

GRUPA OKAM CAPITAL

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

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

A. WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE O GRUPIE

1.1. Nazwa jednostki dominującej

OKAM CAPITAL Sp. z o.o.

1.2. Siedziba jednostki dominującej

Jagiellońska 88, Warszawa

1.3. Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym

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

1.4. NIP oraz REGON

NIP 7010226264
REGON 142339688

1.5. Podstawowy przedmiot działalności jednostki dominującej

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

1.6. Okres za jaki sporządzono skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Okam Capital zostało sporządzone za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku. Jako dane porównawcze prezentuje analogiczny okres w roku 2022.

1.7. Kryteria objęcia sprawozdaniem skonsolidowanym jednostek zależnych

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

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

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

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

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

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

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

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

| | |
|---|-----------------------------------|
| Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: | Property Invest Poland Sp. z o.o. |
|---|-----------------------------------|

| | |
|--|---|
| Przedmiot działalności: | 41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. |
| Udział w kapitale podstawowym: | 56,5% |
| Udział w liczbie głosów: | 56,5% |
| Wzajemne powiązanie kapitałowe: | jednostka zależna |

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

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

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

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

| | |
|---|---|
| Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: | European Property Spot Sp. z o.o. |
| Przedmiot działalności: | 41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. |
| Udział w kapitale podstawowym: | 100% |
| Udział w liczbie głosów: | 100% |
| Wzajemne powiązanie kapitałowe: | jednostka zależna |

| | |
|---|------------------------|
| Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: | Lokafox 333 Sp. z o.o. |
|---|------------------------|

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

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

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

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

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

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

| | |
|---|-----------------------------|
| Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: | Okam Development Sp. z o.o. |
|---|-----------------------------|

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.9. Wykaz jednostek innych niż jednostki podporządkowane

Nie dotyczy.

1.10. Wykaz jednostek nieobjętych sprawozdaniem skonsolidowanym

Nie dotyczy.

1.11. Wykaz czasu trwania jednostek powiązanych, jeżeli jest ograniczony

Nie dotyczy.

1.12. Wykaz jednostek o innym okresie objętym sprawozdaniem

Nie dotyczy.

1.13. Wskazanie czy sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

Sprawozdanie finansowe nie zawiera danych łącznych.

1.14. Założenie kontynuowania działalności gospodarczej

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

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

1.15. Informacje o połączeniu spółek

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

1.18. Dodatkowe informacje uszczegóławiające

Nie dotyczy.

2. ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, obowiązujących przy sporządzeniu

2.1. skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Ustawą z 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity - Dz.U. z 2020 r., poz. 120 z późniejszymi zmianami), oraz rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz.U. Nr 169 poz. 1327) według zasady kosztu historycznego.

2.2. Zasady grupowania operacji gospodarczych

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

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

2.3. Waluta funkcjonalna i prezentacyjna

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

2.4. Waluty obce

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

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

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

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

2.5. Zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za różne okresy sprawozdawcze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości lub okresach sprawozdawczych wprowadza się korekty.

2.6. Metody wyceny aktywów i pasywów

Wartość firmy i ujemna wartość firmy

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

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

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

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

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

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

Rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne i prawne

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

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

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

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

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

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

Metody dokonywania amortyzacji

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

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

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

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

Leasing finansowy

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

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

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

Inwestycje

Inwestycje długoterminowe w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne

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

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

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

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

Inne inwestycje długoterminowe

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

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

- a) „pożyczki udzielone i należności własne” – wycenia się w 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 zaptaczone 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 miałoby ono gdyby nie dokonano wcześniej odpisu aktualizującego wartość (przy uwzględnieniu umorzenia). Odwrócenie odpisu aktualizującego ujmowane jest w rachunku zysków i strat.

Kapitał zakładowy

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

Kapitał zapasowy

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

Rezerwy na zobowiązania

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

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

Zobowiązania

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

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

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów

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

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

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

Bierne rozliczenia międzyokresowe przychodów

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

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

Podatek dochodowy odroczony

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

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

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

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

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

Ustalenie wyniku finansowego

Skonsolidowany Rachunek zysków i strat sporządzany jest w ujęciu kalkulacyjnym.

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

Uznawanie przychodu

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

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

- deweloper przekazał nabywcy kontrolę oraz znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do wybudowanej lub przebudowanej nieruchomości lub jej części,

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

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

Za datę powstania przychodu z tytułu sprzedaży przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego zaklasyfikowanej jako sprzedaż wyrobu gotowego, przyjmuje się – 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. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

| | 01.01.2023 - 31.12.2023 | 01.01.2022 - 31.12.2022 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym: | | |
| - <i>od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej</i> | 2 333 787 | 2 620 018 |
| I. Przychody netto ze sprzedaży produktów | 417 006 551 | 68 358 103 |
| II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów | 4 545 022 | 34 500 000 |
| | 421 551 573 | 102 858 103 |
| B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym: | | |
| - <i>jednostkom powiązany</i> | -1 140 065 | -2 458 148 |
| I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów | -249 103 186 | -46 544 449 |
| II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów | -11 057 069 | -14 857 187 |
| | -260 160 254 | -61 401 637 |
| C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B) | 161 391 318 | 41 456 466 |
| D. Koszty sprzedaży | -7 824 997 | -5 203 484 |
| E. Koszty ogólnego zarządu | -13 853 607 | -17 126 031 |
| | -21 678 604 | -22 329 515 |
| F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E) | 139 712 715 | 19 126 952 |
| G. Pozostałe przychody operacyjne | | |
| I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych | 20 000 | 203 |
| III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | 8 827 | 126 177 |
| IV. Inne przychody operacyjne | 14 129 892 | 5 681 162 |
| | 14 158 718 | 5 807 542 |
| H. Pozostałe koszty operacyjne | | |
| I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych | -24 049 | -3 000 |
| II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | -1 558 661 | -1 171 605 |
| III. Inne koszty operacyjne | -9 786 915 | -6 957 423 |
| | -11 369 625 | -8 132 028 |
| I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H) | 142 501 808 | 16 802 465 |
| J. Przychody finansowe | | |
| II. Odsetki, w tym: | 13 125 448 | 5 781 856 |
| - <i>od jednostek powiązanych</i> | 9 500 032 | 4 364 647 |
| IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych | -154 | - |
| V. Inne | 251 957 | 1 687 384 |
| | 13 377 252 | 7 469 241 |
| K. Koszty finansowe | | |
| I. Odsetki, w tym: | -2 297 228 | -4 419 123 |

| | | | |
|-----------|---|--------------------|-------------------|
| | <i>– dla jednostek powiązanych</i> | -89 554 | -287 160 |
| III. | Aktualizacja wartości aktywów finansowych | -38 274 | -127 519 |
| IV. | Inne | -9 461 792 | -502 540 |
| | | -11 797 295 | -5 049 182 |
| L. | Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych | - | - |
| M. | Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K+/-L) | 144 081 765 | 19 222 524 |
| N. | Odpis wartości firmy | - | - |
| O. | Odpis ujemnej wartości firmy | - | - |
| P. | Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności | 72 402 557 | -50 |
| R. | Zysk (strata) brutto (M-N+O+/-P) | 216 484 322 | 19 222 474 |
| S. | Podatek dochodowy | | |
| I. | Podatek bieżący | -28 708 463 | -4 758 824 |
| II. | Podatek odroczony | -8 110 242 | -648 217 |
| | | -36 818 705 | -5 407 041 |
| T. | Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty) | | |
| U. | Zyski (straty) mniejszości | 39 770 107 | -5 075 597 |
| W. | Zysk (strata) netto (R-S-T+/-U) | 139 895 510 | 18 891 030 |

2. SKONSOLIDOWANY BILANS - AKTYWA

| AKTYWA | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|--------------------|--------------------|
| A. Aktywa trwałe | 415 549 793 | 190 244 314 |
| I. Wartości niematerialne i prawne | 88 148 | - |
| 3. Inne wartości niematerialne i prawne | 9 148 | - |
| 4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne | 79 000 | - |
| III. Rzeczowe aktywa trwałe | 6 132 123 | 2 297 395 |
| 1. Środki trwałe | 5 807 969 | 267 809 |
| b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | 5 450 943 | 4 853 |
| c) urządzenia techniczne i maszyny | 31 630 | 47 535 |
| d) środki transportu | 26 202 | 41 200 |
| e) inne środki trwałe | 299 193 | 174 223 |
| 2. Środki trwałe w budowie | 324 154 | 2 029 586 |
| IV. Należności długoterminowe | 155 826 | - |
| 3. Od pozostałych jednostek | 155 826 | - |
| V. Inwestycje długoterminowe | 403 585 298 | 171 954 422 |
| 1. Nieruchomości | 56 039 889 | 54 538 261 |
| 3. Długoterminowe aktywa finansowe | 347 545 408 | 117 416 161 |
| a) w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną | 59 081 703 | 1 087 766 |
| - udzielone pożyczki | 59 081 703 | 1 087 766 |
| b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności | 288 463 706 | 116 328 394 |
| - udziały lub akcje | 166 400 057 | - |
| - udzielone pożyczki | 122 063 648 | 116 328 394 |
| VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 5 588 398 | 15 992 497 |
| 1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 4 164 903 | 11 530 997 |
| 2. Inne rozliczenia międzyokresowe | 1 423 496 | 4 461 500 |
| B. Aktywa obrotowe | 713 873 796 | 681 560 342 |
| I. Zapasy | 509 332 987 | 522 916 547 |
| 1. Materiały | 10 000 | - |
| 2. Półprodukty i produkty w toku | 427 943 414 | 513 446 745 |
| 3. Produkty gotowe | 77 954 118 | 9 460 602 |
| 4. Towary | 44 889 | - |
| 5. Zaliczki na dostawy i usługi | 3 380 566 | 9 200 |
| II. Należności krótkoterminowe | 23 481 319 | 16 201 579 |
| 1. Należności od jednostek powiązanych | 1 757 430 | 1 182 720 |
| a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty: | 1 723 253 | 1 078 998 |
| - do 12 miesięcy | 1 723 253 | 1 078 998 |
| b) inne | 34 177 | 103 722 |
| 3. Należności od pozostałych jednostek | 21 723 890 | 15 018 859 |

