

OKAM CAPITAL SP. Z O. O.
JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Sporządzone zgodnie z Polskimi Standardami Rachunkowości

Za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 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

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: 3/9/2010
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 2023 do 31 grudnia 2023 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 (tekst jednolity - Dz.U. z 2023 r., poz. 120 z późniejszymi zmianami), oraz rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji sprawozdań finansowych (Dz.U. Nr 169 poz. 1327) według zasady kosztu historycznego.

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

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

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

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

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

Inwestycje krótkoterminowe

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

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

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

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

Należności

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

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

Zapasy

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

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

Koszty budowy projektu obejmują w szczególności:

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

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

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

Aktywa pieniężne

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

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

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

Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości aktywów

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

Kapitał zakładowy

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

Kapitał zapasowy

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

Rezerwy na zobowiązania

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

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

Zobowiązania

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

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów

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

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

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

Bierne rozliczenia międzyokresowe przychodów

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

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

Podatek dochodowy odroczony

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

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

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty przez jednostki powiązane, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości. Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.

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

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.

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

Za datę powstania przychodu z tytułu sprzedaży przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego zaklasyfikowanej jako sprzedaż wyrobu gotowego, przyjmuje się – zgodnie z Kodeksem Cywilnym - dzień zawarcia notarialnej umowy sprzedaży nieruchomości bądź jej części.

Koszt własny sprzedaży

Koszty wytworzenia sprzedanych wyrobów gotowych, towarów i usług prezentowane są w pozycji Koszt własny sprzedaży. Do kosztów wytworzenia zaliczane są wszystkie nakłady ściśle związane z przychodami z danego produktu / usługi. W przypadku inwestycji deweloperskich koszt wytworzenia inwestycji alokowany jest na poszczególne produkty proporcjonalnie do ich powierzchni. Do kosztu własnego sprzedaży wyrobów gotowych zaliczane są głównie koszty nabycia gruntu, wykonawstwa inwestycji, prac projektowych oraz koszty finansowe.

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

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

Koszty operacyjne

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

Koszty finansowania zewnętrznego

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

B. SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
A. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i mater.		
I. – od jednostek powiązanych	16 559 716	11 194 191
II. Przychody netto ze sprzedaży produktów	16 754 882	11 305 299
	16 754 882	11 305 299
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów		
I. – jednostkom powiązanym	-1 139 517	-1 407 258
II. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	-10 917 730	-9 746 281
	-10 917 730	-9 746 281
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	5 837 152	1 559 018
D. Koszty sprzedaży	-138 348	-162 377
E. Koszty ogólnego zarządu	-4 499 992	-1 884 898
	-4 638 340	-2 047 276
F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	1 198 812	-488 258
G. Pozostałe przychody operacyjne		
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	716
IV. Inne przychody operacyjne	165 393	19 238
	165 393	19 954
H. Pozostałe koszty operacyjne		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-265 585	-96 012
III. Inne koszty operacyjne	-53 478	-210 888
	-319 063	-306 900
I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	1 045 142	-775 204
J. Przychody finansowe		
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	18 050 105	46 581 808
a) od jednostek powiązanych, w tym:	18 050 105	46 581 808
II. Odsetki, w tym:	14 525 874	10 342 612
– od jednostek powiązanych	14 503 555	10 294 328
V. Inne	-	155 593
	32 575 979	57 080 012
K. Koszty finansowe		
I. Odsetki, w tym:	-5 092 379	-4 011 893
– dla jednostek powiązanych	-5 000 478	-3 891 727
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-329 466	-446 792

IV.	Inne	-4 943 214	-305 667
		-10 365 058	-4 764 352
L.	Zysk (strata) brutto (I+J-K)	23 256 063	51 540 456
M.	Podatek dochodowy	-3 218 231	-1 155 246
N.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
O.	Zysk (strata) netto (L-M-N)	20 037 832	50 385 210

2. AKTYWA

AKTYWA	31.12.2023	31.12.2022
A. Aktywa trwałe	330 728 630	172 387 011
I. Wartości niematerialne i prawne	79 000	-
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	79 000	-
II. Rzeczowe aktywa trwałe	1 582 079	2 083 198
1. Środki trwałe	1 582 079	53 612
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 537 697	-
c) urządzenia techniczne i maszyny	35 464	42 465
e) inne środki trwałe	8 918	11 148
2. Środki trwałe w budowie	-	2 029 586
III. Należności długoterminowe	-	-
IV. Inwestycje długoterminowe	319 033 526	159 321 384
3. Długoterminowe aktywa finansowe	319 033 526	159 321 384
a) w jednostkach powiązanych	319 033 476	159 321 334
- udziały lub akcje	101 247 180	7 270 880
- udzielone pożyczki	217 786 296	152 050 454
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	50	50
- udziały lub akcje	50	50
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10 034 025	10 982 429
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 029 400	10 708 425
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	4 625	274 004
B. Aktywa obrotowe	25 139 497	80 876 286
I. Zapasy	-	-
II. Należności krótkoterminowe	13 184 468	29 230 044
1. Należności od jednostek powiązanych	12 643 262	27 335 096
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	12 576 734	3 593 045
- do 12 miesięcy	12 576 734	3 593 045
b) inne	66 528	23 742 050
3. Należności od pozostałych jednostek	541 206	1 894 948
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	163 519	51 148
- do 12 miesięcy	163 519	51 148
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	190 644	1 483 445
c) inne	187 043	360 356
III. Inwestycje krótkoterminowe	11 866 642	51 284 237
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	11 866 642	51 284 237
a) w jednostkach powiązanych	7 133 335	48 563 517

- udzielone pożyczki	7 133 335	48 563 517
b) w pozostałych jednostkach	-	113 567
- udzielone pożyczki	-	113 567
c) Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	4 733 307	2 607 152
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 991 321	1 401 191
- inne środki pieniężne	1 741 986	1 205 962
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	88 387	362 006
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	-	-
D. Udziały (akcje) własne	-	-
AKTYWA RAZEM	355 868 127	253 263 297

3. PASYWA

PASYWA	31.12.2023	31.12.2022
A. Kapitał własny	254 839 633	140 825 501
I. Kapitał podstawowy	200 000	200 000
II. Kapitał zapasowy, w tym:	140 625 501	91 523 281
III. Kapitał z aktualizacji wyceny, w tym:	93 976 300	-
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	93 976 300	-
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-1 282 989
VI. Zysk (strata) netto	20 037 832	50 385 210
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	101 028 494	112 437 796
I. Rezerwy na zobowiązania	8 854 829	5 915 289
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 758 735	5 505 566
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	236 266	178 273
- krótkoterminowa	236 266	178 273
3. Pozostałe rezerwy	859 829	231 451
- krótkoterminowe	859 829	231 451
II. Zobowiązania długoterminowe	59 048 333	87 298 963
1. Wobec jednostek powiązanych	59 048 333	87 029 584
3. Wobec pozostałych jednostek	-	269 379
c) inne zobowiązania finansowe	-	269 379
III. Zobowiązania krótkoterminowe	33 125 331	19 223 544
1. Wobec jednostek powiązanych	30 660 484	16 823 137
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	747 986	2 554 166
- do 12 miesięcy	747 986	2 554 166
b) inne	29 912 498	14 268 972
3. Wobec pozostałych jednostek	2 438 520	2 374 079
c) inne zobowiązania finansowe	-	271 417
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	591 761	1 760 551
- do 12 miesięcy	591 761	1 760 551
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 737 419	290 742
h) z tytułu wynagrodzeń	829	-
i) inne	108 511	51 368
4. Fundusze specjalne	26 327	26 327
IV. Rozliczenia międzyokresowe	-	-
PASYWA RAZEM	355 868 127	253 263 297

4. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) netto	20 037 832	50 385 210
II. Korekty razem	-30 939 483	-47 980 548
3. Amortyzacja	169 034	5 210
6. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	12 698 961	-291 945
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-27 465 221	-52 925 389
8. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	595 050	446 320
9. Zmiana stanu rezerw	2 939 540	1 742 839
11. Zmiana stanu należności	-19 923 735	384 919
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-1 549 062	3 106 092
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1 222 022	-682 700
14. Inne korekty	373 929	234 106
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I + II)	-10 901 650	2 404 661
B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
I. Wpływy	45 851 237	7 897 807
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		25 244
3. Z aktywów finansowych, w tym:	45 851 237	7 872 563
a) w jednostkach powiązanych	45 851 237	7 872 563
- dywidendy i udziały w zyskach	18 050 105	477 957
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	26 340 010	6 489 741
- odsetki	1 461 122	904 865
II. Wydatki	-19 933 059	-24 493 443
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-97 500	-2 083 198
3. Na aktywa finansowe, w tym:	-19 835 559	-22 410 244
a) w jednostkach powiązanych	-19 835 559	-22 410 244
- udzielone pożyczki długoterminowe	-19 835 559	-22 410 244
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I - II)	25 918 178	-16 595 636
C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
I. Wpływy	25 899 218	25 834 603
2. Kredyty i pożyczki	25 899 218	25 810 726
4. Inne wpływy finansowe		23 877
II. Wydatki	-38 789 591	-18 602 613
4. Spłaty kredytów i pożyczek	-29 363 697	-18 470 873
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		-24 436
8. Odsetki	-8 885 098	-107 304

9. Inne wydatki finansowe	-540 796	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I - II)	-12 890 373	7 231 990
D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III + B.III + C.III)	2 126 154	-6 958 985
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM:	2 126 154	-6 958 985
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	204 267	
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZATEK OKRESU	2 607 152	9 566 137
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F + D), W TYM:	4 733 307	2 607 152
- o ograniczonej możliwości dysponowania	153 944	71 438

5. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

I. Zestawienie zmian w kapitale własnym	31.12.2023	31.12.2022
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	140 825 501	90 432 695
zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
korekty błędów		
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	140 825 501	90 432 695
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	200 000	100 000
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0	100 000
a) zwiększenie	0	100 000
wydania udziałów (emisji akcji)		100 000
b) zmniejszenie	0	0
umorzenia udziałów (akcji)		
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	200 000	200 000
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	91 523 281	26 574 828
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	49 102 220	64 948 453
a) zwiększenie	49 102 220	64 948 453
emisji udziałów i akcji powyżej wartości nominalnej		
z podziału zysku (ustawowo)	49 102 220	64 948 453
z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
b) zmniejszenie	0	0
wypłata dywidendy		
pokrycia straty		
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	140 625 501	91 523 281
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu		
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	93 976 300	0
a) zwiększenie	93 976 300	0
zwiększenie kapitału z aktualizacji wyceny	93 976 300	
b) zmniejszenie	0	0
zbycia środków trwałych		
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	93 976 300	0
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu		65 040 857
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0	-65 040 857
a) zwiększenie	0	7 597
podwyższenie kapitału podstawowego nie rejestrowane w KRS		7 597
b) zmniejszenie	0	-65 048 453
przeniesienie na kapitał podstawowy, po rejestracji w KRS		-100 000
przeniesienie na kapitał zapasowy, po rejestracji w KRS		-64 948 453
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0	0
6. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	49 102 220	-1 282 989
6.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	50 385 210	20 792 749
zmiany przyjętych zasad (polityk) rachunkowości		
korekty błędów		
6.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	50 385 210	20 792 749

a) zwiększenie	0	0
podziału zysku z lat ubiegłych		
b) zmniejszenie	-50 385 210	0
wypłata zysku		
przeniesienie na kapitał zapasowy	-49 102 220	
pokrycie straty z lat ubiegłych	-1 282 989	
przeniesienie na kapitał zapasowy		
6.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0	20 792 749
6.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-1 282 989	-22 075 739
zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
korekty błędów		
6.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-1 282 989	-22 075 739
a) zwiększenie	0	0
przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
b) zmniejszenie	1 282 989	0
pokrycie straty		
pokrycie straty z lat ubiegłych	1 282 989	
6.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0	-22 075 739
6.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0	-1 282 989
7. Wynik netto	20 037 832	50 385 210
zysk netto	20 037 832	50 385 210
strata netto	0	0
odpisy z zysku		
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu	254 839 633	140 825 501
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	254 839 633	140 825 501

6. KALKULACJA PODATKU DOCHODOWEGO

	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	Podstawa prawna				31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022
	Wartość łącznie zł	z zysków kapitałowych zł	z innych źródeł przychodów zł	Art.	Ust.	Pkt.	Litera	Wartość łącznie zł	z zysków kapitałowych zł	z innych źródeł przychodów zł
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	23 256 063							51 540 456		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	18 052 617	0	18 052 617					46 595 632	0	46 595 632
przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych	18 050 105	0	18 050 105	22	4			46 581 808	0	46 581 808
pozostałe wartości (suma pozycji, z których każda jest mniejsza od 20 tys.zł)	2 512	0	2 512					13 824	0	13 824
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	30 856 501	0	30 856 501					11 788 343	0	11 788 343
naliczone, nieotrzymane odsetki od należności, w tym również od udzielonych pożyczek (kredytów);	13 927 810	0	13 927 810	12	4	2		10 021 584	0	10 021 584
różnice kursowe niezrealizowane	16 928 692	0	16 928 692	15a	2			1 766 759	0	1 766 759
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	1 389 187	0	1 389 187					583 838	0	583 838
zapłacone odsetki bilansowo ujęte w poprzednim okresie sprawozdawczym	1 389 187	0	1 389 187	12	4	2		583 838	0	583 838
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	620 341	0	620 341					1 362 262	0	1 362 262
darowizn i ofiar wszelkiego rodzaju, z wyjątkiem określonych przepisami	48 381	0	48 381	16	1	14		12 000	0	12 000
wierzytelności odpisanych jako nieściągalne	0	0	0	16	1	25		305 667	0	305 667
kosztów reprezentacji, w szczególności poniesionych na usługi gastronomiczne, zakup żywności oraz napojów, w tym alkoholowych	40 518	0	40 518	16	1	28		74 586	0	74 586
wpłat na PFRON	56 597	0	56 597	16	1	36		53 257	0	53 257
składek na rzecz organizacji, do których przynależność podatnika nie jest obowiązkowa ponad określony przepisami limit	28 220	0	28 220	16	1	37		17 580	0	17 580
25% wydatków, z zastrzeżeniem pkt 30, z tytułu kosztów używania, dla potrzeb działalności gospodarczej, samochodów osobowych niestanowiących składników majątku podatnika	165 660	0	165 660	16	1	51		153 061	0	153 061

