

**GRUPA OKAM CAPITAL**

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE  
FINANSOWE**

**Sporządzone zgodnie z Polskimi Standardami Rachunkowości**

**Za okres od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku**

# SPIS TREŚCI

## A. WPROWADZENIE

## B. WYBRANE DANE FINANSOWE

## C. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE:

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

## A. WPROWADZENIE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. INFORMACJE O GRUPIE

---

#### 1.1. Nazwa jednostki dominującej

---

OKAM CAPITAL Sp. z o.o.

#### 1.2. Siedziba jednostki dominującej

---

Jagiellońska 88, Warszawa

#### 1.3. Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym

---

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

#### 1.4. NIP oraz REGON

---

NIP 7010226264  
REGON 142339688

#### 1.5. Podstawowy przedmiot działalności jednostki dominującej

---

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

## 1.6. Okres za jaki sporządzono skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Okam Capital zostało sporządzone za okres od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku. Jako dane porównawcze prezentuje: analogiczny okres w roku 2023 dla rachunku zysków i strat, rachunku przepływów pieniężnych i zestawienia zmian w kapitale własnym oraz dane na dzień 31.12.2023 dla bilansu.

## 1.7. Kryteria objęcia sprawozdaniem skonsolidowanym jednostek zależnych

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<b>Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:</b>	Okam Investments Sp z o.o.
<b>Przedmiot działalności:</b>	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
<b>Udział w kapitale podstawowym:</b>	80%
<b>Udział w liczbie głosów:</b>	80%
<b>Wzajemne powiązanie kapitałowe:</b>	jednostka zależna

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

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

<b>Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:</b>	Okam InCity Sp. z o.o. S.K.A.
<b>Przedmiot działalności:</b>	64, 92, Z, Pozostałe formy udzielania kredytów
<b>Udział w kapitale podstawowym:</b>	100%
<b>Udział w liczbie głosów:</b>	100%
<b>Wzajemne powiązanie kapitałowe:</b>	jednostka zależna

<b>Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:</b>	European Property Spot Sp. z o.o.
---	-----------------------------------

<b>Przedmiot działalności:</b>	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
<b>Udział w kapitale podstawowym:</b>	100%
<b>Udział w liczbie głosów:</b>	100%
<b>Wzajemne powiązanie kapitałowe:</b>	jednostka zależna

<b>Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:</b>	Lokafox 333 Sp. z o.o.
<b>Przedmiot działalności:</b>	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
<b>Udział w kapitale podstawowym:</b>	100%
<b>Udział w liczbie głosów:</b>	100%
<b>Wzajemne powiązanie kapitałowe:</b>	jednostka zależna

<b>Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:</b>	OGC 2 Sp. z o.o.
<b>Przedmiot działalności:</b>	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
<b>Udział w kapitale podstawowym:</b>	100%
<b>Udział w liczbie głosów:</b>	100%
<b>Wzajemne powiązanie kapitałowe:</b>	jednostka zależna

<b>Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:</b>	Okam 2016 Sp. z o.o.
<b>Przedmiot działalności:</b>	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
<b>Udział w kapitale podstawowym:</b>	100%
<b>Udział w liczbie głosów:</b>	100%
<b>Wzajemne powiązanie kapitałowe:</b>	jednostka zależna

<b>Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:</b>	Okam 2019 Sp. z o.o.
<b>Przedmiot działalności:</b>	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
<b>Udział w kapitale podstawowym:</b>	100%
<b>Udział w liczbie głosów:</b>	100%
<b>Wzajemne powiązanie kapitałowe:</b>	jednostka zależna

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

<b>Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:</b>	Okam Academicus Sp. z o.o.
---	----------------------------