| | | |
|---|----------------------|--------------------|
| a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty: | 5 128 193 | 3 531 823 |
| - do 12 miesięcy | 5 128 193 | 3 531 823 |
| b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych | 6 964 401 | 5 345 145 |
| c) inne | 9 631 296 | 6 141 890 |
| III. Inwestycje krótkoterminowe | 179 999 023 | 140 144 270 |
| 1. Krótkoterminowe aktywa finansowe | 179 999 023 | 140 144 270 |
| a) w jednostkach zależnych i współzależnych | 16 551 | - |
| - udzielone pożyczki | 16 551 | - |
| c) w pozostałych jednostkach | 86 563 | 113 567 |
| - udzielone pożyczki | 86 563 | 113 567 |
| d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne | 179 895 908 | 140 030 704 |
| - środki pieniężne w kasie i na rachunkach | 71 084 555 | 21 619 339 |
| - inne środki pieniężne | 108 811 354 | 118 411 365 |
| IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 1 060 467 | 2 297 945 |
| C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy | - | - |
| D. Udziały (akcje) własne | - | - |
| AKTYWA RAZEM | 1 129 423 589 | 871 804 656 |

3. PASYWA

| PASYWA | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|--------------------|--------------------|
| A. Kapitał (fundusz) własny | 405 579 762 | 171 707 452 |
| I. Kapitał (fundusz) podstawowy | 200 000 | 200 000 |
| II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym: | 140 625 501 | 91 523 281 |
| III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym: | 93 976 800 | -0 |
| - z tytułu aktualizacji wartości godziwej | 93 976 800 | -0 |
| IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym: | 2 324 600 | 2 324 600 |
| VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych | 28 557 351 | 58 768 541 |
| VII. Zysk (strata) netto | 139 895 510 | 18 891 030 |
| B. Kapitały mniejszości | 68 796 569 | 29 026 461 |
| C. Ujemna wartość jednostek podporządkowanych | - | - |
| D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 655 047 258 | 671 070 742 |
| I. Rezerwy na zobowiązania | 6 085 957 | 2 688 695 |
| 1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 2 384 470 | 944 198 |
| 2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne | 349 394 | 365 568 |
| - krótkoterminowa | 349 394 | 365 568 |
| 3. Pozostałe rezerwy | 3 352 093 | 1 378 930 |
| - długoterminowe | 97 524 | - |
| - krótkoterminowe | 3 254 569 | 1 378 930 |
| II. Zobowiązania długoterminowe | 35 700 876 | 20 880 517 |
| 1. Wobec jednostek powiązanych | 7 667 593 | 11 269 603 |
| 3. Wobec pozostałych jednostek | 28 033 283 | 9 610 914 |
| a) kredyty i pożyczki | - | 9 341 535 |
| b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | 27 456 833 | - |
| c) inne zobowiązania finansowe | - | 269 379 |
| e) inne | 576 451 | - |
| III. Zobowiązania krótkoterminowe | 613 249 910 | 647 500 319 |
| 1. Wobec jednostek powiązanych | 7 862 824 | 23 892 698 |
| a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: | 583 234 | 664 721 |
| - do 12 miesięcy | 583 234 | 664 721 |
| b) inne | 7 279 590 | 23 227 977 |
| 3. Wobec pozostałych jednostek | 605 360 759 | 623 581 294 |
| a) kredyty i pożyczki | 10 855 963 | 906 456 |
| c) inne zobowiązania finansowe | - | 271 417 |
| d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: | 30 293 419 | 24 679 219 |
| - do 12 miesięcy | 30 293 419 | 23 953 508 |
| - powyżej 12 miesięcy | - | 725 711 |
| e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi | 545 977 825 | 593 048 038 |
| g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych | 12 310 330 | 3 611 298 |
| h) z tytułu wynagrodzeń | 22 741 | 10 381 |

| | | |
|---------------------------------------|----------------------|--------------------|
| i) inne | 5 900 480 | 1 054 484 |
| 4.Fundusze specjalne | 26 327 | 26 327 |
| IV. Rozliczenia międzyokresowe | 10 515 | 1 211 |
| 2.Inne rozliczenia międzyokresowe | 10 515 | 1 211 |
| - krótkoterminowe | 10 515 | 1 211 |
| PASYWA RAZEM | 1 129 423 589 | 871 804 656 |

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 | 139 895 510 | 18 891 030 |
| II. Korekty razem | -38 298 120 | 80 075 591 |
| 1. Zyski (straty) mniejszości | 39 770 107 | -12 089 707 |
| 2. Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności | -72 402 557 | 50 |
| 3. Amortyzacja | 1 424 199 | 1 143 767 |
| 6. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych | 8 783 930 | -1 491 218 |
| 7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) | -6 995 983 | 1 427 317 |
| 8. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej | 470 939 | - |
| 9. Zmiana stanu rezerw | 3 397 261 | -10 295 090 |
| 10. Zmiana stanu zapasów | 13 592 351 | -124 043 748 |
| 11. Zmiana stanu należności | -7 943 520 | -3 730 818 |
| 12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów | -27 290 913 | 220 183 733 |
| 13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych | 9 025 851 | 8 437 034 |
| 14. Inne korekty | -129 786 | 534 272 |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I + II) | 101 597 390 | 98 966 622 |
| B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ | | |
| I. Wpływy | 134 933 | 2 179 |
| 3. Z aktywów finansowych, w tym: | 134 933 | 2 179 |
| b) w pozostałych jednostkach | 134 933 | - |
| - spłata udzielonych pożyczek długoterminowych | 124 143 | - |
| - odsetki | 10 790 | - |
| II. Wydatki | -67 653 866 | -24 157 106 |
| 1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | -4 574 258 | -2 108 686 |
| 3. Na aktywa finansowe, w tym: | -63 079 608 | -21 828 420 |
| a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności | -63 079 608 | -21 828 420 |
| 5. Inne wydatki inwestycyjne | - | -220 000 |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I - II) | -67 518 932 | -24 154 927 |
| C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ | | |
| I. Wpływy | 116 509 380 | 19 749 184 |
| 2. Kredyty i pożyczki | 90 136 935 | 19 749 184 |
| 3. Emisja dłużnych papierów wartościowych | 26 372 445 | - |
| II. Wydatki | -110 722 633 | -114 662 836 |
| 4. Spłaty kredytów i pożyczek | -97 199 307 | -47 374 561 |
| 5. Wykup dłużnych papierów wartościowych | - | -62 000 000 |

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| 8. Odsetki | -13 523 326 | -5 288 275 |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I - II) | 5 786 747 | -94 913 652 |
| D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III + B.III + C.III) | 39 865 205 | -20 101 958 |
| E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM: | 39 865 205 | -20 101 958 |
| - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych | - | |
| F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZATEK OKRESU | 140 030 704 | 160 132 662 |
| G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F + D), W TYM: | 179 895 908 | 140 030 704 |
| - o ograniczonej możliwości dysponowania | 29 161 224 | 106 104 363 |

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) | 171 707 452 | 152 808 825 |
| zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości | | |
| korekty błędów | 0 | 0 |
| I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach | 171 707 452 | 152 808 825 |
| 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) | 0 | 100 000 |
| b) zmniejszenie | 0 | 0 |
| umorzenia udziałów (akcji) | 0 | 0 |
| 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 | 0 | 64 948 453 |
| z podziału zysku (ustawowo) | 49 102 220 | 0 |
| z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość) | 0 | 0 |
| b) zmniejszenie | 0 | 0 |
| wypłata dywidendy | | 0 |
| pokrycia straty | 0 | 0 |
| 2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu | 140 625 501 | 91 523 281 |
| 3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu | 0 | 0 |
| 3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny | 93 976 800 | 0 |
| a) zwiększenie | 93 976 800 | 0 |
| zwiększenie kapitału z aktualizacji wyceny | 93 976 800 | 0 |
| b) zmniejszenie | 0 | 0 |
| zbycia środków trwałych | 0 | 0 |
| 3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu | 93 976 800 | 0 |
| 4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu | 2 324 600 | 67 365 457 |
| 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 | 2 324 600 | 2 324 600 |
| 6. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu | 77 659 571 | 58 768 541 |
| 6.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu | 139 687 958 | 120 796 928 |
| zmiany przyjętych zasad (polityk) rachunkowości | | |
| korekty błędów | 0 | 0 |
| 6.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach | 139 687 958 | 120 796 928 |

