

Okam Capital Sp. z o.o.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Sporządzone zgodnie z Polskimi Standardami Rachunkowości

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

SPIS TREŚCI

A. WPROWADZENIE

B. SPRAWOZDANIE FINANSOWE:

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

C. INFORMACJA DODATKOWA:

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

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

A. WPROWADZENIE DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE O SPÓŁCE

1.1. Nazwa Spółki

Okam Capital Sp. z o.o.

1.2. Siedziba Spółki

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

1.3. Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym

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

1.4. NIP oraz REGON

NIP	7010226264
REGON	142339688

1.5. Podstawowy przedmiot działalności Spółki

4110Z

1.6. Wskazanie czasu trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony

Nie dotyczy

1.7. Wskazanie czy sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

Nie dotyczy

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

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

1.9. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Sprawozdanie sporządzone jest za okres obrotowy od 1 stycznia 2025 do 31 grudnia 2025 roku.

1.10. Założenie kontynuacji działalności

Sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej Spółki w ciągu 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania. W okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie odnotowano istotnych przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności.

1.11. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Ustawą z 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2026 r. poz. 522).

2. ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

2.1. Zasady grupowania operacji gospodarczych

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

2.2. Waluta funkcjonalna i prezentacyjna

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

2.3. Waluty obce

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

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

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

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

2.4. Zasady sporządzania sprawozdań finansowych

Stosowane zasady rachunkowości zostały opisane we wstępie do niniejszego sprawozdania.

2.5. Metody wyceny aktywów i pasywów

Rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne i prawne

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

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

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

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

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

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

Metody dokonywania amortyzacji

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

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

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

Leasing finansowy

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

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

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

Inwestycje

Inwestycje długoterminowe w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne

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

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

Na koniec każdego roku obrotowego spółka sprawdza, czy wystąpiły przesłanki świadczące o potencjalnej utracie wartości aktywa. W przypadku wystąpienia takiego ryzyka bieżąca wartość godziwa jest weryfikowana na podstawie operatu niezależnego rzeczoznawcy i w sprawozdaniu finansowym ujmowany jest odpis z tytułu utraty wartości. Odpis ujmowany jest w ciężar rachunku zysków i strat i może zostać odwrócony w kolejnych okresach.

Inne inwestycje długoterminowe

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

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

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

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

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

Inwestycje krótkoterminowe

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

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

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

Inwestycje krótkoterminowe, inne niż aktywa finansowe wycenia się według ceny nabycia lub ceny (wartości) rynkowej, zależnie od tego, która z nich jest niższa. Skutki wzrostu lub obniżenia wartości inwestycji krótkoterminowych innych niż aktywa finansowe zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych.

Należności

Należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny i wykazuje w wartości netto (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące).

Wartość należności podlega aktualizacji wyceny uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego.

Zapasy

Na zapasy składają się projekty deweloperskie związane z realizacją i sprzedażą lokali w ramach wielorodzinnych budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (lokali użytkowych). Zapasy wycenia się po cenie nabycia lub koszcie wytworzenia nie wyższych od możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

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

Koszty budowy projektu obejmują w szczególności:

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

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

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

Aktywa pieniężne

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

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w odniesieniu do poniesionych kosztów dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych. Odpisy czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu lub wielkości świadczeń. Czas i sposób rozliczenia jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Koszty stanowiące różnicę pomiędzy niższą wartością otrzymanych finansowych składników aktywów, a wyższą kwotą zobowiązania zapłaty za nie, w tym również z tytułu emitowanych przez jednostkę papierów wartościowych, odpisywane są w koszty finansowe w równych ratach, w ciągu okresu, na jaki zaciągnięto zobowiązanie.

Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości aktywów

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

Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy wykazywany jest w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym. Zadeklarowane, lecz niewniesione wkłady kapitałowe ujmowane są jako należne wkłady na poczet kapitału.

Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy obejmuje wartość zasobów, wniesionych do jednostki na czas nieoznaczony, ponad ich wartość zadeklarowaną do wniesienia i ujętą w kapitale podstawowym oraz wartość zysków pozostawionych w jednostce, które mogą być z niej wycofane.

Kapitał rezerwowy

Zgodnie z treścią umowy spółki Zgromadzenie Wspólników może tworzyć kapitały rezerwowe.

Rezerwy na zobowiązania

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

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

Zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty. Zobowiązania finansowe (z wyjątkiem zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu, instrumentów pochodnych o charakterze zobowiązań oraz pozycji zabezpieczanych) wycenia się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego, w kwocie wymagalnej zapłaty. Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz instrumenty pochodne o charakterze zobowiązań wycenia się w wartości rynkowej lub inaczej określonej wartości godziwej. Zobowiązania inne niż finansowe wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Spółka stosuje Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 17 listopada 2024 r. w sprawie uznawania i metod wyceny oraz ujawniania i prezentacji instrumentów finansowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1750).

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy, gdy kwotę zobowiązania można oszacować w sposób wiarygodny. Bierne rozliczenie międzyokresowe kosztów, o których jest mowa powyżej, są prezentowane w bilansie w pozycji zobowiązania z tytułu dostaw i usług.

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

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

Bierne rozliczenia międzyokresowe przychodów

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

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

Podatek dochodowy odroczony

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, 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, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości. Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.

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

Ustalenie wyniku finansowego

Rachunek zysków i strat sporządzany jest w ujęciu kalkulacyjnym.

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 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 sprzedaży przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego zaklasyfikowanej jako sprzedaż wyrobu gotowego, przyjmuje się dzień protokolarnego przekazania nieruchomości bądź jej części przyszłemu nabywcy.

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

Koszt własny sprzedaży

Koszty wytworzenia sprzedanych wyrobów gotowych, towarów i usług prezentowane są w pozycji 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.

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 jako część ich kosztu wytworzenia. Koszty finansowe aktywowane są do produkcji w toku tylko w okresie kiedy projekt deweloperski jest aktywny. Projekt uważa się za aktywny, gdy dla zakupionych gruntów prowadzone są prace projektowe albo budowlane lub trwa proces uzyskiwania kluczowych decyzji administracyjnych potrzebnych do prowadzenia projektu. Koszty finansowe przestają być aktywowane z chwilą, gdy zasadniczo wszystkie działania, których przeprowadzenie jest konieczne do przygotowania mieszkań do przekazania klientom zostały zakończone (zwyczajowo uzyskanie pozwolenia na użytkowanie). Aktywowanie kosztów finansowych jest zawieszane w przypadku wstrzymania działań związanych z działalnością inwestycyjną na projekcie, w tym prac związanych z projektowaniem, procesem budowlanym lub uzyskiwaniem odpowiednich zezwoleń i postanowień administracyjnych dotyczących projektu.

B. SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Nota	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
A. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i mater.		
I. – od jednostek powiązanych	16 876 828	14 740 031
II. Przychody netto ze sprzedaży produktów	19 734 067	17 619 802
	19 734 067	17 619 802
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów		
I. - jednostkom powiązanym	(1 082 085)	(1 280 329)
II. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	(14 377 372)	(11 645 814)
	(14 377 372)	(11 645 814)
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	5 356 695	5 973 988
D. Koszty sprzedaży	(90 944)	(121 019)
E. Koszty ogólnego zarządu	(575 547)	(2 610 108)
	(666 490)	(2 731 127)
F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	4 690 204	3 242 860
G. Pozostałe przychody operacyjne		
II. Dotacje	27 405	-
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	237 767	137 165
IV. Inne przychody operacyjne	211 135	9 619
	476 306	146 784
H. Pozostałe koszty operacyjne		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	(551 009)	(151 530)
III. Inne koszty operacyjne	(553 487)	(403 221)
	(1 104 496)	(554 751)
I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	4 062 015	2 834 893
J. Przychody finansowe		
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	139 328 510	79 475 251
a) od jednostek powiązanych, w tym:	139 328 510	79 475 251
II. Odsetki, w tym:	24 865 221	16 457 913
– od jednostek powiązanych	15 151 060	7 902 708
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	200	-
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	816 339	22 906 767
	165 010 269	118 839 932

K. Koszty finansowe

I. Odsetki, w tym:	(16 659 217)	(9 013 200)
– dla jednostek powiązanych	(2 652 772)	(3 700 155)
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	(192 283)	(317 067)
IV. Inne	(1 380 833)	(3 423 420)
	(18 232 334)	(12 753 687)
L. Zysk (strata) brutto (I+J-K)	150 839 950	108 921 138
M. Podatek dochodowy	(302 333)	(6 880 953)
N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
O. Zysk (strata) netto (L-M-N)	150 537 617	102 040 185

2. AKTYWA

AKTYWA	Nota	31.12.2025	31.12.2024
A. Aktywa trwałe		655 384 467	450 563 135
I. Wartości niematerialne i prawne		928 109	744 730
3. Inne wartości niematerialne i prawne		882 109	15 750
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		46 000	728 980
II. Rzeczowe aktywa trwałe		1 224 118	1 403 098
1. Środki trwałe		1 224 118	1 403 098
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		1 198 197	1 367 947
c) urządzenia techniczne i maszyny		21 462	28 463
e) inne środki trwałe		4 459	6 689
III. Należności długoterminowe		101 475	-
3. Od pozostałych jednostek		101 475	-
IV. Inwestycje długoterminowe		646 187 941	441 480 782
3. Długoterminowe aktywa finansowe		646 187 941	441 480 782
a) w jednostkach powiązanych		376 025 257	207 897 542
- udziały lub akcje		30 635 085	30 188 947
- udzielone pożyczki		345 390 172	177 708 595
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		270 162 684	233 564 151
- udziały lub akcje		99 031 300	93 997 550
- udzielone pożyczki		171 131 384	139 566 601
c) w pozostałych jednostkach		-	19 089
- udzielone pożyczki		-	19 089
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		6 942 824	6 934 524
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		6 938 199	5 726 952
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		4 625	1 207 572

