

GRUPA OKAM CAPITAL
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Sporządzone zgodnie z Polskimi Standardami Rachunkowości

Za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku

SPIS TREŚCI

A. WPROWADZENIE

B. SPRAWOZDANIE FINANSOWE:

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

C. INFORMACJA DODATKOWA:

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

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

49. Informacje związane z globalnym podatkiem wyrównawczym, krajowym podatkiem wyrównawczym i podatkiem wyrównawczym od niedostatecznie opodatkowanych zysków

A. WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE O GRUPIE

1.1. Nazwa jednostki dominującej

OKAM CAPITAL Sp. z o.o.

1.2. Siedziba jednostki dominującej

ul. Jagiellońska 88, Warszawa

1.3. Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym

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

1.4. NIP oraz REGON

NIP	7010226264
REGON	142339688

1.5. Podstawowy przedmiot działalności jednostki dominującej

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

1.6. Okres za jaki sporządzono skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Okam Capital zostało sporządzone za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku. Jako dane porównawcze zaprezentowano analogiczny okres roku 2024.

1.7. Kryteria objęcia sprawozdaniem skonsolidowanym jednostek zależnych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Ustawą z 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2026 r. poz. 522), oraz rozporządzeniem Ministra Finansów w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz.U. z 2017 r. poz. 676 z późn. zm.), a także Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 17 listopada 2024 r. w sprawie uznawania i metod wyceny oraz ujawniania i prezentacji instrumentów finansowych.

Dane jednostek zależnych 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:	Lokafoop 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 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:	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. 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:	Okam 2015 Sp. z o.o. 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:	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:	89,62%
Udział w liczbie głosów:	89,62%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Lokafoop 401 Sp. z o.o. 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:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
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:	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:	Dowborczykóv 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:	Okam Volt Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	35, 16, Z, MAGAZYNOWANIE ENERGII ELEKTRYCZNEJ
Udział w kapitale podstawowym:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Terra Real Estate S.R.L. (obecnie Okam Italia S.R.L.)
Przedmiot działalności:	Działalność spółek holdingowych.
Udział w kapitale podstawowym:	51,77%
Udział w liczbie głosów:	51,77%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Villoresi 11 S.R.L.
Przedmiot działalności:	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	39,96%
Udział w liczbie głosów:	39,96%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Fucini 2 S.R.L.
Przedmiot działalności:	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	49,18%
Udział w liczbie głosów:	49,18%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Crespi 10A S.R.L.
Przedmiot działalności:	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	51,77%
Udział w liczbie głosów:	51,77%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam Management S.R.L.
Przedmiot działalności:	Świadczenie usług zarządzania i administrowania w spółkach zależnych.
Udział w kapitale podstawowym:	51,77%
Udział w liczbie głosów:	51,77%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam Italy S.R.L.
Przedmiot działalności:	Świadczenie usług zarządzania i administrowania w spółkach zależnych.
Udział w kapitale podstawowym:	51,77%
Udział w liczbie głosów:	51,77%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam City Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.
Udział w kapitale podstawowym:	46,67%
Udział w liczbie głosów:	46,67%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka stowarzyszona
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam City I Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	42%
Udział w liczbie głosów:	42%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka stowarzyszona
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam City II Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	42%
Udział w liczbie głosów:	42%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka stowarzyszona
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam City III Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	42%
Udział w liczbie głosów:	42%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka stowarzyszona
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam City IV Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	42%
Udział w liczbie głosów:	42%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka stowarzyszona
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam City I Sp. z o.o. Sp. j.
Przedmiot działalności:	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
Udział w kapitale podstawowym:	42%
Udział w liczbie głosów:	42%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka stowarzyszona

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Realbid Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	Przetwarzanie danych; zarządzanie stronami internetowymi (hosting) i podobna działalność.
Udział w kapitale podstawowym:	42%
Udział w liczbie głosów:	42%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka stowarzyszona

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 przestanków 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 (Dz.U. z 2026 r. poz. 522), oraz rozporządzeniem Ministra Finansów w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz.U. z 2017 r. poz. 676 z późn. zm.), a także Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 17 listopada 2024 r. w sprawie uznawania i metod wyceny oraz ujawniania i prezentacji instrumentów finansowych.

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.

Grupa stosuje Rozporządzenie Ministra Finansów w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz.U. z 2017 r. poz. 676 z późn. zm.), a także Rozporządzeniem 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 (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 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 przestanek utraty ich wartości. W przypadku istnienia takiej przestanki, 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 przestanki 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 inne niż przeznaczone do obrotu wycenia się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego, w skorygowanej cenie 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.

Część spółek tworzących Grupę Kapitałową jest jednostkami małymi i korzysta z uproszczenia przewidzianego w UoR art. 28b, natomiast cała Grupa Kapitałowa stosuje Rozporządzenie Ministra Finansów w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz.U. z 2017 r. poz. 676 z późn. zm.), a także Rozporządzeniem 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, 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. Grupa 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.

B. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:		
- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej	120 852	11 100
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	489 176 233	489 064 573
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	3 126 344	100
	492 302 576	489 064 673
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:		
- jednostkom powiązanym	(1 065 648)	(1 280 329)
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	(297 217 763)	(307 193 455)
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	(2 163 338)	-
	(299 381 101)	(307 193 455)
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	192 921 475	181 871 218
D. Koszty sprzedaży	(20 515 985)	(9 995 356)
E. Koszty ogólnego zarządu	(14 792 517)	(14 283 978)
	(35 308 502)	(24 279 334)
F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	157 612 973	157 591 884
G. Pozostałe przychody operacyjne		
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	1 002	-
II. Dotacje	27 405	-
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	281 329	116 603
IV. Inne przychody operacyjne	1 193 564	792 267
	1 503 300	908 871
H. Pozostałe koszty operacyjne		
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	(784 841)	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	(2 631 672)	(2 512 552)
III. Inne koszty operacyjne	(2 998 474)	(5 978 922)
	(6 414 986)	(8 491 475)
I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	152 701 287	150 009 280
J. Przychody finansowe		
II. Odsetki, w tym:	15 417 373	15 723 396
- od jednostek powiązanych	1 980 203	4 348 769
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	427 540	-

IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	816 339	-
V.	Inne	2 123 263	938
		18 784 515	15 724 333
K.	Koszty finansowe		
I.	Odsetki, w tym:	(17 006 552)	(8 380 243)
	– dla jednostek powiązanych	(1 228 100)	(2)
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	(2 370)	-
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	(467 428)	(28 100)
IV.	Inne	(2 294 957)	(6 027 403)
		(19 771 306)	(14 435 746)
L.	Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	-	-
M.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K+/-L)	151 714 495	151 297 867
N.	Odpis wartości firmy		
		-	-
O.	Odpis ujemnej wartości firmy		
		-	-
P.	Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	(44 816 845)	(17 973 283)
R.	Zysk (strata) brutto (M-N+O+/-P)	106 897 651	133 324 584
S.	Podatek dochodowy		
I.	Podatek bieżący	(39 580 705)	(8 674 157)
II.	Podatek odroczony	20 094 933	(26 356 237)
		(19 485 772)	(35 030 394)
T.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
U.	Zyski (straty) mniejszości	18 004 668	41 220 882
W.	Zysk (strata) netto (R-S-T+/-U)	69 407 211	57 073 308

2. AKTYWA

AKTYWA	31.12.2025	31.12.2024
A. Aktywa trwałe	448 796 567	486 826 305
I. Wartości niematerialne i prawne	9 448 154	823 034
2. Wartość firmy	8 487 810	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne	914 344	94 054
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	46 000	728 980
III. Rzeczowe aktywa trwałe	5 189 056	5 277 174
1. Środki trwałe	4 870 048	4 797 986
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	4 702 365	4 513 288
c) urządzenia techniczne i maszyny	38 886	53 449
d) środki transportu	0	28 138
e) inne środki trwałe	128 797	203 110
2. Środki trwałe w budowie	51 019	272 977
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	267 989	206 210
IV. Należności długoterminowe	156 801	155 826
3. Od pozostałych jednostek	156 801	155 826
V. Inwestycje długoterminowe	406 713 098	419 245 536
1. Nieruchomości	126 231 128	130 501 411
3. Długoterminowe aktywa finansowe	280 481 970	288 744 125
a) w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	706 856	731 661
- udzielone pożyczki	706 856	731 661
b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	279 775 114	287 993 376
- udziały lub akcje	108 643 730	148 426 775
- udzielone pożyczki	171 131 384	139 566 601
c) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0
- udziały lub akcje	0	0
d) w pozostałych jednostkach	-	19 089
- udzielone pożyczki	-	19 089
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	27 289 458	61 324 736
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	23 920 661	57 098 172
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	3 368 797	4 226 563
B. Aktywa obrotowe	991 825 921	889 538 072
I. Zapasy	612 671 685	526 413 155
1. Materiały	-	219 075
2. Półprodukty i produkty w toku	516 238 476	440 315 243
3. Produkty gotowe	92 354 250	85 624 678
4. Towary	3 238 631	14 610

5. Zaliczki na dostawy i usługi	840 328	239 549
II. Należności krótkoterminowe	42 657 755	61 774 564
1. Należności od jednostek powiązanych	579 103	303 558
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	372 120	276 920
- do 12 miesięcy	372 120	276 920
b) inne	206 983	26 638
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	1 473 701	420 334
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 473 701	420 334
- do 12 miesięcy	1 473 701	420 334
3. Należności od pozostałych jednostek	40 604 951	61 050 672
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	29 668 996	37 104 764
- do 12 miesięcy	29 668 996	37 104 764
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	9 707 753	22 963 050
c) inne	1 228 202	982 858
III. Inwestycje krótkoterminowe	335 948 298	299 769 369
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	335 948 298	299 769 369
a) w jednostkach zależnych i współzależnych	10 568 544	60 474 432
- udzielone pożyczki	10 568 544	60 474 432
c) w pozostałych jednostkach	8 180	-
- udzielone pożyczki	8 180	-
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	325 371 574	239 294 937
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	85 129 804	88 699 683
- inne środki pieniężne	240 241 771	150 595 255
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	548 183	1 580 984
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	-	-
D. Udziały (akcje) własne	-	-
AKTYWA RAZEM	1 440 622 488	1 376 364 377