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| a) zwiększenie | 0 | 0 |
| podziału zysku z lat ubiegłych | 0 | 0 |
| b) zmniejszenie | -49 102 220 | 0 |
| wypłata zysku | 0 | 0 |
| przeniesienie na kapitał zapasowy | -49 102 220 | |
| pokrycie straty z lat ubiegłych | 0 | 0 |
| przeniesienie na kapitał zapasowy | | |
| 6.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu | 90 585 737 | 120 796 928 |
| 6.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu | -62 028 387 | -62 028 387 |
| zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości | | |
| korekty błędów | 0 | 0 |
| 6.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach | -62 028 387 | -62 028 387 |
| a) zwiększenie | 0 | 0 |
| przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia | 0 | 0 |
| b) zmniejszenie | 0 | 0 |
| pokrycie straty | 0 | 0 |
| pokrycie straty z lat ubiegłych | 0 | 0 |
| 6.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu | -62 028 387 | -62 028 387 |
| 6.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu | 28 557 351 | 58 768 541 |
| 7. Wynik netto | 139 895 510 | 18 891 030 |
| zysk netto | 139 895 510 | 18 891 030 |
| strata netto | 0 | 0 |
| odpisy z zysku | 0 | |
| II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu | 405 579 762 | 171 707 452 |
| III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty) | | |

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 | z zysków kapitałowych | z innych źródeł przychodów | Art. | Ust | Pkt. | Litera | Wartość łącznie | z zysków kapitałowych | z innych źródeł przychodów |
| | zł | zł | zł | | | | | zł | zł | zł |
| A. Zysk (strata) brutto za dany rok | 144 081 765 | | | | | | | 19 222 524 | | |
| B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym: | 24 152 265 | 24 152 265 | 0 | | | | | 0 | 0 | 0 |
| pozostałe wartości (suma pozycji, z których każda jest mniejsza od 20 tys.zł) | 24 152 265 | 24 152 265 | 0 | | | | | 0 | 0 | 0 |
| C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym: | 77 249 218 | 0 | 77 249 218 | | | | | 116 731 890 | 0 | 116 731 890 |
| pozostałe wartości (suma pozycji, z których każda jest mniejsza od 20 tys.zł) | 77 249 218 | 0 | 77 249 218 | | | | | 116 731 890 | 0 | 116 731 890 |
| D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym: | 7 904 547 | | 0 | 7 904 547 | | | | 3 310 146 | 0 | 3 310 146 |
| pozostałe wartości (suma pozycji, z których każda jest mniejsza od 20 tys.zł) | 7 904 547 | | 0 | 7 904 547 | | | | 3 310 146 | 0 | 3 310 146 |
| E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym: | | 2 245 528 | 0 | 2 245 528 | | | | 3 919 796 | 0 | 3 919 796 |
| pozostałe wartości (suma pozycji, z których każda jest mniejsza od 20 tys.zł) | | 2 245 528 | 0 | 2 245 528 | | | | 3 919 796 | 0 | 3 919 796 |
| F. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym: | | 61 124 896 | 0 | 61 124 896 | | | | 30 668 730 | 0 | 30 668 730 |
| pozostałe wartości (suma pozycji, z których każda jest mniejsza od 20 tys.zł) | | 61 124 896 | 0 | 61 124 896 | | | | 30 668 730 | 0 | 30 668 730 |
| G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym: | | 1 514 171 | 0 | 1 514 171 | | | | 5 972 368 | 0 | 5 972 368 |



Make living better

| | | | | | | |
|---|--------------------|----------|-------------------|--------------------|----------|--------------------|
| pozostałe wartości (suma pozycji, z których każda jest mniejsza od 20 tys.żł) | 1 514 171 | 0 | 1 514 171 | 5 972 368 | 0 | 5 972 368 |
| H. Strata z lat ubiegłych, w tym: | 15 275 907 | 0 | 15 275 907 | 7 919 831 | 0 | 7 919 831 |
| za rok 2022 | 15 275 907 | 0 | 15 275 907 | 7 919 831 | 0 | 7 919 831 |
| I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym: | 53 467 560 | 0 | 53 467 560 | 100 193 878 | 0 | 100 193 878 |
| pozostałe wartości (suma pozycji, z których każda jest mniejsza od 20 tys.żł) | 53 467 560 | 0 | 53 467 560 | 100 193 878 | 0 | 100 193 878 |
| J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym | 150 632 735 | | | 26 690 985 | | |
| K. Podatek dochodowy | 28 708 463 | | | 4 758 824 | | |

C. INFORMACJA DODATKOWA

1. INFORMACJE O POŁĄCZENIU JEDNOSTEK ORAZ DANE ŁĄCZNE

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

2. ZNACZĄCE ZDARZENIA Z LAT UBIEGŁYCH UJĘTE W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

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

3. KURSY WYMIANY WALUT OBCYCH

Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu

| | 31.12.2023 | 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. KOREKTY WYNIKAJĄCE Z RÓŻNIC W ZASADACH RACHUNKOWOŚCI STOSOWANYCH PRZEZ JEDNOSTKI OBJĘTE SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

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

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

Wszystkie jednostki należące do Grupy Kapitałowej OKAM zostały skonsolidowane według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. W związku z powyższym zostały uwzględnione wszystkie zdarzenia gospodarcze, które wystąpiły w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

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

W okresie objętym niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie dokonano w ramach Grupy OKAM nabycia lub zbycia żadnych jednostek zależnych.

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

| | Wartość firmy | Inne wartości niematerialne i prawne | Zaliczki na wartości niematerialne i prawne | Koszty zakończonych prac rozwojowych | RAZEM |
|-------------------------------------|---------------|--------------------------------------|---|--------------------------------------|---------|
| Wartość brutto na 01.01.2023 | - | 219 405 | - | - | 219 405 |
| Zwiększenia | - | 11 580 | 79 000 | - | 90 580 |
| nabycie | - | 11 580 | 79 000 | - | 90 580 |
| Zmniejszenia | - | -2 432 | - | - | -2 432 |
| sprzedaż | - | -2 432 | - | - | -2 432 |
| - sprzedaż (obrotowy) | - | -2 432 | - | - | -2 432 |
| Wartość brutto na 31.12.2023 | - | 228 553 | 79 000 | - | 307 553 |

| | 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 | - | -219 405 | - | - | -219 405 |
| - amortyzacja (obrotowy) | -206 708 | - | - | - | -206 708 |
| - amortyzacja (korekta) | 206 708 | - | - | - | 206 708 |
| Umorzenie oraz odpisy na 31.12.2023 | - | -219 405 | - | - | -219 405 |
| Wartość netto na 31.12.2022 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Wartość netto na 31.12.2023 | 0 | 9 148 | 79 000 | 0 | 88 148 |

8. WARTOŚCI FIRMY JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH

Pozycja nie występuje w sprawozdaniu skonsolidowanym Grupy OKAM Capital.

9. ŚRODKI TRWAŁE - ZMIANY W CIĄGU ROKU OBROTOWEGO

| | Grunty, w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu | Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | Urządzenia techniczne i maszyny | Środki transportu | Inne środki trwałe | Środki trwałe w budowie | Zaliczki na środki trwałe w budowie | RAZEM |
|---|--|---|---------------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------------|---|-------------------|
| Wartość brutto na 01.01.2023 | 0 | 6 000 | 443 002 | 111 218 | 489 217 | 2 029 586 | 0 | 3 079 024 |
| Zwiększenia | 0 | 5 995 091 | 0 | 22 300 | 195 268 | 852 958 | 0 | 7 065 617 |
| nabycie | 0 | 2 995 448 | 0 | 22 300 | 195 268 | 852 958 | 0 | 4 065 974 |
| przyjęcie ze środków trwałych w budowie | 0 | 2 999 643 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 999 643 |
| aktualizacja wyceny | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| inne | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Zmniejszenia | 0 | -373 929 | 0 | -25 514 | -29 800 | -2 558 390 | 0 | -2 987 633 |
| sprzedaż | 0 | 0 | 0 | -25 514 | -3 800 | -338 876 | 0 | -368 191 |
| likwidacja | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| przeniesienie | 0 | -373 929 | 0 | 0 | 0 | -2 512 249 | 0 | -2 886 178 |
| inne | 0 | 0 | 0 | 0 | -26 000 | 292 735 | 0 | 266 735 |
| Wartość brutto na 31.12.2023 | 0 | 5 627 162 | 443 002 | 108 004 | 654 685 | 324 154 | 0 | 7 157 008 |