AKTYWA		Nota	31.12.2025	31.12.2024
B.	Aktywa obrotowe		56 956 006	116 567 084
I.	Zapasy		-	-
II.	Należności krótkoterminowe		4 874 713	24 993 366
	1. Należności od jednostek powiązanych		2 898 972	23 646 057
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		2 795 609	2 157 009
	- do 12 miesięcy		2 795 609	2 157 009
	b) inne		103 363	21 489 048
	2. Należności od jednostek pozostałych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		1 473 701	420 334
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		1 473 701	420 334
	- do 12 miesięcy		1 473 701	420 334
	3. Należności od pozostałych jednostek		502 040	926 975
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		489 355	536 809
	- do 12 miesięcy		489 355	536 809
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		-	262 907
	c) inne		12 684	127 259
III.	Inwestycje krótkoterminowe		51 957 736	90 557 816
	1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		51 957 736	90 557 816
	a) w jednostkach powiązanych		689 972	12 474 340
	- udzielone pożyczki		689 972	12 474 340
	b) w pozostałych jednostkach		8 180	-
	- udzielone pożyczki		8 180	-
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		51 259 585	78 083 475
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		45 923 116	970 617
	- inne środki pieniężne		5 336 469	77 112 858
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		123 557	1 015 902
C.	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy		-	-
D.	Udziały (akcje) własne		-	-
	AKTYWA RAZEM		712 340 473	567 130 218

3. PASYWA

PASYWA	31.12.2025	31.12.2024
A. Kapitał własny	507 417 435	356 879 818
I. Kapitał podstawowy	200 000	200 000
II. Kapitał zapasowy, w tym:	244 149 037	160 663 333
III. Kapitał z aktualizacji wyceny, w tym:	93 976 300	93 976 300
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	18 554 481	-
VI. Zysk (strata) netto	150 537 617	102 040 185
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	204 923 038	210 250 400
I. Rezerwy na zobowiązania	13 837 252	12 478 500
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 850 820	10 337 240
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	306 630	327 163
- krótkoterminowa	306 630	327 163
3. Pozostałe rezerwy	1 679 802	1 814 097
- krótkoterminowe	1 679 802	1 814 097
II. Zobowiązania długoterminowe	131 205 029	172 212 903
1. Wobec jednostek powiązanych	35 350 071	45 396 416
3. Wobec pozostałych jednostek	95 854 958	126 816 487
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	95 854 958	126 816 487
III. Zobowiązania krótkoterminowe	59 880 757	25 558 998
1. Wobec jednostek powiązanych	680 364	24 708 564
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	654 834	623 507
- do 12 miesięcy	654 834	623 507
b) inne	25 530	24 085 057
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	142 306	31 429
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	142 058	31 429
- do 12 miesięcy	142 058	31 429
b) inne	248	-
3. Wobec pozostałych jednostek	59 031 760	792 677
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	58 383 176	-
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	556 203	389 158
- do 12 miesięcy	556 203	389 158
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	72 201	294 117
h) z tytułu wynagrodzeń	8 036	2 000
i) inne	12 144	107 402
4. Fundusze specjalne	26 327	26 327
IV. Rozliczenia międzyokresowe	-	-
PASYWA RAZEM	712 340 473	567 130 218

4. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) netto	150 537 617	102 040 185
II. Korekty razem	-147 526 802	-91 820 804
3. Amortyzacja	189 481	184 231
6. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	590 486	896 146
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-147 034 660	-85 056 698
8. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-738 789	-22 438 170
9. Zmiana stanu rezerw	325 453	2 409 629
11. Zmiana stanu należności	-1 402 474	9 429 224
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	52 314	582 847
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	884 046	2 171 985
14. Inne korekty	-392 658	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I + II)	3 010 815	10 219 380
B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
I. Wpływy	126 432 627	14 368 937
3. Z aktywów finansowych, w tym:	126 432 627	14 368 937
a) w jednostkach powiązanych	126 432 627	14 368 937
- dywidendy i udziały w zyskach	46 824 138	3 041 868
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	68 428 872	8 740 506
- odsetki	11 179 617	2 586 562
II. Wydatki	-199 614 841	-58 336 928
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-193 879	-670 980
3. Na aktywa finansowe, w tym:	-199 420 962	-57 665 948
a) w jednostkach powiązanych	-199 420 962	-57 665 948
- nabycie aktywów finansowych	-5 036 014	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	-194 384 948	-57 665 948
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I - II)	-73 182 214	-43 967 992
C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
I. Wpływy	61 693 737	122 541 414
2. Kredyty i pożyczki	32 267 032	-
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	29 426 705	122 541 414
II. Wydatki	-18 353 315	-15 749 015
4. Spłaty kredytów i pożyczek	-100 000	-8 500 000
8. Odsetki	-18 253 315	-7 249 015
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I - II)	43 340 422	106 792 399
D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III + B.III + C.III)	-26 830 978	73 043 787

E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM:	-26 823 890	73 350 169
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-7 087	-306 381
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZATEK OKRESU	78 083 475	4 733 307
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F + D), W TYM:	51 252 498	77 777 094
- o ograniczonej możliwości dysponowania	1 150 906	566 051

5. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Zestawienie zmian w kapitale własnym	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	356 879 818	254 839 633
zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0	0
korekty błędów	0	0
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	356 879 818	254 839 633
Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	200 000	200 000
Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0	0
a) zwiększenie (z tytułu)	0	0
<i>wydania udziałów (emisji akcji)</i>	0	0
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	0
<i>umorzenia udziałów (akcji)</i>	0	0
Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	200 000	200 000
Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	160 663 333	140 625 501
Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	83 485 704	20 037 832
a) zwiększenie (z tytułu)	83 485 704	20 037 832
<i>emisji akcji powyżej wartości nominalnej</i>	0	0
<i>podziału zysku (ustawowo)</i>	83 485 704	20 037 832
<i>podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)</i>	0	0
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	0
<i>wypłaty dywidendy</i>	0	0
<i>pokrycia straty</i>	0	0
Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	244 149 037	160 663 333
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	93 976 300	93 976 300
Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0	0
a) zwiększenie (z tytułu)	0	0
<i>zwiększenie kapitału z aktualizacji wyceny</i>	0	0
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	0
<i>zbycia środków trwałych</i>	0	0
<i>pozostałe zmniejszenia</i>	0	0
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	93 976 300	93 976 300
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0	0
Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0	0
a) zwiększenie (z tytułu)	0	0
<i>dopłaty udziałowców</i>	0	0
<i>podwyższenie kapitału podstawowego nie rejestrowane w KRS</i>	0	0
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	0
<i>zwrot dopłat</i>	0	0
<i>przeniesienie na kapitał podstawowy, po rejestracji w KRS</i>	0	0
<i>przeniesienie na kapitał zapasowy, po rejestracji w KRS</i>	0	0
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0	0
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	102 040 185	20 037 832

Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	102 040 185	20 037 832
zmiany przyjętych zasad (polityk) rachunkowości	0	0
korekty błędów	0	0
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	102 040 185	20 037 832
a) zwiększenie (z tytułu)	0	0
<i>podziału zysku z lat ubiegłych</i>	0	0
<i>pozostałe</i>	0	0
b) zmniejszenie (z tytułu)	-83 485 704	-20 037 832
<i>wypłata zysku</i>	0	0
<i>przeniesienie na kapitał zapasowy</i>	-83 485 704	-20 037 832
<i>pokrycie straty z lat ubiegłych</i>	0	0
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	18 554 481	0
Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0	0
zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0	0
korekty błędów	0	0
Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0	0
a) zwiększenie (z tytułu)	0	0
<i>przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia</i>	0	0
<i>pozostałe zwiększenia</i>	0	0
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	0
<i>pokrycie straty</i>	0	0
<i>pokrycie straty z lat ubiegłych</i>	0	0
<i>pozostałe</i>	0	0
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0	0
Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	18 554 481	0
Wynik netto	150 537 617	102 040 185
zysk netto	150 537 617	102 040 185
strata netto	0	0
odpisy z zysku	0	0
Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu	507 417 435	356 879 818
Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	507 417 435	356 879 818

6. KALKULACJA PODATKU DOCHODOWEGO

	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025	Podstawa prawna				31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024
	Wartość łączna zł	z zysków kapitałowych zł	z innych źródeł przychodów zł	Art.	Ust	Pkt.	Litera	Wartość łączna zł	z zysków kapitałowych zł	z innych źródeł przychodów zł
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	150 839 950							108 921 138		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	139 608 787	139 328 510	280 277					79 613 030	0	79 613 030
przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych	139 328 510	139 328 510	0	22	4			79 475 251	0	79 475 251
wartość należności umorzonych, przedawnionych lub odpisanych jako nieściągalne w tej części, od której dokonane odpisy aktualizujące zostały uprzednio nie zostały zaliczone do kosztów uzyskania przychodów	280 277	0	280 277	12	1	4d		137 779	0	137 779
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	34 812 944	0	34 812 944					42 469 651	0	42 469 651
naliczone, nieotrzymane odsetki od należności, w tym również od udzielonych pożyczek (kredytów);	25 757 819	0	25 757 819	12	4	2		16 696 004	0	16 696 004
różnice kursowe niezrealizowane	4 943 229	0	4 943 229	15a	2			2 866 880	0	2 866 880
przychody bilansowe nie uznane podatkowo	4 111 896	0	4 111 896	12				22 906 767	0	22 906 767
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	13 575 817	0	13 575 817					2 942 350	0	2 942 350
zapłacone odsetki bilansowo ujęte w poprzednim okresie sprawozdawczym	13 575 817	0	13 575 817	12	4	2		2 942 350	0	2 942 350

