

Grupa Kapitałowa OKAM CAPITAL

Sprawozdanie finansowe za okres
od **01.01.2022** do **31.12.2022**

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Dane jednostki

Nazwa: Grupa Kapitałowa OKAM CAPITAL

Siedziba: Warszawa, gmina Warszawa, województwo mazowieckie

Podstawowy przedmiot działalności jednostki dominującej

Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków

Pozostałe formy udzielania kredytów

Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania

Numer identyfikacji podatkowej:

NIP: 7010226264

Numer we właściwym rejestrze sądowym:

KRS: 0000350690

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

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Okam Capital sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 100%

Udział w liczbie głosów: 100%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka dominująca

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Okam Trzy Stawy sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

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., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

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., Łódź, Al. Kościuszki 123

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

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. ska, Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Pozostałe formy udzielania kredytów i pozostała finansowa działalność usługowa,

z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych

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., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

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., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

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., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 51,98%

Udział w liczbie głosów: 51,98%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Okam 2016 sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 100%

Udział w liczbie głosów: 100%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Okam 2018 sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 51%

Udział w liczbie głosów: 51%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Okam 2019 sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 100%

Udział w liczbie głosów: 100%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Okam Development sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

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., Warszawa, ul.

Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 100%

Udział w liczbie głosów: 100%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Okam Investments sp. z o.o., Warszawa, Aleje Jerozolimskie 181A

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 80%

Udział w liczbie głosów: 80%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Property Invest Poland sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 56,5%

Udział w liczbie głosów: 56,5%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Villanna sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 90%

Udział w liczbie głosów: 90%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Lokafof 333 sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 100%

Udział w liczbie głosów: 100%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Lokafof 401 sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 51,98%

Udział w liczbie głosów: 51,98%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Lokafof 401 sp. z o.o. ska, Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 51,98%

Udział w liczbie głosów: 51,98%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Okam 2020 sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 100%

Udział w liczbie głosów: 100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: OGC1 sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88
Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich
Udział w kapitale podstawowym: 90%
Udział w liczbie głosów: 90%
Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: OGC2 sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88
Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich
Udział w kapitale podstawowym: 100%
Udział w liczbie głosów: 100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: K7 sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88
Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich
Udział w kapitale podstawowym: 51,98%
Udział w liczbie głosów: 51,98%
Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: W33 sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88
Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich
Udział w kapitale podstawowym: 51,98%
Udział w liczbie głosów: 51,98%
Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Restaura Szwedzka sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88
Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich
Udział w kapitale podstawowym: 100%
Udział w liczbie głosów: 100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: R6 Offices sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88
Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich
Udział w kapitale podstawowym: 51%
Udział w liczbie głosów: 51%
Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Okam Academicus sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88
Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich
Udział w kapitale podstawowym: 100%
Udział w liczbie głosów: 100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Okam 2021 sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88
Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów

deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 56,5%

Udział w liczbie głosów: 56,5%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Okam Inwestycje sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 51%

Udział w liczbie głosów: 51%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Szwedzka A sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

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., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

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., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

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., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 100%

Udział w liczbie głosów: 100%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Szwedzka E sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 100%

Udział w liczbie głosów: 100%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Dowborczyków Offices sp. z o.o., Łódź, Al. Kościuszki 123

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

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., Warszawa, ul. Jagiellońska 88
Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich
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. S.K., Warszawa, ul. Jagiellońska 88
Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich
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., Warszawa, ul. Jagiellońska 88
Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich
Udział w kapitale podstawowym: 56,5%
Udział w liczbie głosów: 56,5%
Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Okam Inspire III sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88
Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich
Udział w kapitale podstawowym: 56,5%
Udział w liczbie głosów: 56,5%
Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Okam Offices sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88
Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich
Udział w kapitale podstawowym: 100%
Udział w liczbie głosów: 100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Okam Inspire IV sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88
Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich
Udział w kapitale podstawowym: 100%
Udział w liczbie głosów: 100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Okam Inspire V sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88
Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich
Udział w kapitale podstawowym: 100%
Udział w liczbie głosów: 100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Okam City sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88
Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich
Udział w kapitale podstawowym: 100%
Udział w liczbie głosów: 100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

3. Kryteria objęcia sprawozdaniem skonsolidowanym jednostek zależnych

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

Metody konsolidacji oraz wyceny udziałów

Dane jednostki zależnej konsoliduje się metodą konsolidacji pełnej.

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.

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.

4. Wykaz jednostek innych niż jednostki podporządkowane

Nie dotyczy.

5. Wykaz jednostek nieobjętych sprawozdaniem skonsolidowanym

Nie dotyczy.

6. Wykaz czasu trwania jednostek powiązanych, jeżeli jest ograniczony

Nie dotyczy.

7. Wykaz jednostek o innym okresie objętym sprawozdaniem

Nie dotyczy.

8. Wskazanie czy sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

Sprawozdanie finansowe nie zawiera danych łącznych.

9. Założenie kontynuowania działalności gospodarczej

Sprawozdanie finansowe sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę.

Nie stwierdzono okoliczności, które wskazują na zagrożenie kontynuowania działalności.

10. Informacje o połączeniu spółek

Nie dotyczy.

11. Polityka rachunkowości

Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, obowiązujących przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru:

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

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.

Metody wyceny aktywów i pasywów:

Wartość firmy oraz ujemna wartość firmy

Wartość firmy stanowi nadwyżka ceny nabycia udziałów nad odpowiadającą im częścią aktywów netto wycenionych według ich wartości godziwych.

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.

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 i koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych obejmuje również koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania za okres budowy, montażu i przystosowania.

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.

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.

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 wewnętrznnej stopy zwrotu, zgodnie z którą część odsetkowa opłaty leasingowej zostaje rozłożona w taki sposób na poszczególne okresy, aby stopa procentowa w stosunku do salda zobowiązania z tytułu leasingu finansowego była w każdym z okresów stała.

Inwestycje

Inwestycje długoterminowe w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne

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

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

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

Inwestycje krótkoterminowe

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

- a) „aktywa finansowe przeznaczone do obrotu” – wycenia się w wartości godziwej,
- b) „pożyczki udzielone i należności własne” – wycenia się w wysokości skorygowanej ceny nabycia,
- c) „aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności” – wycenia się w wysokości skorygowanej ceny 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 wielorodzinnych budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (lokali użytkowych) dla klientów indywidualnych. Zapasy wycenia się po cenie nabycia lub koszcie wytworzenia nie wyższych od możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Koszt wytworzenia obejmuje koszty poniesione w związku z realizacją inwestycji deweloperskiej. Koszty związane z budową projektów ujmowane jako zapas obejmują w szczególności:

- koszty poniesione na realizację projektu lub fazy projektu, który nie jest w stanie zdatnym do sprzedaży (półprodukty i produkty w toku),
- koszty poniesione w odniesieniu do niesprzedanych lokali, a związanych z projektem lub fazą projektu gotową do sprzedaży (wyroby gotowe).

Koszty budowy projektu obejmują w szczególności:

- grunty lub prawo wieczystego użytkowania,
- koszty budowy zapłacone na rzecz podwykonawców z tytułu budowy lokali mieszkalnych i niemieszkalnych, garaży oraz komórek lokatorskich,
- 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 bezpośrednio.

W momencie sprzedaży danego lokalu mieszkalnego odpowiednia część zapasów (w oparciu o wskaźnik

sprzedanej powierzchni lokalowej) ujmowana jest w rachunku zysków i strat jako wartość sprzedanych towarów i materiałów.

Zapasy są wyceniane według rzeczywistych cen nabycia, lub rzeczywistych kosztów ich wytworzenia nie wyższych jednak od cen sprzedaży netto.

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

Aktywa pieniężne

Do aktywów pieniężnych zalicza się aktywa w formie krajowych środków płatniczych, walut obcych i dewiz. Do aktywów pieniężnych zaliczane są także naliczone odsetki od aktywów finansowych.

Aktywa finansowe płatne lub wymagalne w ciągu 3 miesięcy od dnia ich otrzymania, wystawienia, nabycia lub założenia (lokaty) zaliczane są do środków pieniężnych dla potrzeb rachunku przepływów środków pieniężnych.