<b>Przedmiot działalności:</b>	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
<b>Udział w kapitale podstawowym:</b>	100%
<b>Udział w liczbie głosów:</b>	100%
<b>Wzajemne powiązanie kapitałowe:</b>	jednostka zależna
<hr/>	
<b>Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:</b>	Okam Development Sp. z o.o. w likwidacji
<b>Przedmiot działalności:</b>	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
<b>Udział w kapitale podstawowym:</b>	100%
<b>Udział w liczbie głosów:</b>	100%
<b>Wzajemne powiązanie kapitałowe:</b>	jednostka zależna
<hr/>	
<b>Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:</b>	Okam Global Commercial Sp. z o.o.
<b>Przedmiot działalności:</b>	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
<b>Udział w kapitale podstawowym:</b>	100%
<b>Udział w liczbie głosów:</b>	100%
<b>Wzajemne powiązanie kapitałowe:</b>	jednostka zależna
<hr/>	
<b>Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:</b>	Okam InCity Sp z o.o.
<b>Przedmiot działalności:</b>	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
<b>Udział w kapitale podstawowym:</b>	100%
<b>Udział w liczbie głosów:</b>	100%
<b>Wzajemne powiązanie kapitałowe:</b>	jednostka zależna
<hr/>	
<b>Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:</b>	Okam Trzy Stawy Sp z o.o.
<b>Przedmiot działalności:</b>	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
<b>Udział w kapitale podstawowym:</b>	100%
<b>Udział w liczbie głosów:</b>	100%
<b>Wzajemne powiązanie kapitałowe:</b>	jednostka zależna
<hr/>	
<b>Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:</b>	Okam Offices Sp. z o.o.
<b>Przedmiot działalności:</b>	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
<b>Udział w kapitale podstawowym:</b>	100%
<b>Udział w liczbie głosów:</b>	100%
<b>Wzajemne powiązanie kapitałowe:</b>	jednostka zależna

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

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

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

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

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

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



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

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

<b>Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:</b>	OGC 1 Sp. z o.o.
<b>Przedmiot działalności:</b>	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
<b>Udział w kapitale podstawowym:</b>	90,48%
<b>Udział w liczbie głosów:</b>	90,48%
<b>Wzajemne powiązanie kapitałowe:</b>	jednostka zależna

<b>Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:</b>	Lokafof 401 Sp. z o.o.
<b>Przedmiot działalności:</b>	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
<b>Udział w kapitale podstawowym:</b>	51,98%
<b>Udział w liczbie głosów:</b>	51,98%
<b>Wzajemne powiązanie kapitałowe:</b>	jednostka zależna

<b>Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:</b>	Lokafof 401 Sp. z o.o. S. K. A. w likwidacji
<b>Przedmiot działalności:</b>	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
<b>Udział w kapitale podstawowym:</b>	51,98%
<b>Udział w liczbie głosów:</b>	51,98%
<b>Wzajemne powiązanie kapitałowe:</b>	jednostka zależna

<b>Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:</b>	K 7 Sp. z o.o.
<b>Przedmiot działalności:</b>	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
<b>Udział w kapitale podstawowym:</b>	51,98%
<b>Udział w liczbie głosów:</b>	51,98%
<b>Wzajemne powiązanie kapitałowe:</b>	jednostka zależna

<b>Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:</b>	W 33 Sp. z o.o.
<b>Przedmiot działalności:</b>	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
<b>Udział w kapitale podstawowym:</b>	51,98%
<b>Udział w liczbie głosów:</b>	51,98%
<b>Wzajemne powiązanie kapitałowe:</b>	jednostka zależna

<b>Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:</b>	R 6 Offices Sp. z o.o.
<b>Przedmiot działalności:</b>	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
<b>Udział w kapitale podstawowym:</b>	51%
<b>Udział w liczbie głosów:</b>	51%
<b>Wzajemne powiązanie kapitałowe:</b>	jednostka zależna

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

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

<b>Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:</b>	Okam 2021 Sp. z o.o.
<b>Przedmiot działalności:</b>	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
<b>Udział w kapitale podstawowym:</b>	56,50%
<b>Udział w liczbie głosów:</b>	56,50%
<b>Wzajemne powiązanie kapitałowe:</b>	jednostka zależna

<b>Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:</b>	Okam 2020 Sp. z o.o.
<b>Przedmiot działalności:</b>	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
<b>Udział w kapitale podstawowym:</b>	100%
<b>Udział w liczbie głosów:</b>	100%
<b>Wzajemne powiązanie kapitałowe:</b>	jednostka zależna

<b>Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:</b>	Dowborczyków Offices Sp. z o.o.
<b>Przedmiot działalności:</b>	68, 20, Z, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
<b>Udział w kapitale podstawowym:</b>	100%
<b>Udział w liczbie głosów:</b>	100%
<b>Wzajemne powiązanie kapitałowe:</b>	jednostka zależna

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

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

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

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

<b>Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:</b>	Okam P71 Sp. z o.o.
<b>Przedmiot działalności:</b>	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
<b>Udział w kapitale podstawowym:</b>	75,00%
<b>Udział w liczbie głosów:</b>	75,00%
<b>Wzajemne powiązanie kapitałowe:</b>	jednostka zależna

**1.9. Wykaz jednostek innych niż jednostki podporządkowane**

---

Nie dotyczy.