E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	543 817	0	543 817				591 429	0	591 429
darowizn i ofiar wszelkiego rodzaju, z wyjątkiem określonych przepisami	6 000	0	6 000	16	1	14	20 718	0	20 718
kosztów reprezentacji, w szczególności poniesionych na usługi gastronomiczne, zakup żywności oraz napojów, w tym alkoholowych	86 906	0	86 906	16	1	28	72 079	0	72 079
wpłat na PFRON	85 339	0	85 339	16	1	36	67 033	0	67 033
składek na rzecz organizacji, do których przynależność podatnika nie jest obowiązkowa ponad określony przepisami limit	55 540	0	55 540	16	1	37	40 620	0	40 620
25% wydatków, z zastrzeżeniem pkt 30, z tytułu kosztów używania, dla potrzeb działalności gospodarczej, samochodów osobowych niestanowiących składników majątku podatnika	76 670	0	76 670	16	1	51	158 441	0	158 441
wydatki dot. ubezpieczeń członków Zarządu	13 870	0	13 870	16	1	59	11 057	0	11 057
koszty niepodatkowe	149 492	0	149 492	16			55 251	0	55 251
rezerwa na koszty NKUP	50 000	0	50 000	16	1	27	146 232	0	146 232
pozostałe wartości (suma pozycji, z których każda jest mniejsza od 20 tys.zł)	20 000	0	20 000				20 000	0	20 000
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	13 818 813	0	13 818 813				12 816 261	0	12 816 261
naliczone, lecz niezapłacone albo umorzone odsetki od zobowiązań, w tym również od pożyczek (kredytów)	5 096 728	0	5 096 728	16	1	11	5 755 895	0	5 755 895
różnice kursowe niezrealizowane	4 692 515	0	4 692 515	15a	3		3 751 111	0	3 751 111
odpisów aktualizujących wartość należności zaliczonych do przychodów, których nieściągalność nie została uprawdopodobniona w danym okresie na podstawie ust. 2a pkt 1	743 292	0	743 292	16	1	26a	468 597	0	468 597
koszty niewypłaconych, niedokonanych lub niepostawionych do dyspozycji wypłat, świadczeń oraz innych należności z tytułów określonych w art. 12	0	0	0	16	1	57	2 000	0	2 000
wycena SCN	2 422 334	0	2 422 334	16			1 816 487	0	1 816 487
rezerwy na koszty	863 943	0	863 943	16	1	27	1 022 171	0	1 022 171

G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	10 326 824	0	10 326 824				10 517 009	0	10 517 009
zapłacone odsetki zarachowane w innym okresie, w tym od kredytów i pożyczek	9 488 795	0	9 488 795	16	1	11	9 654 493	0	9 654 493
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0	0	0				0	0	0
za rok 2024	0	0	0				0	0	0
za rok 2023	0	0	0				0	0	0
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0	0	0				0	0	0
pozostałe wartości (suma pozycji, z których każda jest mniejsza od 20 tys.zł)	0	0	0				0	0	0
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-5 970 159						-7 328 513		
K. Podatek dochodowy	0						0		

C. INFORMACJA DODATKOWA

1. INFORMACJE O POŁĄCZENIU JEDNOSTEK ORAZ DANE ŁĄCZNE

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

2. ZNACZĄCE ZDARZENIA Z LAT UBIEGŁYCH UJĘTE W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

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

3. KURSY WYMIANY WALUT OBCYCH

Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu

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

Kurs średni w okresie

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

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

	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Koszty zakończonych prac rozwojowych	RAZEM
Wartość brutto na 01.01.2025	-	225 405	728 980	-	954 385
Zwiększenia	-	876 859	193 879	-	1 070 738
nabycie	-	-	193 879	-	193 879
przeniesienie	-	876 859	-	-	876 859
Zmniejszenia	-	-	-876 859	-	-876 859
przeniesienie	-	-	-876 859	-	-876 859
Wartość brutto na 31.12.2025	-	1 102 264	46 000	-	1 148 264

	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Koszty zakończonych prac rozwojowych	RAZEM
					-
Umorzenie oraz odpisy na 01.01.2025	-	-209 655	-	-	-209 655
Zwiększenia	-	-10 500	-	-	-10 500
amortyzacja	-	-10 500	-	-	-10 500
Umorzenie oraz odpisy na 31.12.2025	-	-220 155	-	-	-220 155
Wartość netto na 01.01.2025	0	15 750	728 980	0	744 730
Wartość netto na 31.12.2025	0	882 109	46 000	0	928 109

Spadek wartości zaliczek na wartości niematerialne i prawne oraz jednoczesny wzrost w pozycji "Inne wartości niematerialne i prawne" wynika z przyjęcia do użytkowania oprogramowania do raportowania finansowego.

5. ŚRODKI TRWAŁE - ZMIANY W CIĄGU ROKU OBROTOWEGO

	Grunty, w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu	Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	RAZEM
Wartość brutto na 01.01.2025	0	1 697 500	363 822	0	130 781	0	0	2 192 103
Zwiększenia	0	0	0	0	0	0	0	0
nabycie	0	0	0	0	0	0	0	0
przyjęcie ze środków trwałych w budowie	0	0	0	0	0	0	0	0
aktualizacja wyceny	0	0	0	0	0	0	0	0
inne	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia	0	0	-159 180	0	-1 159	0	0	-160 338
sprzedaż	0	0	0	0	0	0	0	0
likwidacja	0	0	-159 180	0	-1 159	0	0	-160 338
przeniesienie	0	0	0	0	0	0	0	0
inne	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość brutto na 31.12.2025	0	1 697 500	204 642	0	129 623	0	0	2 031 765

	Grunty, w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu	Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	RAZEM
								-
Umorzenie oraz odpisy na 01.01.2025	0	-329 553	-335 359	0	-124 093	0	0	-789 005
Zwiększenia	0	-169 750	-7 001	0	-2 230	0	0	-178 981
amortyzacja za okres	0	-169 750	-7 001	0	-2 230	0	0	-178 981
przeniesienie	0	0	0	0	0	0	0	0
odpisy aktualizujące wartość	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia	0	0	159 180	0	1 159	0	0	160 338
sprzedaż	0	0	0	0	0	0	0	0
likwidacja	0	0	159 180	0	1 159	0	0	160 338
przeniesienie	0	0	0	0	0	0	0	0
odpisy aktualizujące wartość	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe	0	0	0	0	0	0	0	0
Umorzenie oraz odpisy na 31.12.2025	0	-499 303	-183 180	0	-125 164	0	0	-807 647
								0
Wartość netto na 01.01.2025	0	1 367 947	28 463	0	6 688	0	0	1 403 098
Wartość netto na 31.12.2025	0	1 198 197	21 462	0	4 459	0	0	1 224 118

6. WARTOŚĆ GRUNTÓW UŻYTKOWANYCH WIECZYŚCIE BĘDĄCYCH CZĘŚCIĄ ZAPASÓW SPÓŁKI

W bilansie Spółki w pozycji zapasów nie występują grunty użytkowane wieczysto.

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

Grupa rodzajowa środków trwałych wg KRŚT	Oszacowana wartość rynkowa
Samochody osobowe	1 800 000
Pomieszczenie biurowe	6 150 000
RAZEM:	7 950 000

Spółka korzysta z obcych środków trwałych na podstawie umów najmu i umów leasingu, obejmujących powierzchnie biurowe oraz samochody służbowe.

8. ŚRODKI TRWAŁE - POZOSTAŁE UJAWNIECIA

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

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

Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w bieżącym roku obrotowym wyniosły 193 879 zł. Spółka nie poniosła nakładów na ochronę środowiska.

9. INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE – ZMIANY W CIĄGU ROKU OBROTOWEGO

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	RAZEM
Wartość na 01.01.2025	0	0	441 480 782	0	441 480 782
Zwiększenia	0	0	429 046 004	0	429 046 004
przeszacowanie	0	0	0	0	0
nabycie	0	0	5 956 739	0	5 956 739
udzielone pożyczki i odsetki	0	0	423 089 265	0	423 089 265
korekta wyceny	0	0	0	0	0
przeniesienie	0	0	0	0	0
pozostałe	0	0	0	0	0
Zmniejszenia	0	0	-224 338 845	0	-224 338 845
odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	0	0	812 442	0	812 442
korekta wyceny	0	0	0	0	0
sprzedaż	0	0	0	0	0
likwidacja	0	0	0	0	0
amortyzacja	0	0	0	0	0
spłaty pożyczek i odsetek	0	0	-225 151 287	0	-225 151 287
przeniesienie	0	0	0	0	0
pozostałe	0	0	0	0	0
Wartość brutto na 31.12.2025	0	0	646 187 941	0	646 187 941

W danych za okres porównawczy Spółka dokonała odwrócenia utworzonego wcześniej odpisu na udziały w jednostce powiązanej Lokafo 333 Sp. z o.o. na kwotę 22 906 767 zł w związku z zaprzestaniem istnienia przesłanek do jego utrzymania. Dane na 31 grudnia 2024 roku w niniejszej nocie różnią się więc od podpisanego Sprawozdania Finansowego za ten okres, co zostało szczegółowo opisane w nocie 39.

10. DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

	31.12.2025	31.12.2024
W jednostkach zależnych i współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	376 025 257	207 897 542
Udziały lub akcje	30 635 085	30 188 947
Inne papiery wartościowe	0	0
Udzielone pożyczki	345 390 172	177 708 595
Inne długoterminowe aktywa finansowe	0	0
W pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	270 162 684	233 583 240
Udziały lub akcje	99 031 300	93 997 550
Inne papiery wartościowe	0	0
Udzielone pożyczki	171 131 384	139 585 690
Inne długoterminowe aktywa finansowe		
RAZEM:	646 187 941	441 480 782

Analiza utraty wartości długoterminowych aktywów finansowych - odpisy

Na dzień 31 grudnia 2025 roku została przeanalizowana utrata wartości długoterminowych aktywów finansowych. W danych za okres porównawczy Spółka dokonała odwrócenia utworzonego wcześniej odpisu na udziały w jednostce powiązanej Lokafo 333 Sp. z o.o. na kwotę 22 906 767 zł w związku z zaprzestaniem istnienia przestanków do jego utrzymania na dzień 31 grudnia 2024 roku. Dane za 2024 rok w niniejszej nocie różnią się więc od podpisanego Sprawozdania Finansowego za ten okres, co zostało szczegółowo opisane w nocie 39.