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w odniesieniu do poniesionych kosztów dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych.

Odpisy czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu. Czas i sposób rozliczenia jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny.

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

Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy aktywa trwałe Spółki są analizowane pod kątem występowania przesłanek utraty ich wartości.

W przypadku istnienia takiej przesłanki, Spółka dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej (wartość wyższa z dwóch: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży oraz wartości użytkowej). Za wartość użytkową uznaje się sumę zdyskontowanych przyszłych korzyści ekonomicznych, które przyniesie dany składnik aktywów. W przypadku, gdy wartość bilansowa danego składnika aktywów przewyższa jego wartość odzyskiwalną, uznaje się utratę jego wartości i dokonuje odpisu aktualizującego jego wartość do poziomu wartości odzyskiwalnej. Odpisy aktualizujące dokonuje się w ciężar rachunku zysków i strat.

Na każdy dzień bilansowy ocenia się, czy wystąpiły przesłanki wskazujące, że dokonany w poprzednich okresach sprawozdawczych odpis aktualizujący jest zbędny lub też za wysoki. W takim przypadku odpis lub jego część jest odwracany i wartość danego aktywa jest przywracana do wysokości, jaką miałyby ono gdyby nie dokonano wcześniej odpisu aktualizującego wartość (przy uwzględnieniu umorzenia).

Odwrócenie odpisu aktualizującego ujmowane jest w rachunku zysków i strat.

Kapitał zakładowy

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.

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 finansowe (z wyjątkiem zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu, instrumentów pochodnych o charakterze zobowiązań oraz pozycji zabezpieczanych) wycenia się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego, w wysokości skorygowanej ceny nabycia.

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz instrumenty pochodne o charakterze zobowiązań wycenia się w wartości rynkowej lub inaczej określonej wartości godziwej.

Zobowiązania inne niż finansowe wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy, wynikających w szczególności ze świadczeń wykonanych na rzecz jednostek powiązanych przez kontrahentów jednostek powiązanych, gdy kwotę zobowiązania można oszacować w sposób wiarygodny.

Bierne rozliczenie międzyokresowe kosztów, o których jest mowa powyżej, są prezentowane w bilansie w pozycji zobowiązania z tytułu dostaw i usług.

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

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

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.

Usługi w okresie realizacji dłuższym niż 6 miesięcy

Nie dotyczy.

Podatek dochodowy odroczony

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego przez jednostki powiązane, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty przez jednostki powiązane, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.

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

Spółka przyjęła zasadę niekompensowania aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Metody dokonywania amortyzacji:

Wartość firmy oraz ujemna wartość firmy - odpisy amortyzacyjne dokonywane są metodą liniową.

Rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne i prawne - amortyzacja dokonywana jest metodą liniową. Przy ustalaniu okresu amortyzacji i rocznej stawki amortyzacyjnej uwzględnia się okres ekonomicznej użyteczności środka trwałego oraz składników wartości niematerialnych i prawnych. 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.

Sposób ustalenia 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 handlowe, pozostałe koszty operacyjne i koszty finansowe.

Uznawanie przychodu

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

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

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

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 – zgodnie z Kodeksem Cywilnym - dzień zawarcia notarialnej umowy sprzedaży nieruchomości bądź jej części.

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.

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

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

14. Dodatkowe informacje uszczegóławiające

Nie dotyczy.

BILANS

Aktywa Dane w PLN

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
A. AKTYWA TRWAŁE	190 244 314,09	171 354 878,38
I. Wartości niematerialne i prawne		
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2. Wartość firmy		
3. Inne wartości niematerialne i prawne		
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych		
1. Wartość firmy - jednostki zależne		
2. Wartość firmy - jednostki współzależne		
III. Rzeczowe aktywa trwałe	2 297 395,26	244 251,76
1. Środki trwałe	267 809,29	244 251,76
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	4 852,50	5 122,50
c) urządzenia techniczne i maszyny	47 534,55	3 188,49
d) środki transportu	41 199,72	59 353,46
e) inne środki trwałe	174 222,52	176 587,31
2. Środki trwałe w budowie	2 029 585,97	
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		
IV. Należności długoterminowe		
1. Od jednostek powiązanych		
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Od pozostałych jednostek		
V. Inwestycje długoterminowe	171 954 421,93	147 032 012,56
1. Nieruchomości	54 538 261,43	55 626 197,62
2. Wartości niematerialne i prawne		
3. Długoterminowe aktywa finansowe	117 416 160,50	91 405 814,94
a. w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	57 379,80	
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki	57 379,80	
- inne długoterminowe aktywa finansowe		

b. w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	116 328 394,37	90 263 159,24
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki	116 328 394,37	90 263 159,24
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
c. w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
d. w pozostałych jednostkach	1 030 386,33	1 142 655,70
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki	1 030 386,33	1 142 655,70
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
4. Inne inwestycje długoterminowe		
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	15 992 496,90	24 078 614,06
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 530 997,18	20 829 920,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	4 461 499,72	3 248 694,06
B. AKTYWA OBROTOWE	681 560 341,63	574 318 953,01
I. Zapasy	522 916 547,17	398 992 798,74
1. Materiały		
2. Półprodukty i produkty w toku	513 446 744,74	375 365 149,24
3. Produkty gotowe	9 460 602,47	9 547 026,71
4. Towary		14 080 622,79
5. Zaliczki na dostawy i usługi	9 199,96	
II. Należności krótkoterminowe	16 201 579,00	12 440 215,40
1. Należności od jednostek powiązanych	1 182 720,22	879 575,66
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 078 998,22	789 554,42
- do 12 miesięcy	1 078 998,22	789 554,42
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne	103 722,00	90 021,24
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		

b) inne		
3. Należności od pozostałych jednostek	15 018 858,78	11 560 639,74
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	3 531 823,12	2 050 327,18
- do 12 miesięcy	3 531 823,12	2 050 327,18
- powyżej 12 miesięcy		
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	5 345 145,40	7 546 742,98
c) inne	6 141 890,26	1 963 569,58
d) dochodzone na drodze sądowej		
III. Inwestycje krótkoterminowe	140 144 270,34	160 238 287,70
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	140 144 270,34	160 238 287,70
a) w jednostkach zależnych i współzależnych		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
b) w jednostkach stowarzyszonych		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
c) w pozostałych jednostkach	113 566,74	105 626,16
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki	113 566,74	105 626,16
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	140 030 703,60	160 132 661,54
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	33 926 340,12	75 224 100,77
- inne środki pieniężne	106 104 363,48	84 908 560,77
- inne aktywa pieniężne		
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 297 945,12	2 647 651,17
C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY		
D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE		
AKTYWA RAZEM	871 804 655,72	745 673 831,39

BILANS

Pasywa Dane w PLN

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	171 707 451,96	152 808 825,36
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	200 000,00	100 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	91 523 280,77	26 574 827,59
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	2 324 600,00	67 365 456,64
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
V. Różnice kursowe z przeliczenia		
VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych	58 768 541,13	38 129 921,47
VII. Zysk (strata) netto	18 891 030,06	20 638 619,66
VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B. KAPITAŁY MNIEJSZOŚCI	29 026 461,45	41 116 168,80
C. UJEMNA WARTOŚĆ JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH		
I. Ujemna wartość - jednostki zależne		
II. Ujemna wartość - jednostki współzależne		
D. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	671 070 742,31	551 748 837,23
I. Rezerwy na zobowiązania	2 688 695,47	12 983 785,07
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	944 197,59	9 099 617,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	365 568,14	353 980,45
- długoterminowa		
- krótkoterminowa	365 568,14	353 980,45
3. Pozostałe rezerwy	1 378 929,74	3 530 187,62
- długoterminowe		
- krótkoterminowe	1 378 929,74	3 530 187,62
II. Zobowiązania długoterminowe	20 880 516,62	6 078 279,94
1. Wobec jednostek powiązanych	11 269 602,72	3 590 107,40
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Wobec pozostałych jednostek	9 610 913,90	2 488 172,54
a) kredyty i pożyczki	9 341 535,16	
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe	269 378,74	219 762,84