3. PASYWA

PASYWA		31.12.2025	31.12.2024
A.	Kapitał (fundusz) własny	648 116 195	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	93 910 858	93 976 800
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	2 324 600	2 324 600
VI.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	238 059 047	234 525 389
VII.	Zysk (strata) netto	69 407 211	57 073 308
B.	Kapitały mniejszości	38 962 401	53 955 423
C.	Ujemna wartość jednostek podporządkowanych	-	-
D.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	753 543 891	773 645 524
I.	Rezerwy na zobowiązania	40 793 597	95 901 134
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	34 230 972	88 217 779
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	399 908	393 864
	- krótkoterminowa	399 908	393 864
3.	Pozostałe rezerwy	6 162 717	7 289 491
	- długoterminowe	91 892	66 055
	- krótkoterminowe	6 070 825	7 223 435
II.	Zobowiązania długoterminowe	147 396 529	133 613 653
1.	Wobec jednostek powiązanych	40 303 811	-
3.	Wobec pozostałych jednostek	107 092 718	133 613 653
	a) kredyty i pożyczki	3 262 225	86 344
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	95 854 958	126 816 487
	e) inne	7 975 535	6 710 822
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	564 504 056	543 281 029
1.	Wobec jednostek powiązanych	4 256 750	29 255 020
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	505 993	548 092
	- do 12 miesięcy	505 993	548 092
	b) inne	3 750 757	28 706 928
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	142 306	31 429
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	142 058	31 429
	- do 12 miesięcy	142 058	31 429
	b) inne	248	-
3.	Wobec pozostałych jednostek	560 078 673	513 968 253
	a) kredyty i pożyczki	912 712	-
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	58 383 176	28 440 057
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	35 820 220	28 320 857
	- do 12 miesięcy	35 820 220	28 320 857

e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	462 911 425	450 119 041
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	0	3 255 719
h) z tytułu wynagrodzeń	10 856	2 000
i) inne	2 040 284	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	1 440 622 488	1 376 364 377

4. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) netto	69 407 211	57 073 308
II. Korekty razem	17 140 428	5 405 681
1. Zyski (straty) mniejszości	51 206 962	41 220 882
2. Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	39 783 045	17 973 283
3. Amortyzacja	384 963	349 885
6. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-1 179 784	2 025 721
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	5 028 529	-1 754 415
8. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	4 836 397	2 540 652
9. Zmiana stanu rezerw	-55 107 537	64 822 892
10. Zmiana stanu zapasów	-86 213 926	-90 882 625
11. Zmiana stanu należności	18 984 646	-38 580 092
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	12 555 383	45 472 717
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	35 068 078	-37 783 219
14. Inne korekty	-8 206 329	0
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I + II)	86 547 640	62 478 988
B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
I. Wpływy	53 412 833	8 101 920
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	324 557	
3. Z aktywów finansowych, w tym:	51 468 696	8 101 920
b) w pozostałych jednostkach	423	101 920
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		101 920
- odsetki	423	-
4. Inne wpływy inwestycyjne	1 619 579	
II. Wydatki	-80 167 996	-110 854 695
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-1 542 552	-1 209 773
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		-90 743 772
3. Na aktywa finansowe, w tym:	-23 727 919	-18 901 149
a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-23 720 919	-18 901 149
b) w pozostałych jednostkach	-7 000	
- udzielone pożyczki długoterminowe	-7 000	
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	-54 897 526	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I - II)	-26 755 164	-102 752 775

C. PRZEPIŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ

I. Wpływy	142 079 660	193 947 610
2. Kredyty i pożyczki	112 652 955	71 406 196
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	29 426 705	122 541 414
II. Wydatki	-115 795 499	-94 274 795
4. Spłaty kredytów i pożyczek	-68 370 246	-81 890 600
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-27 000 000	
8. Odsetki	-20 425 254	-12 384 195
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I - II)	26 284 161	99 672 816
D. PRZEPIŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III + B.III + C.III)	86 076 637	59 399 029
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM:	86 076 637	59 399 029
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZATEK OKRESU	239 294 937	179 895 908
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F + D), W TYM:	325 371 574	239 294 937
- o ograniczonej możliwości dysponowania	80 748 942	38 899 924

5. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Zestawienie zmian w kapitale własnym	01.01.2025 - 31.12.2025	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	30 876 520	55 864 525
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	579 639 950	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
<i>wydania udziałów (emisji akcji)</i>	0	0
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	0
<i>umorzenia udziałów (akcji)</i>	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>emisji akcji powyżej wartości nominalnej</i>	0	0
<i>podziału zysku (ustawowo)</i>	83 485 704	20 037 832
<i>podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)</i>	0	0
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	0
<i>wypłaty dywidendy</i>	0	0
<i>pokrycia straty</i>	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	-500	0
a) zwiększenie (z tytułu)	0	0
<i>zwiększenie kapitału z aktualizacji wyceny</i>	0	0
b) zmniejszenie (z tytułu)	-500	0
<i>zbycia środków trwałych</i>	0	0
<i>pozostałe zmniejszenia</i>	-500	0
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
<i>dopłaty udziałowców</i>	0	0
<i>podwyższenie kapitału podstawowego nie rejestrowane w KRS</i>	0	0
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	0
<i>zwrot dopłat</i>	0	0
<i>przeniesienie na kapitał podstawowy, po rejestracji w KRS</i>	0	0
<i>przeniesienie na kapitał zapasowy, po rejestracji w KRS</i>	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	30 876 520	56 474 391
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	407 918 324	340 006 329
a) zwiększenie (z tytułu)	0	0
<i>podziału zysku z lat ubiegłych</i>	0	0
<i>pozostałe</i>	0	0
b) zmniejszenie (z tytułu)	-84 416 170	-20 037 832
<i>wypłata zysku</i>	0	0
<i>przeniesienie na kapitał zapasowy</i>	-83 485 704	-20 037 832
<i>pokrycie straty z lat ubiegłych</i>	-930 466	0
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	323 502 155	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)	500	0
<i>przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia</i>	0	0
<i>pozostałe zwiększenia</i>	500	0
b) zmniejszenie (z tytułu)	-9 682	0
<i>pokrycie straty</i>	0	0
<i>pokrycie straty z lat ubiegłych</i>	0	0
<i>pozostałe</i>	-9 682	0
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-85 443 108	-85 443 107
Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	238 059 047	234 525 389
Wynik netto	69 407 211	57 073 308
zysk netto	69 407 211	57 073 308
strata netto	0	0
odpisy z zysku	0	0
Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu	648 116 195	548 763 430
Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	648 116 195	548 763 430

6. KALKULACJA PODATKU DOCHODOWEGO

	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025	Podstawa prawna				31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024
	Wartość łącznie	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów	Art.	Ust.	Pkt.	Litera	Wartość łącznie	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
	zł	zł	zł					zł	zł	zł
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	106 897 651							133 324 584		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	203 624 995	194 077 513	9 547 482					146 552 324	146 001 535	550 789
przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych	194 077 513	194 077 513	0	22	4			0	0	0
pozostałe wartości (suma pozycji, z których każda jest mniejsza od 20 tys.zł)	9 547 482	0	9 547 482					146 552 324	146 001 535	550 789
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	211 334 341	0	211 334 341					498 872 767	0	498 872 767
naliczone, nieotrzymane odsetki od należności, w tym również od udzielonych pożyczek (kredytów);	64 526 737	0	64 526 737	12	4	2		0	0	0
różnice kursowe niezrealizowane	6 225 961	0	6 225 961	15a	2			0	0	0
przychody bilansowe nie uznane podatkowo	140 581 644	0	140 581 644	12	3a			0	0	0
pozostałe wartości (suma pozycji, z których każda jest mniejsza od 20 tys.zł)	0	0	0					498 872 767	0	498 872 767
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	454 953 818	0	454 953 818					154 795 239	0	154 795 239
zapłacone odsetki bilansowo ujęte w poprzednim okresie sprawozdawczym	47 094 186	0	47 094 186	12	4	2		0	0	0
przychody ze sprzedaży mieszkań ujęte bilansowo w poprzednim roku, a podatkowo w bieżącym roku	407 859 632	0	407 859 632	12	3a			0	0	0
pozostałe wartości (suma pozycji, z których każda jest mniejsza od 20 tys.zł)	0	0	0					154 795 239	0	154 795 239

E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	7 835 681	0	7 835 681				3 304 630	0	3 304 630
pozostałe wartości (suma pozycji, z których każda jest mniejsza od 20 tys. zł)	7 835 681	0	7 835 681				3 304 630	0	3 304 630
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	125 209 605	0	125 209 605				334 181 200	0	334 181 200
naliczone, lecz niezapłacone albo umorzone odsetki od zobowiązań, w tym również od pożyczek (kredytów)	32 099 263	0	32 099 263	16	1	11	0	0	0
różnice kursowe niezrealizowane	6 179 107	0	6 179 107	15a	3		0	0	0
koszty bezpośrednio związane z przychodami	84 508 900	0	84 508 900	15	4b		0	0	0
wycena SCN	2 422 334	0	2 422 334	16			0	0	0
pozostałe wartości (suma pozycji, z których każda jest mniejsza od 20 tys. zł)	0	0	0				334 181 200	0	334 181 200
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	309 856 707	0	309 856 707				124 807 471	0	124 807 471
zapłacone odsetki zarachowane w innym okresie, w tym od kredytów i pożyczek	28 507 556	0	28 507 556	16	1	11	0	0	0
koszty bezpośrednio związane z przychodami bilansowo ujęte w okresie poprzednim, podatkowo w okresie bieżącym	280 770 654	0	280 770 654	15	4b		0	0	0
koszty emisji obligacji	578 498	0	578 498	16			0	0	0
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	43 899 779	0	43 899 779				7 800 183	0	7 800 183
za rok 2024	11 822 027	0	11 822 027	7	5		0	0	0
za rok 2023	13 575 080	0	13 575 080	7	5		7 800 183	0	7 800 183
za rok 2022	12 426 506	0	12 426 506	7	5		0	0	0
za rok 2021	3 009 349	0	3 009 349	7	5		0	0	0
za rok 2020	3 066 817	0	3 066 817	7	5		0	0	0
	0	0	0				0	0	0

I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	226 068 018	0	226 068 018	180 473 673	0	180 473 673
pozostałe wartości (suma pozycji, z których każda jest mniejsza od 20 tys.zł)	226 068 018	0	226 068 018	180 473 673	0	180 473 673
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	152 248 950			28 046 582		
K. Podatek dochodowy	39 580 705			8 674 157		

C. INFORMACJA DODATKOWA

1. INFORMACJE O POŁĄCZENIU JEDNOSTEK ORAZ DANE ŁĄCZNE

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

2. ZNACZĄCE ZDARZENIA Z LAT UBIEGŁYCH UJĘTE W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

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

3. KURSY WYMIANY WALUT OBCYCH

Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu

	31.12.2025	31.12.2024
Kurs wymiany USD na polski złoty	3,6016	4,1012
Kurs wymiany EUR na polski złoty	4,2267	4,2730
Kurs wymiany CHF na polski złoty	4,5390	4,5371

Kurs średni w okresie

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Kurs wymiany USD na polski złoty	3,7588	3,9799
Kurs wymiany EUR na polski złoty	4,2402	4,3065
Kurs wymiany CHF na polski złoty	4,5255	4,5231

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

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

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

Wszystkie jednostki należące do Grupy Kapitałowej OKAM Capital zostały objęte konsolidacją według stanu na dzień 31 grudnia 2025 r. W związku z powyższym zostały uwzględnione wszystkie zdarzenia gospodarcze, które wystąpiły w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

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

W dniu 14 marca 2025 roku Jednostka Dominująca objęła udziały spółki Terra Real Estate S.R.L. (obecnie Okam Italia S.R.L.) z siedzibą we Włoszech o wartości 5 076,43 EUR.