wydatki dot. ubezpieczeń członków Zarządu	11 900	0	11 900	16	1	59	80 380	0	80 380
koszty na rzecz udziałowców	21 605	0	21 605	16	1	38	5 370	0	5 370
koszty niepodatkowe	110 459	0	110 459	16			167 832	0	167 832
PCC	0	0	0	16	1		175	0	175
rezerwa na koszty NKUP	117 000	0	117 000	16	1	27	472 511	0	472 511
pozostałe wartości (suma pozycji, z których każda jest mniejsza od 20 tys.żł)	20 000	0	20 000				19 844	0	19 844
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	35 407 257	0	35 407 257				5 530 127	0	5 530 127
naliczone, lecz niezapłacone albo umorzone odsetki od zobowiązań, w tym również od pożyczek (kredytów)	5 001 066	0	5 001 066	16	1	11	3 449 296	0	3 449 296
różnice kursowe niezrealizowane	22 026 412	0	22 026 412	15a	3		1 485 671	0	1 485 671
koszty finansowania dłużnego w części, w jakiej nadwyżka kosztów finansowania dłużnego przewyższa określony limit	6 805 070	0	6 805 070	15c	1		0	0	0
odpisów aktualizujących wartość należności zaliczonych do przychodów, których nieściągalność nie została uprawdopodobniona w danym okresie na podstawie ust. 2a pkt 1	595 050	0	595 050	16	1	26a	542 804	0	542 804
rezerwy na koszty	979 659	0	979 659	16	1	27	52 357	0	52 357
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	9 963 033	0	9 963 033				650 550	0	650 550
zapłacone odsetki zarachowane w innym okresie, w tym od kredytów i pożyczek	9 805 070	0	9 805 070	16	1	11	559 801	0	559 801
wykorzystanie rezerw z lat ubiegłych	157 963	0	157 963	16	1	27	90 749	0	90 749
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	295 239	0	295 239				0	0	0
za rok 2022	77 905	0	77 905				0	0	0
za rok 2021	217 334	0	217 334				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.żł)	0	0	0				0	0	0
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	1 505 458						-17 842		
K. Podatek dochodowy	286 037						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

	31.12.2023	31.12.2022
Kurs wymiany USD na polski złoty	3,9350	4,4018
Kurs wymiany EUR na polski złoty	4,3480	4,6899
Kurs wymiany CHF na polski złoty	4,6828	4,7679

Kurs średni w okresie

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Kurs wymiany USD na polski złoty	4,2030	4,4615
Kurs wymiany EUR na polski złoty	4,5437	4,6876
Kurs wymiany CHF na polski złoty	4,6753	4,6700

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 01.01.2023	-	204 405	-	-	204 405
Zwiększenia	-	-	79 000	-	79 000
nabycie	-	-	79 000	-	79 000
Wartość brutto na 31.12.2023	-	204 405	79 000	-	283 405

	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Koszty zakończonych prac rozwojowych	RAZEM
Umorzenie oraz odpisy na 01.01.2023	-	-204 405	-	-	-204 405
Umorzenie oraz odpisy na 31.12.2023	-	-204 405	-	-	-204 405
Wartość netto na 31.12.2022	0	0	0	0	0
Wartość netto na 31.12.2023	0	0	79 000	0	79 000

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 01.01.2023	0	0	363 822	0	130 781	2 029 586	0	2 524 189
Zwiększenia	0	2 071 429	0	0	0	-166 346	0	1 905 083
nabycie	0	208 189	0	0	0	-166 346	0	41 843
przyjęcie ze środków trwałych w budowie	0	1 863 240	0	0	0	0	0	1 863 240
aktualizacja wyceny	0	0	0	0	0	0	0	0
inne	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia	0	-373 929	0	0	0	-1 863 240	0	-2 237 169
sprzedaż	0	0	0	0	0	0	0	0
likwidacja	0	0	0	0	0	0	0	0
przeniesienie	0	-373 929	0	0	0	-1 863 240	0	-2 237 169
inne	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość brutto na 31.12.2023	0	1 697 500	363 822	0	130 781	0	0	2 192 103

	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 01.01.2023	0	0	-321 357	0	-119 634	0	0	-440 990
Zwiększenia	0	-159 803	-7 001	0	-2 230	0	0	-169 034
amortyzacja za okres	0	-159 803	-7 001	0	-2 230	0	0	-169 034
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	0	0	0	0	0	0
sprzedaż	0	0	0	0	0	0	0	0
likwidacja	0	0	0	0	0	0	0	0
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 31.12.2023	0	-159 803	-328 358	0	-121 863	0	0	-610 024
								0
Wartość netto na 31.12.2022	0	0	42 465	0	11 148	2 029 586	0	2 083 198
Wartość netto na 31.12.2023	0	1 537 697	35 464	0	8 918	0	0	1 582 079

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	39 878
Pomieszczenie biurowe	1 705 000
	RAZEM:
	1 744 878

8. ŚRODKI TRWAŁE - POZOSTAŁE UJAWNIECIA

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

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

Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w bieżącym roku obrotowym wyniosły 287 189,10 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 01.01.2023	0	0	159 321 384	0	159 321 384
Zwiększenia	0	0	166 513 682	0	166 513 682
przeszacowanie	0	0	0	0	0
nabycie	0	0	93 997 500	0	93 997 500
udzielone pożyczki i odsetki	0	0	72 516 182	0	72 516 182
korekta wyceny	0	0	0	0	0
przeniesienie	0	0	0	0	0
pozostałe	0	0	0	0	0
Zmniejszenia	0	0	-6 801 540	0	-6 801 540
odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	0	0	-329 466	0	-329 466
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	-47 902 256	0	-47 902 256
przeniesienie	0	0	41 430 182	0	41 430 182
pozostałe	0	0	0	0	0
Wartość brutto na 31.12.2023	0	0	319 033 526	0	319 033 526

10. DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

	31.12.2023	31.12.2022
W jednostkach zależnych i współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	102 972 328	42 988 540
Udziały lub akcje	7 249 680	7 266 480
Inne papiery wartościowe	0	0
Udzielone pożyczki	95 722 648	35 722 059
Inne długoterminowe aktywa finansowe	0	0
W jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenionych metodą praw własności	216 061 148	116 332 794
Udziały lub akcje	93 997 500	4 400
Inne papiery wartościowe	0	0
Udzielone pożyczki	122 063 648	116 328 394
Inne długoterminowe aktywa finansowe	0	0
W pozostałych jednostkach	50	50
Udziały lub akcje	50	50
Inne papiery wartościowe	0	0
Udzielone pożyczki	0	0
Inne długoterminowe aktywa finansowe	0	0
RAZEM:	319 033 526	159 321 384

Analiza utraty wartości długoterminowych aktywów finansowych - odpisy

Na dzień 31 grudnia 2023 roku została przeanalizowana utrata wartości długoterminowych aktywów finansowych. W 2023 roku Spółka utworzyła dodatkowy odpis na oczekiwane straty z tytułu ryzyka braku możliwości odzyskania pożyczek udzielonych spółkom powiązanym.