**1.10. Wykaz jednostek nieobjętych sprawozdaniem skonsolidowanym**

---

Nie dotyczy.

**1.11. Wykaz czasu trwania jednostek powiązanych, jeżeli jest ograniczony**

---

Nie dotyczy.

**1.12. Wykaz jednostek o innym okresie objętym sprawozdaniem**

---

Nie dotyczy.

**1.13. Wskazanie czy sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne**

---

Sprawozdanie finansowe nie zawiera danych łącznych.

**1.14. Założenie kontynuowania działalności gospodarczej**

---

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

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

**1.15. Informacje o połączeniu spółek**

---

Nie dotyczy.

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

---

Nie dotyczy.

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

---

Nie dotyczy.

### 1.18. Dodatkowe informacje uszczegóławiające

---

Nie dotyczy.

## 2. ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

### 2.1. 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 2020 r., poz. 120 z późniejszymi zmianami), oraz rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz.U. Nr 169 poz. 1327) według zasady kosztu historycznego.

### 2.2. Zasady grupowania operacji gospodarczych

---

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

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

### 2.3. Waluta funkcjonalna i prezentacyjna

---

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

### 2.4. Waluty obce

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

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

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

Niepieniężne pozycje aktywów i zobowiązań wyceniane według kosztu historycznego w walucie obcej są przeliczane według średniego kursu NBP obowiązującego w dniu dokonania transakcji.

## 2.5. Zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych

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

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

## 2.6. Metody wyceny aktywów i pasywów

### Wartość firmy i ujemna wartość firmy

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

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

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

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

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

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

### Rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne i prawne

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

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

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

Koszt wytworzenia składnika środków trwałych oraz środków trwałych w budowie obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę w okresie jego budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia poniesionych do dnia przyjęcia takiego składnika majątkowego do używania (lub do dnia bilansowego, jeśli składnik nie został jeszcze oddany do używania). Koszt wytworzenia obejmuje również, w przypadkach gdy jest to wymagane, wstępny szacunek kosztów demontażu i usunięcia składników rzeczowych aktywów trwałych oraz przywrócenia do stanu pierwotnego.

Zakupione oprogramowanie, które jest niezbędne do prawidłowego funkcjonowania związanego z nim urządzenia jest aktywowane jako część tego urządzenia. Na moment bilansowy środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W przypadku zmian technologii produkcji, przeznaczenia do likwidacji, wycofania z używania lub innych przyczyn powodujących trwałą utratę wartości środka trwałego lub składnika wartości niematerialnych i prawnych dokonywany jest odpis aktualizujący ich wartość w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

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

### **Metody dokonywania amortyzacji**

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

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

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

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

### **Leasing finansowy**

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

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

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

## Inwestycje

### *Inwestycje długoterminowe w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne*

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

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

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

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

### *Inne inwestycje długoterminowe*

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

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

- a) „pożyczki udzielone i należności własne” – wycenia się w 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 i sprzedażą lokali w ramach wielorodzinnych budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (lokali użytkowych). Zapasy wycenia się po cenie nabycia lub koszcie wytworzenia nie wyższych od możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

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

Koszty budowy projektu obejmują w szczególności:

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

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

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

### **Aktywa pieniężne**

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

### **Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów**

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

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

### **Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości aktywów**

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

### **Kapitał zakładowy**

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

### **Kapitał zapasowy**

Zgodnie z przepisami kodeksu spółek handlowych, Spółka jest zobowiązana do utworzenia kapitału zapasowego na pokrycie straty, do którego przelewa się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału zakładowego. Do kapitału zapasowego należy również przelewać nadwyżki osiągnięte przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej pozostałe po pokryciu kosztów emisji. O użyciu kapitału zapasowego decyduje Walne Zgromadzenie, jednakże część kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym.