W dniu 19 grudnia 2025 roku spółka Okam Capital Sp. z o.o. objęła dodatkowe udziały spółki Terra Real Estate S.R.L. (obecnie Okam Italia S.R.L.) o wartości 100,57 EUR.

Wskutek wspomnianych transakcji spółka Okam Capital Sp. z o.o. posiada na dzień bilansowy 51,77% udziałów spółki Terra Real Estate S.R.L. (obecnie Okam Italia S.R.L.).

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

	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Koszty zakończonych prac rozwojowych	RAZEM
Wartość brutto na 01.01.2025	-	335 784	728 980	-	1 064 764
Zwiększenia	8 532 792	903 309	193 879	-	9 629 980
nabycie	8 532 792	-	193 879	-	8 726 671
przeniesienie	-	876 859	-	-	876 859
inne	-	26 450	-	-	26 450
Zmniejszenia	-	-	-876 859	-	-876 859
przeniesienie	-	-	-876 859	-	-876 859
Różnice kursowe	-44 982	-	-	-	-
Wartość brutto na 31.12.2025	8 487 810	1 239 093	46 000	-	9 772 902

	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Koszty zakończonych prac rozwojowych	RAZEM
Umorzenie oraz odpisy na 01.01.2025	-	-241 730	-	-	-241 730
Zwiększenia	351	-83 018	-	-	-82 667
amortyzacja	351	-56 568	-	-	-56 217
pozostałe	-	-26 450	-	-	-26 450
Umorzenie oraz odpisy na 31.12.2025	351	-324 748	-	-	-324 397

Wartość netto na 01.01.2025	0	94 054	728 980	0	823 034
Wartość netto na 31.12.2025	8 488 161	914 344	46 000	0	9 448 505

Wzrost wartości wartości niematerialnych i prawnych Grupy wynika z objęcia konsolidacją w trakcie roku grupy OKAM Italy, która rozpoznaje wartość firmy jednostek zależnych oraz przyjęcia do użytkowania oprogramowania do raportowania finansowego.

8. WARTOŚCI FIRMY JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH

Wartość firmy jednostek podporządkowanych w skonsolidowanym bilansie powstała w związku z objęciem udziałów w Grupie Terra Real Estate S.R.L. (obecnie Okam Italia S.R.L.), co opisano w nocie 6.

9. ŚRODKI TRWAŁE - ZMIANY W CIĄGU ROKU OBROTOWEGO

	Grunty, w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu	Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	RAZEM
Wartość brutto na 01.01.2025	0	4 967 390	433 259	153 249	593 844	272 977	206 210	6 626 929
Zwiększenia	0	1 235 445	0	0	13 206	74 483	327 962	1 651 095
nabycie	0	939 003	0	0	13 206	74 483	327 962	1 354 654
przyjęcie ze środków trwałych w budowie	0	296 441	0	0	0	0	0	296 441
aktualizacja wyceny	0	0	0	0	0	0	0	0
inne	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia	0	-840 684	-159 180	-22 300	-98 511	-296 441	-266 183	-1 683 300
sprzedaż	0	-840 684	0	-22 300	-97 353	0	-266 183	-1 226 521
likwidacja	0	0	-159 180	0	-1 159	0	0	-160 338
przeniesienie	0	0	0	0	0	-296 441	0	-296 441
inne	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość brutto na 31.12.2025	0	5 362 150	274 080	130 949	508 507	51 019	267 989	6 594 693

	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 01.01.2025	0	-454 101	-379 810	-125 111	-390 733	0	0	-1 349 755
Zwiększenia	0	-263 757	-14 564	-25 908	-44 497	0	0	-348 726
amortyzacja za okres	0	-263 757	-14 564	-25 908	-44 497	0	0	-348 726
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	58 074	159 180	20 070	55 514	0	0	292 837
sprzedaż	0	58 074	0	20 070	54 355	0	0	132 499
likwidacja	0	0	159 180	0	1 159	0	0	160 338
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 31.12.2025	0	-659 785	-235 194	-130 949	-379 710	0	0	-1 405 637
								0
Wartość netto na 01.01.2025	0	4 513 288	53 449	28 138	203 110	272 977	206 210	5 277 174
Wartość netto na 31.12.2025	0	4 702 365	38 886	0	128 797	51 019	267 989	5 189 056

10. WARTOŚĆ GRUNTÓW UŻYTKOWANYCH WIECZYŚCIE BĘDĄCYCH CZĘŚCIĄ ZAPASÓW SPÓŁKI

Lokalizacja gruntu	Wartość bilansowa w złotych
ŁÓDŹ, Przędzalniana	24 500 000
KATOWICE, Pułaskiego	1 665 860
KATOWICE, Paderewskiego	7 834 140
WARSZAWA, Redutowa	39 618 083
WARSZAWA, Redutowa	28 608 978
ŁÓDŹ, Piotrkowska	637 222
RAZEM:	102 864 283

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

Grupa rodzajowa środków trwałych wg KRŚT	Oszacowana wartość rynkowa
Samochody osobowe	1 800 000
Pomieszczenie biurowe	7 367 640
Meble biurowe	624 133
RAZEM:	9 791 773

Spółki z Grupy korzystają z obcych środków trwałych na podstawie umów najmu i umów leasingu, obejmujących powierzchnie biurowe, meble biurowe oraz samochody służbowe.

12. ŚRODKI TRWAŁE - POZOSTAŁE UJAWNIECIA

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

Zarówno w bieżącym, jak i w poprzednim roku obrotowym Grupa nie użytkowała środków trwałych na podstawie umowy leasingu finansowego.

Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w bieżącym roku obrotowym wyniosły 1 542 552 zł. Grupa nie poniosła nakładów na ochronę środowiska.

13. INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE – ZMIANY W CIĄGU ROKU OBROTOWEGO

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	RAZEM
Wartość na 01.01.2025	130 501 411	0	289 546 568	0	420 047 978
Zwiększenia	0	0	36 535 939	0	36 535 939
przeszacowanie	0	0	0	0	0
nabycie	0	0	5 014 800	0	5 014 800
udzielone pożyczki i odsetki	0	0	31 521 139	0	31 521 139
korekta wyceny	0	0	0	0	0
przeniesienie	0	0	0	0	0
pozostałe	0	0	0	0	0
Zmniejszenia	-4 270 283	0	-45 600 537	0	-49 870 820
odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	-457 772	0	0	0	-457 772
korekta wyceny	0	0	-802 442	0	-802 442
sprzedaż	0	0	0	0	0
likwidacja	0	0	-250	0	-250
amortyzacja	-3 812 511	0	0	0	-3 812 511
spłaty pożyczek i odsetek	0	0	0	0	0
przeniesienie	0	0	0	0	0
pozostałe	0	0	-44 797 845	0	-44 797 845
Wartość brutto na 31.12.2025	126 231 128	0	280 481 970	0	406 713 098

W pozycji Nieruchomości Grupa rozpoznaje grunty zabudowane budynkami, które są wynajmowane. Na 31 grudnia 2025r. są to inwestycje: Dowborczyków Offices w Łodzi, zakupiona w marcu 2024r. inwestycja w Józefostawiu, inwestycja przy ul. Floriana w Katowicach oraz opisana poniżej inwestycja w Łodzi.

Zarówno na 31 grudnia 2024r., jak i na 31 grudnia 2025r. Grupa rozpoznaje w pozycji Nieruchomości wartość gruntu zabudowanego budynkami w Łodzi, których powierzchnia jest obecnie wynajmowana- grunt ten przeznaczony jest docelowo na realizację drugiego etapu projektu Strefa Progress. Prezentacja tej nieruchomości została zmieniona wobec przyjętego za poprzedni rok obrotowy Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego, co zostało szczegółowo opisane w notce 39.

W pozycji Długoterminowe aktywa finansowe Grupa prezentuje udzielone pożyczki oraz udziały w innych spółkach, głównie w spółkach stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności.

W pozycji zmniejszeń w linii "Pozostałe" została zaprezentowana wycena udziałów, które OKAM Capital posiada w Grupach Kapitałowych OKAM City oraz Terra Credit Investments. Grupy te konsolidowane są metodą praw własności, w efekcie czego na wartości udziałów została dokonana ujemna korekta o kwotę -39 783 045 zł odzwierciedlająca 46,67% udział OKAM Capital w skonsolidowanym wyniku Grupy Kapitałowej OKAM City oraz -5 014 800 zł odzwierciedlająca 35,73% udziału OKAM Capital w skonsolidowanym wyniku Grupy Kapitałowej Terra Credit Investments.

14. DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

	31.12.2025	31.12.2024
W jednostkach zależnych i współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną		
	706 856	731 661
Udziały lub akcje	0	0
Inne papiery wartościowe	0	0
Udzielone pożyczki	706 856	731 661
Inne długoterminowe aktywa finansowe	0	0
W jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenionych metodą praw własności	279 775 114	288 795 818
Udziały lub akcje	108 643 730	148 426 775
Inne papiery wartościowe	0	0
Udzielone pożyczki	171 131 384	140 369 043
Inne długoterminowe aktywa finansowe	0	0
W pozostałych jednostkach	0	19 089
Udziały lub akcje	0	0
Inne papiery wartościowe	0	0
Udzielone pożyczki	0	19 089
Inne długoterminowe aktywa finansowe		
RAZEM:	280 481 970	289 546 568

Analiza utraty wartości długoterminowych aktywów finansowych - odpisy	31.12.2025	31.12.2024
Stan na początek roku	-802 442	-774 342
Zwiększenia - utworzenie odpisu	0	-28 100
Zmniejszenia - odwrócenie	802 442	0
Różnice kursowe	0	0
Stan na koniec okresu obrotowego	0	-802 442

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

Nazwa spółki	Siedziba spółki	Udział procentowy w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki	Procent posiadanego zaangażowania w kapitale	Kwota kapitału zakładowego spółki
Okam InCity Sp. z o.o. S.K.A.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	550 134,00
Okam InCity Sp z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	5 000,00
Okam Investments Sp z o.o. w likwidacji	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	80,00%	80,00%	50 000,00
Okam Trzy Stawy Sp z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	2 550 000,00
Okam 2016 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	5 000,00
Okam 2019 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	5 000,00
Villanna Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	90,00%	90,00%	55 000,00
Lokafoop 333 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	26 405 000,00
Gal Investments Sp. z o.o.	Kościuszki 132, 90-451 Łódź	100,00%	100,00%	16 272 000,00
European Property Spot Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	40 000,00
Szwedzka A Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	5 000,00
Szwedzka B Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	20 000,00
Szwedzka C Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	20 000,00
Szwedzka D Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	20 000,00
Szwedzka E Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	25 000,00
Okam Academicus Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	200 000,00
Okam 2024 Sp.z o.o. w likwidacji	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	5 000,00
Okam Offices Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	5 000,00
OGC 2 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	5 000,00
K 7 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	5 000,00
Okam Global Commercial Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	5 000,00
Okam 2020 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	5 000,00
OGC 1 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	89,62%	89,62%	5 300,00

Dowborczyków Offices Sp. z o.o.	Kościuszki 132, 90-451 Łódź	100,00%	100,00%	5 000,00
Okam Volt Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	5 000,00
Property Invest Poland Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	56,50%	56,50%	50 000,00
W 33 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,98%	51,98%	5 000,00
Okam 2013 Sp. z o.o. w likwidacji	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,98%	51,98%	5 000,00
Okam 2015 Sp. z o.o. w likwidacji	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,98%	51,98%	5 000,00
Lokafop 401 Sp. z o.o. w likwidacji	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,98%	51,98%	5 000,00
Okam 2021 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	56,50%	56,50%	5 000,00
Okam Inspire II Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	56,50%	56,50%	5 000,00
Okam Inspire III Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	56,50%	56,50%	5 600,00
Okam Inspire IV Sp. z o.o. w likwidacji	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	56,50%	56,50%	5 000,00
Okam Inspire V Sp. z o.o. w likwidacji	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	56,50%	56,50%	5 000,00
Okam 2018 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,00%	51,00%	5 000,00
R 6 Offices Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,00%	51,00%	300 000,00
Okam Inwestycje Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,00%	51,00%	5 000,00
Okam P71 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	75,00%	75,00%	50 000,00
Terra Real Estate S.R.L.	Piazzetta Pattari 7, 20122 Milano	51,77%	51,77%	42 267,00
Prandina River S.R.L.	Piazzetta Pattari 7, 20122 Milano	25,01%	25,01%	84 534,00
Villoresi 11 S.R.L.	Piazzetta Pattari 7, 20122 Milano	39,96%	39,96%	42 267,00
Fucini 2 S.R.L.	Piazzetta Pattari 7, 20122 Milano	49,18%	49,18%	42 267,00
Crespi 10A S.R.L.	Piazzetta Pattari 7, 20122 Milano	51,77%	51,77%	42 267,00
Okam Management S.R.L.	Piazzetta Pattari 7, 20122 Milano	51,77%	51,77%	42 267,00
Okam Italy S.R.L.	Piazzetta Pattari 7, 20122 Milano	51,77%	51,77%	422 670,00
Terra Credit Investment S.R.L.	Piazzetta Pattari 7, 20122 Milano	35,73%	35,73%	42 267,00
Lattuada 20 S.R.L.	Piazzetta Pattari 7, 20122 Milano	35,73%	35,73%	42 267,00
Okam City Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	46,67%	46,67%	201 423 200,00
Okam City I Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	42,00%	42,00%	5 000,00
Okam City II Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	42,00%	42,00%	5 000,00
Okam City III Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	42,00%	42,00%	5 000,00
Okam City IV Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	42,00%	42,00%	5 000,00

Okam City I Sp. z o.o. Sp. j.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	42,00%	42,00%	1 000,00
Realbid Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	42,00%	42,00%	5 000,00
F. S. O. Energy Hub Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	38,00%	38,00%	50 000,00

16. ZAPASY

Grupa dokonała zmiany prezentacji gruntu zabudowanego budynkami przeznaczonego docelowo na realizację drugiego etapu projektu deweloperskiego Strefa Progress w Łodzi z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych. Wartość zapasów na 31.12.2024r. została więc zmieniona wobec przyjętego za poprzedni rok obrotowy Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego o 14 859 447 PLN, co zostało szczegółowo opisane w nocie 43.

Grupa wprowadziła także opisane w nocie 43 i 45 korekty błędów lat poprzednich, które odzwierciedlone zostały bezpośrednio w kapitałach Grupy w pozycji 'Wynik lat ubiegłych'. Korekty te wynikają z niewyłączenia z kosztów wytworzenia sprzedanych produktów kosztów z transakcji wewnątrzgrupowych w kwocie 17 251 842 zł oraz nie odniesienia w wyniku roku poprzedniego wyniku na transakcji między spółkami z Grupy polegającej na wniesieniu w poprzednich latach aportów w kwocie 13 473 270 zł. Korekty te łącznie zwiększyły pozycję Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec 2025 roku o 30 725 112 zł.

W przypadku odzwierciedlenia powyższych korekt bezpośrednio w okresie porównawczym, tj. w roku 2024, wartość Produktów gotowych Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym w kolumnie z danymi porównawczymi wzrosłyby o 30 725 112 zł.

	31.12.2025	31.12.2024
Produkcja w toku	516 238 476	440 315 243
Wyroby gotowe	92 354 250	85 624 678
Towary	3 238 631	14 610
Materiały	0	219 075
Zaliczki na zapasy	840 328	239 549
RAZEM:	612 671 685	526 413 155

Podział zapasów na koniec bieżącego oraz poprzedniego roku obrotowego

	31.12.2025		31.12.2024	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
CityFlow, Warszawa	218 164 806	5 506 499	294 313 681	0
Inspire I, II, IV i V, Katowice	68 639 241	40 072	30 367 821	70 125
Inspire III, Katowice	0	1 261 610	0	3 776 647
Strefa Progress , Łódź	2 467 385	15 512 832	1 544 386	43 900 502
Przędzalnia, Łódź	29 253 874	0	26 981 475	0
NOW, Łódź	92 182 124	0	42 660 001	0
Central House, Warszawa	0	63 179	0	505 943
Bohema A, Warszawa	42 980	39 479	0	408 541
Bohema C, Warszawa	0	156 680	0	156 680
Bohema B i Warzelnia, Warszawa	0	29 490 043	29 082 902	20 101 519
Mokka, Warszawa	0	248 939	0	248 939
Incity I-III, Warszawa	0	9 662	0	9 662
Incity IV, Warszawa	0	55 390	0	69 524
Dom w Dolinie Trzech Stawów, Katowice	0	23 443	0	23 443
CityFlow - Etap III, Warszawa	29 498 960	0	29 386 070	0
Ursynów, Warszawa	59 767 149	0	55 049 040	0
Floriana, Katowice	366 996	0	0	0
Józefostaw I, Józefostaw	590 180	0	0	0
Okam Italy	85 940 808	0	0	0
Pozostałe	0	0	10 836	0
Korekty konsolidacyjne	-70 676 027	39 946 422	-69 080 968	16 353 153
RAZEM:	516 238 476	92 354 250	440 315 243	85 624 678

31.12.2025

31.12.2024

Stan na początek roku	-297 096	-267 212
Zwiększenia - utworzenie odpisu	0	-29 884
Zwiększenia - przeniesienie	0	0
Wykorzystanie odpisu	0	0
Odwrócenie odpisu	0	0
<i>Różnice kursowe</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Stan na koniec okresu obrotowego	-297 096	-297 096

17. STRUKTURA NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH

	31.12.2025			31.12.2024		
	Należności brutto	Odpis aktualizujący	Należności netto	Należności brutto	Odpis aktualizujący	Należności netto
Należności od jednostek powiązanych	708 234	-128 741	579 493	405 862	-102 304	303 558
a) z tytułu dostaw i usług do 12 mcy	500 721	-128 601	372 120	379 084	-102 164	276 920
- niewymagalne	134 522	0	134 522	115 561	0	115 561
- przeterminowane do 30 dni	45 916	0	45 916	-24 980	0	-24 980
- przeterminowane od 31 do 90 dni	43 120	0	43 120	31 075	-1 058	30 017
- przeterminowane od 91 do 180 dni	40 704	0	40 704	20 791	-20 477	314
- przeterminowane powyżej 180 dni	236 458	-128 601	107 858	236 638	-80 628	156 010
b) inne	207 513	-140	207 373	26 778	-140	26 638
- niewymagalne	134 623	0	134 623	26 642	0	26 642
- przeterminowane do 30 dni	0	0	0	0	0	0
- przeterminowane od 31 do 90 dni	12 648	0	12 648	0	0	0
- przeterminowane od 91 do 180 dni	590	0	590	0	0	0
- przeterminowane powyżej 180 dni	59 651	-140	59 511	135	-140	-5
Należności od jednostek pozostałych	33 335 668	-965 159	32 370 509	39 382 271	-874 315	38 507 956
a) z tytułu dostaw i usług do 12 mcy	32 107 856	-965 159	31 142 697	38 166 653	-641 555	37 525 098
- niewymagalne	29 118 263	-3 566	29 114 696	3 314 454	-383 006	2 931 448
- przeterminowane do 30 dni	564 512	-19 973	544 539	1 439 396	0	1 439 396
- przeterminowane od 31 do 90 dni	459 908	-41 912	417 995	17 468 109	0	17 468 109
- przeterminowane od 91 do 180 dni	555 727	-277 860	277 867	15 474 602	0	15 474 602
- przeterminowane powyżej 180 dni	1 409 447	-621 848	787 599	470 091	-258 548	211 543
b) inne	1 227 812	0	1 227 812	1 215 618	-232 760	982 858
- niewymagalne	1 224 212	0	1 224 212	902 750	-7 121	895 628
- 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	3 600	0	3 600	312 869	-225 639	87 230
Należności z tyt. podatków, cel i ubezpieczeń	9 707 753	0	9 707 753	22 963 050	0	22 963 050
- niewymagalne	9 707 753	0	9 707 753	22 963 050	0	22 963 050
- 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

W niniejszej nocie Grupa agreguje w pozycji 'Należności od jednostek pozostałych' należności od pozostałych jednostek, w których posiada zaangażowanie w kapitale oraz należności od jednostek pozostałych. Analogiczne podejście przyjęto w nocie 24 dla zobowiązań z tytułu dostaw i usług, podatku dochodowego oraz pozostałych zobowiązań.