	31.12.2023	31.12.2022
Stan na początek roku	-31 935 181	-31 489 389
Zwiększenia - utworzenie odpisu	-329 466	-752 459
Zmniejszenia - odwrócenie	0	306 667
Stan na koniec okresu obrotowego	-32 264 646	-31 935 181

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
Okam 2018 Sp.z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,00%	51,00%
Property Invest Poland Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	56,50%	56,50%
Okam Investments Sp z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	80,00%	80,00%
Szwedzka E Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Gal Investments Sp. z o.o.	Kościuszki 132, 90-451 Łódź	100,00%	100,00%
Okam InCity Sp. z o.o. S.K.A.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
European Property Spot Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Lokafoop 333 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
OGC 2 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Okam 2016 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Okam 2019 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Okam 2024 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Okam Academicus Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Okam Development Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Okam Global Commercial Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Okam InCity Sp z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Okam Trzy Stawy Sp z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Okam Offices Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Restaura Szwedzka Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Szwedzka A Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Szwedzka B Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%

Szwedzka C Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Szwedzka D Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Okam 2013 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,98%	51,98%
Okam 2015 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,98%	51,98%
Villanna Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	90,00%	90,00%
OGC 1 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	90,48%	90,48%
Lokafox 401 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,98%	51,98%
Lokafox 401 Sp. z o.o. S. K. A.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,98%	51,98%
K 7 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,98%	51,98%
W 33 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,98%	51,98%
R 6 Offices Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,00%	51,00%
Okam Inwestycje Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,00%	51,00%
Szwedzka A Sp. z o.o. Sp. K.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
Okam 2021 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	56,50%	56,50%
Okam 2020 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%
	Kościuszki 132, 90-451 Łódź	100,00%	100,00%
Dowborczyków Offices Sp. z o.o.			
Okam Inspire II Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	56,50%	56,50%
Okam Inspire III Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	56,50%	56,50%
Okam Inspire IV Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	56,50%	56,50%
Okam Inspire V Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	56,50%	56,50%
Okam City I Sp, z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	42,00%	42,00%
Okam City II Sp, z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	42,00%	42,00%
Okam City III Sp, z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	42,00%	42,00%
Okam City IV Sp, z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	42,00%	42,00%
Okam City Sp, z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	46,67%	46,67%
F. S. O. Energy Hub Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	41,86%	41,86%
Okam City I Sp. z o.o. Sp. j.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	42,00%	42,00%

12. ZAPASY

Na dzień bilansowy oraz w okresie porównawczym Spółka nie posiada w bilansie zapasów.

Odpisy aktualizujące wartość zapasów

Spółka w bieżącym okresie porównawczym nie utworzyła odpisów aktualizujących wartości zapasów.

13. STRUKTURA NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH

	31.12.2023			31.12.2022		
	Należności brutto	Odpis aktualizujący	Należności netto	Należności brutto	Odpis aktualizujący	Należności netto
Należności od jednostek powiązanych	13 012 339	-369 077	12 643 262	27 574 514	-239 419	27 335 096
a) z tytułu dostaw i usług do 12 mcy	12 945 671	-368 937	12 576 734	3 832 324	-239 279	3 593 045
- niewymagalne	7 289 893	0	7 289 893	1 982 031	-32 801	1 949 230
- przeterminowane do 30 dni	1 199 224	0	1 199 224	392 144	-2 819	389 325
- przeterminowane od 31 do 90 dni	1 631 222	0	1 631 222	408 563	-6 056	402 506
- przeterminowane od 91 do 180 dni	649 179	-24 237	624 942	156 622	-8 073	148 549
- przeterminowane powyżej 180 dni	2 176 153	-344 700	1 831 453	892 965	-189 529	703 436
b) inne	66 668	-140	66 528	23 742 190	-140	23 742 050
- niewymagalne	406	0	406	23 666 104	0	23 666 104
- przeterminowane do 30 dni	5 539	0	5 539	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	60 722	-140	60 582	76 086	-140	75 946
Należności od jednostek pozostałych	547 571	-197 009	350 562	472 586	-61 083	411 503
a) z tytułu dostaw i usług do 12 mcy	204 097	-40 578	163 519	91 725	-40 578	51 148
- niewymagalne	23 720	0	23 720	12 800	0	12 800
- przeterminowane do 30 dni	16 026	0	16 026	2 321	0	2 321
- przeterminowane od 31 do 90 dni	22 145	0	22 145	7 598	0	7 598
- przeterminowane od 91 do 180 dni	15 960	0	15 960	2 224	0	2 224
- przeterminowane powyżej 180 dni	126 246	-40 578	85 668	66 782	-40 578	26 204
b) inne	343 474	-156 432	187 043	380 861	-20 505	360 356

- niewymagalne	187 043	0	187 043	360 356	0	360 356
- 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	156 432	-156 432	0	20 505	-20 505	0
Należności z tyt. podatków, ceł i ubezpieczeń	190 644	0	190 644	1 483 445	0	1 483 445
- niewymagalne	190 644	0	190 644	1 483 445	0	1 483 445
- 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

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

Odpisy aktualizujące wartość należności:

	31.12.2023	31.12.2022
Stan na początek roku	-300 501	-218 313
Zwiększenia - utworzenie odpisu	-265 585	-82 188
Zwiększenia - przeniesienie	0	0
Wykorzystanie odpisu	0	0
Odwrócenie odpisu	0	0
Stan na koniec okresu obrotowego	-566 086	-300 501

14. WYKAZ ISTOTNYCH POZYCJI CZYNNYCH ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH KOSZTÓW I PRZYCHODÓW

	31.12.2023	31.12.2022
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne:	10 034 025	10 982 429
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 029 400	10 708 425
- straty podatkowe do rozliczenia w następujących okresach	0	15 444
- rezerwy na koszty	208 258	77 924
- odsetki naliczone	3 690 859	4 547 372
- odpisy aktualizacyjne	6 130 283	6 067 685
3. Inne rozliczenia międzyokresowe	4 625	274 004
- koszty nabycia udziałów	4 625	4 625
- rozliczenie leasingu	0	269 379
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne kosztów:	88 387	362 006
- polisy ubezpieczenia osób i składników majątku	51 693	54 521
- licencje oraz domeny	18 100	19 435
- prenumeraty	2 438	2 483
- inne krótkoterminowe rozliczenia	16 156	285 567

15. DANE O STRUKTURZE WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO

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

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

	Kwota
	-
Nierozliczony wynik z lat ubiegłych (w tym skutki korekty błędu lub poniesienia straty na sprzedaży bądź umorzeniu udziałów/akcji własnych)	
Zysk netto	20 037 832,18
Proponowany podział zysku:	20 037 832,18
a) pokrycie straty z lat ubiegłych	-
b) wypłata dywidendy (już wypłacona dywidenda)	-
c) zwiększenie kapitału zapasowego	20 037 832,18
d) zwiększenie kapitału rezerwowego	-
e) zwiększenie kapitału podstawowego	-
f) wypłata nagród, premii	-
g) zasilenie funduszy specjalnych	-
h) inne (np. darowizny)	-
Niepodzielony zysk	-

17. REZERWY

OKAM[®]