Jednocześnie nastąpiło odwrócenie odpisów aktualizujących z tytułu oczekiwanych strat wynikających z braku możliwości odzyskania udzielonych pożyczek.

	31.12.2025	31.12.2024
Stan na początek roku	-2 185 561	-32 264 646
Zwiększenia - utworzenie odpisu	0	-33 100
Zmniejszenia - odwrócenie	812 442	30 112 185
Różnice kursowe	0	0
Stan na koniec okresu obrotowego	-1 373 118	-2 185 561

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

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

OGC 1 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	89,62%	89,62%	5 300,00
Dowborczyków Offices Sp. z o.o.	Kościuszki 132, 90-451 Łódź	100,00%	100,00%	5 000,00
Okam Volt Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	5 000,00
Property Invest Poland Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	56,50%	56,50%	50 000,00
W 33 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,98%	51,98%	5 000,00
Okam 2013 Sp. z o.o. w likwidacji	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,98%	51,98%	5 000,00
Okam 2015 Sp. z o.o. w likwidacji	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,98%	51,98%	5 000,00
LokafoP 401 Sp. z o.o. w likwidacji	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,98%	51,98%	5 000,00
Okam 2021 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	56,50%	56,50%	5 000,00
Okam Inspire II Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	56,50%	56,50%	5 000,00
Okam Inspire III Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	56,50%	56,50%	5 600,00
Okam Inspire IV Sp. z o.o. w likwidacji	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	56,50%	56,50%	5 000,00
Okam Inspire V Sp. z o.o. w likwidacji	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	56,50%	56,50%	5 000,00
Okam 2018 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,00%	51,00%	5 000,00
	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,00%	51,00%	300 000,00
R 6 Offices Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,00%	51,00%	5 000,00
Okam Inwestycje Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,00%	51,00%	5 000,00
Okam P71 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	75,00%	75,00%	50 000,00
Terra Real Estate S.R.L.	Piazzetta Pattari 7, 20122 Milano	51,77%	51,77%	42 267,00
Prandina River S.R.L.	Piazzetta Pattari 7, 20122 Milano	25,01%	25,01%	84 534,00
Villoresi 11 S.R.L.	Piazzetta Pattari 7, 20122 Milano	39,96%	39,96%	42 267,00
Fucini 2 S.R.L.	Piazzetta Pattari 7, 20122 Milano	49,18%	49,18%	42 267,00
Crespi 10A S.R.L.	Piazzetta Pattari 7, 20122 Milano	51,77%	51,77%	42 267,00
Okam Management S.R.L.	Piazzetta Pattari 7, 20122 Milano	51,77%	51,77%	42 267,00
Okam Italy S.R.L.	Piazzetta Pattari 7, 20122 Milano	51,77%	51,77%	422 670,00
Terra Credit Investment S.R.L.	Piazzetta Pattari 7, 20122 Milano	35,73%	35,73%	42 267,00
Lattuada 20 S.R.L.	Piazzetta Pattari 7, 20122 Milano	35,73%	35,73%	42 267,00
Okam City Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	46,67%	46,67%	201 423 200,00
Okam City I Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	42,00%	42,00%	5 000,00
Okam City II Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	42,00%	42,00%	5 000,00

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

12. ZAPASY

Zarówno na koniec bieżącego, jak i porównawczego okresu objętego niniejszym Sprawozdaniem Finansowym, Spółka nie posiadała w swoim bilansie zapasów.

13. STRUKTURA NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH

	31.12.2025			31.12.2024		
	Należności brutto	Odpis aktualizujący	Należności netto	Należności brutto	Odpis aktualizujący	Należności netto
Należności od jednostek powiązanych	3 060 754	-161 782	2 898 972	23 953 171	-307 114	23 646 057
a) z tytułu dostaw i usług do 12 mcy	2 956 551	-160 942	2 795 609	2 461 327	-304 318	2 157 009
- niewymagalne	923 408	0	923 408	1 237 785	0	1 237 785
- przeterminowane do 30 dni	465 284	0	465 284	556 153	0	556 153
- przeterminowane od 31 do 90 dni	383 366	0	383 366	118 933	-3 152	115 780
- przeterminowane od 91 do 180 dni	290 346	0	290 346	89 527	-60 996	28 531
- przeterminowane powyżej 180 dni	894 146	-160 942	733 205	458 930	-240 170	218 760
b) inne	104 203	-840	103 363	21 491 844	-2 795	21 489 048
- niewymagalne	35 675	0	35 675	21 434 438	0	21 434 438
- przeterminowane do 30 dni	0	0	0	0	0	0
- przeterminowane od 31 do 90 dni	20 568	0	20 568	0	0	0
- przeterminowane od 91 do 180 dni	960	0	960	0	0	0
- przeterminowane powyżej 180 dni	47 000	-840	46 160	57 406	-2 795	54 610
Należności od jednostek pozostałych	2 016 318	-40 578	1 975 741	1 357 740	-273 338	1 084 402
a) z tytułu dostaw i usług do 12 mcy	2 003 634	-40 578	1 963 057	997 721	-40 578	957 143
- niewymagalne	1 220 675	0	1 220 675	456 926	0	456 926
- przeterminowane do 30 dni	155 087	0	155 087	141 115	0	141 115
- przeterminowane od 31 do 90 dni	160 063	0	160 063	305 432	0	305 432
- przeterminowane od 91 do 180 dni	13 106	0	13 106	28 149	0	28 149
- przeterminowane powyżej 180 dni	454 702	-40 578	414 124	66 098	-40 578	25 520
b) inne	12 684	0	12 684	360 019	-232 760	127 259
- niewymagalne	9 084	0	9 084	48 742	-7 121	41 620

- przeterminowane do 30 dni	0	0	0	0	0	0
- przeterminowane od 31 do 90 dni	0	0	0	0	0	0
- przeterminowane od 91 do 180 dni	0	0	0	0	0	0
- przeterminowane powyżej 180 dni	3 600	0	3 600	311 278	-225 639	85 639
Należności z tyt. podatków, ceł i ubezpieczeń	0	0	0	262 907	0	262 907
- niewymagalne	0	0	0	262 907	0	262 907
- przeterminowane do 30 dni	0	0	0	0	0	0
- przeterminowane od 31 do 90 dni	0	0	0	0	0	0
- przeterminowane od 91 do 180 dni	0	0	0	0	0	0
- przeterminowane powyżej 180 dni	0	0	0	0	0	0
Inne należności	0	0	0	0	0	0

W niniejszej nocie Spółka agreguje w pozycji 'Należności od jednostek pozostałych' należności od pozostałych jednostek, w których posiada zaangażowanie w kapitale oraz należności od jednostek pozostałych. Analogiczne podejście przyjęto w nocie 20 dla zobowiązań z tytułu dostaw i usług, podatku dochodowego oraz pozostałych zobowiązań.

Transakcje z jednostkami powiązаныmi zostały szczegółowo zaprezentowane w nocie numer 29.

Odpisy aktualizujące wartość należności:

	31.12.2025	31.12.2024
Stan na początek roku	-580 451	-566 086
Zwiększenia - utworzenie odpisu	-76 639	-14 365
Zwiększenia - przeniesienie	0	0
Wykorzystanie odpisu	0	0
Odwrócenie odpisu	454 731	0
Różnice kursowe	0	0
Stan na koniec okresu obrotowego	-202 359	-580 451

Na dzień 31 grudnia 2025 roku została przeanalizowana utrata wartości należności. W wyniku przeprowadzonej oceny utworzono odpisy aktualizujące dla należności od jednostek powiązanych obciążonych ryzykiem nieściągalności. Ponadto odwrócono odpisy aktualizujące w odniesieniu do należności, dla których ustały przesłanki utraty wartości.

14. WYKAZ ISTOTNYCH POZYCJI CZYNNYCH ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH KOSZTÓW I PRZYCHODÓW

	31.12.2025	31.12.2024
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne:	6 942 824	6 934 524
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 938 199	5 726 952
- straty podatkowe do rozliczenia w następnych okresach	2 526 747	0
- rezerwy na koszty	205 538	176 487
- odsetki naliczone	1 915 767	3 368 043
- odpisy aktualizacyjne	1 676 276	1 837 290
- z tyt. różnic kursowych	613 871	345 132
3. Inne rozliczenia międzyokresowe	4 625	1 207 572
- koszty nabycia udziałów	4 625	4 625
- rozliczenie kosztów finansowych z tyt. emisji obligacji	0	1 202 947
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne kosztów:	123 557	1 015 902
- polisy ubezpieczenia osób i składników majątku	75 600	54 758
- licencje oraz domeny	15 535	17 164
- prenumeraty	1 675	2 851
- rozliczenie kosztów finansowych z tyt. emisji obligacji	0	892 080
- inne krótkoterminowe rozliczenia	30 746	49 049

Istotną pozycję rozliczeń międzyokresowych stanowią koszty finansowe związane z wyemitowanymi w 2025 roku obligacjami. Szczegółowe informacje dotyczące emisji obligacji zostały zaprezentowane w nocie 19.

W związku z dokonaniem w danych za rok 2024 odwróceniem utworzonego wcześniej odpisu na udziały w jednostce powiązanej Lokafof 333 Sp. z o.o. na kwotę 22 906 767 zł, który został opisany w nocie 10 oraz 39, Spółka dokonała również odpowiedniej korekty zmniejszającej aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego rozpoznanego na tym odpisie w kwocie 4 352 286 zł. Dane za 2024 rok w niniejszej nodzie różnią się więc od podpisanego Sprawozdania Finansowego za ten okres, co zostało szczegółowo opisane w nocie 39.

15. DANE O STRUKTURZE WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO

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

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

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przed podjęciem uchwały o podziale zysku za rok obrotowy. Zarząd Spółki proponuje Zwyczajnemu Zgromadzeniu Wspólników, aby przeznaczyć zysk na zwiększenie kapitału zapasowego.