Odpisy aktualizujące wartość należności:

	31.12.2025	31.12.2024
Stan na początek roku	-976 619	-1 031 018
Zwiększenia - utworzenie odpisu	-720 669	-111 591
Zwiększenia - przeniesienie	0	0
Wykorzystanie odpisu	97 972	149 159
Odwrócenie odpisu	505 415	16 830
Różnice kursowe	0	0
Stan na koniec okresu obrotowego	-1 093 900	-976 619

18. WYKAZ ISTOTNYCH POZYCJI CZYNNYCH ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH KOSZTÓW I PRZYCHODÓW

	31.12.2025	31.12.2024
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne:	27 289 458	61 324 736
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	23 920 661	57 098 172
- straty podatkowe do rozliczenia w następnych okresach	4 188 712	344 710
- rezerwy na koszty	928 656	1 098 007
- odsetki naliczone	1 778 127	1 204 534
- odpisy aktualizacyjne	65 359	214 615
- z tyt. różnic kursowych	614 016	624 834
- inne	16 345 792	53 611 472
3. Inne rozliczenia międzyokresowe	3 368 797	4 226 563
- koszty notarialne i prawne zw. ze sprzedażą	1 172 827	1 199 250
- składka DFG	1 977 296	1 813 572
- koszty nabycia udziałów	4 625	4 625
- rozliczenie kosztów finansowych z tyt. emisji obligacji	0	1 202 947
- inne długoterminowe rozliczenia	214 049	6 170
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne kosztów:	548 183	1 580 984
- polisy ubezpieczenia osób i składników majątku	227 202	132 601
- licencje oraz domeny	19 106	20 156
- prenumeraty	1 675	2 851
- koszty notarialne i prawne zw. ze sprzedażą	0	2 354
- użytkowanie wieczyste gruntu	64	0
- rozliczenie kosztów finansowych z tyt. emisji obligacji	0	1 058 271
- inne krótkoterminowe rozliczenia	300 135	364 751

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

19. DANE O STRUKTURZE WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO

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

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

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

21. REZERWY

	Stan na początek roku obrotowego	Zmiana prezentacji	Utworzone	Wykorzystane	Rozwiązane	Stan na koniec roku obrotowego
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	88 234 799	0	37 656 672	-88 669 156	-2 991 343	34 230 972
naliczone odsetki	5 181 294	0	4 539 605	0	-2 446 837	7 274 062
różnice kursowe	164 318	0	116 786	0	-285 951	-4 847
inne	82 889 187	0	33 000 281	-88 669 156	-258 555	26 961 757
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	393 864	0	79 693	-20 533	-53 116	399 908
rezerwa urlopową	393 864	0	79 693	-20 533	-53 116	399 908
Inne rezerwy	7 275 265	0	3 438 783	-970 585	-3 580 746	6 162 717
badanie sprawozdań finansowych	352 000	0	248 279	-246 438	-154 648	199 192
wynagrodzenia i premie	547 137	0	317 692	-319 337	-227 800	317 692
użytkowanie wieczyste	659 625	0	0	0	-659 625	0
koszty finansowe	788 826	0	0	0	-788 826	0
naprawy gwarancyjne	3 615 152	0	25 837	0	-220 885	3 420 104
pozostałe	1 312 525	0	1 943 639	-404 810	-625 625	2 225 730
RAZEM:	95 903 928	0	41 175 147	-89 660 274	-6 625 205	40 793 597
W tym:						
- rezerwy długoterminowe						52 948 843
- rezerwy krótkoterminowe						6 470 732

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

22. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK

	31.12.2025	31.12.2024
Kredyty	-	86 344
Pożyczki	48 178 974	7 840 362
RAZEM:	48 178 974	7 926 706
W tym:		
- krótkoterminowe	4 612 938	7 840 362
- długoterminowe	43 566 036	86 344

Kredytodawca	Data zawarcia umowy	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia na dzień 31.12.2025r.	Kwota zadłużenia na dzień 31.12.2024r.	Termin spłaty	Zabezpieczenia
PKO BP S.A.	06.04.2024	229 700 000	-	86 343,57	30.06.2027	<ol style="list-style-type: none"> Hipoteka umowna do kwoty 356 550 000,00 PLN na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. Redutowej w Warszawie. Przelew wierzytelności z polisy CAR. Pierwszorzędny zastaw finansowy i zastaw rejestrowy w kwocie 356 550 000,00 PLN na udziałach w spółce kredytobiorcy (Okam Academicus Sp. z o.o.). Pierwszorzędny zastaw finansowy na środkach pieniężnych na rachunkach kredytobiorcy (Okam Academicus Sp. z o.o.) i pierwszorzędny zastaw rejestrowy na wierzytelnościach w kwocie 356 550 000,00 PLN. Pierwszorzędny zastaw rejestrowy w kwocie 356 550 000,00 PLN na przedsiębiorstwie kredytobiorcy (Okam Academicus Sp. z o.o.). Przelew wierzytelności oraz przelew praw z umów generujących przychód z inwestycji kredytobiorcy (Okam Academicus Sp. z o.o.). Przelew wierzytelności pieniężnych i przelew przysługujący kredytobiorcy (Okam Academicus Sp. z o.o.) z tytułu umowy zawartej z Generalnym Wykonawcą. Przelew wierzytelności pieniężnych przysługujących kredytobiorcy (Okam Academicus Sp. z o.o.) z gwarancji dobrego wykonania umowy z GW. Przelew wierzytelności z umów pożyczek otrzymanych przez kredytobiorcę (Okam Academicus Sp. z o.o.). Gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów udzielona przez Okam Capital Sp. z o.o.
PKO BP S.A.	06.04.2024	8 000 000	-	-	30.06.2027	

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

	31.12.2025		31.12.2024	
	Kredyty	Pożyczki	Kredyty	Pożyczki
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0	40 303 811	0	0
· powyżej 1 roku do 3 lat	0	1 866 771	0	0
· powyżej 3 do 5 lat	0	38 437 040	0	0
· powyżej 5 lat	0	0	0	0
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	0	3 262 225	86 344	0
· powyżej 1 roku do 3 lat	0	1 195 115	86 344	0
· powyżej 3 do 5 lat	0	2 067 110	0	0
· powyżej 5 lat	0	0	0	0
RAZEM:	0	43 566 036	86 344	0

23. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Długo i krótkoterminowe zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych na 31.12.2025r.

Emitent	Seria	Kod ISIN	Dom Maklerski	Wartość nominalna	Termin wykupu	Warunki oprocentowania	Zabezpieczenia
Okam Capital Sp. z o.o.	A	PLO426700012	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.	50 000 000	06.09.2026	WIBOR 3M + marża ustalona na poziomie równym 5,00%	Obligacje zostały wyemitowane jako papiery wartościowe niezabezpieczone.
Okam Capital Sp. z o.o.	B	PLOKMCP00015	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.	75 000 000	21.11.2027	WIBOR 3M + marża ustalona na poziomie równym 4,40%	Obligacje zostały wyemitowane jako papiery wartościowe niezabezpieczone.
Okam Capital Sp. z o.o.	C	PLOKMCP00023	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.	30 000 000	30.06.2028	WIBOR 3M + marża ustalona na poziomie równym 3,75%	1) hipoteka na nieruchomości, znajdującej się w tądzi 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.

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

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

	31.12.2025	31.12.2024
Wartość bilansowa	154 238 134	155 256 543
Wartość godziwa	155 000 000	153 018 500

Wartość godziwa obligacji została ustalona na podstawie danych pochodzących z rynku Catalyst.

Zmiana stanu obligacji

	31.12.2025	31.12.2024
Zobowiązania z tytułu obligacji - stan na początek okresu	155 256 543	27 456 833
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	30 000 000	125 000 000
Koszty emisji	573 295	2 477 816
Wpływy z emisji obligacji - netto	29 426 705	122 522 184
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	-2 571 890	2 477 816
Wycena wg zamortyzowanego kosztu	-873 224	2 799 711
Dyskonto przy wcześniejszym wykupie obligacji	0	0
Wykup obligacji	-27 000 000	0
Zobowiązania z tytułu obligacji - stan na koniec okresu	154 238 134	155 256 543
- krótkoterminowe	58 383 176	28 440 057
- długoterminowe	95 854 958	126 816 487

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

	31.12.2025	31.12.2024
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0	0
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	154 238 134	155 256 543
· do 1 roku	58 383 176	28 440 057
· powyżej 1 roku do 3 lat	95 854 958	126 816 487
RAZEM:	154 238 134	155 256 543

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

	31.12.2025	31.12.2024
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	556 524	21 416 833
a) z tytułu dostaw i usług do 12 mcy	505 993	550 218
- niewymagalne	204 015	311 663
- przeterminowane do 30 dni	19 260	46 166
- przeterminowane od 31 do 90 dni	10 055	24 104
- przeterminowane od 91 do 180 dni	6 261	3 778
- przeterminowane powyżej 180 dni	266 402	164 506
b) inne	50 531	20 866 616
- niewymagalne	37 887	20 862 514
- przeterminowane do 30 dni	784	31
- przeterminowane od 31 do 90 dni	422	153
- przeterminowane od 91 do 180 dni	0	297
- przeterminowane powyżej 180 dni	11 439	3 621
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	142 306	31 429
a) z tytułu dostaw i usług do 12 mcy	142 058	31 429
- niewymagalne	6 858	28 783
- przeterminowane do 30 dni	0	911
- przeterminowane od 31 do 90 dni	0	1 735
- przeterminowane od 91 do 180 dni	135 200	0
- przeterminowane powyżej 180 dni	0	0
b) inne	248	0
- niewymagalne	248	0
- 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
Zobowiązanie wobec jednostek pozostałych	37 871 360	32 151 260
a) z tytułu dostaw i usług do 12 mcy	35 820 220	28 318 731
- niewymagalne	33 362 576	25 527 194
- przeterminowane do 30 dni	1 244 348	1 909 276
- przeterminowane od 31 do 90 dni	116 496	435 250
- przeterminowane od 91 do 180 dni	115 275	151 558
- przeterminowane powyżej 180 dni	981 524	295 454
b) inne	2 051 140	3 832 529
- niewymagalne	1 990 554	3 702 125
- przeterminowane do 30 dni	202	1 851
- przeterminowane od 31 do 90 dni	0	963
- przeterminowane od 91 do 180 dni	0	3 171
- przeterminowane powyżej 180 dni	60 384	124 419

Zobowiązania z tyt. podatków, ceł i ubezpieczeń	0	3 255 719
- niewymagalne	0	3 155 719
- przeterminowane do 30 dni	0	100 000
- przeterminowane od 31 do 90 dni	0	0
- przeterminowane od 91 do 180 dni	0	0
- przeterminowane powyżej 180 dni	0	0
Inne zobowiązania	0	0

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

	31.12.2025	31.12.2024
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0	0
· powyżej 1 roku do 3 lat	0	0
· powyżej 3 do 5 lat	0	0
· powyżej 5 lat	0	0
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	7 975 535	6 710 822
· powyżej 1 roku do 3 lat	7 975 535	6 322 587
· powyżej 3 do 5 lat	0	35 455
· powyżej 5 lat	0	352 781
	7 975 535	6 710 822

25. PRZYCHODY

W okresie objętym sprawozdaniem Grupa generowała przychody ze sprzedaży prowadzonej na terytorium Polski oraz w niewielkim zakresie na terytorium Włoch w związku z objęciem w trakcie roku obrotowego kontroli nad grupą OKAM Italy z siedzibą w Mediolanie. Głównym przedmiotem działalności Grupy jest sprzedaż mieszkań w ramach projektów deweloperskich i z tego źródła pochodzi zdecydowana większość przychodów rozpoznanych w sprawozdaniu skonsolidowanym za bieżący okres.