Make living better

	Stan na początek roku obrotowego	Zmiana prezentacji	Utworzone	Wykorzystane	Rozwiązane	Stan na koniec roku obrotowego
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 505 566	0	2 253 169	0	0	7 758 735
naliczone odsetki	5 505 566	0	2 253 169	0	0	7 758 735
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	178 273	0	66 456	-8 463	0	236 266
rezerwa urlopowa	178 273	0	66 456	-8 463	0	236 266
Inne rezerwy	231 451	0	777 878	-149 500	0	859 829
badanie sprawozdań finansowych	112 000	0	126 000	-112 000	0	126 000
wynagrodzenia i premie	37 500	0	651 608	-37 500	0	651 608
pozostałe	81 951	0	270	0	0	82 221
RAZEM:	5 915 289	0	3 097 503	-157 963	0	8 854 829
W tym:						
- rezerwy długoterminowe						7 758 735
- rezerwy krótkoterminowe						1 096 094

18. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK

	31.12.2023	31.12.2022
Kredyty	-	-
Pożyczki	88 935 185	101 223 455
RAZEM:	88 935 185	101 223 455
W tym:		
- krótkoterminowe	29 886 852	14 193 871
- długoterminowe	59 048 333	87 029 584

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

	31.12.2023		31.12.2022	
	Kredyty	Pożyczki	Kredyty	Pożyczki
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0	59 048 333	0	87 029 584
· powyżej 1 roku do 3 lat	0	59 048 333	0	7 503 417
· powyżej 3 do 5 lat	0	0	0	79 526 167
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	0	0	0	0
RAZEM:	0	59 048 333	0	87 029 584

19. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Spółka w bieżącym ani porównawczym okresie nie posiada zobowiązań z tytułu dłużnych instrumentów finansowych.

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

	31.12.2023	31.12.2022
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	773 632	2 629 267
a) z tytułu dostaw i usług do 12 mcy	747 986	2 554 166
- niewymagalne	110 147	2 079 975
- przeterminowane do 30 dni	485 130	143 977
- przeterminowane od 31 do 90 dni	66 206	145 249
- przeterminowane od 91 do 180 dni	12 300	162 192
- przeterminowane powyżej 180 dni	74 202	22 774
b) inne	25 646	75 101
- niewymagalne	404	601
- 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	25 242	74 500
Zobowiązanie wobec jednostek pozostałych	700 272	2 083 337
a) z tytułu dostaw i usług do 12 mcy	591 761	1 760 551
- niewymagalne	154 489	1 571 476
- przeterminowane do 30 dni	119 532	170 625
- przeterminowane od 31 do 90 dni	14 550	1
- przeterminowane od 91 do 180 dni	301 872	0
- przeterminowane powyżej 180 dni	1 318	18 450
b) inne	108 511	322 786
- niewymagalne	16 315	288 580
- 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	92 196	34 206
Zobowiązania z tyt. podatków, ceł i ubezpieczeń	1 737 419	290 742
- niewymagalne	1 737 419	290 742
- 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.

	31.12.2023	31.12.2022
Wynajem powierzchni	1 987 660	1 821 769
Świadczenie usług zarządzania i administracji	9 683 398	9 035 252
Pozostałe	5 083 824	448 278
PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY	16 754 882	11 305 299

22. UZGODNIENIE KRĘGU KOSZTÓW

	31.12.2023	31.12.2022
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	10 917 730	9 746 281
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0	0
Koszty sprzedaży	138 348	162 377
Koszty ogólnego zarządu	4 499 992	1 884 898

RAZEM:	15 556 070	11 793 557
Koszty wg rodzaju	31.12.2023	31.12.2022

Amortyzacja	169 034	5 210
Zużycie materiałów i energii	783 560	580 247
Usługi obce	4 471 497	2 627 459
Podatki i opłaty	173 693	323 916
Wynagrodzenia	3 630 685	7 070 493
Ubezpieczenia i inne świadczenia	1 104 685	917 248
Pozostałe koszty rodzajowe	4 410 382	305 776
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0	0
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	812 536	-36 792

RAZEM:	15 556 070	11 793 557
---------------	-------------------	-------------------

23. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe koszty operacyjne	31.12.2023	31.12.2022
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	265 585	96 012
Inne koszty operacyjne	53 478	210 888
RAZEM:	319 063	306 900

Pozostałe przychody operacyjne	31.12.2023	31.12.2022
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	716
Inne przychody operacyjne	165 393	19 238
RAZEM:	165 393	19 954

24. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Koszty finansowe	31.12.2023	31.12.2022
Odsetki od pożyczek	5 001 066	3 916 295
- wobec jednostek powiązanych	5 000 478	3 891 727
- wobec jednostek pozostałych	588	24 568
Odsetki od zobowiązań leasingowych	91 288	83 428
Pozostałe odsetki	25	12 171
Różnice kursowe	4 943 214	0
Odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych	329 466	446 792
Pozostałe	0	305 667
RAZEM:	10 365 058	4 764 352

Przychody finansowe	31.12.2023	31.12.2022
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	18 992	40 343
Odsetki od pożyczek	14 506 882	10 302 269
- wobec jednostek powiązanych	6 786 110	6 087 985
- wobec jednostek stowarzyszonych	7 717 445	4 206 343
- wobec jednostek pozostałych	3 327	7 941
Różnice kursowe	0	155 593
Pozostałe	18 050 105	46 581 808
RAZEM:	32 575 979	57 080 012

25. ŚRODKI PIENIĘŻNE

Struktura środków pieniężnych	31.12.2023	31.12.2022
Środki pieniężne na rachunku VAT (split payment)	127 581	45 072
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	2 863 740	1 356 119
Inne środki pieniężne	1 741 986	1 205 962

Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych	4 733 307	2 607 152
---------------------------------------------------------------------------	------------------	------------------

- w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania stanowiące wpływy od klientów mieszkaniowych na rachunki powiernicze	0	0
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---	---

26. OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH

Nie wystąpiły istotne różnice pomiędzy bilansowymi zmianami zapasów, należności, 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	295 239	15 444	
Straty za okres			
Wykorzystanie strat w okresie	295 239	15 444	
Zmiana szacunków			
Przeterminowanie strat			
Stan na koniec okresu	0	0	0

28. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Spółka OKAM CAPITAL Sp. z o.o. nie posiada zobowiązań warunkowych w ewidencji pozabilansowej.

29. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

Spółka	Rodzaj transakcji	Nazwa jednostki powiązanej	31.12.2023	31.12.2022
Aktywa finansowe - udzielone pożyczki (kapitał)			187 533 630	160 912 604
		OKAM CITY Sp. z o.o.	6 800 494	-
		OKAM CITY I Sp.z o.o.	39 684 621	42 805 176
		OKAM CITY II Sp.z o.o.	53 886 196	58 123 475
		OKAM CITY III Sp.z o.o.	4 850 592	5 232 013
		OKAM CITY IV Sp.z o.o.	5 155 169	5 560 540
		OKAM INCITY SP. Z O. O. S.K.A.	20 934 552	-
		OKAM 2016 Sp. z o.o.	21 061 283	21 061 283

OKAM 2020 Sp. z o.o.	8 050 814	8 450 814
OKAM OFFICES Sp.z o.o.	13 173 744	14 076 704
OKAM GLOBAL COMMERCIAL Sp. z o.o.	5 602 599	5 602 599
OKAM Sp. z o.o.	2 000 000	-
Securant Enterprises	6 333 565	-
Aktywa finansowe – udzielone pożyczki (odsetki)	27 245 239	16 391 541
OKAM CITY Sp. z o.o.	103 830	-
OKAM CITY I Sp.z o.o.	4 440 906	1 885 714
OKAM CITY II Sp.z o.o.	6 295 222	2 588 481
OKAM CITY III Sp.z o.o.	412 061	66 239
OKAM CITY IV Sp.z o.o.	434 558	66 756
OKAM INCITY SP. Z O. O. S.K.A.	1 297 726	1 290 479
OKAM 2016 Sp. z o.o.	8 167 887	6 279 613
OKAM 2018 Sp. z o.o.	-	85 142
OKAM 2019 Sp. z o.o.	218 817	218 817
OKAM 2020 Sp. z o.o.	3 644 000	2 937 568
OKAM OFFICES Sp.z o.o.	2 028 128	972 731
OKAM Sp. z o.o.	58 856	-
PROPERTY INVEST POLAND Sp.z o.o.	111 172	-
Securant Enterprises	32 077	-
Należności z tyt. dostaw i usług	12 577 084	3 593 414
OKAM ACADEMICUS Sp.z o.o.	2 819 579	-
OKAM CITY I Sp z oo Sp. J.	703 201	287 232
OKAM CITY Sp. z o.o.	1 113	-
OKAM CITY I Sp.z o.o.	168 065	123 000
OKAM CITY II Sp.z o.o.	285 489	175 651
OKAM CITY III Sp.z o.o.	143 793	69 864
OKAM CITY IV Sp.z o.o.	143 793	69 864
DOWBORCZYKÓW OFFICES Sp.z o.o.	158 462	-
Emilia Investments Sp. z o.o.	2 276	1 845
EUROPEAN PROPERTY SPOT Sp.z o.o.	123 017	15 318
Okam Finance Sp. z o.o.	24 741	22 361
GAL INVESTMENTS Sp. z o.o.	33 797	15 505
Ivy Investments Sp. z o.o.	10 658	9 754
OKAM INCITY SP. Z O. O. S.K.A.	218 272	-
OKAM INCITY Sp. z o.o.	42 211	21 754
OKAM INSPIRE II Sp. z o.o.	42 154	20 808
OKAM INSPIRE III Sp. z o.o.	304 959	181 865
OKAM INSPIRE IV Sp. z o.o.	106 332	49 551
OKAM INSPIRE V Sp. z o.o.	106 331	49 551
OKAM INVESTMENTS Sp. z o. o.	20 235	-
OKAM INWESTYCJE Sp.z o.o.	1 143 451	-
K 7 Sp. z o.o.	35 372	-
LOKAFOP 333 Sp. Z o.o.	20 235	-
LOKAFOP 401 Sp. z o.o.	50 718	30 261
LOKAFOP 401 Sp. z o.o. S.K.A.	-	16 259
NEPTUN PROJECTS Sp. z o. o.	197 093	262 572

OKAM 2013 Sp. z o.o.	20 779	322
OKAM 2015 Sp. z o.o.	20 779	322
OKAM 2016 Sp. z o.o.	71 172	4 673
OKAM 2017 Sp. z o.o.	-	9 902
OKAM 2018 Sp. z o.o.	120 789	10 033
OKAM 2019 Sp. z o.o.	7 875	-
OKAM 2020 Sp. z o.o.	23 635	-
OKAM 2021 Sp.z o.o.	1 201 613	1 115 009
OKAM TRZY STAWY Sp. z o.o.	45 990	2 918
OKAM OFFICES Sp.z o.o.	61 550	-
OGC 1 Sp. z o.o.	259 468	-
OGC 2 Sp. z o.o.	45 582	25 125
OKAM GLOBAL COMMERCIAL Sp. z o.o.	15 341	-
OKAM Sp. z o.o.	1 871	6 950
PROPERTY INVEST POLAND Sp.z o.o.	74 150	39 274
R 6 Offices Sp.z o.o.	42 393	4 344
Shevi Polska Sp. z o.o	123	2 288
SZWEDZKA A Sp.z o.o. Sp.k.	12 536	-
SZWEDZKA A Sp.z o.o.	20 235	-
SZWEDZKA B Sp.z o.o.	863 151	-
SZWEDZKA C Sp.z o.o.	844 376	-
SZWEDZKA D Sp.z o.o.	18 065	-
SZWEDZKA E Sp.z o.o.	1 159 697	884 155
VILLANNA Sp. z o.o.	719 433	65 085
W 33 Sp. z o.o.	21 134	-
Należności - inne	34 177	84 522
OKAM CITY I Sp z oo Sp. J.	5 539	8 576
OKAM CITY I Sp.z o.o.	700	-
OKAM CITY II Sp.z o.o.	860	-
OKAM CITY III Sp.z o.o.	220	-
OKAM CITY IV Sp.z o.o.	220	-
Eran Ilan Investments Ltd.	4 888	4 888
OKAM Sp. z o.o.	-	49 308
Veronica Poland Limited Partnership	21 750	21 750
Należności - inne	32 001	23 657 528
OKAM ACADEMICUS Sp.z o.o.	858	920
EUROPEAN PROPERTY SPOT Sp.z o.o.	1 334	23 640 422
OKAM INCITY SP. Z O. O. S.K.A.	227	-
OKAM INCITY Sp. z o.o.	350	350
OKAM INSPIRE II Sp. z o.o.	350	350
OKAM INSPIRE III Sp. z o.o.	992	350
OKAM INSPIRE IV Sp. z o.o.	350	350
OKAM INSPIRE V Sp. z o.o.	350	350
OKAM INWESTYCJE Sp.z o.o.	3 826	-
K 7 Sp. z o.o.	246	-
LOKAFOP 333 Sp. Z o.o.	350	350
LOKAFOP 401 Sp. z o.o.	350	350