W związku z korektami wyniku okresu porównawczego opisanymi szczegółowo w nocie 39, w Spółce powstał niepodzielony zysk z lat ubiegłych w kwocie 18 554 481 zł. Cała ta kwota zostanie przeznaczona na kapitał zapasowy Spółki.

	Kwota
	18 554 481
Nierozliczony wynik z lat ubiegłych (w tym skutki korekty błędu lub poniesienia straty na sprzedaży bądź umorzeniu udziałów/akcji własnych)	
Zysk netto	150 537 617
Proponowany podział zysku:	169 092 098
a) pokrycie straty z lat ubiegłych	-
b) wypłata dywidendy	-
c) zwiększenie kapitału zapasowego	169 092 098
d) zwiększenie kapitału rezerwowego	-
e) zwiększenie kapitału podstawowego	-
f) wypłata nagród, premii	-
g) zasilenie funduszy specjalnych	-
h) inne (np. darowizny)	-
Niepodzielony zysk	-

17. REZERWY

	Stan na początek roku obrotowego	Zmiana prezentacji	Utworzone	Wykorzystane	Rozwiązane	Stan na koniec roku obrotowego
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 337 240	0	1 513 580	0	0	11 850 820
naliczone odsetki	10 337 240	0	1 513 580	0	0	11 850 820
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	327 163	0	0	-20 533	0	306 630
rezerwa urlopową	327 163	0	0	-20 533	0	306 630
Inne rezerwy	1 814 097	0	785 441	-919 736	0	1 679 802
badanie sprawozdań finansowych	188 000	0	191 888	-241 977	0	137 912
wynagrodzenia i premie	305 000	0	268 244	-305 000	0	268 244
pozostałe	1 321 097	0	325 309	-372 759	0	1 273 646
RAZEM:	12 478 500	0	2 299 021	-940 269	0	13 837 252
W tym:						
- rezerwy długoterminowe						11 850 820
- rezerwy krótkoterminowe						1 986 432

18. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK

	31.12.2025	31.12.2024
Kredyty	-	-
Pożyczki	35 350 071	69 455 732
RAZEM:	35 350 071	69 455 732
W tym:		
- krótkoterminowe	-	24 059 316
- długoterminowe	35 350 071	45 396 416

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

	31.12.2025		31.12.2024	
	Kredyty	Pożyczki	Kredyty	Pożyczki
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0	35 350 071	0	45 396 416
- powyżej 1 roku do 3 lat	0	35 350 071	0	45 396 416
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	0	0	0	0
RAZEM:	0	35 350 071	0	45 396 416

19. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Emitent	Seria	Kod ISIN	Dom Maklerski	Wartość nominalna	Termin wykupu	Warunki oprocentowania	Zabezpieczenia
Okam Capital Sp. z o.o.	A	PLO426700012	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.	50 000 000	06.09.2026	WIBOR 3M + marża ustalona na poziomie równym 5,00%	Obligacje zostały wyemitowane jako papiery wartościowe niezabezpieczone.
Okam Capital Sp. z o.o.	B	PLOKMCP00015	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.	75 000 000	21.11.2027	WIBOR 3M + marża ustalona na poziomie równym 4,40%	Obligacje zostały wyemitowane jako papiery wartościowe niezabezpieczone.
Okam Capital Sp. z o.o.	C	PLOKMCP00023	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.	30 000 000	30.06.2028	WIBOR 3M + marża ustalona na poziomie równym 3,75%	1) hipoteka na nieruchomości, znajdującej się w łodzi przy ulicy Dowborczyków 18, ustanowiona na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty odpowiadającej 150% wartości nominalnej obligacji, 2) cesja – przeniesienie praw z jakichkolwiek polis ubezpieczeniowych zabezpieczających budynki zlokalizowane na Nieruchomości na Administratora Zabezpieczeń.

31.12.2025 **31.12.2024**

Wartość bilansowa	154 238 134	126 816 487
Wartość godziwa	155 000 000	125 802 500

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

Zmiana stanu obligacji

31.12.2025 **31.12.2024**

Zobowiązania z tytułu obligacji - stan na początek okresu	126 816 487	0
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	30 000 000	125 000 000
Koszty emisji	573 295	2 477 816
Wpływy z emisji obligacji - netto	29 426 705	122 522 184
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	-1 131 834	2 477 816
Wycena wg zamortyzowanego kosztu	-873 224	1 816 487
Dyskonto przy wcześniejszym wykupie obligacji	0	0
Wykup obligacji	0	0
Zobowiązania z tytułu obligacji - stan na koniec okresu	154 238 134	126 816 487
- krótkoterminowe	58 383 176	0
- długoterminowe	95 854 958	126 816 487

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

31.12.2025 **31.12.2024**

Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0	0
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	154 238 134	126 816 487
· do 1 roku	58 383 176	0
· powyżej 1 roku do 3 lat	95 854 958	126 816 487
RAZEM:	154 238 134	126 816 487

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

	31.12.2025	31.12.2024
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	680 364	649 249
a) z tytułu dostaw i usług do 12 mcy	654 834	623 507
- niewymagalne	260 899	186 459
- przeterminowane do 30 dni	0	19 588
- przeterminowane od 31 do 90 dni	0	54 254
- przeterminowane od 91 do 180 dni	0	0
- przeterminowane powyżej 180 dni	393 936	363 205
b) inne	25 530	25 742
- niewymagalne	0	0
- przeterminowane do 30 dni	0	0
- przeterminowane od 31 do 90 dni	0	0
- przeterminowane od 91 do 180 dni	0	0
- przeterminowane powyżej 180 dni	25 530	25 742
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	142 306	31 429
a) z tytułu dostaw i usług do 12 mcy	142 058	31 429
- niewymagalne	6 858	28 783
- przeterminowane do 30 dni	0	911
- przeterminowane od 31 do 90 dni	0	1 735
- przeterminowane od 91 do 180 dni	135 200	0
- przeterminowane powyżej 180 dni	0	0
b) inne	248	0
- niewymagalne	248	0
- przeterminowane do 30 dni	0	0
- przeterminowane od 31 do 90 dni	0	0
- przeterminowane od 91 do 180 dni	0	0
- przeterminowane powyżej 180 dni	0	0
Zobowiązanie wobec jednostek pozostałych	576 382	498 560
a) z tytułu dostaw i usług do 12 mcy	556 203	389 158
- niewymagalne	133 072	280 607
- przeterminowane do 30 dni	201 688	51 846
- przeterminowane od 31 do 90 dni	70 420	18 561
- przeterminowane od 91 do 180 dni	7 912	27 541
- przeterminowane powyżej 180 dni	143 112	10 603
b) inne	20 180	109 402
- niewymagalne	20 180	16 407
- przeterminowane do 30 dni	0	0
- przeterminowane od 31 do 90 dni	0	0
- przeterminowane od 91 do 180 dni	0	0
- przeterminowane powyżej 180 dni	0	92 995

Zobowiązania z tyt. podatków, ceł i ubezpieczeń	72 201	294 117
- niewymagalne	72 201	294 117
- przeterminowane do 30 dni	0	0
- przeterminowane od 31 do 90 dni	0	0
- przeterminowane od 91 do 180 dni	0	0
- przeterminowane powyżej 180 dni	0	0
Inne zobowiązania	0	0

21. PRZYCHODY

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

	31.12.2025	31.12.2024
Wynajem powierzchni	1 574 305	1 474 198
Świadczenie usług zarządzania i administracji	12 587 456	11 399 445
Pozostałe	5 572 305	4 746 159
PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY	19 734 067	17 619 802

22. UZGODNIENIE KRĘGU KOSZTÓW

	31.12.2025	31.12.2024
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	14 377 372	11 645 814
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0	0
Koszty sprzedaży	90 944	121 019
Koszty ogólnego zarządu	575 547	2 610 108
RAZEM:	15 043 862	14 376 942

Koszty wg rodzaju	31.12.2025	31.12.2024
Amortyzacja	189 481	184 231
Zużycie materiałów i energii	210 953	274 483
Usługi obce	6 888 389	7 241 009
Podatki i opłaty	289 538	226 588
Wynagrodzenia	5 459 719	4 597 179
Ubezpieczenia i inne świadczenia	1 501 483	1 208 397
Pozostałe koszty rodzajowe	504 300	645 056
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0	0
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	0	0
RAZEM:	15 043 862	14 376 942

23. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe koszty operacyjne	31.12.2025	31.12.2024
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	551 009	151 530
Darowizny	6 000	20 718
Inne koszty operacyjne	547 487	382 504
RAZEM:	1 104 496	554 751

Pozostałe przychody operacyjne	31.12.2025	31.12.2024
Dotacje	27 405	0
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	237 767	137 165
Inne przychody operacyjne	211 135	9 619
RAZEM:	476 306	146 784

24. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Koszty finansowe	31.12.2025	31.12.2024
Odsetki od obligacji	13 857 865	5 302 541
Odsetki od pożyczek	2 800 701	3 700 155
- wobec jednostek powiązanych	2 652 772	3 700 155
- wobec jednostek pozostałych	147 929	0
Pozostałe odsetki	651	10 504
Prowizje	0	382 789
Różnice kursowe	1 380 833	1 224 144
Odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych	192 283	317 067
Pozostałe	0	1 816 487
RAZEM:	18 232 334	12 753 687
Przychody finansowe	31.12.2025	31.12.2024
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	1 492 533	57 285
Odsetki od pożyczek	23 372 688	16 400 629
- wobec jednostek powiązanych	15 151 060	7 902 708
- wobec jednostek pozostałych	8 221 628	8 497 920
Aktualizacja wartości inwestycji	816 339	22 906 767
Pozostałe	139 328 710	79 475 251
RAZEM:	165 010 269	118 839 932

W pozycji "Pozostałe" w pozostałych przychodach finansowych wykazane zostały przychody z tytułu dywidendy.

W danych za okres porównawczy Spółka dokonała odwrócenia utworzonego wcześniej odpisu na udziały w jednostce powiązanej Lokafof 333 Sp. z o.o. na kwotę 22 906 767 zł w związku z zaprzestaniem istnienia przesłanek do jego utrzymania na dzień 31 grudnia 2024 roku. Dane za 2024 rok w niniejszej nocie różnią się więc od podpisanego Sprawozdania Finansowego za ten okres, co zostało szczegółowo opisane w nocie 39.