	31.12.2025	31.12.2024
Sprzedaż wyrobów gotowych	470 599 350	471 374 691
Wynajem powierzchni	15 252 477	13 826 803
Świadczenie usług zarządzania i administracji	2 787 320	2 668 200
Sprzedaż towarów i materiałów	3 126 344	100
Pozostałe	537 085	1 194 879
PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY	492 302 576	489 064 673

26. UZGODNIENIE KRĘGU KOSZTÓW

	31.12.2025	31.12.2024
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	297 217 763	307 193 455
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	2 163 338	0
Koszty sprzedaży	20 515 985	9 995 356
Koszty ogólnego zarządu	14 792 517	14 283 978
RAZEM:	334 689 603	331 472 789

Koszty wg rodzaju	31.12.2025	31.12.2024
Amortyzacja	2 157 272	345 910
Zużycie materiałów i energii	1 838 967	1 783 765
Usługi obce	41 677 393	30 480 559
Podatki i opłaty	3 962 889	5 341 508
Wynagrodzenia	7 743 478	7 337 862
Ubezpieczenia i inne świadczenia	2 002 123	1 638 463
Pozostałe koszty rodzajowe	6 206 699	3 950 134
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	2 163 338	0
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	266 937 444	280 594 588
RAZEM:	334 689 603	331 472 789

27. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe koszty operacyjne	31.12.2025	31.12.2024
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	784 841	0
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	2 631 672	2 512 552
Darowizny	6 000	20 718
Odszkodowania	3 797	49 055
Inne koszty operacyjne	2 988 677	5 909 149
RAZEM:	6 414 986	8 491 475

Pozostałe przychody operacyjne	31.12.2025	31.12.2024
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 002	0
Dotacje	27 405	0
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	281 329	116 603
Odszkodowania	74 454	98 683
Inne przychody operacyjne	1 119 110	693 584
RAZEM:	1 503 300	908 871

Główną pozycję w ramach pozostałych kosztów operacyjnych stanowią koszty poniesione na przebudowę ulicy Redutowej w Warszawie w wysokości 1 660 314 zł oraz koszt sieci ciepłowniczej dla projektu Cityflow w Warszawie w wysokości 778 343 zł. W kosztach tych Grupa prezentuje także koszty refaktur i aktualizacji wartości pożyczek udzielonych spółkom, które w trakcie roku obrotowego zostały zlikwidowane.

28. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Koszty finansowe	31.12.2025	31.12.2024
Odsetki od kredytów	2 127	222 436
Odsetki od obligacji	15 080 407	8 075 863
Odsetki od pożyczek	1 391 197	2
- wobec jednostek powiązanych	1 243 269	2
- wobec jednostek pozostałych	147 929	0
Pozostałe odsetki	532 821	81 942
Prowizje	196 775	737 633
Różnice kursowe	1 032 070	2 490 059
Odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych	467 428	28 100
Strata z tyt. rozchodu aktywów finansowych	2 370	0
Pozostałe	1 066 112	2 799 711
RAZEM:	19 771 306	14 435 746
Przychody finansowe	31.12.2025	31.12.2024
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	4 636 564	1 983 705
Odsetki od pożyczek	10 201 903	12 848 267
- wobec jednostek powiązanych	1 980 203	4 348 769
- wobec jednostek pozostałych	8 221 700	8 499 498
Pozostałe odsetki	578 907	891 423
Różnice kursowe	683 207	938
Aktualizacja wartości inwestycji	816 339	0
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	1 440 057	0
Pozostałe	427 540	0
RAZEM:	18 784 515	15 724 333

Główną pozycję w ramach kosztów finansowych stanowią odsetki od wyemitowanych obligacji według skorygowanej ceny nabycia posiadanych przez Grupę Kapitałową w kwocie 15 080 407 zł.

Główną pozycję w ramach przychodów finansowych stanowią odsetki od udzielonych przez Jednostkę Dominującą pożyczek do spółek nieobjętych konsolidacją pełną oraz odsetki od środków zdeponowanych na lokatach terminowych.

29. ŚRODKI PIENIĘŻNE

Struktura środków pieniężnych	31.12.2025	31.12.2024
Środki pieniężne w kasie	46 534	46 075
Środki pieniężne na rachunku VAT (split payment)	1 392 167	721 849
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	83 691 102	87 931 759
Inne środki pieniężne	240 241 771	150 595 255
Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych	325 371 574	239 294 937
<i>- w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania stanowiące wpływy od klientów mieszkaniowych na rachunki powiernicze</i>	79 330 448	38 151 748

30. OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Materialne różnice pomiędzy bilansową zmianą stanu a kwotą ujętą w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych wystąpiły na dwóch pozycjach: zobowiązań krótkoterminowych oraz innych korekt i wynikają z:

- w linii zobowiązań krótkoterminowych: z korekt wynikających z kompensaty z wartością wpływu z emisji obligacji (573 295 zł)
- w linii inne korekty: z powstania wartość firmy powstała w wyniku nabycia udziałów (8 487 809,78 zł).

31. PODATEK DOCHODOWY

Grupa OKAM Capital nie jest płatnikiem podatku dochodowego. Każda ze spółek dokonuje rozliczeń samodzielnie.

32. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Spółka udzielająca wsparcia	Zobowiązanie na rzecz	Za zobowiązania spółki	Opis zobowiązania warunkowego	Kwota zabezpieczenia	Saldo zobowiązania w jednostce zależnej
OKAM Capital Sp. z o.o.	AFI PROJECT 6 Sp. z o.o.	Szwedzka E Sp. z o.o.	Umowa Poręczenia do kwoty 6 000 000 zł za zobowiązania Spółki Szwedzka E Sp. z o.o. wynikające z gwarancji jakości oraz rękojmi za wady nieruchomości (BOHEMA DEF).	6 000 000 PLN	odpowiedzialność solidarna
Dowborczykóww Offices Sp. z o.o.	BSWW Trust Sp. z o.o.	OKAM Capital Sp. z o.o.	Hipoteka umowna do kwoty 45 000 000 zł - KW. LD1M/00331383/1 - zabezpieczenie obligacji emitowanych przez spółkę OKAM Capital Sp. z o.o.	45 000 000 PLN	nie dotyczy
Dowborczykóww Offices Sp. z o.o.	BSWW Trust Sp. z o.o.	OKAM Capital Sp. z o.o.	Umowa Przelewu Wierzytelności zawarta z BSWW Trust Sp. z o.o. jako administratorem zabezpieczeń, wynikających z polis ubezpieczeniowych w zw. emisją obligacji serii C przez OKAM Capital Sp. z o.o.	nie dotyczy	nie dotyczy
Dowborczykóww Offices Sp. z o.o.	BSWW Trust Sp. z o.o.	OKAM Capital Sp. z o.o.	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 45 000 000 zł - w zw. z ustanowioną hipoteką.	45 000 000 PLN	nie dotyczy
OKAM Capital Sp. z o.o.	Fabryka Samochodów Osobowych S.A.	OKAM CITY I Sp. z o.o., OKAM CITY II Sp. z o.o., OKAM CITY III Sp. z o.o., OKAM CITY IV Sp. z o.o.	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 10 000 000 EUR - w zw. z poręczeniem, o którym mowa poniżej.	10 000 000 EUR	odpowiedzialność solidarna
OKAM Capital Sp. z o.o.	Fabryka Samochodów Osobowych S.A.	OKAM CITY I Sp. z o.o., OKAM CITY II Sp. z o.o., OKAM CITY III Sp. z o.o., OKAM CITY IV Sp. z o.o.	Umowa poręczenia do kwoty 10 000 000 EUR - poręczenie za zobowiązania Spółek OKAM City I-IV za zobowiązanie do pokrycia wszelkich kosztów związanych z remediacją gruntu (FSO) oraz ew. kosztów związanych z niewykonaniem remediacji.	10 000 000 EUR	Odpowiedzialność solidarna
European Property Spot Sp. z o.o.	Miasto Stołeczne Warszawa – Zarząd Dróg Miejskich	European Property Spot Sp. z o.o.	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 4 513 120 PLN – z tyt. niewykonania lub nienależytego wykonania umowy z ZDM w zakresie realizacji przebudowy ul. Szwedzkiej.	4 513 120 PLN	nie dotyczy
Dowborczykóww Offices Sp. z o.o.	Miasto Łódź	Dowborczykóww Offices Sp. z o.o.	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do obowiązku wydania na rzecz Miasta Łodzi części nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Targowej, oznaczonej w obrębie W-24 jako działka nr 77/26, o łącznej powierzchni 2 075 m ² , dla której prowadzona jest Księga Wieczysta nr LD1M/00247609/6, po wygaśnięciu bądź rozwiązaniu umowy dzierżawy,	nie dotyczy	nie dotyczy
Dowborczykóww Offices Sp. z o.o.	Miasto Łódź	Dowborczykóww Offices Sp. z o.o.	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 64 776 zł - w zw. z zawartą umową dzierżawy.	64 776 PLN	nie dotyczy

33. TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

Przy identyfikacji jednostek powiązanych Zarząd Jednostki Dominującej, poza kryteriami wynikającymi bezpośrednio z Ustawy o rachunkowości, kierując się zasadą rzetelnego i jasnego przedstawienia sytuacji majątkowej i finansowej Grupy, a także mając na uwadze regulacje wynikające z przepisów Kodeksu spółek handlowych oraz przepisów prawa podatkowego dotyczących podmiotów powiązanych, rozszerzył zakres prezentowanych jednostek powiązanych o udziałowców Jednostki Dominującej. Przy określaniu rodzaju powiązań kierowano się także rzeczywistym charakterem relacji właścicielskich i możliwością wywierania znaczącego wpływu na działalność Grupy.