d) zobowiązania wekslowe		
e) inne		2 268 409,70
III. Zobowiązania krótkoterminowe	647 500 319,26	532 686 772,22
1. Wobec jednostek powiązanych	23 892 698,08	57 314 100,45
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	664 720,72	490 031,51
- do 12 miesięcy	664 720,72	490 031,51
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne	23 227 977,36	56 824 068,94
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
3. Wobec pozostałych jednostek	623 581 293,93	475 346 344,52
a) kredyty i pożyczki	906 456,42	12 891 698,05
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		62 000 000,00
c) inne zobowiązania finansowe	271 417,48	296 597,71
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	23 953 507,98	26 383 726,30
- do 12 miesięcy	23 953 507,98	26 383 726,30
- powyżej 12 miesięcy		
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	591 458 825,61	352 636 595,95
f) zobowiązania wekslowe		
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	3 611 297,88	7 616 179,67
h) z tytułu wynagrodzeń	10 380,90	
i) inne	3 369 407,66	13 521 546,84
4. Fundusze specjalne	26 327,25	26 327,25
IV. Rozliczenia międzyokresowe	1 210,96	
1. Ujemna wartość firmy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	1 210,96	
- długoterminowe		
- krótkoterminowe	1 210,96	
PASYWA RAZEM	871 804 655,72	745 673 831,39

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Wariant kalkulacyjny Dane w PLN

Kwota za bieżący
rok obrotowy

Kwota za poprzedni
rok obrotowy

	Kwota za bieżący rok obrotowy	Kwota za poprzedni rok obrotowy
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	102 858 102,84	207 621 736,16
- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej	2 412 399,89	4 263 180,67
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	68 358 102,84	173 704 036,16
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	34 500 000,00	33 917 700,00
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	61 401 636,69	137 257 645,49
- jednostkom powiązanim		
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	46 544 449,36	111 442 719,28
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	14 857 187,33	25 814 926,21
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	41 456 466,15	70 364 090,67
D. Koszty sprzedaży	5 203 483,76	6 206 818,83
E. Koszty ogólnego zarządu	17 126 030,78	15 849 509,44
F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	19 126 951,61	48 307 762,40
G. Pozostałe przychody operacyjne	5 807 542,07	3 305 234,50
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	203,25	20 902,43
II. Dotacje		
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	126 177,26	265 444,55
IV. Inne przychody operacyjne	5 681 161,56	3 018 887,52
H. Pozostałe koszty operacyjne	8 132 028,43	4 085 818,53
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	3 000,00	
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 171 604,72	997 062,79
III. Inne koszty operacyjne	6 957 423,71	3 088 755,74
I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	16 802 465,25	47 527 178,37
J. Przychody finansowe	7 469 240,74	1 546 428,78
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
a) od jednostek powiązanych, w tym:		
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
b) od jednostek pozostałych, w tym:		
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II. Odsetki, w tym:	5 781 856,37	1 282 616,94
- od jednostek powiązanych	4 364 647,19	459 644,05
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
- w jednostkach powiązanych		

IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V. Inne	1 687 384,37	263 811,84
K. Koszty finansowe	5 049 181,59	11 418 386,05
I. Odsetki, w tym:	4 419 122,96	9 925 138,73
- dla jednostek powiązanych	1 120 888,23	4 732 550,08
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
- w jednostkach powiązanych		
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	127 518,87	686 185,23
IV. Inne	502 539,76	807 062,09
L. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych		
M. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K+/-L)	19 222 524,40	37 655 221,10
N. Odpis wartości firmy		
I. Odpis wartości firmy – jednostki zależne		
II. Odpis wartości firmy – jednostki współzależne		
O. Odpis ujemnej wartości firmy		
I. Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki zależne		
II. Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki współzależne		
P. Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-50,00	-4 400,00
R. Zysk (strata) brutto (M-N+O+/-P)	19 222 474,40	37 650 821,10
S. Podatek dochodowy	5 407 041,41	11 727 196,00
I. Podatek bieżący	4 758 824,00	11 119 394,00
II. Podatek odroczony	648 217,41	607 802,00
T. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
U. Zyski (straty) mniejszości	-5 075 597,07	5 285 005,44
W. Zysk (strata) netto (R-S-T+/-U)	18 891 030,06	20 638 619,66

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Dane w PLN

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)		
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	152 808 825,36	67 129 349,06
- korekty błędów		
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	152 808 825,36	67 129 349,06
1. Kapitał podstawowy	200 000,00	100 000,00
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	100 000,00	100 000,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	100 000,00	
a) zwiększenie (z tytułu)	100 000,00	
- wydania udziałów (emisji akcji)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
- umorzenia udziałów (akcji)		
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	200 000,00	100 000,00
2. Kapitał zapasowy	91 523 280,77	26 574 827,59
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	26 574 827,59	26 574 827,59
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	64 948 453,18	
a) zwiększenie (z tytułu)	64 948 453,18	
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
- podziału zysku (ustawowo)		
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
- pokrycia straty		
2.2. Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu	91 523 280,77	26 574 827,59
3. Kapitał z aktualizacji wyceny		
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny		
a) zwiększenie (z tytułu)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
- zbycia środków trwałych		
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu		
4. Kapitały rezerwowe	2 324 600,00	67 365 456,64
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	67 365 456,64	2 324 600,00

4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	-65 040 856,64	65 040 856,64
a) zwiększenie (z tytułu)	7 596,54	65 040 856,64
- podwyższenie kapitału podstawowego nie zarejestrowane w KRS	7 596,54	65 040 856,64
b) zmniejszenie (z tytułu)	65 048 453,18	
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	2 324 600,00	67 365 456,64
5. Różnice kursowe z przeliczenia		
6. Wynik z lat ubiegłych	58 768 541,13	38 129 921,47
6. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	38 129 921,47	16 516 193,06
6.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	100 158 308,06	78 544 579,65
- korekty błędów		
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
6.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	100 158 308,06	78 544 579,65
a) Zwiększenie (z tytułu)	20 638 619,66	21 613 728,41
- podziału zysku z lat ubiegłych	20 638 619,66	21 613 728,41
b) Zmniejszenie (z tytułu)		
...		
6.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	120 796 927,72	100 158 308,06
6.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	62 028 386,59	62 028 386,59
- korekty błędów		
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
6.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	62 028 386,59	62 028 386,59
a) Zwiększenie straty (z tytułu)		
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
b) Zmniejszenie straty (z tytułu)		
...		
6.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	62 028 386,59	62 028 386,59
6.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	58 768 541,13	38 129 921,47
7. Wynik netto	18 891 030,06	20 638 619,66
a) zysk netto	18 891 030,06	20 638 619,66
b) strata netto		
c) odpisy z zysku		
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	171 707 451,96	152 808 825,36
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	171 707 451,96	152 808 825,36

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Metoda pośrednia Dane w PLN

Kwota za bieżący
rok obrotowy

Kwota za poprzedni
rok obrotowy

A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej

	Kwota za bieżący rok obrotowy	Kwota za poprzedni rok obrotowy
I. Zysk (strata) netto	18 891 030,06	20 638 619,66
II. Korekty razem	80 075 591,49	209 529 710,72
1. Zyski (straty) mniejszości	-12 089 707,35	5 077 098,97
2. Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	50,00	4 400,00
3. Amortyzacja	1 143 767,12	817 830,80
4. Odpisy wartości firmy		
5. Odpisy ujemnej wartości firmy		
6. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-1 491 217,83	-71 563,46
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 427 316,59	12 374 080,33
8. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		-3 569 871,91
9. Zmiana stanu rezerw	-10 295 089,60	-1 210 311,13
10. Zmiana stanu zapasów	-124 043 748,43	-10 566 261,08
11. Zmiana stanu należności	-3 730 817,67	956 850,85
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	220 183 732,99	208 671 802,11
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	8 437 034,17	-2 954 344,76
14. Inne korekty	534 271,50	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	98 966 621,55	230 168 330,38