25. ŚRODKI PIENIĘŻNE

Struktura środków pieniężnych	31.12.2025	31.12.2024
Środki pieniężne na rachunku VAT (split payment)	1 049 331	539 724
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	44 873 785	430 893
Inne środki pieniężne	5 336 469	77 112 858
Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych	51 259 585	78 083 475
<i>- w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania stanowiące wpływy od klientów mieszkaniowych na rachunki powiernicze</i>	0	0

26. OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH

Zmiana stanu należności na dzień 31 grudnia 2025 r. wynika z ujęcia wypłaconej dywidendy należnej od jednostki powiązanej. Ponadto, wpływ na saldo należności miała kompensata udzielonej pożyczki z zobowiązaniem z tytułu dywidendy w kwocie 59 181 165,01 zł. Nie wystąpiły istotne różnice pomiędzy bilansowymi zmianami zapasów, rozliczeń międzyokresowych, rezerw i zobowiązań względem pozycji ujętych w rachunku przepływów pieniężnych.

27. PODATEK DOCHODOWY

Poniższa tabela prezentuje zmiany strat podatkowych w trakcie okresu sprawozdawczego:

	Zmiana stanu strat podatkowych w bieżącym okresie		
	Wysokość strat podatkowych	Aktywo z tytułu. OPD	Brak aktywa z tyt. OPD
Stan na początek okresu	7 328 513	0	1 392 417
Straty za okres	5 970 159	2 526 747	
Wykorzystanie strat w okresie			
Zmiana szacunków			1 392 417
Przeterminowanie strat			
Stan na koniec okresu	13 298 672	2 526 747	0

28. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Spółka udzielająca wsparcia	Zobowiązanie na rzecz	Za zobowiązania spółki	Opis zobowiązania warunkowego	Kwota zabezpieczenia	Saldo zobowiązania w jednostce zależnej
OKAM Capital Sp. z o.o.	AFI PROJECT 6 Sp. z o.o.	Szwedzka E Sp. z o.o.	Umowa Poręczenia do kwoty 6.000.000,00 PLN za zobowiązania Spółki Szwedzka E Sp. z o.o. wynikające z gwarancji jakości oraz rękojmi za wady nieruchomości (BOHEMA DEF)	6 000 000 PLN	odpowiedzialność solidarna
OKAM Capital Sp. z o.o.	Fabryka Samochodów Osobowych S.A.	OKAM CITY I Sp. z o.o., OKAM CITY II Sp. z o.o., OKAM CITY III Sp. z o.o., OKAM CITY IV Sp. z o.o.	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 10.000.000 EUR - w zw. z poręczeniem, o którym mowa poniżej.	10 000 000 EUR	Odpowiedzialność solidarna
OKAM Capital Sp. z o.o.	Fabryka Samochodów Osobowych S.A.	OKAM CITY I Sp. z o.o., OKAM CITY II Sp. z o.o., OKAM CITY III Sp. z o.o., OKAM CITY IV Sp. z o.o.	Umowa poręczenia do kwoty 10.000.000 EUR - poręczenie za zobowiązania Spółek OKAM City I-IV za zobowiązanie do pokrycia wszelkich kosztów związanych z remediacją gruntu (FSO) oraz ew. kosztów związanych z niewykonaniem remediacji.	10 000 000 EUR	Odpowiedzialność solidarna

29. TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

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

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

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

Jednocześnie po analizie rzeczywistych powiązań między Spółkami dokonano zmiany klasyfikacji jednostek stowarzyszonych Spółki, które w Sprawozdaniu Finansowym za poprzedni rok obrotowy prezentowane były jako jednostki powiązane. Transakcje i rozrachunki z tymi spółkami za rok 2024 reklasyfikowano w aktywach do pozycji obejmujących jednostki pozostałe, w których Jednostka posiada zaangażowanie w kapitale, natomiast w pasywach do pozycji dotyczących jednostek pozostałych. Przychody oraz koszty wynikające z transakcji z tymi spółkami zostały również wyłączone z transakcji z jednostkami powiązanymi. Dane za 2024 rok w niniejszej nocie różnią się więc od podpisanego Sprawozdania Finansowego za ten okres, co zostało szczegółowo opisane w nocie 39.

Jednostkami, które podlegają reklasyfikacji za 2024 rok są:

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

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

Rodzaj transakcji	Nazwa jednostki powiązanej	31.12.2025	31.12.2024
Aktywa finansowe - udzielone pożyczki (kapitał)		311 731 384	159 508 952
	OKAM INCITY SP. Z O. O. S.K.A.	207 805 423	105 286 946
	OKAM INWESTYCJE Sp.z o.o.	1 350 000	-
	OKAM 2016 Sp. z o.o.	21 142 283	21 061 283
	OKAM 2020 Sp. z o.o.	8 050 814	8 050 814
	OKAM OFFICES Sp.z o.o.	13 173 744	13 173 744
	OKAM GLOBAL COMMERCIAL Sp. z o.o.	-	5 602 599
	Securant Enterprises	-	6 333 565
	TERRA REAL ESTATE S.R.L.	60 209 119	-
Aktywa finansowe – udzielone pożyczki (odsetki)		34 348 760	30 673 983
	GAL INVESTMENTS Sp. z o.o.	4 587 189	4 587 189
	OKAM INCITY SP. Z O. O. S.K.A.	2 942 050	3 649 574
	OKAM INWESTYCJE Sp.z o.o.	34 092	-
	OKAM 2016 Sp. z o.o.	11 547 172	9 955 598
	OKAM 2019 Sp. z o.o.	-	218 817
	OKAM 2020 Sp. z o.o.	4 803 048	4 303 953
	OKAM OFFICES Sp.z o.o.	3 969 996	2 989 137
	OKAM GLOBAL COMMERCIAL Sp. z o.o.	3 507 410	3 416 130
	PROPERTY INVEST POLAND Sp.z o.o.	111 172	111 172
	Securant Enterprises	689 972	482 036
	TERRA REAL ESTATE S.R.L.	2 156 659	-
	VILLANNA Sp. z o.o.	-	960 377
Należności z tyt. dostaw i usług		2 795 609	2 157 009
	OKAM ACADEMICUS Sp. z o.o.	246 153	353 421
	DOWBORCZYKÓW OFFICES Sp. z o.o.	48 747	24 218
	Emilia Investments Sp. z o.o.	2 276	2 276
	EUROPEAN PROPERTY SPOT Sp.z o.o.	25 112	-
	Okam Finance Sp. z o.o.	26 709	26 217
	GAL INVESTMENTS Sp. z o.o.	336 913	175 356
	Ivy Investments Sp. z o.o.	9 997	9 997
	OKAM INCITY SP. Z O. O. S.K.A.	114 310	130 455
	OKAM INCITY Sp. z o.o.	81 863	60 805
	OKAM INSPIRE II Sp. z o.o.	24 210	3 152
	OKAM INSPIRE III Sp. z o.o.	15 015	16 680
	OKAM INSPIRE IV Sp. z o.o. w likwidacji	-	155 745
	OKAM INSPIRE V Sp. z o.o. w likwidacji	-	155 744
	OKAM INVESTMENTS Sp. z o. o.	-	38 830
	OKAM INWESTYCJE Sp.z o.o.	60 100	-
	K 7 Sp. z o.o.	6 447	-
	LOKAFOP 333 Sp. Z o.o.	945	-
	LOKAFOP 401 Sp. z o.o.	90 369	69 312
	NEPTUN PROJECTS Sp. z o. o.	196 724	196 724
	OKAM 2013 Sp. z o.o.	5 853	-
	OKAM 2015 Sp. z o.o.	2 021	-

OKAM 2016 Sp. z o.o.	37 612	-
OKAM 2017 Sp. z o.o.	246	369
OKAM 2018 Sp. z o.o.	13 710	-
OKAM 2019 Sp. z o.o.	945	-
OKAM 2020 Sp. z o.o.	15 972	-
OKAM 2021 Sp.z o.o.	182 575	292 429
OKAM TRZY STAWY Sp. z o.o.	28 504	24 329
OKAM OFFICES Sp.z o.o.	16 928	-
OGC 1 Sp. z o.o.	192 963	17 408
OGC 2 Sp. z o.o.	27 051	117 145
OKAM GLOBAL COMMERCIAL Sp. z o.o.	3 735	-
OKAM Sp. z o.o.	2 877	-
Okam Management s.r.l.	119 320	-
Okam P71 sp. z o.o	412 433	77 014
OREN POLSKA Sp.z o.o.	246	-
PROPERTY INVEST POLAND Sp.z o.o.	13 710	-
R 6 Offices Sp.z o.o.	6 447	10 534
SZWEDZKA A Sp.z o.o. Sp.k. w likwidacji	-	8 541
SZWEDZKA A Sp.z o.o.	31 080	32 584
SZWEDZKA B Sp.z o.o.	109 737	9 600
SZWEDZKA C Sp.z o.o.	6 352	-
SZWEDZKA D Sp.z o.o.	945	-
SZWEDZKA E Sp.z o.o.	105 507	68 068
VILLANNA Sp. z o.o.	164 782	80 053
Okam Volt sp. z o.o.	1 722	-
W 33 Sp. z o.o.	6 447	-
Należności - inne	103 363	21 489 048
OKAM ACADEMICUS Sp. z o.o.	18 881	4 091
DOWBORCZYKÓW OFFICES Sp. z o.o.	1 427	-
EUROPEAN PROPERTY SPOT Sp.z o.o.	2 097	2 318
Eran Ilan Investments Ltd.	4 888	4 888
GAL INVESTMENTS Sp. z o.o.	861	-
OKAM INCITY SP. Z O. O. S.K.A.	-	434
OKAM INCITY Sp. z o.o.	390	350
OKAM INSPIRE II Sp. z o.o.	350	700
OKAM INSPIRE III Sp. z o.o.	718	718
OKAM INSPIRE IV Sp. z o.o. w likwidacji	-	350
OKAM INSPIRE V Sp. z o.o. w likwidacji	-	350
OKAM INVESTMENTS Sp. z o. o.	350	350
OKAM INWESTYCJE Sp.z o.o.	12 893	13 427
K 7 Sp. z o.o.	645	-
LOKAFOP 333 Sp. Z o.o.	350	350
LOKAFOP 401 Sp. z o.o.	350	350
OKAM 2013 Sp. z o.o.	350	350
OKAM 2015 Sp. z o.o.	350	350
OKAM 2016 Sp. z o.o.	350	350