### **Rezerwy na zobowiązania**

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

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

### **Zobowiązania**

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

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

### **Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów**

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

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

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

### **Bierne rozliczenia międzyokresowe przychodów**

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

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

### **Podatek dochodowy odroczony**

W związku z przejściowymi różnicami między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości, tworzona jest rezerwa i ustalone 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 rezerwy i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresu sprawozdawczego wpływa na wynik finansowy, przy czym rezerwa 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 rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

### **Ustalenie wyniku finansowego**

Skonsolidowany Rachunek zysków i strat sporządzany jest w ujęciu kalkulacyjnym.

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

### **Uznawanie przychodu**

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

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

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

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

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

### **Koszt własny sprzedaży**

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

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

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

### **Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu**

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

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

### Koszty operacyjne

Koszty operacyjne są ujmowane w wyniku zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów. Grupa prezentuje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym koszty według miejsc powstawania.

### Koszty finansowania zewnętrznego

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

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

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

Nazwa spółki	Siedziba spółki	Udział procentowy w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki	Procent posiadanego zaangażowania w kapitale
Okam 2018 Sp.z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,00%	51,00%
Property Invest Poland Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	56,50%	56,50%
Okam Investments Sp z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	80,00%	80,00%
Szwedzka E Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Gal Investments Sp. z o.o.	Kościuszki 132, 90-451 Łódź	100,00%	100,00%
Okam InCity Sp. z o.o. S.K.A.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
European Property Spot Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Lokafof 333 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
OGC 2 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%

Okam 2016 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Okam 2019 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Okam 2024 Sp. z o.o. w likwidacji	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Okam Academicus Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Okam Development Sp. z o.o. w likwidacji	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Okam Global Commercial Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Okam InCity Sp z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Okam Trzy Stawy Sp z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Okam Offices Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Restaura Szwedzka Sp. z o.o. w likwidacji	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Szwedzka A Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Szwedzka B Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Szwedzka C Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Szwedzka D Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Okam 2013 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,98%	51,98%
Okam 2015 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,98%	51,98%
Villanna Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	90,00%	90,00%
OGC 1 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	90,48%	90,48%
Lokafoop 401 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,98%	51,98%
Lokafoop 401 Sp. z o.o. S. K. A. w likwidacji	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,98%	51,98%
K 7 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,98%	51,98%
W 33 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,98%	51,98%
R 6 Offices Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,00%	51,00%
Okam Inwestycje Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,00%	51,00%
Szwedzka A Sp. z o.o. Sp. K.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Okam 2021 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	56,50%	56,50%
Okam 2020 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Dowborczykóv Offices Sp. z o.o.	Kościuszki 132, 90-451 Łódź	100,00%	100,00%

Okam Inspire II Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	56,50%	56,50%
Okam Inspire III Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	56,50%	56,50%
Okam Inspire IV Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	56,50%	56,50%
Okam Inspire V Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	56,50%	56,50%
Okam P71 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	75,00%	75,00%
Okam City I Sp, z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	42,00%	42,00%
Okam City II Sp, z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	42,00%	42,00%
Okam City III Sp, z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	42,00%	42,00%
Okam City IV Sp, z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	42,00%	42,00%
Okam City Sp, z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	46,67%	46,67%
F. S. O. Energy Hub Sp. z o.o.	Gen. Władysława Sikorskiego 45, 40-282 Katowice	41,86%	41,86%
Okam City I Sp. z o.o. Sp. j.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	42,00%	42,00%

---

## B. WYBRANE DANE FINANSOWE

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

#### PODSTAWOWE POZYCJE BILANSU PRZELICZONE NA EUR

Wyszczególnienie	stan na dzień 30.06.2024		dane porównawcze		dane przekształceniowe	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	479 550	111 187	415 550	95 573	429 331	98 742
Aktywa obrotowe	759 267	176 042	713 874	164 184	693 907	159 592
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 238 817</b>	<b>287 229</b>	<b>1 129 424</b>	<b>259 757</b>	<b>1 123 238</b>	<b>258 334</b>
Kapitał własny	454 688	105 423	405 580	93 280	410 051	94 308
Kapitały mniejszości	71 175	16 502	68 797	15 823	68 797	15 823
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	712 954	165 304	655 047	150 655	644 390	148 204
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 238 817</b>	<b>287 229</b>	<b>1 129 424</b>	<b>259 757</b>	<b>1 123 238</b>	<b>258 334</b>
	0	0	0	0	0	0

Do przeliczenia danych na dzień 30 czerwca 2024, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3130 PLN/EUR