B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej

	Kwota za bieżący rok obrotowy	Kwota za poprzedni rok obrotowy
I. Wpływy	2 178,64	26 813 372,00
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		25 417 700,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	2 178,64	1 395 672,00
a) w jednostkach powiązanych	2 178,64	995 672,00
b) w pozostałych jednostkach		400 000,00
- zbycie aktywów finansowych		
- dywidendy i udziały w zyskach		
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		400 000,00
- odsetki		
- inne wpływy z aktywów finansowych		
4. Inne wpływy inwestycyjne		

II. Wydatki	24 157 105,72	122 181 400,80
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	2 108 685,59	37 950,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		30 951 543,82
3. Na aktywa finansowe, w tym:	21 828 420,13	91 191 906,98
a) w jednostkach wycenionych metodą praw własności	21 828 420,13	90 791 906,98
b) w pozostałych jednostkach		400 000,00
- nabycie aktywów finansowych		
- udzielone pożyczki długoterminowe		400 000,00
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym		
5. Inne wydatki inwestycyjne	220 000,00	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-24 154 927,08	-95 368 028,80
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	19 749 184,07	44 624 861,89
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2. Kredyty i pożyczki	19 749 184,07	44 624 861,89
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4. Inne wpływy finansowe		
II. Wydatki	114 662 836,48	61 104 822,85
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4. Spłaty kredytów i pożyczek	47 374 561,29	46 769 216,64
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	62 000 000,00	8 000 000,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		51 481,78
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8. Odsetki	5 288 275,19	6 284 124,43
9. Inne wydatki finansowe		
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-94 913 652,41	-16 479 960,96
D. Przepływy pieniężne netto, razem	-20 101 957,94	118 320 340,62
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-20 101 957,94	118 320 340,63
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F. Środki pieniężne na początek okresu	160 132 661,54	41 812 320,91
G. Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	140 030 703,60	160 132 661,53

KALKULACJA PODATKU DOCHODOWEGO

Dane w PLN

Kwota za bieżący
rok obrotowy

Kwota za poprzedni
rok obrotowy

	Kwota za bieżący rok obrotowy	Kwota za poprzedni rok obrotowy
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	19 222 474,40	37 650 821,10
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:		114 570,02
Pozostałe		114 570,02
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	116 731 889,91	97 488 768,52
Pozostałe	116 731 889,91	97 488 768,52
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	3 310 145,80	26 978 078,57
Pozostałe	3 310 145,80	26 978 078,57
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	3 919 795,81	3 426 023,56
Pozostałe	3 919 795,81	3 426 023,56
F. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	30 668 730,47	23 550 102,87
Pozostałe	30 668 730,47	23 550 102,87
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	5 972 367,74	17 928 915,12
Pozostałe	5 972 367,74	17 928 915,12
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	7 919 831,49	22 380 435,08
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	100 193 877,84	98 627 574,55
Pozostałe	100 193 877,84	98 627 574,55
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	26 690 935,18	52 319 911,91
K. Podatek dochodowy	4 758 824,00	11 119 394,00

INFORMACJA DODATKOWA

Dane w PLN

Dodatkowe Informacje i objaśnienia

Dodatkowe informacje i objaśnienia

1. Połączenie jednostki powiązanej

Nie dotyczy.

2. Znaczące zdarzenia z lat ubiegłych ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Nie wystąpiły.

3. Kursy wymiany walut obcych

Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	31-12-2022	31-12-2021
	zł	zł
Kurs wymiany USD na PLN	4,4018	4,0600
Kurs wymiany EUR na PLN	4,6899	4,5994

4. Korekty wynikające z różnic w zasadach rachunkowości stosowanych przez jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Nie wystąpiły.

5. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie wystąpiły pomiędzy dniem bilansowym, na który sporządzono skonsolidowane sprawozdanie finansowe, a dniem bilansowym jednostki podporządkowanej

Nie dotyczy. Wszystkie jednostki konsolidowane są według danych na dzień 31 grudnia 2022 roku.

6. Informacje o zbytych oraz nabytych w roku obrotowym jednostkach zależnych

Nie wystąpiły.

7. Wartości niematerialne i prawne – zmiany w ciągu roku obrotowego

	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
	zł	zł	zł	zł
Wartość brutto na 01.01.2022	595 752,49	292 254,64	-	888 007,13
Zwiększenia	-	-	-	-
- nabycie	-	-	-	-
- przeniesienie	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	46 400,00	-	46 400,00
- sprzedaż	-	-	-	-
- likwidacja	-	46 400,00	-	46 400,00
- przeniesienie	-	-	-	-
- odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	-	-	-	-
Wartość brutto na 31.12.2022	595 752,49	245 854,64	-	841 607,13
Umorzenie na 01.01.2022	595 752,49	292 254,64	-	888 007,13
Zwiększenia	-	-	-	-
- amortyzacja	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	46 400,00	-	46 400,00
- sprzedaż	-	-	-	-
- likwidacja	-	46 400,00	-	46 400,00
- przeniesienie	-	-	-	-
Umorzenie na 31.12.2022	595 752,49	245 854,64	-	841 607,13
Wartość netto				
Stan na 01.01.2022	-	-	-	-
Stan na 31.12.2022	-	-	-	-

8. Wartość firmy jednostek podporządkowanych

Nie dotyczy.

9. Środki trwałe – zmiany w ciągu roku obrotowego

	Budynki, lokale 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
	zł	zł	zł	zł	zł	zł	zł
Wartość brutto na 01.01.2022	6 000,00	439 056,20	147 021,20	487 501,32	-	-	1 079 578,72
Zwiększenia:	-	45 264,92	-	36 634,70	2 029 585,97	-	2 111 485,59
- nabycie	-	42 464,92	-	36 634,70	2 029 585,97	-	2 108 685,59
- przeniesienie	-	2 800,00	-	-	-	-	2 800,00
- aktualizacja wyceny	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia:	-	36 969,00	35 802,82	16 773,42	-	-	89 545,24
- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-
- likwidacja	-	36 969,00	-	16 773,42	-	-	53 742,42
- przeniesienie	-	-	35 802,82	-	-	-	35 802,82
- odpis z tytułu trwałej utraty wartości	-	-	-	-	-	-	-
Wartość brutto na 31.12.2022	6 000,00	447 352,12	111 218,38	507 362,60	2 029 585,97	-	3 101 519,07
Umorzenie na 01.01.2022	877,50	435 867,71	87 667,74	310 914,01	-	-	835 326,96
Zwiększenia:	270,00	7 000,25	18 153,74	38 999,49	-	-	64 423,48
- aktualizacja wyceny	-	-	-	-	-	-	-
- amortyzacja	270,00	4 200,25	12 072,35	38 999,49	-	-	55 542,09
- przeniesienie	-	2 800,00	6 081,39	-	-	-	8 881,39
Zmniejszenia:	-	43 050,39	35 802,82	16 773,42	-	-	95 626,63
- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-
- likwidacja	-	36 969,00	-	16 773,42	-	-	53 742,42
- przeniesienie	-	6 081,39	35 802,82	-	-	-	41 884,21
Umorzenie na 31.12.2022	1 147,50	399 817,57	70 018,66	333 140,08	-	-	804 123,81
Wartość netto							
Stan na 01.01.2022	5 122,50	3 188,49	59 353,46	176 587,31	-	-	244 251,76
Stan na 31.12.2022	4 852,50	47 534,55	41 199,72	174 222,52	2 029 585,97	-	2 297 395,26

10. Środki trwałe, zapasy, nieruchomości – według tytułów własności

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

Na dzień kończący rok obrotowy Grupa posiadała grunty użytkowane wieczysto:

Adres	Właściciel	Wartość zł
KATOWICE, Gen.Sikorskiego 45	OKAM TRZY STAWY	4 124 549,97
WARSZAWA, Szwedzka 20	SZWEDZKA B	6 744 353,97
WARSZAWA, Szwedzka 20	SZWEDZKA C	6 646 793,64
WARSZAWA, Szwedzka 20	SZWEDZKA E	14 428 855,18
ŁÓDŹ, Piotrkowska 217	VILLANNA	258 899,30
WARSZAWA, Domaniewska 49	OKAM INWESTYCJE	48 000 000,00
KATOWICE, Wschodnia Paderewskiego	OKAM 2021	7 834 139,56
WARSZAWA, Redutowa 9/23	OKAM OFFICES	1 021 392,44
KATOWICE, Pułaskiego	OKAM 2021	1 112 105,45
KATOWICE, Pułaskiego	OKAM 2021	553 754,99
WARSZAWA, Redutowa	OKAM ACADEMICUS	65 412 936,49
KATOWICE, Sikorskiego	OKA INSPIRE III	4 824 254,66

Wartość nieamortyzowanych środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy, w tym z tytułu umów leasingu:

Umowa	Rodzaj umowy	Termin obowiązywania umowy
Powierzchnia biurowa ul. Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa - średni miesięczny czynsz netto 28 484,00 PLN	umowa najmu	10.10.2022 - nieokreślony
Samochód osobowy - wartość rynkowa netto 170 000 PLN	leasing operacyjny	do 07.2024
Samochód osobowy - wartość rynkowa netto 50 000 PLN	leasing operacyjny	do 05.2026
Samochód osobowy - wartość rynkowa netto 40 000 PLN	leasing operacyjny	do 07.2023
Samochód osobowy - wartość rynkowa netto 210 000 PLN	leasing operacyjny	do 05.2026
Samochód osobowy - wartość rynkowa netto 80 000 PLN	leasing operacyjny	do 03.2023
Samochód osobowy - wartość rynkowa netto 80 000 PLN	leasing operacyjny	do 01.2024
Samochód osobowy - wartość rynkowa netto 70 000 PLN	leasing operacyjny	do 11.2023
Samochód osobowy - wartość rynkowa netto 30 000 PLN	leasing operacyjny	do 01.2024
Samochód osobowy - wartość rynkowa netto 100 000 PLN	leasing operacyjny	do 11.2024
Samochód osobowy - wartość rynkowa netto 205 000 PLN	leasing operacyjny	do 02.2025
Samochód osobowy - wartość rynkowa netto 90 000 PLN	leasing operacyjny	do 01.2026
Samochód osobowy - wartość rynkowa netto 50 000 PLN	leasing operacyjny	do 10.2023
Samochód osobowy - wartość rynkowa netto 225 000 PLN	leasing operacyjny	do 10.2025
Samochód osobowy - wartość rynkowa netto 225 000 PLN	leasing operacyjny	do 10.2023
Samochód osobowy - wartość rynkowa netto 70 000 PLN	leasing operacyjny	do 11.2023
Mebel biurowe - wartość rynkowa netto 544 133,23 PLN	leasing operacyjny	do 12.2026

W ciągu roku obrotowego nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.

Grupa nie wytwarzała środków trwałych na własne potrzeby.

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

11. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w bieżącym roku obrotowym wyniosły 2 108,69 , w tym na ochronę środowiska 0 zł.

12. Inwestycje długoterminowe – zmiany w ciągu roku obrotowego

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
	zł	zł	zł	zł	zł
Stan na 01.01.2022	55 626 197,62	-	91 405 814,94	-	147 032 012,56
Zwiększenia	-	-	26 444 988,86	-	26 444 988,86
- przeznaczenie	-	-	-	-	-
- nabycie	-	-	-	-	-
- udzielone pożyczki i odsetki	-	-	24 789 963,02	-	24 789 963,02
- korekta wyceny	-	-	1 655 025,84	-	1 655 025,84
- przeniesienie	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	1 087 936,19	-	434 643,30	-	1 522 579,49
- odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	-	-	432 464,66	-	432 464,66
- korekta wyceny	-	-	-	-	-
- sprzedaż	-	-	-	-	-
- likwidacja	-	-	-	-	-
- amortyzacja	1 087 936,19	-	-	-	1 087 936,19
- spłaty pożyczek i odsetek	-	-	2 178,64	-	2 178,64
- przeniesienie	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2022	54 538 261,43	-	117 416 160,50	-	171 954 421,93

13. Inwestycje długoterminowe – charakterystyka instrumentów finansowych

Nie wystąpiły.

14. Inwestycje krótkoterminowe – charakterystyka instrumentów finansowych

Nie wystąpiły.

15. Informacje dotyczące odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości aktywów finansowych

Odpisy aktualizujące długoterminowe aktywa finansowe

	31.12.2022	31.12.2021
	zł	zł
Stan na początek roku	-	-
Zwiększenia - utworzenie odpisu Okam 2018	12 908 152,03	-
Zmniejszenia - odwrócenie	-	-
Stan na koniec okresu obrotowego	12 908 152,03	-

16. Zapasy

Odpisy aktualizujące wartość zapasów:

	31.12.2022	31.12.2021
	zł	zł
Stan na początek roku	3 667 778,68	3 667 778,68
Zwiększenia - utworzenie odpisu	-	-
Zwiększenia - transfer z inwestycji w nieruchomości	-	-
Realizacja	-	-
Odwrócenie	-	-
Stan na koniec okresu obrotowego	3 667 778,68	3 667 778,68

17. Odpisy aktualizujące wartość należności

	31.12.2022	31.12.2021
	zł	zł
Odpisy aktualizujące	484 371,26	463 833,31
Stan na koniec okresu obrotowego	484 371,26	463 833,31

18. Rozliczenia międzyokresowe czynne

	31.12.2022	31.12.2021
	zł	zł
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne:		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 530 997,18	20 829 920,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	4 461 499,72	3 248 694,06
	15 992 496,90	24 078 614,06
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne:		
Ubezpieczenie	140 407,31	80 190,58
Prenumeraty, licencje, domeny itp.	26 262,34	17 064,58
Koszty notarialne i prawne	271 417,48	295 823,81
Koszty sprzedaży	3 689 357,51	1 486 079,75
Koszty pozyskania inwestycji	-	-
Podatek od nieruchomości	1 400,00	-
Użytkowanie wieczyste gruntu	32 927,67	-
Inne krótkoterminowe rozliczenia	1 863 827,19	25 548,03
Koszty finansowe	-	742 944,42
	2 297 945,12	2 647 651,17
Stan na koniec okresu obrotowego	18 290 442,02	26 726 265,23

19. Kapitał podstawowy Jednostki dominującej

Kapitał udziałowy: PLN 200 000,00

Udziałowcy:

- Okam spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, 1 950 udziałów o łącznej wartości PLN 97 500,00
- Securant Enterprises Limited, 1 300 udziałów o łącznej wartości PLN 65 000,00
- Eran Ilan Investments LTD, 650 udziałów o łącznej wartości PLN 32 500,00
- Arie Koren, 100 udziałów o łącznej wartości PLN 5 000,00 (bez prawa głosu)

20. Rezerwy na zobowiązania – zmiany w ciągu roku obrotowego

	Stan na 01.01.2022	Utworzone	Wykorzystane	Rozwiązane	Stan na 31.12.2022
	zł	zł	zł	zł	zł
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 099 617,00	5 403 738,77	89 916,00	13 469 242,18	944 197,59
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	353 980,45	117 977,14	106 389,45	-	365 568,14
Inne rezerwy	3 530 187,62	290 487,83	2 441 745,71	-	1 378 929,74
Stan na koniec okresu obrotowego	12 983 785,07	5 812 203,74	2 638 051,16	13 469 242,18	2 688 695,47

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31.12.2022	31.12.2021
	zł	zł
Naliczone odsetki	944 197,59	9 099 617,00
Różnice kursowe	-	-
Stan na koniec okresu obrotowego	944 197,59	9 099 617,00

Inne rezerwy	31.12.2022	31.12.2021
	zł	zł
Badanie sprawozdań finansowych	186 000,00	132 000,00
Koszty budowy	-	522 900,90
Wynagrodzenia	42 452,02	142 067,36
Użytkowanie wieczyste	290 525,09	397 245,91
Koszty finansowe	-	999 041,00
Naprawy gwarancyjne	398 500,71	443 050,71
Pozostałe koszty bieżące	461 451,92	893 881,74
Stan na koniec okresu obrotowego	1 378 929,74	3 530 187,62

21. Zobowiązania długoterminowe – struktura czasowa według wymagalności

	31.12.2022	31.12.2021
	zł	zł
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
- powyżej 1 roku do 3 lat	11 269 602,72	3 590 107,40
- powyżej 3 do 5 lat	-	-
- powyżej 5 lat	-	-
	11 269 602,72	3 590 107,40
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek		
- powyżej 1 roku do 3 lat	9 610 913,90	2 488 172,54
- powyżej 3 do 5 lat	-	-
- powyżej 5 lat	-	-
	9 610 913,90	2 488 172,54
Stan na koniec okresu obrotowego	20 880 516,62	6 078 279,94

22. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

W celu finansowania swojej działalności Grupa korzysta z kredytów bankowych i pożyczek od udziałowców.