LOKAFOP 401 Sp. z o.o. S.K.A.	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 2019 Sp. z o.o.	350	350
OKAM 2020 Sp. z o.o.	350	350
OKAM 2021 Sp. z o.o.	-	2 049
OKAM 2024 Sp. z o.o.	-	350
OKAM TRZY STAWY Sp. z o.o.	350	350
OKAM OFFICES Sp. z o.o.	689	350
OGC 1 Sp. z o.o.	350	350
OGC 2 Sp. z o.o.	350	350
OKAM GLOBAL COMMERCIAL Sp. z o.o.	350	350
SZWEDZKA A Sp. z o.o. Sp.k.	350	350
SZWEDZKA B Sp. z o.o.	7 373	2 000
SZWEDZKA C Sp. z o.o.	1 664	350
SZWEDZKA D Sp. z o.o.	350	350
SZWEDZKA E Sp. z o.o.	989	350
VILLANNA Sp. z o.o.	6 919	4 087
W 33 Sp. z o.o.	584	-
Aktywa finansowe – udzielone pożyczki (odsetki)	7 133 335	6 836 507
OKAM ACADEMICUS Sp. z o.o.	1 585 768	1 288 940
GAL INVESTMENTS Sp. z o.o.	4 587 189	4 587 189
VILLANNA Sp. z o.o.	960 377	960 377
Zobowiązania – otrzymane pożyczki (kapitał)	69 509 610	77 298 745
OKAM 2018 Sp. z o.o.	14 653 107	18 746 228
OKAM TRZY STAWY Sp. z o.o.	2 167 090	2 167 090
SZWEDZKA C Sp. z o.o.	7 000 000	7 000 000
SZWEDZKA E Sp. z o.o.	45 689 413	49 385 427
Zobowiązania – otrzymane pożyczki (odsetki)	19 425 574	23 925 209
OKAM 2018 Sp. z o.o.	2 190 301	1 056 793
OKAM TRZY STAWY Sp. z o.o.	456 255	291 868
OKAM Sp. z o.o.	3 320 927	12 114 737
PROPERTY INVEST POLAND Sp. z o.o.	2 079 633	2 079 633
Securant Enterprises	6 333 565	6 333 565
SZWEDZKA C Sp. z o.o.	1 034 410	503 417
SZWEDZKA E Sp. z o.o.	4 010 482	1 545 195
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	91 222	82 945
"A.S.P. KORN" Sp. z o.o.	500	-
OKAM CITY I Sp. z o.o. Sp. J.	3 007	8 933
OKAM INWESTYCJE Sp. z o.o.	87 311	74 012
OKAM 2021 Sp. z o.o.	404	-
Zobowiązania - inne	25 742	75 050
"A.S.P. KORN" Sp. z o.o.	500	500
OKAM Sp. z o.o.	25 192	74 500
Securant Enterprises	50	50
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	16 559 716	11 194 191

OKAM ACADEMICUS Sp.z o.o.	3 296 869	736 387
OKAM CITY I Sp z oo Sp. J.	1 109 504	670 334
OKAM CITY Sp. z o.o.	2 400	3 000
OKAM CITY I Sp.z o.o.	400 000	471 002
OKAM CITY II Sp.z o.o.	457 600	745 263
OKAM CITY III Sp.z o.o.	227 200	227 200
OKAM CITY IV Sp.z o.o.	227 200	227 200
OKAM DEVELOPMENT Sp. z o. o. w likwidacji	14 589	15 491
DOWBORCZYKÓW OFFICES Sp.z o.o.	231 961	188 900
Emilia Investments Sp. z o.o.	350	600
EUROPEAN PROPERTY SPOT Sp.z o.o.	228 408	211 080
Okam Finance Sp. z o.o.	1 935	2 460
GAL INVESTMENTS Sp. z o.o.	117 684	154 910
Ivy Investments Sp. z o.o.	735	1 260
OKAM INCITY SP. Z O. O. S.K.A.	366 388	278 838
OKAM INCITY Sp. z o.o.	14 589	15 491
OKAM INSPIRE II Sp. z o.o.	14 589	15 491
OKAM INSPIRE III Sp. z o.o.	589 815	129 162
OKAM INSPIRE IV Sp. z o.o.	44 120	39 456
OKAM INSPIRE V Sp. z o.o.	44 120	39 456
OKAM INVESTMENTS Sp. z o. o.	14 589	15 491
OKAM INWESTYCJE Sp.z o.o.	1 530 518	1 078 790
K 7 Sp. z o.o.	51 522	(14 430)
LOKAFOP 333 Sp. Z o.o.	14 589	15 491
LOKAFOP 401 Sp. z o.o.	14 589	15 491
LOKAFOP 401 Sp. z o.o. S.K.A.	14 589	4 291
NEPTUN PROJECTS Sp. z o. o.	4 875	7 500
OKAM 2013 Sp. z o.o.	14 589	(3 709)
OKAM 2015 Sp. z o.o.	14 589	(3 709)
OKAM 2016 Sp. z o.o.	51 522	52 770
OKAM 2017 Sp. z o.o.	8 550	13 800
OKAM 2018 Sp. z o.o.	122 215	123 928
OKAM 2019 Sp. z o.o.	14 589	15 491
OKAM 2020 Sp. z o.o.	51 522	52 770
OKAM 2021 Sp.z o.o.	975 268	1 014 779
OKAM 2024 Sp.z o.o.	38 913	68 689
OKAM TRZY STAWY Sp. z o.o.	65 001	52 770
OKAM OFFICES Sp.z o.o.	231 172	309 820
OGC 1 Sp. z o.o.	328 390	231 282
OGC 2 Sp. z o.o.	14 589	15 491
OKAM GLOBAL COMMERCIAL Sp. z o.o.	30 479	30 982
OKAM Sp. z o.o.	8 550	13 800
OREN POLSKA Sp.z o.o.	3 713	7 800
PROPERTY INVEST POLAND Sp.z o.o.	122 215	123 928
R 6 Offices Sp.z o.o.	51 522	52 770
Realbid Sp. z o.o.	8 200	13 200
RESTAURA SZWEDZKA Sp.z o.o. w likwidacji	14 589	15 491
Shevi Polska Sp. z o.o	2 670	3 720

SZWEDZKA A Sp.z o.o. Sp.k.	14 589	15 491
SZWEDZKA A Sp.z o.o.	14 589	15 491
SZWEDZKA B Sp.z o.o.	1 379 073	826 521
SZWEDZKA C Sp.z o.o.	1 044 091	723 193
SZWEDZKA D Sp.z o.o.	14 589	15 491
SZWEDZKA E Sp.z o.o.	1 772 879	1 204 412
VILLANNA Sp. z o.o.	1 057 071	902 893
W 33 Sp. z o.o.	51 522	(14 430)
OKAM WILLA SP. Z O.O. w likwidacji	3 135	3 660
Koszty ogólnego zarządu	1 810	1 504 112
"A.S.P. KORN" Sp. z o.o.	-	1 395 012
OKAM CITY I Sp z oo Sp. J.	810	-
OGC 1 Sp. z o.o.	-	109 100
VILLANNA Sp. z o.o.	1 000	-
Przychody finansowe – dywidendy	18 050 105	93 163 616
EUROPEAN PROPERTY SPOT Sp.z o.o.	3 794 459	30 057 476
OKAM INVESTMENTS Sp. z o. o.	-	477 957
OKAM 2024 Sp.z o.o.	14 255 646	46 581 808
OKAM TRZY STAWY Sp. z o.o.	-	1 330 632
PROPERTY INVEST POLAND Sp.z o.o.	-	14 715 742
Przychody finansowe – odsetki	7 836 401	4 233 870
OKAM CITY Sp. z o.o.	103 830	-
OKAM CITY I Sp.z o.o.	2 808 444	1 730 922
OKAM CITY II Sp.z o.o.	4 052 660	2 374 670
OKAM CITY III Sp.z o.o.	364 802	49 242
OKAM CITY IV Sp.z o.o.	387 709	51 517
OKAM Sp. z o.o.	58 856	-
Realbid Sp. z o.o.	28 023	27 519
Securant Enterprises	32 077	-
Przychody finansowe – odsetki	6 667 154	6 034 036
OKAM ACADEMICUS Sp.z o.o.	296 828	565 369
OKAM DEVELOPMENT Sp. z o. o. w likwidacji	299 943	305 721
OKAM INCITY SP. Z O. O. S.K.A.	1 873 471	794 535
OKAM 2016 Sp. z o.o.	1 888 274	1 923 016
OKAM 2020 Sp. z o.o.	706 431	747 101
OKAM OFFICES Sp.z o.o.	1 055 397	1 204 110
OKAM GLOBAL COMMERCIAL Sp. z o.o.	435 639	444 877
PROPERTY INVEST POLAND Sp.z o.o.	111 172	49 307
Koszty finansowe – odsetki	5 000 478	3 891 727
EUROPEAN PROPERTY SPOT Sp.z o.o.	-	442 858
OKAM INCITY SP. Z O. O. S.K.A.	490 244	-
OKAM 2018 Sp. z o.o.	1 133 508	855 827
OKAM TRZY STAWY Sp. z o.o.	164 387	292 132
PROPERTY INVEST POLAND Sp.z o.o.	-	374 053
SZWEDZKA C Sp.z o.o.	530 993	503 417
SZWEDZKA E Sp.z o.o.	2 681 346	1 423 439