Do przeliczenia danych na dzień 31 grudnia 2023, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3480 PLN/EUR

#### PODSTAWOWE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT PRZELICZONE NA EUR

Wyszczególnienie	stan na dzień 30.06.2024		dane porównawcze		dane przekształceniowe	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży produktów	45 028	10 440	16 294	3 661	82 061	18 439
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	(22 579)	(5 235)	(13 880)	(3 119)	(54 387)	(12 221)
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	22 448	5 205	2 414	543	27 674	6 219
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	7 426	1 722	(13 892)	(3 122)	11 368	2 554
Zysk (strata) brutto	2 591	601	(14 612)	(3 283)	10 648	2 393
Zysk (strata) netto	(17 756)	(4 117)	(14 486)	(3 255)	5 831	1 310

Do przeliczenia danych na dzień 30 czerwca 2024, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3130 PLN/EUR

Do przeliczenia danych na dzień 30 czerwca 2023, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,4503 PLN/EUR

#### PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z PRZEPEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH PRZELICZONE NA EUR

Wyszczególnienie	stan na dzień 30.06.2024		dane porównawcze		dane przekształceniowe	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	49 202	11 408	43 819	9 846	43 819	9 846
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(93 170)	(21 602)	(31 320)	(7 038)	(31 320)	(7 038)
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	35 013	8 118	(7 231)	(1 625)	(7 231)	(1 625)
D. Przepływy pieniężne netto razem	(8 955)	(2 076)	5 268	1 184	5 268	1 184
E. Środki pieniężne na początek okresu	179 896	41 710	140 031	31 465	140 031	31 465
F. Środki pieniężne na koniec okresu	170 941	39 634	145 298	32 649	145 298	32 649

Do przeliczenia danych na dzień 30 czerwca 2024, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3130 PLN/EUR

Do przeliczenia danych na dzień 30 czerwca 2023, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,4503 PLN/EUR



**C. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**
**1. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

	<b>01.01.2024 - 30.06.2024</b>	<b>01.01.2023 - 30.06.2023</b>
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>		
<i>- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej</i>	3 916 991	1 176 628
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	45 027 542	11 501 487
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	4 792 600
	<b>45 027 542</b>	<b>16 294 087</b>
<b>B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>		
<i>- jednostkom powiązanim</i>	-543 365	-
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	-22 579 199	-9 264 854
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-4 614 894
	<b>-22 579 199</b>	<b>-13 879 748</b>
<b>C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży ( A-B )</b>	<b>22 448 342</b>	<b>2 414 339</b>
<b>D. Koszty sprzedaży</b>	<b>-4 073 284</b>	<b>-3 731 513</b>
<b>E. Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>-9 765 638</b>	<b>-9 596 675</b>
	<b>-13 838 922</b>	<b>-13 328 188</b>
<b>F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)</b>	<b>8 609 421</b>	<b>-10 913 849</b>
<b>G. Pozostałe przychody operacyjne</b>		
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	439
II. Dotacje	-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	99 158	11 837
IV. Inne przychody operacyjne	166 934	6 744 162
	<b>266 092</b>	<b>6 756 437</b>
<b>H. Pozostałe koszty operacyjne</b>		
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-396 943	-892 731
III. Inne koszty operacyjne	-1 053 051	-8 842 322
	<b>-1 449 995</b>	<b>-9 735 054</b>
<b>I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)</b>	<b>7 425 518</b>	<b>-13 892 465</b>
<b>J. Przychody finansowe</b>		
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
II. Odsetki, w tym:	7 662 201	5 455 605