Pożyczki i kredyty otrzymane przez Grupę, w większości przypadków, oprocentowane są w oparciu o WIBOR 1R lub EURIBOR 1R. Grupa ponosi więc w tym zakresie ryzyko zmiany stopy procentowej oraz ryzyko walutowe. Na dzień podpisania sprawozdania Grupa nie zidentyfikowała istotnego ryzyka związanego ze zmianą stóp procentowych lub kursów walut.

Zarządzanie ryzykiem w Grupie odbywa się poprzez okresową identyfikację i ocenę ryzyka oraz ustalenie procedur i/lub procesów, które zidentyfikowane ryzyko wyeliminują lub ograniczą.

23. Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostek powiązanych

Jednostka powiązana	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia zł
Villanna sp. z o.o.	Umowa poręczenia w zw. z umową kredytową (finansowanie bieżącej działalności) zawartą pomiędzy Spółką Villanna Sp. z o.o., a Alior Bank S.A. (kwota kredytu - 5.750.000,00 PLN wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji do kwoty 11.293.600,00 PLN)	5 750 000,00
	Poręczenie weksla wystawionego przez Villanna Sp. z o.o. w zw. z zawarciem umowy kredytu (finansowanie bieżącej działalności) zawartą pomiędzy Spółką Villanna Sp. z o.o., a Alior Bank S.A. (kwota kredytu - 5.750.000,00 PLN)	5 750 000,00
	Pełnomocnictwo do sprzedaży Nieruchomości - Alior Bank S.A.	
	Zastawy rejestrowe na wierzitelnościach z mieszkaniowego rachunku powierniczego - Alior Bank S.A.	
	Umowa przelewu wierzitelności - umowy z nabywcami - Alior Bank S.A.	
	Zastaw rejestrowy na wierzitelnościach z rachunku bankowego - Alior Bank S.A.	
	Przelew wierzitelności z umów najmu - Alior Bank S.A.	
	Hipoteka umowna do kwoty 112.328.670,00 PLN - działka 28/81, KW. LD1M/00105120/7 - Alior Bank S.A.	112 328 670,00
	Przelew wierzitelności z polisy CAR zawartej w związku z realizacją Inwestycji - Alior Bank S.A.	
	Przelew wierzitelności z umowy o roboty budowlane wraz z przelewem wierzitelności z Gwarancji należytego wykonania umowy) - Alior Bank S.A.	
	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 141.771.522,00 PLN - Alior Bank S.A.	141 771 522,00
	Weksel własny wraz z deklaracją wekslową - Alior Bank S.A.	
	Środki pieniężne w wysokości 110.000,00 PLN - zdeponowane na zablokowanym rachunku bankowym - Alior Bank S.A.	110 000,00
Okam 2019 sp. z o.o.	Zastaw rejestrowy na udziałach w spółce Vilanna Sp. z o.o. - Alior Bank S.A.	
Okam Capital sp. z o.o.	Umowa ustanowienia zastawów rejestrowych na udziałach spółki w spółce Szwedzka E Sp. z o.o., do kwoty 546.953.703,13 PLN: Zastaw 1 - zabezpieczenie wierzitelności wynikających z zobowiązań Spółki Szwedzka E Sp. z o.o.; 2 - zabezpieczenie wierzitelności wynikających z zobowiązań Spółki Szwedzka D Sp. z o.o.; 3 - zabezpieczenie zobowiązań spółki European Property Spot Sp. z o.o.; wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji	546 953 703,13
	Umowa ustanowienia zastawów rejestrowych na udziałach spółki w spółce Szwedzka D Sp. z o.o., do kwoty 546.953.703,13 PLN: Zastaw 1 - zabezpieczenie wierzitelności wynikających z zobowiązań Spółki Szwedzka E Sp. z o.o.; 2 - zabezpieczenie wierzitelności wynikających z zobowiązań Spółki Szwedzka D Sp. z o.o.; 3 - zabezpieczenie zobowiązań spółki European Property Spot Sp. z o.o.; wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji	546 953 703,13
	Gwarancja przekroczenia kosztów w zw. z umowami kredytowymi (finansowanie bieżącej działalności oraz kredyt odnawialny) zawartymi pomiędzy Spółką Villanna sp. z o.o., a Alior Bank S.A., do kwoty 8.860.722,00 PLN	8 860 722,00

Umowa podporządkowania pożyczek (zawartych pomiędzy OKAM Capital Sp. z o.o., a OKAM 2016 Sp. z o.o.) w zw. z umowami kredytowymi zawartymi pomiędzy spółką Vilanna Sp. z o.o. a Alior Bank S.A. w zw. z umowami kredytowymi (finansowanie bieżącej działalności, refinansowanie oraz kredyt odnawialny)	
Szwedzka E sp. z o.o.	<p>Działka: 6/5, KW: WA3M/00507245/1 - Hipoteka umowna do kwoty 546.953.000,00 PLN - zabezpiecza ZWROT ZADATKU LUB JEGO PODWÓJNEJ WYSOKOŚCI I WSZYSTKICH ZALICZEK ZAPŁACONYCH NA POCZET CENY ŁĄCZNEJ BRUTTO, KAR UMOWNYCH, ODSZKODOWAŃ, POWIĘKSZONYCH O ODSETKI ZA OPÓZNIENIE, DALSZYCH ODSETEK I KOSZTY POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO, ADMINISTRACYJNEGO I EGZEKUCYJNEGO, UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY Z DNIA 20.10.2021 ROKU</p> <p style="text-align: right;">546 953 000,00</p> <p>Działka: 6/4, KW: WA3M/00507247/5 - Hipoteka umowna do kwoty 546.953.000,00 PLN - zabezpiecza ZWROT ZADATKU LUB JEGO PODWÓJNEJ WYSOKOŚCI I WSZYSTKICH ZALICZEK ZAPŁACONYCH NA POCZET CENY ŁĄCZNEJ BRUTTO, KAR UMOWNYCH, ODSZKODOWAŃ, POWIĘKSZONYCH O ODSETKI ZA OPÓZNIENIE, DALSZYCH ODSETEK I KOSZTY POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO, ADMINISTRACYJNEGO I EGZEKUCYJNEGO, UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY Z DNIA 20.10.2021 ROKU</p> <p style="text-align: right;">546 953 000,00</p> <p>Działka: 6/4, KW: WA3M/00507247/5 - Hipoteka umowna do kwoty 546.953.000,00 PLN - zabezpiecza ZWROT ZADATKU LUB JEGO PODWÓJNEJ WYSOKOŚCI I WSZYSTKICH ZALICZEK ZAPŁACONYCH NA POCZET CENY ŁĄCZNEJ BRUTTO, KAR UMOWNYCH, ODSZKODOWAŃ, POWIĘKSZONYCH O ODSETKI ZA OPÓZNIENIE, DALSZYCH ODSETEK I KOSZTY POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO, ADMINISTRACYJNEGO I EGZEKUCYJNEGO, UMOWA PORĘCZENIA Z DNIA 20.10.2021 ROKU</p> <p style="text-align: right;">546 953 000,00</p> <p>Przelew wierzytelności wynikających z Polis CAR zawartych w związku z umowami o roboty budowlane, na zabezpieczenie roszczeń wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 20.10.2021</p> <p>Depozyt zabezpieczający wierzytelności wynikające z umowy przedwstępnej z dnia 20.10.2021 - 10% każdej transzy CENY</p> <p>Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 546.953.000 PLN, w zakresie zobowiązań wynikających z umowy przedwstępnej z dnia 20.10.2021 roku</p> <p style="text-align: right;">546 953 000,00</p>
Szwedzka D sp. z o.o.	<p>Umowa poręczenia do kwoty 546.953.000 z tytułu zobowiązań spółki Szwedzka E Sp. z o.o. wynikające z umowy przedwstępnej z dnia 20.10.2021 wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji</p> <p style="text-align: right;">546 953 000,00</p> <p>Umowa ustanowienia zastawów rejestrowych na udziałach spółki w spółce Szwedzka E Sp. z o.o., do kwoty 546.953.703,13 PLN: Zastaw 1 - zabezpieczenie wierzytelności wynikających z zobowiązań Spółki Szwedzka E Sp. z o.o.; 2 - zabezpieczenie wierzytelności wynikających z zobowiązań Spółki Szwedzka D Sp. z o.o.; 3 - zabezpieczenie zobowiązań spółki European Property Spot Sp. z o.o.; wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji</p> <p style="text-align: right;">546 953 703,13</p>
Shevi Polska sp. z o.o.	<p>Umowa podporządkowania pożyczek w zw. z umowami kredytowymi zawartymi pomiędzy spółką Vilanna Sp. z o.o. a Alior Bank S.A. w zw. z umowami kredytowymi (finansowanie bieżącej działalności, refinansowanie oraz kredyt odnawialny)</p> <p>Zastaw rejestrowy na udziałach w spółce Vilanna Sp. z o.o. - Alior Bank S.A.</p>
Okam Incity sp. z o.o. s.k.a	<p>Umowa podporządkowania pożyczek w zw. z umowami kredytowymi zawartymi pomiędzy spółką Vilanna Sp. z o.o. a Alior Bank S.A. w zw. z umowami kredytowymi (finansowanie bieżącej działalności, refinansowanie oraz kredyt odnawialny)</p>

24. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów

	31.12.2022	31.12.2021
	zł	zł
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe bierne		
Przychody przyszłych okresów	1 210,96	-
	1 210,96	-

25. Leasing

0,00

Leasing operacyjny, najem lub dzierżawa – struktura czasowa opłat leasingowych

	31.12.2022	31.12.2021
	zł	zł
Przyszłe opłaty leasingowe:		
- do 1 roku	271 417,48	296 597,71
- powyżej 1 roku do 5 lat	269 378,74	219 762,84
Stan na koniec okresu obrotowego	540 796,22	516 360,55

26. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

Całość przychodów została osiągnięta ze sprzedaży krajowej.

Przychody ze sprzedaży krajowej	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
	zł	zł
Przychody ze sprzedaży produktów i usług, w tym:	68 358 102,84	173 704 036,16
- sprzedaż lokali	56 705 012,56	164 498 434,63
- przychody z tytułu najmu	9 083 332,82	5 754 318,43
- przychody z tytułu świadczenia innych usług	2 569 757,46	3 451 283,10
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	34 500 000,00	33 917 700,00
Ogółem produkty, towary i materiały	102 858 102,84	207 621 736,16
	- - 23 247 003,14	

27. Koszty według rodzaju

Koszty według rodzaju	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
	zł	zł
Amortyzacja	59 389,24	101 705,91
Zużycie materiałów i energii	1 801 564,47	1 570 399,87
Usługi obce	184 122 219,96	132 122 296,89
Podatki i opłaty	7 434 764,48	5 102 947,44
Wynagrodzenia	8 166 774,52	10 363 679,42
Ubezpieczenia i inne świadczenia	2 926 034,67	1 444 430,54
Pozostałe koszty rodzajowe	4 489 630,52	2 534 437,42
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	15 345 120,11	25 814 926,21
224 345 497,97	179 054 823,70	
Zmiana stanu produktów	125 757 159,41	6 074 076,27
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	-	-
Stan na koniec okresu obrotowego	98 588 338,56	185 128 899,97

28. Podatek dochodowy

Grupa Kapitałowa nie jest podatnikiem podatku dochodowego w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

29. Podatek dochodowy odroczony

Aktywa z tytułu podatku dochodowego odroczonego	31.12.2022	31.12.2021
	zł	zł
Straty podatkowe do rozliczenia	6 396 713,90	6 822 862,00
Rezerwy na koszty	347 909,00	385 854,00
Odsetki naliczone	4 757 106,28	6 987 450,00
Odpisy aktualizujące	29 268,00	7 066 586,00
Stan na koniec okresu obrotowego	11 530 997,18	21 262 752,00

30. Struktura środków pieniężnych dla potrzeb skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych

	31.12.2022	31.12.2021
	zł	zł
Środki pieniężne w kasie	45 858,85	45 913,95
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	33 880 481,27	25 506 958,74
Inne środki pieniężne	106 104 363,48	16 259 448,22
Inne aktywa pieniężne	-	-
Razem środki pieniężne dla potrzeb skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych	140 030 703,60	41 812 320,91

31. Różnice pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych

Zmiana stanu zapasów	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
	zł	zł
Bilansowa zmiana stanu zapasów	123 923 748,43	8 810 099,35
- odsetki od pożyczek i kredytów	-	1 756 161,73
- transfery	-	-
- rozwiązanie rezerwy	120 000,00	-
Zmiana stanu zapasów w Rachunku przepływów pieniężnych	124 043 748,43	10 566 261,08

Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
	zł	zł
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań	220 183 732,99	208 671 802,11
- kompensaty i inne korekty	-	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów w Rachunku przepływów pieniężnych	220 183 732,99	208 671 802,11

32. Działalność zaniechana

W trakcie okresu obrotowego jednostki powiązane nie zaniechały prowadzenia żadnej działalności i nie przewidują zaniechania w przyszłości.

33. Zobowiązania warunkowe

Nie wystąpiły.

34. Gwarancje i poręczenia

1. OKAM Capital sp. z o.o.

Umowa zastawów na udziałach z dnia 20 października 2021 do kwoty 546.953.703,13 PLN.
Oświadczenie o poddaniu się egzekucji z w/w udziałów.
Gwarancja przekroczenia kosztów w związku z umowami kredytowymi do kwoty 8.860.722,00 PLN.
Deklaracja do weksla in blanco do umowy leasingowej w spółce Dowborczyków Offices sp. z o.o. do kwoty 734.104,04 PLN.

2. Okam 2019 sp. z o.o. Umowa zastawów na udziałach z dnia 8 marca 2022 do kwoty 161.065.152,00 PLN

35. Umowy nieuwzględnione w bilansie

W roku objętym sprawozdaniem finansowym Grupa nie była stroną istotnych umów nieuwzględnionych w bilansie.

36. Informacje o istotnych zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych, ujętych w sprawozdaniu finansowym

Nie wystąpiły.

37. Informacje liczbowe, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za bieżący okres

Nie dotyczy.

38. Zdarzenia po dniu bilansowym

Podpisanie umowy kredytowej na finansowanie pierwszego etapu inwestycji City Flow przy Redutowej w Warszawie (SPV: Okam Academicus). Umowa kredytu inwestorskiego (169 900 000 PLN) oraz obrotowego (6 000 000 PLN) została zawarta w dniu 27.04.2023.