Make living better

| | 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 | -1 148 | -395 468 | -70 019 | -314 995 | 0 | 0 | -781 629 |
| Zwiększenia | 0 | -175 072 | -15 904 | -17 736 | -45 842 | 0 | 0 | -254 555 |
| amortyzacja za okres | 0 | -175 072 | -15 904 | -17 736 | -42 809 | 0 | 0 | -251 522 |
| 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 | -3 033 | 0 | 0 | -3 033 |
| Zmniejszenia | 0 | 0 | 0 | 5 953 | 5 345 | 0 | 0 | 11 298 |
| sprzedaż | 0 | 0 | 0 | 5 953 | 2 312 | 0 | 0 | 8 265 |
| 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 | 3 033 | 0 | 0 | 3 033 |
| Umorzenie oraz odpisy na 31.12.2023 | 0 | -176 219 | -411 372 | -81 802 | -355 492 | 0 | 0 | -1 024 885 |
| | | | | | | | | 0 |
| Wartość netto na 31.12.2022 | 0 | 4 853 | 47 535 | 41 200 | 174 223 | 2 029 586 | 0 | 2 297 395 |
| Wartość netto na 31.12.2023 | 0 | 5 450 943 | 31 630 | 26 202 | 299 193 | 324 154 | 0 | 6 132 123 |

10. WARTOŚĆ GRUNTÓW UŻYTKOWANYCH WIECZYŚCIE BĘDĄCYCH CZĘŚCIĄ ZAPASÓW SPÓŁKI

| Lokalizacja gruntu | Wartość bilansowa w złotych |
|-------------------------|--------------------------------|
| KATOWICE, Sikorskiego | 5 635 000 |
| KATOWICE, Pułaskiego | 1 665 860 |
| KATOWICE, Paderewskiego | 7 834 140 |
| WARSZAWA, Redutowa | 65 753 769 |
| WARSZAWA, Redutowa | 1 021 392 |
| WARSZAWA, Szwedzka | 14 428 855 |
| WARSZAWA, Szwedzka | 6 744 354 |
| ŁÓDŹ, Piotrkowska | 258 899 |
| RAZEM: | 103 342 270 |

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

| Grupa rodzajowa środków trwałych wg KRŚT | Oszacowana wartość rynkowa |
|--|----------------------------|
| Samochody osobowe | 39 878 |
| Pomieszczenie biurowe | 3 269 638 |
| Meble biurowe | 624 133 |
| RAZEM: | 3 933 650 |

12. ŚRODKI TRWAŁE - POZOSTAŁE UJAWNIECIA

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

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

Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w bieżącym roku obrotowym wyniosły 4.842.050,57 zł. Grupa nie poniosła nakładów na ochronę środowiska.

13. INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE – ZMIANY W CIĄGU ROKU OBROTOWEGO

| | Nieruchomości | Wartości niematerialne i prawne | Długoterminowe aktywa finansowe | Inne inwestycje długo-terminowe | RAZEM |
|---|-------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Wartość na 01.01.2023 | 54 538 261 | 0 | 117 416 161 | 0 | 171 954 422 |
| Zwiększenia | 9 285 852 | 0 | 248 042 917 | 0 | 257 328 769 |
| przeszacowanie | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| nabycie | 3 418 890 | 0 | 93 997 500 | 0 | 97 416 390 |
| udzielone pożyczki i odsetki | 0 | 0 | 81 642 859 | 0 | 81 642 859 |
| korekta wyceny | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| przeniesienie | 5 866 962 | 0 | 0 | 0 | 5 866 962 |
| pozostałe | 0 | 0 | 72 402 557 | 0 | 72 402 557 |
| Zmniejszenia | -7 784 224 | 0 | -17 334 661 | 0 | -25 118 885 |
| odpisy z tytułu trwałej utraty wartości | 6 697 535 | 0 | 636 387 | 07 333 922 | |
| korekta wyceny | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| sprzedaż | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| likwidacja | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| amortyzacja | -1 219 918 | 0 | 0 | 0 | -1 219 918 |
| spłaty pożyczek i odsetek | -13 261 841 | 0 | -17 913 669 | 0 | -31 175 510 |
| przeniesienie | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| pozostałe | 0 | 0 | -57 380 | 0 | -57 380 |
| Wartość brutto na 31.12.2023 | 56 039 889 | 0 | 348 124 416 | 0 | 404 164 305 |

W lutym 2023 nastąpiła wymiana udziałów posiadanych przez OKAM Capital w spółkach OKAM City I, OKAM City II, OKAM City III, OKAM City IV na udziały w spółce OKAM City sp. z o.o. stanowiące 46,67% całości kapitału zakładowego tejże spółki. Transakcja nastąpiła na podstawie wyceny aktywów netto w tychże spółkach do ich wartości godziwej. W efekcie w kategorii "Długoterminowych aktywów finansowych" w linii "Nabywanie" w niniejszym sprawozdaniu skonsolidowanym wykazana jest wartość nabytych udziałów, które zgodnie z Polityką Rachunkowości wyceniane są metodą praw własności.

Na dzień bilansowy została dokonana wycena tych udziałów na podstawie wysokości kapitałów wykazywanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy OKAM City, tak aby wartość udziałów odzwierciedlała rzeczywiste zaangażowanie w aktywach netto grupy OKAM City na dzień 31 grudnia 2023 roku. W linii Zwiększenia - Pozostałe ujęty został jednorazowy pozytywny efekt wzrostu aktywów netto przypadających na udziały Grupy Okam Capital w kwocie 85.464.209,21 zł. Przyrost ten wynikał z objęcia przez drugiego wspólnika Grupy Kapitałowej Okam City (Securant Enterprises Limited) udziałów wynikających z proporcjonalnego podwyższenia kapitału zakładowego, częściowo również poprzez zasilenie kapitału zapasowego (agio) dla zachowania równego parytetu udziałów obu Grup Kapitałowych w GK Okam City (46,67% GK Okam Capital oraz 53,3% Securant Enterprises Limited). Kwota ta została pomniejszona o udział Grupy Okam Capital w wygenerowanej przez Grupę Okam City stracie finansowej za okres marzec - grudzień 2023 w wysokości 13.044.851,73 zł. Obie pozycje zostały zaprezentowane w rachunku zysków i strat w pozycji Zysk z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności.

14. DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|--------------------|--------------------|
| W jednostkach zależnych i współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną | | |
| | 59 081 703 | 1 087 766 |
| Udziały lub akcje | 0 | 0 |
| Inne papiery wartościowe | 0 | 0 |
| Udzielone pożyczki | 59 081 703 | 1 087 766 |
| Inne długoterminowe aktywa finansowe | 0 | 0 |
| W jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenionych metodą praw własności | | |
| | 288 463 706 | 116 328 394 |
| Udziały lub akcje | 166 400 057 | 0 |
| Inne papiery wartościowe | 0 | 0 |
| Udzielone pożyczki | 122 063 648 | 116 328 394 |
| Inne długoterminowe aktywa finansowe | 0 | 0 |
| W pozostałych jednostkach | 0 | 0 |
| | RAZEM: | |
| | 347 545 408 | 117 416 161 |
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Stan na początek roku | -746 319 | -618 801 |
| Zwiększenia - utworzenie odpisu | -28 023 | -127 519 |
| Zmniejszenia - odwrócenie | 0 | 0 |
| Stan na koniec okresu obrotowego | -774 342 | -746 319 |

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

| Nazwa spółki | Siedziba spółki | Udział procentowy w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki | Procent posiadanej kwoty zaangażowanego kapitału | Kwota kapitału własnego spółki | Wynik finansowy netto za ostatni rok obrotowy danej spółki |
|-----------------------------------|----------------------------------|---|--|--------------------------------|--|
| Okam 2018 Sp.z o.o. | Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa | 51,00% | 51,00% | 38 441 449,58 | 2 111 183,73 |
| Property Invest Poland Sp. z o.o. | Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa | 56,50% | 56,50% | 10 303 262,54 | 6 250 525,76 |
| Okam Investments Sp z o.o. | Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa | 80,00% | 80,00% | 19 488,5 | -21 811,96 |
| Szwedzka E Sp. z o.o. | Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa | 100,00% | 100,00% | 10 130 949,14 | -32 290,00 |
| Gal Investments Sp. z o.o. | Kościuszki 132, 90-451 Łódź | 100,00% | 100,00% | -16 272 043,9 | 951 888,22 |
| Okam InCity Sp. z o.o. S.K.A. | Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa | 100,00% | 100,00% | 102 773 455,91 | 7 217 846,26 |
| European Property Spot Sp. z o.o. | Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa | 100,00% | 100,00% | 1 025 941,36 | 67 939,41 |
| Lokafor 333 Sp. z o.o. | Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa | 100,00% | 100,00% | 25 804 525,2 | 104 071,86 |
| OGC 2 Sp. z o.o. | Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa | 100,00% | 100,00% | -1 088 373,00 | -106 329,01 |
| Okam 2016 Sp. z o.o. | Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa | 100,00% | 100,00% | -28 374 375,69 | -3 053 763,44 |
| Okam 2019 Sp. z o.o. | Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa | 100,00% | 100,00% | -165 203,46 | -12 033,92 |
| Okam 2024 Sp. z o.o. | Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa | 100,00% | 100,00% | 169 000,18 | 164 000,18 |
| Okam Academicus Sp. z o.o. | Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa | 100,00% | 100,00% | -8 594 990,66 | -4 968 714,11 |
| Okam Development Sp. z o.o. | Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa | 100,00% | 100,00% | -7 232 092,51 | -318 550,59 |
| Okam Global Commercial Sp. z o.o. | Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa | 100,00% | 100,00% | -6 092 435,3 | -524 488,35 |
| Okam InCity Sp z o.o. | Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa | 100,00% | 100,00% | -100 900,46 | -13 736,45 |
| Okam Trzy Stawy Sp z o.o. | Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa | 100,00% | 100,00% | 2 795 199,89 | 9 598,22 |
| Okam Offices Sp. z o.o. | Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa | 100,00% | 100,00% | -1 525 782,69 | -3 029 298,16 |
| Restaura Szwedzka Sp. z o.o. | Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa | 100,00% | 100,00% | -241 628,21 | -31 179,53 |
| Szwedzka A Sp. z o.o. | Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa | 100,00% | 100,00% | -161 811,75 | -41 150,00 |
| Szwedzka B Sp. z o.o. | Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa | 100,00% | 100,00% | -4 298 301,85 | -2 142 830,23 |