<i>– od jednostek powiązanych</i>	6 472 265	4 179 637
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-
V. Inne	-	335 384
	<b>7 662 201</b>	<b>5 790 989</b>
<b>K. Koszty finansowe</b>		
I. Odsetki, w tym:	-3 021 529	-398 032
<i>– dla jednostek powiązanych</i>	-12 337	-84 308
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-13 973	-13 896
IV. Inne	-1 105 409	-6 093 392
	<b>-4 140 912</b>	<b>-6 505 320</b>
L. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	-	-
M. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K+/-L)	<b>10 946 806</b>	<b>-14 606 797</b>
<b>N. Odpis wartości firmy</b>		
I. Odpis wartości firmy – jednostki zależne		
III. Odpis wartości firmy – jednostki współzależne		
	-	-
<b>O. Odpis ujemnej wartości firmy</b>		
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	<b>-8 355 774</b>	<b>-5 154</b>
R. Zysk (strata) brutto (M-N+O+/-P)	<b>2 591 032</b>	<b>-14 611 951</b>
<b>S. Podatek dochodowy</b>		
I. Podatek bieżący	-7 429 913	-174 887
II. Podatek odroczony	-4 380 979	-115 367
	<b>-11 810 892</b>	<b>-290 254</b>
T. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
U. Zyski (straty) mniejszości	<b>8 536 022</b>	<b>-416 595</b>
W. Zysk (strata) netto (R-S-T+/-U)	<b>-17 755 881</b>	<b>-14 485 610</b>

## 2. SKONSOLIDOWANY BILANS – AKTYWA

AKTYWA	30.06.2024	31.12.2023
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>479 550 210</b>	<b>415 549 793</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>534 128</b>	<b>88 148</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2. Wartość firmy	-	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne	7 064	9 148
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	527 064	79 000
<b>II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1. Wartość firmy - jednostki zależne		
2. Wartość firmy - jednostki współzależne		
<b>III. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>83 036 095</b>	<b>6 132 123</b>
1. Środki trwałe	83 036 095	5 807 969
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	6 657 782	-
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	76 067 586	5 450 943
c) urządzenia techniczne i maszyny	29 752	31 630
d) środki transportu	54 603	26 202
e) inne środki trwałe	226 372	299 193
2. Środki trwałe w budowie	-	324 154
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
<b>IV. Należności długoterminowe</b>	<b>155 826</b>	<b>155 826</b>
1. Od jednostek powiązanych	-	-
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3. Od pozostałych jednostek	155 826	155 826
<b>V. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>386 689 576</b>	<b>403 585 298</b>
1. Nieruchomości	55 204 945	56 039 889
2. Wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe	331 484 631	347 545 408
a) w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	50 512 646	59 081 703
- udzielone pożyczki	50 512 646	59 081 703
b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	280 945 873	288 463 706
- udziały lub akcje	158 044 283	166 400 057
- udzielone pożyczki	122 901 590	122 063 648
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-

c) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
d) w pozostałych jednostkach	26 111	-
- udzielone pożyczki	26 111	-
4. Inne inwestycje długoterminowe		-
<b>VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>9 134 585</b>	<b>5 588 398</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 790 052	4 164 903
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	2 344 534	1 423 496
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>759 267 162</b>	<b>713 873 796</b>
<b>I. Zapasy</b>	<b>558 913 215</b>	<b>509 332 987</b>
1. Materiały	-	10 000
2. Półprodukty i produkty w toku	547 238 586	427 943 414
3. Produkty gotowe	9 198 724	77 954 118
4. Towary	72 000	44 889
5. Zaliczki na dostawy i usługi	2 403 905	3 380 566
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>22 925 493</b>	<b>23 481 319</b>
1. Należności od jednostek powiązanych	1 306 277	1 757 430
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 278 448	1 723 253
- do 12 miesięcy	1 278 448	1 723 253
- powyżej 12 miesięcy		-
b) inne	27 829	34 177
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3. Należności od pozostałych jednostek	21 619 216	21 723 890
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	6 154 915	5 128 193
- do 12 miesięcy	6 154 915	5 128 193
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	15 353 232	6 964 401
c) inne	111 069	9 631 296
d) dochodzone na drodze sądowej		-
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>171 390 689</b>	<b>179 999 023</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	171 390 689	179 999 023
a) w jednostkach zależnych i współzależnych	437 071	16 551
- udzielone pożyczki	437 071	16 551
b) w jednostkach stowarzyszonych	-	-
c) w pozostałych jednostkach	12 274	86 563
- udzielone pożyczki	12 274	86 563
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	170 941 344	179 895 908
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	66 843 096	71 084 555
- inne środki pieniężne	104 098 248	108 811 354
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>6 037 765</b>	<b>1 060 467</b>

C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	-	-
D. Udziały (akcje) własne	-	-
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>1 238 817 372</b>	<b>1 129 423 589</b>

