
	b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	278 175 794	287 993 376
	- udziały lub akcje	115 956 789	148 426 775
	- udzielone pożyczki	162 219 005	139 566 601
	d) w pozostałych jednostkach	14 382	19 089
	- udzielone pożyczki	14 382	19 089
VI.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	53 966 756	61 324 736
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	48 845 094	57 098 172
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	5 121 662	4 226 563
B.	Aktywa obrotowe	911 519 202	904 397 519
I.	Zapasy	537 175 075	541 272 603
1.	Materiały	0	219 075
2.	Półprodukty i produkty w toku	420 105 188	455 174 691
3.	Produkty gotowe	116 641 396	85 624 678
4.	Towary	11 040	14 610
5.	Zaliczki na dostawy i usługi	417 450	239 549
II.	Należności krótkoterminowe	58 049 322	61 774 564
1.	Należności od jednostek powiązanych	1 188 406	723 892

a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 161 768	697 254
- do 12 miesięcy	1 161 768	697 254
b) inne	26 638	26 638
3. Należności od pozostałych jednostek	56 860 917	61 050 672
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	35 819 456	37 104 764
- do 12 miesięcy	35 819 456	37 104 764
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	14 616 657	22 963 050
c) inne	6 424 804	982 858
III. Inwestycje krótkoterminowe	313 252 006	299 769 369
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	313 252 006	299 769 369
a) w jednostkach zależnych i współzależnych	36 661 563	60 474 432
- udzielone pożyczki	36 661 563	60 474 432
c) w pozostałych jednostkach	3 000	0
- udzielone pożyczki	3 000	0
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	276 587 443	239 294 937
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	47 300 184	88 699 683
- inne środki pieniężne	229 287 259	150 595 255
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 042 799	1 580 984
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0	0
D. Udziały (akcje) własne	0	0
AKTYWA RAZEM	1 375 805 591	1 376 364 377

3. SKONSOLIDOWANY BILANS – PASYWA

PASYWA		30.06.2025	31.12.2024
A.	Kapitał (fundusz) własny	655 748 360	548 763 430
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	200 000	200 000
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	244 149 037	160 663 333
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	93 976 300	93 976 800
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	93 976 300	93 976 800
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	2 324 600	2 324 600
VI.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	255 759 271	234 525 389
VII.	Zysk (strata) netto	59 339 153	57 073 308
B.	Kapitały mniejszości	55 004 492	53 955 423
C.	Ujemna wartość jednostek podporządkowanych	0	0
D.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	665 052 739	773 645 524
I.	Rezerwy na zobowiązania	82 634 547	95 901 134
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	74 028 791	88 217 779
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	373 331	393 864
	- krótkoterminowa	373 331	393 864
3.	Pozostałe rezerwy	8 232 425	7 289 491
	- długoterminowe	91 892	66 055
	- krótkoterminowe	8 140 533	7 223 435
II.	Zobowiązania długoterminowe	166 778 643	133 613 653
1.	Wobec jednostek powiązanych	33 356 458	0
3.	Wobec pozostałych jednostek	133 422 185	133 613 653
	a) kredyty i pożyczki	0	86 344
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	127 523 004	126 816 487
	e) inne	5 899 181	6 710 822
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	414 789 840	543 281 029
1.	Wobec jednostek powiązanych	9 929 077	29 287 802
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	594 622	580 874
	- do 12 miesięcy	594 622	580 874
	b) inne	9 334 455	28 706 928
3.	Wobec pozostałych jednostek	404 834 436	513 966 900
	a) kredyty i pożyczki	1 224	0
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	28 440 057
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	31 365 552	28 319 504
	- do 12 miesięcy	31 365 552	28 319 504
	e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	362 740 501	450 119 041
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	5 891 443	3 255 719
	h) z tytułu wynagrodzeń	7 252	2 000
	i) inne	4 828 464	3 830 579

4. Fundusze specjalne	26 327	26 327
IV. Rozliczenia międzyokresowe	849 709	849 709
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	849 709	849 709
- krótkoterminowe	849 709	849 709
PASYWA RAZEM	1 375 805 591	1 376 364 377

4. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) netto	59 339 153	-6 845 209
II. Korekty razem	33 435 584	56 489 976
1. Zyski (straty) mniejszości	18 906 173	2 192 234
2. Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	37 503 785	8 355 774
3. Amortyzacja	196 600	1 460 408
6. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-164 775	923 519
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 938 141	-3 550 693
8. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	2 579 332	-82 706
9. Zmiana stanu rezerw	-13 859 326	-12 305 382
10. Zmiana stanu zapasów	33 943 842	-155 025 190
11. Zmiana stanu należności	3 647 004	636 763
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-99 404 463	211 620 222
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	5 896 164	2 273 816
14. Inne korekty	41 253 108	-8 790
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I + II)	92 774 737	49 644 768
B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
I. Wpływy	25 219 186	81 672
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	42 998	0
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0	0
3. Z aktywów finansowych, w tym:	25 176 189	81 672
a) w jednostkach powiązanych	25 167 426	0
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	25 167 426	0
b) w pozostałych jednostkach	8 763	81 672
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	8 706	79 655
- odsetki	57	2 017
II. Wydatki	-19 714 075	-93 694 102
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-378 371	-401 954
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0	-77 550 119
3. Na aktywa finansowe, w tym:	-19 335 704	-15 742 029
a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-19 328 704	-15 708 959
- udzielone pożyczki długoterminowe	-19 328 704	-15 708 959
b) w pozostałych jednostkach	-7 000	-33 070
- udzielone pożyczki długoterminowe	-7 000	-33 070

III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I - II)	5 505 111	-93 612 430
C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
I. Wpływy	49 234 978	61 705 051
2. Kredyty i pożyczki	49 234 978	11 705 051
wpływy pożyczki	1 378 618	11 705 051
wpływy kredyty	47 856 361	0
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0	50 000 000
4. Inne wpływy finansowe	0	0
II. Wydatki	-111 006 565	-26 691 953
4. Spłaty kredytów i pożyczek	-71 135 293	-22 245 684
spłaty pożyczki	-4 241 900	0
spłaty kredyty	-66 893 393	-22 245 684
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-27 000 000	0
8. Odsetki	-12 871 272	-4 446 269
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I - II)	-61 771 586	35 013 099
D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III + B.III + C.III)	36 508 262	-8 954 564
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM:	37 292 505	-8 954 564
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	784 243	
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZATEK OKRESU	239 294 937	179 895 908
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F + D), W TYM:	276 587 443	170 941 344
- o ograniczonej możliwości dysponowania	65 760 927	26 529 377

5. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

Zestawienie zmian w kapitale własnym	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	548 763 430	405 579 761
zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0	30 245 836
korekty błędów	48 576 744	55 864 525
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	597 340 174	491 690 122
Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	200 000	200 000
Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0	0
a) zwiększenie (z tytułu)	0	0
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	0
Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	200 000	200 000
Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	160 663 333	140 625 501
Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	83 485 704	20 037 832
a) zwiększenie (z tytułu)	83 485 704	20 037 832
<i>podziału zysku (ustawowo)</i>	<i>83 485 704</i>	<i>20 037 832</i>
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	0
Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	244 149 037	160 663 333
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	93 976 800	93 976 800
Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0	0
a) zwiększenie (z tytułu)	0	0
b) zmniejszenie (z tytułu)	-500	0
<i>pozostałe zmniejszenia</i>	<i>-500</i>	<i>0</i>
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	93 976 300	93 976 800
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	2 324 600	2 324 600
Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0	0
a) zwiększenie (z tytułu)	0	0
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	0
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	2 324 600	2 324 600
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	291 598 697	168 452 860
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	377 041 804	230 481 247
zmiany przyjętych zasad (polityk) rachunkowości	0	53 050 691
korekty błędów	48 576 744	56 474 391
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	425 618 548	340 006 329
a) zwiększenie (z tytułu)	0	0
b) zmniejszenie (z tytułu)	-84 416 170	-20 037 832
<i>przeniesienie na kapitał zapasowy</i>	<i>-83 485 704</i>	<i>-20 037 832</i>
<i>wyrównanie wyniku lat ubiegłych</i>	<i>-930 466</i>	<i>0</i>
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	341 202 378	319 968 496
Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-85 443 107	-62 028 387
zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0	-22 804 855

korekty błędów	0	-609 865
Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-85 443 107	-85 443 107
a) zwiększenie (z tytułu)	0	0
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	0
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-85 443 107	-85 443 107
Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	255 759 271	234 525 389
Wynik netto	59 339 153	57 073 308
zysk netto	59 339 153	57 073 308
strata netto	0	0
odpisy z zysku	0	0
Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu	655 748 360	548 763 430
Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	655 748 360	548 763 430

Warszawa, dnia 30 września 2025 roku.

Zarząd jednostki dominującej OKAM CAPITAL Sp. z o.o.:

.....
Arie Koren – Prezes Zarządu

.....
Joanna Szafranek - Członek Zarządu

.....
Anna Watkowska – Członek Zarządu

.....
Piotr Tuzinek - Członek Zarządu

.....
Marcin Michalec – Członek Zarządu



Make living better

OKAM Capital Sp. z o.o.
ul Jagiellońska 88
03-215 Warszawa

T: +48 22 435 47 87/88
M: okam@okam.pl
www.okam.pl