| | | | | | |
|---------------------------------|-------------------------------------|---------|---------|----------------|--|
| Szwedzka C Sp. z o.o. | Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa | 100,00% | 100,00% | 57 107 350,84 | 59 425 536,25 |
| Szwedzka D Sp. z o.o. | Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa | 100,00% | 100,00% | 10 772 902,07 | -122 578,32 |
| Okam 2013 Sp. z o.o. | Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa | 51,98% | 51,98% | 5 0715,23 | -20 651,92 |
| Okam 2015 Sp. z o.o. | Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa | 51,98% | 51,98% | -121 483,13 | -48 636,79 |
| Villanna Sp. z o.o. | Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa | 90,00% | 90,00% | 10 818 637,14 | -2 010 202,74 |
| OGC 1 Sp. z o.o. | Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa | 90,48% | 90,48% | -3 886 597,70 | 91 391,99 |
| Lokafof 401 Sp. z o.o. | Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa | 51,98% | 51,98% | -94 438,60 | -24 916,73 |
| Lokafof 401 Sp. z o.o. S. K. A. | Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa | 51,98% | 51,98% | -4 624 654,45 | 33 774,22 |
| K 7 Sp. z o.o. | Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa | 51,98% | 51,98% | 624 467,97 | -91 514,91 |
| W 33 Sp. z o.o. | Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa | 51,98% | 51,98% | 2 724 291,41 | 786 227,79 |
| R 6 Offices Sp. z o.o. | Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa | 51,00% | 51,00% | 7 774 812,45 | 240 867,81 |
| Okam Inwestycje Sp. z o.o. | Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa | 51,00% | 51,00% | 71 916 331,09 | 80 161 893,36 |
| Szwedzka A Sp. z o.o. Sp. K. | Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa | 100,00% | 100,00% | -1 079 141,77 | -102 993,25 |
| Okam 2021 Sp. z o.o. | Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa | 56,50% | 56,50% | 8 015 452,44 | 5 562 886,22 |
| Okam 2020 Sp. z o.o. | Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa | 100,00% | 100,00% | -9 578 674,88 | -846 608,35 |
| Dowborczyków Offices Sp. z o.o. | Kościuszki 132, 90-451 Łódź | 100,00% | 100,00% | -6527 317,96 | -978 666,68 |
| Okam Inspire II Sp. z o.o. | Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa | 56,50% | 56,50% | -134 392,76 | -68 401,95 |
| Okam Inspire III Sp. z o.o. | Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa | 56,50% | 56,50% | -274 893,39 | -1 174 856,89 |
| Okam Inspire IV Sp. z o.o. | Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa | 56,50% | 56,50% | -221 949,2 | -185 124,62 |
| Okam Inspire V Sp. z o.o. | Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa | 56,50% | 56,50% | -258 115,37 | -221 193,76 |
| Okam City I Sp, z o.o. | Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa | 42,00% | 42,00% | -37 206 724,31 | -9 361 093,89 |
| Okam City II Sp, z o.o. | Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa | 42,00% | 42,00% | -36 565 644,90 | -6 854 989,70 |
| Okam City III Sp, z o.o. | Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa | 42,00% | 42,00% | -13 326 760,87 | -3 596 043,59 |
| Okam City IV Sp, z o.o. | Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa | 42,00% | 42,00% | -15 207 035,75 | -3 715 977,85 |
| Okam City Sp, z o.o. | Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa | 46,67% | 46,67% | 384 317 403,37 | -179 937,98 |
| F. S. O. Energy Hub Sp. z o.o. | Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa | 41,86% | 41,86% | 50 000,00 | koniec pierwszego roku obrotowego: 31.12.2024 |
| Okam City I Sp. z o.o. Sp. j. | Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa | 42,00% | 42,00% | 1 205 123,35 | 3 679 110,63 |

16. ZAPASY

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--------------------|--------------------|--------------------|
| Produkcja w toku | 427 943 414 | 513 446 745 |
| Wyroby gotowe | 77 954 118 | 9 460 602 |
| Towary | 44 889 | 0 |
| Materiały | 10 000 | 0 |
| Zaliczki na zapasy | 3 380 566 | 9 200 |
| RAZEM: | 509 332 987 | 522 916 547 |

Podział zapasów na koniec bieżącego oraz poprzedniego roku obrotowego

| | 31.12.2023 | | 31.12.2022 | |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------------|------------------|
| | Produkcja niezakończona | Wyroby gotowe | Produkcja niezakończona | Wyroby gotowe |
| CityFlow, Warszawa | 162 274 229 | 0 | 89 835 990 | 0 |
| Inspire I, II, IV i V, Katowice | 11 650 302 | 13 756 965 | 29 330 979 | 5 469 517 |
| Inspire III, Katowice | 19 865 381 | 0 | 7 176 331 | 0 |
| Strefa Progress, Łódź | 71 721 043 | 0 | 44 146 541 | 0 |
| NOW, Łódź | 11 995 821 | 0 | 9 641 749 | 0 |
| Central House, Warszawa | 0 | 37 828 960 | 181 854 066 | 0 |
| Bohema A, Warszawa | 0 | 408 541 | 0 | 1 095 298 |
| Bohema C, Warszawa | 0 | 17 230 526 | 86 867 430 | 0 |
| Bohema B i Warzelnia, Warszawa | 55 864 272 | 0 | 46 756 380 | 0 |
| Bohema DEF, Warszawa | 168 162 045 | 0 | 75 989 337 | 0 |
| Mokka, Warszawa | 0 | 278 822 | 0 | 411 411 |
| Incitey I-III, Warszawa | 0 | 9 662 | 0 | 872 |
| Incitey IV, Warszawa | 0 | 1 608 146 | 0 | 1 650 548 |
| Dom w Dolinie Trzech Stawów, Katowice | 0 | 40 947 | 0 | 40 947 |
| Vista Mokotów, Warszawa | 0 | 0 | 0 | 1 486 180 |
| Korekty konsolidacyjne | -73 589 679 | 6 791 548 | -58 152 058 | -694 171 |
| RAZEM: | 427 943 414 | 77 954 118 | 513 446 745 | 9 460 602 |

Odpisy aktualizujące wartość zapasów

Dokonana przez Zarząd na koniec roku weryfikacja przesłanek na utratę wartości zapasów wykazała konieczność utworzenia dodatkowego odpisu aktualizującego wartość zapasów wykazywanych w sprawozdaniu jednostki zależnej na kwotę 13 053 zł. Wartość zapasów została zrównana z ceną możliwą do uzyskania ze sprzedaży tych składników aktywów. W zakresie odpisów już utworzonych na dzień 1 stycznia 2023 roku Spółka analiza nie wykazała, aby wystąpiły okoliczności pozwalające na ich odwrócenie.

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|-----------------|-----------------|
| Stan na początek roku | -262 950 | -262 950 |
| Zwiększenia - utworzenie odpisu | -13 053 | 0 |
| Zwiększenia - przeniesienie | 0 | 0 |
| Wykorzystanie odpisu | 8 790 | 0 |
| Odwrócenie odpisu | 0 | 0 |
| Stan na koniec okresu obrotowego | -267 212 | -262 950 |

| Projekt | Rodzaj finansowania | Bank finansujący | Limit finansowania | Wartość hipoteki |
|---------------------------------------|--|------------------------|--------------------|------------------|
| Strefa Progress (Villanna sp. z o.o.) | kredyt nieodnawialny na finansowanie pierwszego etapu inwestycji pod nazwą Strefa Progress w Łodzi | Alior Bank Polska S.A. | 70 885 776 PLN | 112 328 670 PLN |
| Strefa Progress (Villanna sp. z o.o.) | kredyt odnawialny (VAT) | Alior Bank Polska S.A. | 4 000 000 PLN | |
| Piotrkowska 217 (Villanna sp. z o.o.) | kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności | Alior Bank Polska S.A. | 5 646 800 PLN | 8 470 200 PLN |
| Bohema DEF (Szwedzka E sp. z o.o.) | nie dotyczy | nie dotyczy | nie dotyczy | 546 953 000 PLN |