OKAM 2018 Sp. z o.o.	-	19 602 589
OKAM 2019 Sp. z o.o.	350	350
OKAM 2020 Sp. z o.o.	607	-
OKAM 2021 Sp. z o.o.	774	121
OKAM TRZY STAWY Sp. z o.o.	1 599	1 599
OKAM OFFICES Sp. z o.o.	1 477	684
OGC 1 Sp. z o.o.	1 480	350
OKAM GLOBAL COMMERCIAL Sp. z o.o.	350	350
Okam P71 sp. z o.o.	7 481	-
PROPERTY INVEST POLAND Sp. z o.o.	-	1 817 063
R 6 Offices Sp. z o.o.	246	596
SZWEDZKA A Sp. z o.o. Sp.k. w likwidacji	-	700
SZWEDZKA A Sp. z o.o.	917	-
SZWEDZKA B Sp. z o.o.	1 380	554
SZWEDZKA C Sp. z o.o.	2 098	1 664
SZWEDZKA D Sp. z o.o.	350	350
SZWEDZKA E Sp. z o.o.	350	2 107
Veronica Poland Limited Partnership	21 750	21 750
VILLANNA Sp. z o.o.	16 316	8 497
W 33 Sp. z o.o.	590	-
Zobowiązania – otrzymane pożyczki (kapitał)	25 267 090	53 260 902
OKAM 2018 Sp. z o.o.	-	14 653 107
OKAM 2019 Sp. z o.o.	1 500 000	-
OKAM TRZY STAWY Sp. z o.o.	2 067 090	2 167 090
SZWEDZKA D Sp. z o.o.	21 700 000	-
SZWEDZKA E Sp. z o.o.	-	36 440 705
Zobowiązania – otrzymane pożyczki (odsetki)	10 082 981	16 194 830
OKAM 2018 Sp. z o.o.	-	3 230 580
OKAM 2019 Sp. z o.o.	2 923	-
OKAM TRZY STAWY Sp. z o.o.	739 705	610 213
PROPERTY INVEST POLAND Sp. z o.o.	2 093 100	2 079 633
Securant Enterprises	-	4 333 565
SZWEDZKA D Sp. z o.o.	395 297	-
SZWEDZKA E Sp. z o.o.	6 851 957	5 940 839
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	654 834	623 507
"A.S.P. KORN" Sp. z o.o.	109 243	110 392
DOWBORCZYKÓW OFFICES Sp. z o.o.	151 233	-
EUROPEAN PROPERTY SPOT Sp. z o.o.	-	9 107
OKAM INWESTYCJE Sp. z o.o.	34 666	94 705
K 7 Sp. z o.o.	-	1 730
LOKAFOP 333 Sp. Z o.o.	-	444
OKAM 2013 Sp. z o.o.	-	18 739
OKAM 2015 Sp. z o.o.	-	444
OKAM 2016 Sp. z o.o.	-	1 757
OKAM 2018 Sp. z o.o.	-	5 332
OKAM 2019 Sp. z o.o.	-	444

OKAM 2020 Sp. z o.o.	-	2 495
OKAM OFFICES Sp.z o.o.	-	2 972
OKAM GLOBAL COMMERCIAL Sp. z o.o.	-	1 828
OKAM Sp. z o.o.	-	1 236
PROPERTY INVEST POLAND Sp.z o.o.	-	6 185
Securant Enterprises	359 270	363 205
SZWEDZKA C Sp.z o.o.	-	318
SZWEDZKA D Sp.z o.o.	-	444
TERRA REAL ESTATE S.R.L.	423	-
W 33 Sp. z o.o.	-	1 730
Inne zobowiązania krótkoterminowe	25 530	25 742
Arie Koren	500	500
OKAM Sp. z o.o.	24 980	25 192
Securant Enterprises	50	50

Rodzaj transakcji	Nazwa jednostki powiązanej	31.12.2025	31.12.2024
Przychody ze sprzedaży produktów i usług		16 876 828	14 742 431
	OKAM ACADEMICUS Sp. z o.o.	4 131 630	3 284 123
	OKAM DEVELOPMENT Sp. z o.o. w likwidacji	8 400	13 175
	DOWBORCZYKÓW OFFICES Sp. z o.o.	277 270	230 926
	EUROPEAN PROPERTY SPOT Sp.z o.o.	243 404	186 032
	Okam Finance Sp. z o.o.	400	1 200
	GAL INVESTMENTS Sp. z o.o.	273 913	210 802
	OKAM INCITY SP. Z O. O. S.K.A.	435 480	428 887
	OKAM INCITY Sp. z o.o.	17 120	13 175
	OKAM INSPIRE II Sp. z o.o.	17 120	13 175
	OKAM INSPIRE III Sp. z o.o.	32 825	356 737
	OKAM INSPIRE IV Sp. z o.o. w likwidacji	51 998	38 231
	OKAM INSPIRE V Sp. z o.o. w likwidacji	51 998	38 231
	OKAM INVESTMENTS Sp. z o. o.	17 120	13 175
	OKAM INWESTYCJE Sp.z o.o.	243 404	789 725
	K 7 Sp. z o.o.	60 851	46 508
	LOKAFOP 333 Sp. Z o.o.	17 120	13 175
	LOKAFOP 401 Sp. z o.o.	17 120	13 175
	LOKAFOP 401 Sp. z o.o. S.K.A. w likwidacji	7 368	13 175
	NEPTUN PROJECTS Sp. z o. o.	1 200	1 200
	OKAM 2013 Sp. z o.o.	17 120	13 175
	OKAM 2015 Sp. z o.o.	17 120	13 175
	OKAM 2016 Sp. z o.o.	60 851	46 508
	OKAM 2017 Sp. z o.o.	1 200	1 200
	OKAM 2018 Sp. z o.o.	136 957	105 401
	OKAM 2019 Sp. z o.o.	17 120	13 175
	OKAM 2020 Sp. z o.o.	60 851	46 508
	OKAM 2021 Sp.z o.o.	1 410 473	1 107 235
	OKAM 2024 Sp. z o.o. w likwidacji	17 120	13 175

OKAM TRZY STAWY Sp. z o.o.	74 387	59 987
OKAM OFFICES Sp.z o.o.	171 196	131 752
OGC 1 Sp. z o.o.	943 067	747 036
OGC 2 Sp. z o.o.	273 913	13 175
OKAM GLOBAL COMMERCIAL Sp. z o.o.	34 239	26 350
OKAM Sp. z o.o.	1 200	1 200
Okam Management s.r.l.	119 320	-
Okam P71 sp. z o.o	381 316	296 243
OREN POLSKA Sp.z o.o.	2 400	2 400
PROPERTY INVEST POLAND Sp.z o.o.	136 957	105 401
R 6 Offices Sp.z o.o.	60 851	46 508
RESTAURA SZWEDZKA Sp. z o.o. w likwidacji	-	13 700
Shevi Polska Sp. z o.o	1 200	1 200
SZWEDZKA A Sp.z o.o. Sp.k. w likwidacji	9 321	13 175
SZWEDZKA A Sp.z o.o.	178 520	13 175
SZWEDZKA B Sp.z o.o.	1 026 979	1 101 680
SZWEDZKA C Sp.z o.o.	60 851	491 091
SZWEDZKA D Sp.z o.o.	17 120	13 175
SZWEDZKA E Sp.z o.o.	4 443 753	3 151 544
VILLANNA Sp. z o.o.	1 231 038	1 397 951
Okam Volt sp. z o.o.	1 400	-
W 33 Sp. z o.o.	60 851	46 508
OKAM WILLA SP. Z O.O. w likwidacji	2 400	4 800
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	1 082 085	195 919
"A.S.P. KORN" Sp. z o.o.	1 066 160	-
OKAM INWESTYCJE Sp.z o.o.	15 925	195 919
Pozostałe przychody operacyjne	12 128	37 392
LOKAFOP 401 Sp. z o.o. S.K.A. w likwidacji	1 269	350
OKAM 2024 Sp. z o.o. w likwidacji	5 853	37 042
OREN POLSKA Sp.z o.o.	5 006	-
Pozostałe koszty operacyjne	702 186	142 123
OKAM DEVELOPMENT Sp. z o.o. w likwidacji	10 332	38 365
DOWBORCZYKÓW OFFICES Sp. z o.o.	151 233	-
OKAM INSPIRE IV Sp. z o.o. w likwidacji	221 969	-
OKAM INSPIRE V Sp. z o.o. w likwidacji	221 969	-
OKAM INVESTMENTS Sp. z o. o.	60 237	-
LOKAFOP 401 Sp. z o.o. S.K.A. w likwidacji	10 332	40 275
OKAM 2024 Sp. z o.o. w likwidacji	3 645	11 921
OREN POLSKA Sp.z o.o.	-	6 236
RESTAURA SZWEDZKA Sp. z o.o. w likwidacji	-	39 421
SZWEDZKA A Sp.z o.o. Sp.k. w likwidacji	19 517	-
OKAM WILLA SP. Z O.O. w likwidacji	2 952	5 904
Przychody finansowe – dywidendy	139 328 510	79 475 251
OKAM 2018 Sp. z o.o.	32 541 099	19 602 589
PROPERTY INVEST POLAND Sp.z o.o.	3 757 099	4 858 931
SZWEDZKA C Sp.z o.o.	16 011 796	55 013 732