### 3. SKONSOLIDOWANY BILANS – PASYWA

PASywa	30.06.2024	31.12.2023
<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>454 687 752</b>	<b>405 579 762</b>
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	200 000	200 000
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	140 625 501	140 625 501
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	93 976 800	93 976 800
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	93 976 800	93 976 800
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	2 324 600	2 324 600
VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych	172 924 534	28 557 351
VII. Zysk (strata) netto	44 636 317	139 895 510
<b>B. Kapitały mniejszości</b>	<b>71 175 232</b>	<b>68 796 569</b>
<b>C. Ujemna wartość jednostek podporządkowanych</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>712 954 388</b>	<b>655 047 258</b>
<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>10 904 449</b>	<b>6 085 957</b>
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 357 992	2 384 470
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	349 934	349 394
- krótkoterminowa	349 934	349 394
3. Pozostałe rezerwy	2 196 523	3 352 093
- długoterminowe	97 524	97 524
- krótkoterminowe	2 098 999	3 254 569
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>88 503 403</b>	<b>35 700 876</b>
1. Wobec jednostek powiązanych	4 658 365	7 667 593
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3. Wobec pozostałych jednostek	83 845 038	28 033 283
a) kredyty i pożyczki	-	-
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	77 398 221	27 456 833
c) inne zobowiązania finansowe	-	-
d) zobowiązania wekslowe	-	-
e) inne	6 446 817	576 451
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>613 546 536</b>	<b>613 249 910</b>
1. Wobec jednostek powiązanych	1 577 899	7 862 824
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	615 367	583 234
- do 12 miesięcy	615 367	583 234
b) inne	962 532	7 279 590
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
b) inne	-	-
3. Wobec pozostałych jednostek	611 942 311	605 360 759
a) kredyty i pożyczki	-	10 855 963

b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
c) inne zobowiązania finansowe	-	-
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	36 264 295	30 293 419
- do 12 miesięcy	36 264 295	30 293 419
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	566 336 971	545 977 825
f) zobowiązania wekslowe	-	-
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	5 086 654	12 310 330
h) z tytułu wynagrodzeń	5 492	22 741
i) inne	4 248 898	5 900 480
4. Fundusze specjalne	26 327	26 327
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	-	<b>10 515</b>
1. Ujemna wartość firmy	-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	-	10 515
- krótkoterminowe	-	10 515
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>1 238 817 372</b>	<b>1 129 423 589</b>

#### 4. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
<b>A. PRZEPLYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>		
<b>I. Zysk (strata) netto</b>	<b>-17 755 881</b>	<b>-14 485 610</b>
<b>II. Korekty razem</b>	<b>66 958 078</b>	<b>58 304 114</b>
1. Zyski (straty) mniejszości	2 378 663	-433 046
2. Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	8 355 774	5 154
3. Amortyzacja	1 017 837	896 771
6. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	923 519	6 029 705
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-3 550 693	-3 799 566
8. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-82 706	6 456 072
9. Zmiana stanu rezerw	-12 305 383	951 769
10. Zmiana stanu zapasów	-144 531 280	-103 643 578
11. Zmiana stanu należności	818 851	-18 737 974
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	211 668 866	174 669 400
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	2 273 419	-4 170 959
14. Inne korekty	-8 790	80 366
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I + II)</b>	<b>49 202 197</b>	<b>43 818 504</b>
<b>B. PRZEPLYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>		
<b>I. Wpływy</b>	<b>75 260</b>	<b>45 329</b>
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Z aktywów finansowych, w tym:	75 260	45 329
b) w pozostałych jednostkach	75 260	45 329
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	73 766	39 707
- odsetki	1 494	5 621
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
<b>II. Wydatki</b>	<b>-93 245 119</b>	<b>-31 365 022</b>
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-77 509 501	-438 980
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Na aktywa finansowe, w tym:	-15 735 617	-30 926 042
a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-15 710 029	-30 926 042
- udzielone pożyczki długoterminowe	-15 710 029	-30 926 042
b) w pozostałych jednostkach	-25 588	-