W związku z powyższym, dla celów ujawnień dotyczących jednostek powiązanych, zarówno w bieżącym, jak i porównawczym okresie sprawozdawczym, za jednostki powiązane uznano również poniższe spółki:

- OKAM Sp. z o.o., który posiada 48,75% udziałów w kapitale Spółki
- Securant Enterprises, który posiada 32,5% udziałów w kapitale Spółki

Jednocześnie po analizie rzeczywistych powiązań między Spółkami dokonano zmiany klasyfikacji jednostek stowarzyszonych względem Grupy, które w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za poprzedni rok obrotowy prezentowane były jako jednostki powiązane. Transakcje i rozrachunki z tymi spółkami za rok 2024 zaprezentowano w aktywach do pozycji dotyczących jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności, natomiast w pasywach reklasyfikowano do pozycji dotyczących jednostek pozostałych. Przychody oraz koszty wynikające z transakcji z tymi spółkami zostały również wyłączone z transakcji z jednostkami powiązanymi. Dane za 2024 rok w niniejszej nocie różnią się więc od podpisanego Sprawozdania Finansowego za ten okres, co zostało szczegółowo opisane w nocie 43.

Jednostkami, które podlegają reklasyfikacji są:

- OKAM CITY Sp. z o.o.
- OKAM CITY I Sp.z o.o.
- OKAM CITY II Sp.z o.o
- OKAM CITY III Sp.z o.o.
- OKAM CITY IV Sp.z o.o.
- OKAM CITY I Sp z oo Sp. J.
- F.S.O. Energy Hub Sp. z o.o.
- Realbid Sp. z o.o.

W danych za bieżący rok obrotowy wszystkie jednostki stowarzyszone Grupy prezentowane są zgodnie z klasyfikacją opisaną powyżej.

Rodzaj transakcji	Nazwa jednostki powiązanej	31.12.2025	31.12.2024
Aktywa finansowe - udzielone pożyczki (kapitał)		3 169 086	54 944 923
	Securant Enterprises	2 656 849	54 114 214
	Shevi Polska Sp. z o.o	512 237	830 710
Aktywa finansowe – udzielone pożyczki (odsetki)		8 106 314	6 261 170
	Securant Enterprises	7 819 577	5 917 676
	Shevi Polska Sp. z o.o	194 619	286 114
	Veronica Poland Limited Partnership	92 118	57 380
Półprodukty i produkty w toku		566 167	360 379
	Shevi Polska Sp. z o.o	566 167	360 379
Należności z tyt. dostaw i usług		397 481	276 620
	Emilia Investments Sp. z o.o.	2 276	2 276
	Okam Finance Sp. z o.o.	26 709	26 217
	Ivy Investments Sp. z o.o.	9 997	9 997
	NEPTUN PROJECTS Sp. z o. o.	225 215	225 215
	OKAM 2017 Sp. z o.o.	246	369
	OKAM Sp. z o.o.	2 877	2 952
	Okam Management s.r.l.	120 320	-
	OREN POLSKA Sp.z o.o.	9 840	9 594
Należności - inne		206 983	26 638
	Eran Ilan Investments Ltd.	4 888	4 888
	Terra Credit Investments S.r.l.	180 345	-
	Veronica Poland Limited Partnership	21 750	21 750
Zobowiązania – otrzymane pożyczki (kapitał)		39 578 787	1 215 637
	Securant Enterprises	38 271 532	-
	Shevi Polska Sp. z o.o	1 307 255	1 215 637
Zobowiązania – otrzymane pożyczki (odsetki)		4 177 741	6 624 726
	Securant Enterprises	3 333 010	5 626 038
	Shevi Family Assets	285 215	285 215
	Shevi Polska Sp. z o.o	559 516	713 473
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług		490 937	548 091
	"A.S.P. KORN" Sp. z o.o.	109 243	110 392
	OKAM Sp. z o.o.	22 425	38 716
	OREN POLSKA Sp.z o.o.	-	35 778
	Securant Enterprises	359 270	363 205
Inne zobowiązania krótkoterminowe		25 530	20 866 066
	Arie Koren	500	-
	OKAM Sp. z o.o.	24 980	25 192
	Securant Enterprises	50	18 833 910
	Shevi Polska Sp. z o.o	-	12 000
	Veronica Poland Limited Partnership	-	1 994 964

Rodzaj transakcji	Nazwa jednostki powiązanej	31.12.2025	31.12.2024
Przychody ze sprzedaży produktów i usług		126 920	8 400
	Okam Finance Sp. z o.o.	400	1 200
	NEPTUN PROJECTS Sp. z o. o.	1 200	1 200
	OKAM 2017 Sp. z o.o.	1 200	1 200
	OKAM Sp. z o.o.	1 200	1 200
	Okam Management s.r.l.	119 320	-
	OREN POLSKA Sp.z o.o.	2 400	2 400
	Shevi Polska Sp. z o.o	1 200	1 200
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		1 066 160	-
	"A.S.P. KORN" Sp. z o.o.	1 066 160	-
Koszty ogólnego zarządu		-	805 134
	"A.S.P. KORN" Sp. z o.o.	-	743 543
	OREN POLSKA Sp.z o.o.	-	61 591
Pozostałe przychody operacyjne		5 006	-
	OREN POLSKA Sp.z o.o.	5 006	-
Pozostałe koszty operacyjne		2 952	12 140
	OREN POLSKA Sp.z o.o.	-	6 236
	OKAM WILLA SP. Z O.O. w likwidacji	2 952	5 904
Przychody finansowe – odsetki		1 980 203	4 348 769
	OKAM Sp. z o.o.	-	1 558
	Securant Enterprises	1 901 901	4 287 547
	Shevi Polska Sp. z o.o	43 564	59 664
	Veronica Poland Limited Partnership	34 738	-
Koszty finansowe – odsetki		1 243 269	2
	OKAM Sp. z o.o.	-	2
	Securant Enterprises	1 227 953	-
	Shevi Polska Sp. z o.o	15 315	-

34. TRANSAKCJE Z WCHODZĄCYMI W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

W okresie objętym sprawozdaniem w spółkach z Grupy wystąpiły transakcje z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających w postaci otrzymanych zaliczek na przyszłe dostawy o wartości 4 408 246,54 zł.

Wynagrodzenie Zarządu zostało opisane w notcie 38.

35. INSTRUMENTY FINANSOWE

Opis	Wartość godziwa lub wartość w skorygowanej cenie nabycia	Wartość bilansowa na początek okresu	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość bilansowa na koniec okresu
Zobowiązania finansowe inne niż przeznaczone do obrotu	202 417 109	163 183 249	146 318 827	-107 084 967	202 417 109
Aktywa i zobowiązania finansowe, których nie wycenia się w wartości godziwej, w tym:	343 234 169	316 023 939	20 103 605 045	-20 076 394 815	343 234 169
– pożyczki udzielone i należności własne które nie są przeznaczone do sprzedaży	343 234 169	316 023 939	20 103 605 045	-20 076 394 815	343 234 169

Informacja o odsetkach naliczonych a niezrealizowanych w okresie objętym sprawozdaniem

	31.12.2025	31.12.2024
Pożyczki udzielone i należności własne	10 201 903	12 848 267
1. Zrealizowane	8 193 677	8 501 194
2. Niezrealizowane, o terminie płatności:	2 008 226	4 347 074
- do 3 miesięcy,	401 610	2 616 627
- powyżej 3 do 12 miesięcy,	118 033	436 623
- powyżej 12 miesięcy	1 488 582	1 293 823
Pozostałe aktywa	5 215 470	2 875 129
1. Zrealizowane	4 868 173	2 869 649
2. Niezrealizowane, o terminie płatności:	347 297	5 479
- do 3 miesięcy,	347 297	5 479
- powyżej 3 do 12 miesięcy,	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-

Pozostałe zobowiązania finansowe	16 987 266	8 380 243
1. Zrealizowane	16 254 247	7 150 347
2. Niezrealizowane, o terminie płatności:	733 018	1 229 896
- do 3 miesięcy,	302 879	714 554
- powyżej 3 do 12 miesięcy,	29 334	70 252
- powyżej 12 miesięcy	400 805	445 090

Grupa dokonała zmiany nazwy pozycji 'Pozostałe zobowiązania finansowe' ze Sprawozdania Finansowego za 2024 rok na 'Zobowiązania finansowe inne niż przeznaczone do obrotu', zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 17 listopada 2024 roku. Wobec Sprawozdania za ubiegły rok obrotowy dokonano również zmiany grupowania aktywów finansowych. Zmiana ta polega na zagregowaniu w jednej pozycji udzielonych przez Grupę pożyczek, które prezentowane były w pozycji 'pożyczki udzielone i należności własne, które nie są przeznaczone do sprzedaży' oraz pozycji 'aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności', która reprezentowała otwarte na dzień bilansowy umowy depozytów środków pieniężnych. Na dzień 31 grudnia 2025 roku obydwie kategorie instrumentów są zaprezentowane w pozycji 'pożyczki udzielone i należności własne, które nie są przeznaczone do sprzedaży'. Grupa ta zawiera na dzień kończący bieżący rok obrotowy udzielone pożyczki w kwocie 182 322 846 zł oraz otwarte umowy depozytów środków pieniężnych na 160 911 323 zł.

Wartość godziwa zobowiązań finansowych innych niż przeznaczone do obrotu została oszacowana na 203 178 974 zł, na co składa się opisana w nocie 23 wartość godziwa zobowiązań z tytułu obligacji pochodząca z danych z rynku Catalyst oraz wartość godziwa otrzymanych pożyczek równa ich wartości księgowej 48 178 974 zł.

Wartość godziwa pożyczek udzielonych i należności własnych została przyjęta na poziomie ich wartości księgowej i wynosi 343 234 169zł.

Dla instrumentów finansowych będących w posiadaniu Grupy na 31 grudnia 2025 roku określono następujące poziomy hierarchii według Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 17 listopada 2024 roku:

- zobowiązanie z tytułu obligacji w kwocie 154 238 134 zł: poziom 1
- zobowiązanie z tytułu otrzymanych pożyczek w kwocie 48 178 974 zł: poziom 2
- pożyczki udzielone i należności własne, które nie są przeznaczone do sprzedaży 182 332 846 zł: poziom 2

Oprócz wymienionych powyżej instrumentów finansowych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 17 listopada 2024 roku, Grupa posiada na dzień 31 grudnia 2025 roku także spełniające definicję aktywów finansowych z Ustawy o rachunkowości:

- należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 31 514 817 zł
- środki pieniężne na rachunkach bankowych w kwocie 164 460 251 zł.

36. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

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

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

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

37. ZATRUDNIENIE W GRUPIE KAPITAŁOWEJ

	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku obrotowym	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku poprzedzającym
Ogółem, z tego:	53	44
– pracownicy umysłowi (na stan. nierobotniczych)	50	41
– pracownicy fizyczni (na stan. robotniczych)	1	1
– uczniowie	0	0
– osoby wykonujące pracę nakładczą	0	0
– osoby korzystające z urlopów wychowawczych lub bezpłatnych	2	2

Przeciętne zatrudnienie – tj. przeciętna ilość osób zatrudnionych na podstawie stosunku pracy w roku 2025 wynosiła 53 pełne etaty, natomiast na dzień 31 grudnia 2025 r. zatrudnione były 54 osoby.

38. WYNAGRODZENIE ZARZĄDU

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

	31.12.2025	31.12.2024
Wynagrodzenie członków Zarządu	3 332 392	4 222 551

39. INFORMACJA O WYNAGRODZENIU PODMIOTU UPRAWNIIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Dnia 11 sierpnia 2025 roku, Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki OKAM Capital Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie podjęło uchwałę nr 1/11.08.2025/2025 oraz uchwałę nr 2/11.08.2025/2025 w sprawie wyboru biegłego rewidenta w celu zbadania sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej OKAM Capital Sp. z o.o. za okres od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 31 grudnia 2025 roku.

Badanie sprawozdania finansowego za 2025 rok zostało przeprowadzone przez spółkę Deloitte Assurance Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, al. Jana Pawła II 22, wpisaną na listę firm audytorskich pod numerem 4260, w zakresie:

- badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej OKAM Capital Sp. z o.o. za okres od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 31 grudnia 2025 roku - na podstawie umowy o świadczenie usług badania i innych usług atestacyjnych z dnia 3 listopada 2025 roku,

- badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki Dominującej za okres od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 31 grudnia 2025 roku - na podstawie umowy o świadczenie usług badania i innych usług atestacyjnych z dnia 3 listopada 2025 roku.

Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego OKAM Capital Sp. z o.o. oraz innych usług za rok 2025 prezentuje poniższa tabela. W pozycji "Badanie ustawowe..." prezentowane są także kwoty dotyczące badania jednostkowych sprawozdań finansowych jednostek zależnych. W pozycji "Pozostałe usługi" zostały ujęte koszty dotyczące analizy i ustalenia wymogów sprawozdawczych względem podmiotów należących do Grupy OKAM zgodnie z CSRD.

	31.12.2025	31.12.2024
Badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach	113 285	164 000
Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego	143 916	166 000
Przegląd skonsolidowanego sprawozdania finansowego	0	0
Usługi doradztwa podatkowego	0	0
Inne usługi atestacyjne	0	0
Pozostałe usługi	21 058	0
RAZEM:	278 259	330 000

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

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

41. UMOWY NIEUWZGLĘDNIONE W BILANSIE

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

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

Dnia 1 stycznia 2026 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Lokafoop 401 z siedzibą w Warszawie podjęło Uchwałę nr 1 w sprawie rozwiązania Spółki oraz Uchwałę nr 2, na podstawie której p. Joanna Szafranek oraz p. Marcin Michalec zostali powołani na likwidatorów Spółki. Protokół Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki został sporządzony przed Notariuszem Bartłomiejem Wiśniewskim za rep. A nr 1/2026.

Dnia 1 stycznia 2026 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Okam 2013 z siedzibą w Warszawie podjęło Uchwałę nr 1 w sprawie rozwiązania Spółki oraz Uchwałę nr 2, na podstawie której p. Joanna Szafranek oraz p. Marcin Michalec zostali powołani na likwidatorów Spółki. Protokół Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki został sporządzony przed Notariuszem Bartłomiejem Wiśniewskim za rep. A nr 2/2026.

Dnia 1 stycznia 2026 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Okam 2015 z siedzibą w Warszawie podjęło Uchwałę nr 1 w sprawie rozwiązania Spółki oraz Uchwałę nr 2, na podstawie której p. Joanna Szafranek oraz p. Marcin Michalec zostali powołani na likwidatorów spółki. Protokół Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki został sporządzony przed Notariuszem Bartłomiejem Wiśniewskim za rep. A nr 3/2026.

Na podstawie przedwstępnej umowy darowizny zawartej w dniu 7 stycznia 2026 r. (Rep. A nr 38/2026) została ustanowiona hipoteka umowna do kwoty 94 352 000 zł na nieruchomościach, których właścicielem jest spółka Gal Investments Sp. z o.o. Związane jest to z przegłosowaniem przez Radę m.st. Warszawy uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących przy ul. Jagiellońskiej 88 w Warszawie, w związku z którą Spółki stowarzyszone OKAM City I-IV zawarły zawarty 24 czerwca 2025 r. porozumienie z m.st. Warszawa. Hipoteka ta stanowi zabezpieczenie potencjalnych zobowiązań wynikających z tego prozumienia oraz ww. przedwstępnej umowy darowizny.

Przegłosowanie w dn. 15 stycznia 2026 r. wspomnianej powyżej uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących stanowi materialny początek 1. etapu inwestycji FSO Park, który obejmie około 2.000 mieszkań o powierzchni użytkowej około 141 000 m².

W marcu 2026 r. Spółka Szwedzka B Sp. z o.o. rozpoczęła proces przenoszenia własności dla lokali wybudowanych w ramach realizacji inwestycji Warzelnia by Bohema. Zakończenie inwestycji i rozpoczęcie odbiorów lokali miało miejsce we wrześniu 2025r.

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

Do okresu porównawczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego wprowadzono korekty błędów lat poprzednich. W związku z tym dane zaprezentowane w okresach porównawczych w Skonsolidowanym Bilansie, Rachunku zysków i strat oraz Zestawieniu zmian w kapitale własnym Grupy różnią się od danych w przyjętych w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku.

Korekty te wynikają z:

1. Opisaney w nocie 13 reklasyfikacji gruntu zabudowanego budynkami przeznaczonego docelowo na realizację drugiej fazy projektu deweloperskiego Strefa Progress w Łodzi, na którym Grupa prowadzi obecnie działalność gospodarczą polegającą na najmie powierzchni komercyjnych. Wartość tego gruntu przeniesiono z pozycji zapasy- produkcja w toku do pozycji inwestycje długoterminowe- nieruchomości. Wartość korekty wynosi 14 859 447 zł. Aktywo to zostanie zaprezentowane jako zapas w momencie rozpoczęcia realizacji projektu deweloperskiego.
2. Opisaney w nocie 33 reklasyfikacji jednostek stowarzyszonych Grupy do spółek pozostałych. Poniżej zaprezentowano wpływ tej korekty na poszczególne pozycje okresu porównawczego w niniejszym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym.

Reklasyfikacja jednostek stowarzyszonych z grupy OKAM City Sp. z o.o. do jednostek pozostałych:

Aktywa:

Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych: spadek o 420 334 zł

Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek pozostałych: wzrost o 420 334 zł

Pasywa:

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec jednostek powiązanych: spadek o 31 429 zł

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec jednostek pozostałych: wzrost o 31 429 zł

Rachunek zysków i strat:

Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów od jednostek powiązanych (ujawnienie)- spadek o 2 683 162 zł

Odsetki od jednostek powiązanych (ujawnienie)- spadek o 8 469 026 zł

Oprócz powyższych korekt odzwierciedlonych bezpośrednio w okresie porównawczym Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego, Grupa wprowadziła także korekty błędów lat poprzednich, które odzwierciedlone zostały bezpośrednio w kapitałach Grupy w pozycji 'Wynik lat ubiegłych'. Korekty te wynikają z niewyłączenia z kosztów wytworzenia sprzedanych produktów kosztów z transakcji wewnątrzgrupowych w kwocie 17 251 842 zł oraz nie odniesienia w wyniku roku poprzedniego wyniku na transakcji między spółkami z Grupy polegającej na wniesieniu w poprzednich latach aportów w kwocie 13 473 270 zł. Korekty te łącznie zwiększyły pozycję Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec 2025 roku o 30 725 112 zł.

W przypadku odzwierciedlenia powyższych korekt bezpośrednio w okresie porównawczym, tj. w roku 2024, zmianie uległyby poniższe pozycje Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego w kolumnie z danymi porównawczymi:

Produkty gotowe: wzrost o 30 725 112 zł

Koszt wytworzenia sprzedanych produktów: spadek o 30 725 112 zł

Wynik netto: wzrost o 30 725 112 zł

Zmiana stanu zapasów w rachunku przepływów pieniężnych: spadek o 30 725 112 zł.

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

W trakcie roku obrotowego Grupa nie dokonała zmian polityki rachunkowości, które w istotny sposób mogły wpłynąć na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy Grupy.

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

W okresie objętym Skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym Grupa dokonała korekty błędów lat ubiegłych związanych z niewyłączeniem z kosztów wytworzenia sprzedanych produktów kosztów z transakcji wewnątrzgrupowych w kwocie 17 251 842 zł oraz nie odniesienia w wyniku roku poprzedniego wyniku na transakcji między spółkami z Grupy polegającej na wniesieniu w poprzednich latach aportów w kwocie 13 473 270 zł. Korekty te łącznie zwiększyły pozycję Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec 2025 roku o 30 725 112 zł.

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

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

W związku z eskalacją konfliktu zbrojeniowego na Bliskim Wschodzie, w szczególności dotyczącego Iranu, Zarząd monitoruje potencjalny wpływ sytuacji geopolitycznej na działalność Jednostki Dominującej. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Jednostka Dominująca nie zidentyfikowała istotnego bezpośredniego wpływu konfliktu na kontynuację działalności. Utrzymująca się niestabilność może wpływać na poziom cen surowców, kursy walut oraz dostępność materiałów.

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

47. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

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

48. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Zarząd Jednostki Dominującej nie zidentyfikował przesłanek zagrożenia kontynuacji działalności Grupy w okresie nie krótszym niż 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2025 r., stąd też niniejsze sprawozdanie finansowe nie zawiera korekt związanych z takimi okolicznościami.

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

Grupa 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 Spółki z Grupy nie podlegały opodatkowaniu ani nie wykazywały 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.