	SZWEDZKA E Sp.z o.o.	87 018 516	-
Przychody finansowe – odsetki		15 151 060	7 902 708
	OKAM DEVELOPMENT Sp. z o.o. w likwidacji	133 387	281 968
	OKAM INCITY SP. Z O. O. S.K.A.	9 522 362	3 351 849
	OKAM INWESTYCJE Sp.z o.o.	34 092	-
	OKAM 2016 Sp. z o.o.	1 591 574	1 787 711
	OKAM 2020 Sp. z o.o.	499 095	659 953
	OKAM OFFICES Sp.z o.o.	980 860	961 008
	OKAM GLOBAL COMMERCIAL Sp. z o.o.	91 280	408 703
	OKAM Sp. z o.o.	-	1 558
	Securant Enterprises	207 935	449 959
	TERRA REAL ESTATE S.R.L.	2 090 474	-
Koszty finansowe – odsetki		2 652 772	3 700 155
	OKAM INCITY SP. Z O. O. S.K.A.	230 586	-
	OKAM 2018 Sp. z o.o.	480 722	1 040 278
	OKAM 2019 Sp. z o.o.	2 923	-
	OKAM TRZY STAWY Sp. z o.o.	129 492	153 958
	OKAM Sp. z o.o.	-	2
	PROPERTY INVEST POLAND Sp.z o.o.	13 466	-
	SZWEDZKA C Sp.z o.o.	-	497 305
	SZWEDZKA D Sp.z o.o.	395 297	-
	SZWEDZKA E Sp.z o.o.	974 893	2 008 611
	TERRA REAL ESTATE S.R.L.	425 393	-

30. TRANSAKCJE Z WCHODZĄCYMI W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

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

31. INSTRUMENTY FINANSOWE

Opis	Wartość godziwa lub wartość w skorygowanej cenie nabycia	Wartość bilansowa na początek okresu	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość bilansowa na koniec okresu
Zobowiązania finansowe inne niż przeznaczone do obrotu	0	197 098 681	119 890 117	-135 047 603	181 941 196
Aktywa i zobowiązania finansowe, których nie wycenia się w wartości godziwej, w tym:	0	406 862 394	5 610 974 174	-5 495 280 393	522 556 176
– pożyczki udzielone i należności własne które nie są przeznaczone do sprzedaży	0	406 862 394	5 610 974 174	-5 495 280 393	522 556 176

Informacja o odsetkach naliczonych a niezrealizowanych w okresie objętym sprawozdaniem

	31.12.2025	31.12.2024
Pożyczki udzielone i należności własne	23 372 688	16 400 629
1. Zrealizowane	8 193 605	8 499 479
2. Niezrealizowane, o terminie płatności:	15 179 083	7 901 150
- do 3 miesięcy,	-	1 558
- powyżej 3 do 12 miesięcy,	2 539 014	449 959
- powyżej 12 miesięcy	12 640 070	7 449 632
Pozostałe aktywa	1 492 533	57 285
1. Zrealizowane	1 492 533	57 285
2. Niezrealizowane, o terminie płatności:	-	-
- do 3 miesięcy,	-	-
- powyżej 3 do 12 miesięcy,	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	16 659 217	9 013 200
1. Zrealizowane	12 706 008	4 098 883
2. Niezrealizowane, o terminie płatności:	3 953 210	4 914 317
- do 3 miesięcy,	-	-
- powyżej 3 do 12 miesięcy,	-	1 692 272
- powyżej 12 miesięcy	3 953 210	3 222 045

Spółka dokonała zmiany nazwy pozycji 'Pozostałe zobowiązania finansowe' ze Sprawozdania Finansowego za 2024 rok na 'Zobowiązania finansowe inne niż przeznaczone do obrotu', zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 17 listopada 2024 roku. Wobec Sprawozdania za ubiegły rok obrotowy dokonano również zmiany grupowania aktywów finansowych. Zmiana ta polegała na zagregowaniu w jednej pozycji udzielonych przez Spółkę pożyczek, które prezentowane były w pozycji 'pożyczki udzielone i należności własne, które nie są przeznaczone do sprzedaży' oraz pozycji 'aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności', która reprezentowała otwarte na dzień bilansowy umowy depozytów środków pieniężnych. Na dzień 31 grudnia 2025 roku obydwie kategorie instrumentów są zaprezentowane w pozycji 'pożyczki udzielone i należności własne, które nie są przeznaczone do sprzedaży'. Grupa ta zawiera na dzień kończący bieżący rok obrotowy udzielone pożyczki w kwocie 517 219 707 zł oraz otwarte umowy depozytów środków pieniężnych na 5 336 469 zł.

Wartość godziwa zobowiązań finansowych innych niż przeznaczone do obrotu została oszacowana na 182 703 562 zł, na co składa się opisana w nocie 19 wartość godziwa zobowiązań z tytułu obligacji pochodząca z danych z rynku Catalyst oraz wartość godziwa otrzymanych pożyczek równa ich wartości księgowej 27 703 562 zł.

Wartość godziwa pożyczek udzielonych i należności własnych została przyjęta na poziomie ich wartości księgowej i wynosi 522 556 176 zł.

Wartość godziwa instrumentów finansowych innych niż obligacje nie odbiega od ich wartości bilansowej ze względu na ich okres zapadalności oraz warunki oprocentowania odpowiadające warunkom rynkowym. W związku z tym przyjęto, że wartość bilansowa instrumentów finansowych innych niż obligacje odpowiada ich wartości godziwej.

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

- zobowiązanie z tytułu obligacji w kwocie 154 238 134 zł: poziom 1
- zobowiązanie z tytułu otrzymanych pożyczek w kwocie 27 703 562 zł: poziom 2
- pożyczki udzielone i należności własne, które nie są przeznaczone do sprzedaży: poziom 2

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

- należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 4 758 665 zł
- środki pieniężne na rachunkach bankowych w kwocie 45 923 116 zł.

32. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

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

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

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

33. ZATRUDNIENIE W SPÓŁCE

	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku obrotowym	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku poprzedzającym
Ogółem, z tego:	33	30
– pracownicy umysłowi (na stan. nierobotniczych)	31	28
– pracownicy fizyczni (na stan. robotniczych)	1	1
– uczniowie	0	0
– osoby wykonujące pracę nakładczą	0	0
– osoby korzystające z urlopów wychowawczych lub bezpłatnych	1	1

Przeciętne zatrudnienie – tj. przeciętna ilość osób zatrudnionych na podstawie stosunku pracy w roku 2025 wynosiła 33 pełne etaty, natomiast na dzień 31 grudnia 2025 r. zatrudnionych było 36 osób.

34. WYNAGRODZENIE ZARZĄDU

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

	31.12.2025	31.12.2024
Wynagrodzenie członków Zarządu	2 379 250,81	3 202 823,90

35. INFORMACJA O WYNAGRODZENIU PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

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

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

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

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

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

	31.12.2025	31.12.2024
Badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach	47 972	42 000
Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego	143 916	166 000
Przegląd skonsolidowanego sprawozdania finansowego	0	0
Usługi doradztwa podatkowego	0	0
Inne usługi atestacyjne	0	0
Pozostałe usługi	21 058	0
RAZEM:	212 946	208 000

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

Spółka Okam Capital Sp. z o.o. jest Jednostką Dominującą Grupy Kapitałowej Okam Capital i to ona sporządza sprawozdanie skonsolidowane na najwyższym szczeblu Grupy Kapitałowej.

37. UMOWY NIEUWZGLĘDNIONE W BILANSIE

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

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

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

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

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

Korekty te wynikają z opisanego w nocie 10 odwrócenia odpisu aktualizującego udziały Spółki w spółce powiązanej Lokafof 333 Sp. z o.o. oraz opisaney w nocie 29 reklasyfikacji jednostek stowarzyszonych Spółki do spółek pozostałych.

Poniżej zaprezentowano wpływ korekt lat ubiegłych na poszczególne pozycje okresu porównawczego w niniejszym Sprawozdaniu Finansowym.

1. Odwrócenie odpisu aktualizującego udziały w spółce Lokafof 333 Sp. z o.o.:

Aktywa:

Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych- udziały lub akcje - wzrost o 22 906 767 zł

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego- spadek o 4 352 286 zł

Pasywa:

Zysk (strata) netto- wzrost o 18 554 481 zł

Rachunek zysków i strat:

Przychody finansowe- aktualizacja wartości aktywów finansowych- wzrost o 22 906 767 zł

Podatek dochodowy- wzrost obciążenia o 4 352 286 zł

Rachunek przepływów pieniężnych:

Zysk (strata) netto- wzrost o 18 554 481 zł

Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych- wzrost o 4 352 286 zł

Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej- spadek o 22 906 767 zł

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

Aktywa:

Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych- udzielone pożyczki- spadek o 139 566 601 zł

Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale- udzielone pożyczki- wzrost o 139 566 601 zł

Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych- udziały lub akcje- spadek o 93 997 500 zł

Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale- udziały lub akcje- wzrost o 93 997 500 zł

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

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

Pasywa:

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

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

Rachunek zysków i strat:

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

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

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

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

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

Do okresu porównawczego Sprawozdania Finansowego wprowadzono korekty błędów lat poprzednich opisane w nocie 39. Jedną z tych korekt, a mianowicie odwrócenie odpisu aktualizującego udziały w spółce powiązanej Lokafof 333 Sp. z o.o. wpłynęła na kapitał własny Spółki w roku obrotowym, co także zostało zaprezentowane w nocie 39.

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

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

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

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

43. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

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

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

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

W bieżącym okresie sprawozdawczym Spółka nie podlegała opodatkowaniu ani nie wykazywała kwot z tytułu opodatkowania globalnym podatkiem wyrównawczym, krajowym podatkiem wyrównawczym i podatkiem wyrównawczym od niedostatecznie opodatkowanych zysków, o których mowa w ustawie z dnia 6 listopada 2024r. o opodatkowaniu wyrównawczym jednostek składowych grup międzynarodowych i krajowych.