- udzielone pożyczki długoterminowe	-25 588	-
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym		-
5. Inne wydatki inwestycyjne		-
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I - II)</b>	<b>-93 169 859</b>	<b>-31 319 693</b>
<b>C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
<b>I. Wpływy</b>	<b>61 705 051</b>	<b>36 511 408</b>
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		-
2. Kredyty i pożyczki	11 705 051	36 335 244
wpływy pożyczki		-
wpływy kredyty	11 705 051	36 335 244
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	50 000 000	-
4. Inne wpływy finansowe		176 164
<b>II. Wydatki</b>	<b>-26 691 953</b>	<b>-43 742 430</b>
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	-22 245 684	-39 751 439
spłaty pożyczki	-3 000	-8 070 808
spłaty kredyty	-22 242 684	-31 680 631
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		-
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		-63 725
8. Odsetki	-4 446 269	-3 927 266
9. Inne wydatki finansowe		-
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I - II)</b>	<b>35 013 099</b>	<b>-7 231 021</b>
<b>D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III + B.III + C.III)</b>	<b>-8 954 564</b>	<b>5 267 789</b>
<b>E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM:</b>	<b>-8 954 564</b>	<b>5 267 789</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		-
<b>F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZATEK OKRESU</b>	<b>179 895 908</b>	<b>140 030 704</b>
<b>G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F + D), W TYM:</b>	<b>170 941 345</b>	<b>145 298 492</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania	26 529 377	89 412 638

## 5. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

I. Zestawienie zmian w kapitale własnym	30.06.2024	31.12.2023
<b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>410 051 435</b>	<b>171 707 452</b>
zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
korekty błędów	0	0
<b>I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	<b>410 051 435</b>	<b>171 707 452</b>
<b>1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0	0
a) zwiększenie	0	0
wydania udziałów (emisji akcji)		0
b) zmniejszenie	0	0
umorzenia udziałów (akcji)		0
<b>1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
<b>2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>140 625 501</b>	<b>91 523 281</b>
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0	49 102 220
a) zwiększenie	0	49 102 220
emisji udziałów i akcji powyżej wartości nominalnej		0
z podziału zysku (ustawowo)	0	49 102 220
z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		0
b) zmniejszenie	0	0
wypłata dywidendy		0
pokrycia straty		0
<b>2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu</b>	<b>140 625 501</b>	<b>140 625 501</b>
<b>3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>	<b>93 976 800</b>	<b>0</b>
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0	93 976 800
a) zwiększenie	0	93 976 800
zwiększenie kapitału z aktualizacji wyceny	0	93 976 800
b) zmniejszenie	0	0
zbycia środków trwałych		0
<b>3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>93 976 800</b>	<b>93 976 800</b>
<b>4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>2 324 600</b>	<b>2 324 600</b>
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0	0
a) zwiększenie	0	0
dopłaty udziałowców		0
podwyższenie kapitału podstawowego nie rejestrowane w KRS		0
b) zmniejszenie	0	0
zwrot dopłat		0
przeniesienie na kapitał podstawowy, po rejestracji w KRS		0
przeniesienie na kapitał zapasowy, po rejestracji w KRS		0
<b>4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>	<b>2 324 600</b>	<b>2 324 600</b>
<b>6. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>172 924 534</b>	<b>77 659 571</b>

<b>6.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu</b>	234 952 921	139 687 958
zmiany przyjętych zasad (polityk) rachunkowości		0
korekty błędów		0
<b>6.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>	234 952 921	139 687 958
a) zwiększenie	0	0
podziału zysku z lat ubiegłych		
b) zmniejszenie	0	-49 102 220
wypłata zysku		0
przeniesienie na kapitał zapasowy		-49 102 220
pokrycie straty z lat ubiegłych		0
przeniesienie na kapitał zapasowy		0
<b>6.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>234 952 921</b>	<b>90 585 737</b>
<b>6.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>-62 028 387</b>	<b>-62 028 387</b>
zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		0
korekty błędów		0
<b>6.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>	<b>-62 028 387</b>	<b>-62 028 387</b>
a) zwiększenie	<b>0</b>	<b>0</b>
przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		0
b) zmniejszenie	<b>0</b>	<b>0</b>
pokrycie straty		0
pokrycie straty z lat ubiegłych		0
<b>6.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>-62 028 387</b>	<b>-62 028 387</b>
<b>6.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>172 924 534</b>	<b>28 557 351</b>
<b>7. Wynik netto</b>	<b>44 636 317</b>	<b>139 895 510</b>
zysk netto	44 636 317	139 895 510
strata netto		
odpisy z zysku	0	0
<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu</b>	<b>454 687 752</b>	<b>405 579 762</b>

Warszawa, dnia 30 września 2024 roku