17. 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 | 1 948 947 | -191 517 | 1 757 430 | 1 428 783 | -246 063 | 1 182 720 |
| a) z tytułu dostaw i usług do 12 mcy | 1 914 280 | -368 937 | 1 545 343 | 1 274 921 | -195 923 | 1 078 998 |
| - niewymagalne | 675 609 | -177 910 | 497 699 | -43 356 | 10 555 | -32 801 |
| - przeterminowane do 30 dni | 27 508 | 0 | 27 508 | 0 | -2 819 | -2 819 |
| - przeterminowane od 31 do 90 dni | 95 603 | 0 | 95 603 | 268 690 | -6 056 | 262 634 |
| - przeterminowane od 91 do 180 dni | 145 896 | -24 237 | 121 659 | 156 622 | -8 073 | 148 549 |
| - przeterminowane powyżej 180 dni | 969 664 | -166 790 | 802 873 | 892 965 | -189 529 | 703 436 |
| b) inne | 34 667 | 177 420 | 212 087 | 153 862 | -50 140 | 103 722 |
| - niewymagalne | -16 557 | 405 470 | 388 913 | 77 776 | -50 000 | 27 776 |
| - 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 | 404 | 0 | 404 | 0 | 0 | 0 |
| - przeterminowane powyżej 180 dni | 45 280 | -228 050 | -182 770 | 76 086 | -140 | 75 946 |
| Należności od jednostek pozostałych | 15 598 990 | -839 501 | 14 759 489 | 9 912 022 | -238 308 | 9 673 713 |
| a) z tytułu dostaw i usług do 12 mcy | 5 811 262 | -683 069 | 5 128 193 | 3 749 626 | -217 803 | 3 531 823 |
| - niewymagalne | 2 875 640 | 0 | 2 875 640 | 1 639 058 | -1 107 | 1 637 950 |
| - przeterminowane do 30 dni | 289 044 | -4 712 | 284 332 | 208 777 | 0 | 208 777 |
| - przeterminowane od 31 do 90 dni | 216 944 | -5 667 | 211 277 | 1 062 704 | 0 | 1 062 704 |
| - przeterminowane od 91 do 180 dni | 444 127 | -1 013 | 443 114 | 348 371 | 0 | 348 371 |
| - przeterminowane powyżej 180 dni | 1 985 508 | -671 678 | 1 313 830 | 490 717 | -216 696 | 274 021 |
| b) inne | 9 787 728 | -156 432 | 9 631 296 | 6 162 395 | -20 505 | 6 141 890 |
| - niewymagalne | 9 478 397 | 0 | 9 478 397 | 5 182 647 | 0 | 5 182 647 |
| - przeterminowane do 30 dni | 1 884 | 0 | 1 884 | 947 996 | 0 | 947 996 |
| - przeterminowane od 31 do 90 dni | 15 617 | 0 | 15 617 | 1 193 | 0 | 1 193 |
| - przeterminowane od 91 do 180 dni | 91 753 | 0 | 91 753 | 0 | 0 | 0 |
| - przeterminowane powyżej 180 dni | 200 077 | -156 432 | 43 645 | 30 559 | -20 505 | 10 054 |

| Należności z tyt. podatków, ceł i ubezpieczeń | 6 964 401 | 0 | 6 964 401 | 5 345 145 | 0 | 5 345 145 |
|---|-----------|----------|-----------|-----------|----------|-----------|
| - niewymagalne | 6 964 401 | 0 | 6 964 401 | 5 345 145 | 0 | 5 345 145 |
| - 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 33.

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|-------------------|-----------------|
| Stan na początek roku | -484 371 | -4 507 155 |
| Zwiększenia - utworzenie odpisu | -585 067 | 4 016 829 |
| Zwiększenia - przeniesienie | 0 | 0 |
| Wykorzystanie odpisu | 38 420 | 0 |
| Odwrócenie odpisu | 0 | 5 955 |
| Stan na koniec okresu obrotowego | -1 107 858 | -496 281 |

18. WYKAZ ISTOTNYCH POZYCJI CZYNNYCH ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH KOSZTÓW I PRZYCHODÓW

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|------------------|-------------------|
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne: | 5 588 398 | 15 992 497 |
| 1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 4 606 364 | 12 202 455 |
| - straty podatkowe do rozliczenia w następnych okresach | 98 866 | 7 083 099 |
| - rezerwy na koszty | 430 101 | 218 576 |
| - odsetki naliczone | 3 314 386 | 4 757 106 |
| - odpisy aktualizacyjne | 227 814 | 29 267 |
| - z tyt. różnic kursowych | 726 | 0 |
| - inne | 534 470 | 114 407 |
| 2. Odpis aktualizujący aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego | -441 461 | -671 458 |
| 3. Inne rozliczenia międzyokresowe | 1 423 496 | 4 461 500 |
| - koszty notarialne i prawne zw. ze sprzedażą | 676 773 | 163 562 |
| - składka DFG | 552 854 | 3 774 |
| - koszty fit-out | 0 | 4 020 160 |
| - koszty nabycia udziałów | 4 625 | 4 625 |
| - rozliczenie leasingu | 0 | 269 379 |
| - rozliczenie kosztów finansowych z tyt. emisji obligacji | 166 191 | 0 |
| - rozliczenie kosztów finansowych z tyt. prowizji bankowych | 16 374 | 0 |
| - inne długoterminowe rozliczenia | 6 679 | 0 |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne kosztów: | 1 060 467 | 2 297 945 |
| - polisy ubezpieczenia osób i składników majątku | 254 310 | 567 511 |
| - licencje oraz domeny | 24 849 | 23 530 |
| - prenumeraty | 94 944 | 305 983 |
| - koszty notarialne i prawne zw. ze sprzedażą | 0 | 1 092 |
| - inne koszty sprzedaży | 2 257 | 1 636 |
| - podatek od nieruchomości | 13 958 | 1 400 |
| - użytkowanie wieczyste gruntu | 0 | 190 |
| - rozliczenie kosztów finansowych z tyt. emisji obligacji | 315 160 | 0 |
| - zaliczki, zadatki | 0 | 4 939 |
| - koszty fit-out | 0 | 988 825 |
| - inne krótkoterminowe rozliczenia | 354 988 | 402 840 |

19. DANE O STRUKTURZE WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO

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

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

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

21. REZERWY

| | Stan na początek roku obrotowego | Zmiana prezentacji | Utworzone | Wykorzystane | Rozwiązane | Stan na koniec roku obrotowego |
|---|-------------------------------------|--------------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------------------------|
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 944 198 | 0 | 1 668 272 | 0 | -228 000 | 2 384 470 |
| naliczone odsetki | 944 198 | 0 | 1 582 268 | 0 | -228 000 | 2 298 466 |
| różnice kursowe | 0 | 0 | 14 451 | 0 | 0 | 14 451 |
| inne | 0 | 0 | 71 553 | 0 | 0 | 71 553 |
| Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne | 365 568 | -28 253 | 20 542 | -8 463 | 0 | 349 394 |
| rezerwa urlopową | 365 568 | -28 253 | 20 542 | -8 463 | 0 | 349 394 |
| Inne rezerwy | 1 378 930 | 28 253 | 2 312 627 | -165 500 | -202 218 | 3 352 093 |
| badanie sprawozdań finansowych | 186 000 | 0 | 216 560 | -128 000 | -37 000 | 237 560 |
| koszty budowy | 0 | 0 | 344 609 | 0 | 0 | 344 609 |
| wynagrodzenia i premie | 42 452 | 0 | 921 576 | -37 500 | 0 | 926 528 |
| użytkowanie wieczyste | 290 525 | 0 | 0 | 0 | 0 | 290 525 |
| koszty finansowe | 0 | 0 | 597 107 | 0 | 0 | 597 107 |
| naprawy gwarancyjne | 398 501 | 0 | 110 092 | 0 | -17 690 | 490 902 |
| pozostałe | 461 452 | 28 253 | 122 683 | 0 | -147 527 | 464 861 |
| RAZEM: | 2 688 695 | 0 | 4 001 442 | -173 963 | -430 218 | 6 085 957 |
| W tym: | | | | | | |
| - rezerwy długoterminowe | | | | | | 2 481 994 |
| - rezerwy krótkoterminowe | | | | | | 3 603 963 |

22. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Kredyty | 10 570 748 | 9 506 535 |
| Pożyczki | 15 052 011 | 35 163 487 |
| RAZEM: | 25 622 759 | 44 670 022 |