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	Charakterystyka (ilość)	Wartość godziwa lub wartość w skorygowanej cenie nabycia	Wartość bilansowa na początek okresu	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość bilansowa na koniec okresu
Pozostałe zobowiązania finansowe	0	0	101 764 251	45 008 225	-57 837 791	88 934 685
Aktywa i zobowiązania finansowe, których nie wycenia się w wartości godziwej, w tym:	0	0	202 679 819	557 918 442	-533 162 302	227 435 959
– pożyczki udzielone i należności własne które nie są przeznaczone do sprzedaży	0	0	201 473 857	87 945 273	-63 725 156	225 693 973
– aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	0	0	1 205 962	469 973 169	-469 437 145	1 741 986

Informacja o odsetkach naliczonych a niezrealizowanych w okresie objętym sprawozdaniem

	31.12.2023	31.12.2022
Pożyczki udzielone i należności własne	14 506 882,11	10 302 268,97
1. Zrealizowane	579 072,31	280 686,43
2. Niezrealizowane, o terminie płatności:	13 927 809,80	10 021 582,54
- do 3 miesięcy,	-	0,00
- powyżej 3 do 12 miesięcy,	296 827,93	8 264 234,39
- powyżej 12 miesięcy	13 630 981,87	1 757 348,15
Pozostałe aktywa	18 992,25	40 342,59
1. Zrealizowane	18 992,25	40 342,59
2. Niezrealizowane, o terminie płatności:	-	-
- do 3 miesięcy,	-	-
- powyżej 3 do 12 miesięcy,	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	5 092 379,04	4 011 893,48
1. Zrealizowane	91 313,21	562 597,72
2. Niezrealizowane, o terminie płatności:	5 001 065,83	3 449 295,76
- do 3 miesięcy,	-	-
- powyżej 3 do 12 miesięcy,	1 828 888,60	352 750,02
- powyżej 12 miesięcy	3 172 177,23	3 096 545,74

Ruchy wykazane w powyższej tabeli ruchów ujęte w linii Aktywów utrzymywanych do terminu wymagalności dotyczą ruchów na lokatach i depozytach i obrazują założenie lokaty oraz zakończenie lokaty odpowiednio w kolumnach dotyczących zwiększenia i zmniejszenia salda.

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:	27	30
– pracownicy umysłowi (na stan. nierobotniczych)	24	30
– pracownicy fizyczni (na stan. robotniczych)	1	0
– uczniowie	0	0
– osoby wykonujące pracę nakładczą	0	0
– osoby korzystające z urlopów wychowawczych lub bezpłatnych	2	0

34. WYNAGRODZENIE ZARZĄDU

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

	31.12.2023	31.12.2022
Wynagrodzenie członków Zarządu	2 370 370	2 441 519

35. INFORMACJA O WYNAGRODZENIU PODMIOTU UPRAWNIIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Dnia 22 sierpnia 2023 roku, Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki OKAM Capital Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie podjęło uchwałę nr 1/22.08.2023/2023 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 2023 roku do dnia 31 grudnia 2023 roku.

Badanie zostało przeprowadzone przez spółkę PRICEWATERHOUSECOOPERS POLSKA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością AUDYT Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, ul. Polska 11, wpisaną na listę firm audytorskich pod numerem 144, w zakresie:

- badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy spółek OKAM Capital Sp. z o.o. za okres od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 31 grudnia 2023 roku - na podstawie umowy o przeprowadzenie badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nr CC/PL/2024/04/00590 z dnia 24 kwietnia 2024 roku

- badania sprawozdania finansowego spółki za okres od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 31 grudnia 2023 roku - na podstawie Umowy nr CC/PL/2023/06/00434 z dnia 4 kwietnia 2023 roku, zmienionej aneksem nr 1 z dnia 24 kwietnia 2024 roku.

Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego OKAM Capital Sp. z o.o. oraz innych usług za rok 2023 prezentuje poniższa tabela. Dodatkowo w bieżącym okresie Spółka korzystała z usług doradztwa podatkowego, świadczonych przez inną spółkę wchodzącą w skład grupy podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego. Koszty te nie są ujęte w poniższej tabeli.

	31.12.2023	31.12.2022
Badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach	24 000	21 000
Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego	102 000	91 100
Usługi doradztwa podatkowego	0	0
Inne usługi atestacyjne	0	0
Pozostałe usługi	0	0
RAZEM:	126 000	112 100

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

Sprawozdanie skonsolidowane na najwyższym szczeblu Grupy Kapitałowej jest sporządzane przez spółkę OKAM Capital, tj. jednostkę dominującą w Grupie. Siedzibą jednostki dominującej jest Warszawa, ul. Jagiellońska 88.

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

W dniu 13 lutego 2024 r. Zarząd Spółki Okam Capital Sp. z o.o. postanowił o emisji oraz o warunkach emisji obligacji serii A. Zgodnie z postanowieniem, emisja obligacji zostanie ustalona do wartości nominalnej 50 mln zł. Celem emisji jest finansowanie zakupu gruntów i kapitału obrotowego Grupy Emitenta.

Dnia 26 lutego 2024 r. spółka wraz z Yarn 71 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie zawiązała nową spółkę - OKAM P71 Sp. z o.o., na podstawie umowy spółki udokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym przed Bartłomiejem Wiśniewskim, notariuszem w Warszawie, za rep. A nr 1857/2024.

W dniu 1 marca 2024 r. Zarząd Okam Capital Sp. z o.o. podjął uchwałę nr 2/01.03.2024/2024 w sprawie wstępnej alokacji obligacji serii A oraz uchwałę nr 1/01.03.2024/2024 w sprawie wysokości marży oraz ustalenia ostatecznego tekstu warunków emisji obligacji serii A.

W dniu 6 marca 2024 r. spółka Okam Capital Sp. z o.o. wyemitowała 50 000 obligacji serii A, o wartości nominalnej i cenie emisyjnej jednej obligacji wynoszącej 1 000 zł, tj. do łącznej kwoty 50,0 mln zł.

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

Nie wprowadzono w bieżącym okresie zmian ani korekt mających wpływ na dane porównawcze.

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

W trakcie roku obrotowego nie wprowadzono zmian do przyjętej do stosowania polityki rachunkowości.

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

Nie zidentyfikowano błędów dotyczących lat ubiegłych, które wymagałyby ujęcia w niniejszym sprawozdaniu i mogłyby wpłynąć na poziom przychodów, kosztów i kapitałów Spółki.

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.

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.