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

Wpływ wojny w Ukrainie

Z uwagi na to, że ani Spółka dominująca ani spółki z Grupy nie prowadzą działalności na terenie Ukrainy ani nie mają bezpośrednich powiązań biznesowych czy finansowych ze spółkami z Ukrainy, Rosji czy Białorusi, w ocenie Zarządu Jednostki Dominującej bezpośredni wpływ wojny na Ukrainie na sytuację finansową Grupy i jej stabilność finansową jest ograniczony. Zarząd Spółki Dominującej na bieżąco monitoruje także pośredni wpływ wojny na działalność Grupy. Zaobserwowano już kurczenie się siły roboczej na budowach - generalni wykonawcy szacują, że około 20-25% Ukraińców pracujących na budowach wróciło na Ukrainę, co miało negatywny wpływ na branżę, gdyż zastępująca ten odprawy siła robocza była zatrudniana na znacznie gorszych dla pracodawców warunkach. W sposób naturalny wojna przełożyła się także na wzrost cen materiałów i surowców, takich jak stal, paliwa, gaz etc. Wybuch wojny wpłynął także na stronę popytową, ponieważ szacuje się, że duże grupy Ukraińców mogą zostać w Polsce na stałe i będą potrzebowali w związku z tym stałego miejsca zamieszkania, co z kolei w dłuższej perspektywie może się przełożyć na lepsze tempo sprzedaży i wzrost cen. Nie mniej jednak szczegółowa ocena skutków wojny jest trudna, gdyż zależy ona m.in. od dalszego przebiegu działań wojennych, skali i skuteczności sankcji nałożonych na Rosję, reakcji banków centralnych, zmian w krajowej polityce fiskalnej i wielu innych czynników. W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej, stabilność finansowa Grupy nie jest zagrożona a na bieżąco dokonywana analiza i prognozowanie wpływu różnych scenariuszy pozwala przygotować się na ewentualną sytuację kryzysową.

40. Zatrudnienie

Przeciętne zatrudnienie w ciągu roku obrotowego w poszczególnych grupach zawodowych wyniosło:

	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
	Liczba osób	Liczba osób
Stanowiska nierobotnicze	54	53
Przeciętne zatrudnienie	54	53

41. Wynagrodzenie Zarządu

Wynagrodzenie wypłacone i należne (łącznie z wynagrodzeniem z zysku) wyniosło:

	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
	zł	zł
Zarządy spółek	2 203 504,12	2 344 182,06

42. Transakcje z wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorujących

Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających spółek handlowych:
- nie wystąpiły

Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielone osobom wchodzącym w skład organów nadzorujących spółek handlowych - nie wystąpiły.

43. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Długoterminowe aktywa finansowe	31.12.2022	31.12.2021
	zł	zł
Shevi Polska	1 030 386,33	983 411,15
Realbid	-	-
Augwind	-	159 244,55
Okam City I	44 690 890,31	37 910 249,73
Okam City II	60 711 955,60	52 352 095,37
Okam City III	5 298 252,07	407,07
Okam City IV	5 627 296,39	407,07
Veronica	57 379,80 PLN	-
Stan na koniec roku	117 416 160,50	91 405 814,94

Należności krótkoterminowe	31.12.2022	31.12.2021
	zł	zł
Neptun Project	291 063,16	281 838,16
Okam Finance	22 361,40	19 335,60
Okam sp. z o.o.	14 186,85	67 942,74
Okam Willa	-	200,00
Ivy Investments	9 753,90	8 204,10
Shevi Polska	2 287,80	44 195,14
Eran Ilan Investments	4 887,61	-
Veronica	-	21 750,00
Ilan Development	-	5 000,00
Okam City I	127 764,15	132 275,99
Okam City II	179 463,41	90 208,24
Okam City III	69 864,00	24 082,11
Okam City IV	69 864,00	24 082,11
Okam City I sj	287 231,55	109 690,67
Realbid	-	1 500,00
Augwind	8 118,00	25 635,30
Securant	40 950,00	13 734,00
Okam 2017	9 901,50	9 901,50
FOR MO	45 022,89	-
Stan na koniec okresu obrotowego	1 182 720,22	879 575,66

Zobowiązania długoterminowe - pożyczki otrzymane	31.12.2022	31.12.2021
	zł	zł
Okam sp. z o.o.	-	-
Veronica	0,00	1 686 200,75
Shevi Polska	465 146,10	440 213,50
Arie Koren	-	-
Eran Ilan Investments	-	-
Securant	10 804 456,62	1 463 693,15
Stan na koniec okresu obrotowego	11 269 602,72	3 590 107,40

Zobowiązania krótkoterminowe - pożyczki otrzymane	31.12.2022	31.12.2021
	zł	zł
Okam sp. z o.o.	12 114 737,41	12 114 737,41
Shevi Polska	1 270 727,43	1 603 097,01
Securant	9 767 462,52	43 031 234,52
Stan na koniec okresu obrotowego	23 152 927,36	56 749 068,94

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	31.12.2022	31.12.2021
	zł	zł
Okam sp. z o.o.	37 480,37	37 480,37
For Mo sp. z o.o.	-	-
Koren Consulting	74 202,07	402 539,70
Shevi Polska	-	-
ASP Kom	544 104,83	48 750,03
Realbid	-	1 261,41
Okam City I	8 933,45	-
Stan na koniec okresu obrotowego	664 720,72	490 031,51

48.	Inne zobowiązania krótkoterminowe	31.12.2022	31.12.2021
		zł	zł
	Okam sp. z o.o.	74 500,00	74 500,00
	ASP Korn	500,00	500,00
	Securant Enterprises Ltd	50,00	-
Stan na koniec okresu obrotowego		75 050,00	75 000,00

49.	Przychody ze sprzedaży w okresie obrotowym	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
		zł	zł
	Okam sp. z o.o.	13 800,00	14 425,00
	Shevi Polska	3 720,00	16 520,00
	Okam Willa	3 660,00	3 860,00
	Ivy Investments	1 260,00	1 260,00
	Neptun Project	7 500,00	7 500,00
	Okam Finance	2 460,00	2 460,00
	Okam Golf	-	-
	Okam Residence	-	-
	Realbid	13 200,00	31 500,00
	Augwind	11 400,00	6 300,00
	Okam 2017	13 800,00	13 800,00
	Emilia Investment	600,00	600,00
	ASP Korn	-	1 085 800,51
	Okam City I	471 002,46	1 001 125,33
	Okam City II	745 263,07	1 273 382,22
	Okam City III	227 199,96	323 540,32
	Okam City IV	227 199,96	323 540,32
	Okam City I sj	670 334,44	157 566,97
Stan na koniec okresu obrotowego		2 412 399,89	4 263 180,67

50.	Koszty operacyjne w okresie obrotowym	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
		zł	zł
	Koren Consulting	155 696,60	987 947,96
	ASP Korn	1 323 012,40	1 306 376,54
Stan na koniec okresu obrotowego		1 478 709,00	2 294 324,50

51.	Koszty finansowe w okresie obrotowym (w tym aktywowane)	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
		zł	zł
	Okam sp. z o.o.	-	2 194 669,71
	Veronica	50 984,07	58 416,74
	Shevi Polska	25 402,76	51 200,48
	Securant	1 008 822,36	2 427 974,93
	Eran Ilan Investment	-	288,22
	Keshet Moshe	34 693,41	-
	Shevi Family Assets	985,63	-
Stan na koniec okresu obrotowego		1 120 888,23	4 732 550,08

52.	Przychody finansowe w okresie obrotowym	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
		zł	zł
	RM Logistic	57 379,80	-
	Realbid	27 518,87	17 535,31
	Augwind	26 422,47	3 782,28
	Shevi Polska	46 975,18	39 715,08
	Okam City I	1 730 921,97	167 138,32
	Okam City II	2 374 669,62	230 655,06
	Okam City III	49 242,10	409,00
	-	-	-
Stan na koniec okresu obrotowego		4 364 647,19	459 644,05

53. Istotne transakcje ze stronami powiązanymi

W roku obrotowym objętym sprawozdaniem finansowym Grupa nie zawarła istotnych transakcji na warunkach innych niż rynkowe ze stronami powiązanymi.

54. Wynagrodzenie firmy audytorskiej, wypłacone lub należne za rok obrotowy

Należne wynagrodzenie firmie audytorskiej za rok obrotowy za:

	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
	zł	zł
Badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	91 000,00	80 000,00
Badanie jednostkowych sprawozdań finansowych	95 000,00	69 000,00
Usługi doradztwa podatkowego	270 516,38	321 830,97
Przegląd skonsolidowanego sprawozdania finansowego	-	30 000,00
	456 516,38	500 830,97

PODPISY ZŁOŻONE POD SPRAWOZDANIEM