W tym:

| | | |
|-------------------|------------|------------|
| - krótkoterminowe | 17 955 166 | 24 058 884 |
| - długoterminowe | 7 667 593 | 20 611 138 |

| Kredytodawca | Data zawarcia umowy | Przyznana kwota kredytu | Kwota zadłużenia na dzień 31.12.2023r. | Kwota zadłużenia na dzień 31.12.2022r. | Termin spłaty | Zabezpieczenia |
|-----------------|---------------------|-------------------------|--|--|---------------|--|
| Alior Bank S.A. | 08.03.2022 | 70 855 776 | 4 175 206 | 3 895 888 | 31.12.2024 | <ol style="list-style-type: none"> 1. Pełnomocnictwo do rachunków bankowych Kredytobiorcy. 2. Hipoteka umowna do kwoty 112.328.670,00 PLN na prawie własności nieruchomości położonej w Łodzi, przy ul. Kościuszki 132. 3. Potwierdzony przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia Nieruchomości. 4. Niepotwierdzony (cichy) przelew wierzytelności z tytułu umów dotyczących sprzedaży lokali. 5. Sądowy zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z MRPO. 6. Sądowy zastaw rejestrowy na wszystkich (100%) udziałach w spółce Kredytobiorcy. 7. Zastaw finansowy i rejestrowy wraz z pełnomocnictwem do wszystkich rachunków Kredytobiorcy. 8. Potwierdzony przelew wierzytelności z umowy zawartej z Generalnym Wykonawcą Inwestycji wraz z ewentualnymi zabezpieczeniami przedmiotowej umowy). 9. Pełnomocnictwo dla Banku do sprzedaży powierzchni niemieszkalnej i użytkowej w ramach kredytowanej Inwestycji, w przypadku braku spłaty Kredytu. 10. Podporządkowanie pożyczek. 11. Zobowiązanie sponsora - OKAM Capital sp. z o.o. do pokrycia kosztów realizacji Projektów przewyższających zaakceptowany Budżet Projektu (Cost Overrun). 12. Oświadczenie Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Banku. 13. Weksel własny wraz z deklaracją wekslową. 14. Upoważnienie do zwrotu VAT na Rachunek techniczny Banku. |

| | | | | | |
|-----------------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|
| Alior Bank S.A. | 08.03.2022 | 5 646 800 | 5 261 800 | 5 481 800 | 31.12.2024 |
|-----------------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|

1. Pełnomocnictwo do rachunków bankowych Kredytobiorcy.
2. Hipoteka umowna łączna do kwoty 8.470.200,00 PLN na nieruchomości położonej w Łodzi, przy ul. Piotrkowskiej 217 oraz przy alei Tadeusza Kościuszki 132 w Łodzi.
3. Potwierdzony przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia Nieruchomości.
4. Niepotwierdzony (cichy) przelew wierzytelności z tytułu umów dotyczących sprzedaży lokali.
5. Sądowy zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z MRPO.
6. Sądowy zastaw rejestrowy na wszystkich (100%) udziałach w spółce Kredytobiorcy.
7. Zastaw finansowy i rejestrowy wraz z pełnomocnictwem do wszystkich rachunków Kredytobiorcy.
8. Potwierdzony przelew wierzytelności z umowy zawartej z generalnym wykonawcą Inwestycji.
9. Oświadczenie Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Banku.
10. Poręczenie wg prawa cywilnego udzielone przez OKAM Capital Sp. z o.o.
11. Oświadczenie Poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Banku.
12. Weksel własny przez wraz z deklaracją wekslową.
13. Blokada środków pieniężne w wysokości 6-ciomiesięcznej raty kapitałowo-odsetkowej (kwota 110.000,00 PLN). Rachunek objęty zastawem finansowym i rejestrowym.
14. Niepotwierdzony (cichy) przelew wierzytelności przysługujących Kredytobiorcy z tytułu umów najmu.

| | 31.12.2023 | | 31.12.2022 | |
|---|------------|------------------|------------------|-------------------|
| | Kredyty | Pożyczki | Kredyty | Pożyczki |
| Zobowiązania wobec jednostek powiązanych | 0 | 7 667 593 | 0 | 11 269 603 |
| · powyżej 1 roku do 3 lat | 0 | 7 667 593 | 0 | 11 269 603 |
| Zobowiązania wobec pozostałych jednostek | 0 | 0 | 9 341 535 | 0 |
| · powyżej 1 roku do 3 lat | 0 | 0 | 9 341 535 | 0 |
| RAZEM: | 0 | 7 667 593 | 9 341 535 | 11 269 603 |

23. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

| Emitent | Seria | Kod ISIN | Dom Maklerski | Wartość nominalna | Termin wykupu | Warunki oprocentowania | Zabezpieczenia |
|---------------------------------|-------|--------------|---------------------------------------|-------------------|---------------|---|--|
| Okam InCity Sp. z o.o. sp. k.a. | A | PL0266000036 | Michael / Ström Dom Maklerski S.A. | 27 000 000 | 12.07.2025 | WIBOR 3M + marża ustalona na poziomie 4,39% | 1) hipoteka na nieruchomości znajdującej się w łodzi przy ulicy Dowborczyków 18 do kwoty odpowiadającej 150% wartości nominalnej obligacji, 2) cesja z polis ubezpieczeniowych zabezpieczających budynki zlokalizowane na Nieruchomości |
| Nie dotyczy, brak instrumentów | | | | | | | |
| Emitent | Seria | Kod ISIN | Dom Maklerski | Wartość nominalna | Termin wykupu | Warunki oprocentowania | Zabezpieczenia |
| Nie dotyczy, brak instrumentów | | | | | | | |
| | | | | | | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Wartość bilansowa | | | | | | 27 456 832,60 | - |
| Wartość godziwa | | | | | | - | - |

Na dzień 31 grudnia 2023 r. obligacje wyemitowane przez spółkę zależną nie były jeszcze wprowadzone do obrotu na rynku Catalyst. W związku z powyższym na datę sprawozdania nie jest możliwe określenie ich wartości godziwej.

Zmiana stanu obligacji

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|----------------------|-------------------|
| Zobowiązania z tytułu obligacji - stan na początek okresu | 0 | 0 |
| Wpływy z emisji obligacji zwykłych | 27 000 000 | 0 |
| Koszty emisji | 629 170 | 0 |
| Wpływy z emisji obligacji - netto | 26 370 830 | 0 |
| Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie | 629 170 | 0 |
| Wycena wg zamortyzowanego kosztu | 456 833 | 0 |
| Dyskonto przy wcześniejszym wykupie obligacji | 0 | 0 |
| Wykup obligacji | 0 | 62 000 000 |
| Zobowiązania z tytułu obligacji - stan na koniec okresu | 27 456 833 | 62 000 000 |
| - krótkoterminowe | 0,00 | 0,00 |
| - długoterminowe | 27 456 832,60 | 0,00 |

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

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|-------------------|------------|
| Zobowiązania wobec jednostek powiązanych | 0 | 0 |
| Zobowiązania wobec pozostałych jednostek | 27 456 833 | 0 |
| · powyżej 1 roku do 3 lat | 27 456 833 | 0 |
| RAZEM: | 27 456 833 | 0 |

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

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Zobowiązania wobec jednostek powiązanych | 878 542 | 740 271 |
| a) z tytułu dostaw i usług do 12 mcy | 698 155 | 664 721 |
| - niewymagalne | 168 459 | 208 735 |
| - przeterminowane do 30 dni | 0 | 14 398 |
| - przeterminowane od 31 do 90 dni | 0 | 14 525 |
| - przeterminowane od 91 do 180 dni | 0 | 16 219 |
| - przeterminowane powyżej 180 dni | 529 696 | 410 844 |
| b) inne | 180 387 | 75 550 |
| - niewymagalne | 500 | -5 707 |
| - przeterminowane do 30 dni | 0 | 920 |
| - przeterminowane od 31 do 90 dni | 0 | 0 |
| - przeterminowane od 91 do 180 dni | 0 | 350 |
| - przeterminowane powyżej 180 dni | 179 887 | 79 987 |
| Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | 0 | 0 |
| a) z tytułu dostaw i usług do 12 mcy | 0 | 0 |
| b) inne | 0 | 0 |
| Zobowiązanie wobec jednostek pozostałych | 36 079 478 | 25 279 409 |
| a) z tytułu dostaw i usług do 12 mcy | 30 178 498 | 23 953 508 |
| - niewymagalne | 24 648 209 | 20 160 314 |
| - przeterminowane do 30 dni | 3 641 535 | 3 618 758 |
| - przeterminowane od 31 do 90 dni | 484 371 | 71 944 |
| - przeterminowane od 91 do 180 dni | 407 311 | 1 620 |
| - przeterminowane powyżej 180 dni | 997 073 | 100 872 |
| b) inne | 5 900 980 | 1 325 901 |
| - niewymagalne | 5 628 730 | 1 164 273 |
| - przeterminowane do 30 dni | 5 550 | 2 094 |
| - przeterminowane od 31 do 90 dni | 16 429 | 2 332 |
| - przeterminowane od 91 do 180 dni | 24 749 | 649 |
| - przeterminowane powyżej 180 dni | 225 522 | 156 554 |
| Zobowiązania z tyt. podatków, ceł i ubezpieczeń | 12 310 330 | 3 611 298 |
| - niewymagalne | 12 310 330 | 3 611 215 |
| - 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 | 83 |
| Inne zobowiązania | 0 | 0 |

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

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|----------------|------------|
| Zobowiązania wobec pozostałych jednostek | 576 451 | 0 |
| · powyżej 1 roku do 3 lat | 303 723 | -268 281 |
| · powyżej 3 do 5 lat | 235 465 | 234 309 |
| · powyżej 5 lat | 37 262 | 33 972 |
| | 576 451 | 0 |

25. PRZYCHODY

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

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|--------------------|--------------------|
| Sprzedaż wyrobów gotowych | 406 588 369 | 56 707 452 |
| Wynajem powierzchni | 6 224 712 | 3 642 529 |
| Świadczenie usług zarządzania i administracji | 2 350 614 | 2 332 242 |
| Sprzedaż towarów i materiałów | 4 545 022 | 34 500 000 |
| Pozostałe | 1 842 855 | 5 675 881 |
| PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY | 421 551 573 | 102 858 103 |

26. UZGODNIENIE KRĘGU KOSZTÓW

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|--------------------|-------------------|
| Koszt wytworzenia sprzedanych produktów | 249 103 186 | 46 544 449 |
| Wartość sprzedanych towarów i materiałów | 11 057 069 | 14 857 187 |
| Koszty sprzedaży | 7 824 997 | 5 203 484 |
| Koszty ogólnego zarządu | 13 853 607 | 17 126 031 |
| RAZEM: | 281 838 858 | 83 731 151 |

| Koszty wg rodzaju | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|--------------------|-------------------|
| Amortyzacja | 300 796 | 59 389 |
| Zużycie materiałów i energii | 2 177 508 | 1 847 028 |
| Usługi obce | 244 243 820 | 189 641 942 |
| Podatki i opłaty | 5 074 429 | 7 264 526 |
| Wynagrodzenia | 6 452 803 | 9 918 379 |
| Ubezpieczenia i inne świadczenia | 1 600 634 | 1 558 321 |
| Pozostałe koszty rodzajowe | 8 635 614 | 5 747 594 |
| Wartość sprzedanych towarów i materiałów | 11 057 069 | 14 857 187 |
| Zmiana stanu produktów i produkcji w toku | 2 296 186 | -147 163 214 |
| RAZEM: | 281 838 858 | 83 731 151 |

27. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

| Pozostałe koszty operacyjne | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych | 24 049 | 3 000 |
| Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | 1 558 661 | 1 171 605 |
| Odszkodowania | 99 639 | 20 000 |
| Inne koszty operacyjne | 9 687 276 | 6 937 423 |
| RAZEM: | 11 369 625 | 8 132 028 |

| Pozostałe przychody operacyjne | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | 20 000 | 203 |
| Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | 8 827 | 126 177 |
| Inne przychody operacyjne | 14 129 892 | 5 681 162 |
| RAZEM: | 14 158 718 | 5 807 542 |

28. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

| Koszty finansowe | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Odsetki od kredytów | 496 331 | 274 838 |
| Odsetki od obligacji | 1 365 527 | 2 840 500 |
| Odsetki od pożyczek | 305 059 | 1 159 928 |
| - wobec jednostek powiązanych | 89 554 | 287 160 |
| - wobec jednostek pozostałych | 215 505 | 872 768 |
| Odsetki od zobowiązań leasingowych | 91 288 | 83 428 |
| Pozostałe odsetki | 39 023 | 60 430 |
| Prowizje | 147 819 | 5 598 |
| Różnice kursowe | 8 852 858 | -896 894 |
| Odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych | 38 274 | 127 519 |
| Pozostałe | 461 115 | 1 393 835 |
| RAZEM: | 11 797 295 | 5 049 182 |
| Przychody finansowe | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych | 3 233 145 | 1 381 268 |
| Odsetki od pożyczek | 9 872 261 | 4 372 588 |
| - wobec jednostek powiązanych | 1 782 587 | 158 304 |
| - wobec jednostek stowarzyszonych | 7 717 445 | 4 206 343 |
| - wobec jednostek pozostałych | 372 230 | 7 941 |
| Pozostałe odsetki | 20 042 | 28 001 |
| Różnice kursowe | 0 | 1 502 295 |
| Aktualizacja wartości inwestycji | -154 | 0 |
| Aktualizacja wartości aktywów finansowych | 251 957 | 185 090 |
| RAZEM: | 13 377 252 | 7 469 241 |

29. ŚRODKI PIENIĘŻNE

| Struktura środków pieniężnych | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|--------------------|--------------------|
| Środki pieniężne w kasie | 47 420 | 76 028 |
| Środki pieniężne na rachunku VAT (split payment) | 1 626 281 | 4 782 909 |
| Środki pieniężne na rachunkach bankowych | 69 410 854 | 16 760 401 |
| Inne środki pieniężne | 108 811 354 | 118 411 365 |
| Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych | 179 895 908 | 140 030 704 |
| - w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania stanowiące wpływy od klientów mieszkaniowych na rachunki powiernicze | 27 508 580 | 36 981 990 |

30. OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH

Nie wystąpiły materialne różnice pomiędzy bilansową zmianą stanu zapasów, należności i zobowiązań a ich zmianą stanu na potrzeby sporządzenia rachunku przepływów pieniężnych. Różnica pomiędzy bilansową zmianą stanu na RMK a zmianą stanu przyjętą do rachunku przepływów pieniężnych wyniosła 2.625.030,41 złotych i dotyczyła eliminacji nakładów poniesionych na nieruchomościach inwestycyjnych dla najemców (rozliczenie fit-outów).

31. PODATEK DOCHODOWY

Grupa OKAM Capital nie jest płatnikiem podatku dochodowego. Każda ze spółek dokonuje rozliczeń samodzielnie. W związku z powyższym kwoty strat poniżej wskazane pochodzą z jednostkowych rozliczeń podatku CIT każdej z jednostek zależnych.

32. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

| Spółka udzielająca wsparcia | Zobowiązanie na rzecz | Za zobowiązania spółki | Opis zobowiązania warunkowego | Kwota zabezpieczenia | Saldo zobowiązania w jednostce zależnej |
|-----------------------------|--------------------------|------------------------|--|----------------------|---|
| Szwedzk E Sp. z o.o. | AFI PROJECT 6 Sp. z o.o. | Szwedzk E Sp. z o.o. | Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 546.953.000 PLN, w zakresie zobowiązań wynikających z umowy przedwstępnej z dnia 20.10.2021 roku | 546 953 000 PLN | nie dotyczy |
| Szwedzka D Sp. z o.o. | AFI PROJECT 6 Sp. z o.o. | Szwedzk E Sp. z o.o. | Umowa poręczenia do kwoty 546.953.000 z tytułu zobowiązań spółki Szwedzka E Sp. z o.o. wynikające z umowy przedwstępnej z dnia 20.10.2021 wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji | 546 953 000 PLN | nie dotyczy |
| Szwedzka D Sp. z o.o. | AFI PROJECT 6 Sp. z o.o. | Szwedzk E Sp. z o.o. | Umowa ustanowienia zastawów rejestrowych na udziałach spółki w spółce Szwedzka E Sp. z o.o., do kwoty 546.953.703,13 PLN: Zastaw 1 - zabezpieczenie wierzytelności wynikających z zobowiązań Spółki Szwedzka E Sp. z o.o.; 2 - zabezpieczenie wierzytelności wynikających z zobowiązań Spółki Szwedzka D Sp. z o.o.; 3 - zabezpieczenie zobowiązań spółki European Property Spot Sp. z o.o.; wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji | 546 953 000 PLN | nie dotyczy |
| OKAM Capital Sp. z o.o. | AFI PROJECT 6 Sp. z o.o. | Szwedzk E Sp. z o.o. | Umowa ustanowienia zastawów rejestrowych na udziałach spółki w spółce Szwedzka E Sp. z o.o., do kwoty 546.953.703,13 PLN: Zastaw 1 - zabezpieczenie wierzytelności wynikających z zobowiązań Spółki Szwedzka E Sp. z o.o.; 2 - zabezpieczenie wierzytelności wynikających z zobowiązań Spółki Szwedzka D Sp. z o.o.; 3 - zabezpieczenie zobowiązań spółki European Property Spot Sp. z o.o.; wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji | 546 953 703 PLN | nie dotyczy |



Make living better

| | | | | | |
|--|--------------------------|-------------------------------|--|-----------------|----------------|
| <i>OKAM Capital Sp. z o.o.</i> | AFI PROJECT 6 Sp. z o.o. | Szwedzka D Sp. z o.o. | Umowa ustanowienia zastawów rejestrowych na udziałach spółki w spółce Szwedzka D Sp. z o.o., do kwoty 546.953.703,13 PLN: Zastaw 1 - zabezpieczenie wierzytelności wynikających z zobowiązań Spółki Szwedzka E Sp. z o.o.; 2 - zabezpieczenie wierzytelności wynikających z zobowiązań Spółki Szwedzka D Sp. z o.o.; 3 - zabezpieczenie zobowiązań spółki European Property Spot Sp. z o.o.; wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji | 546 953 703 PLN | nie dotyczy |
| <i>OKAM Capital Sp. z o.o.</i> | Alior Bank S.A. | Villanna Sp. z o. o. | Umowa poręczenia w zw. z umową kredytową (finansowanie bieżącej działalności) zawartą pomiędzy Spółka Villanna Sp. z o.o., a Alior Bank S.A. (kwota kredytu - 5.750.000,00 PLN wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji do kwoty 11.293.600,00 PLN | 11 293 600 PLN | 5 261 800 PLN |
| <i>OKAM Capital Sp. z o.o.</i> | Alior Bank S.A. | Villanna Sp. z o. o. | Poręczenie weksła wystawionego przez Villanna Sp. z o.o. w zw. z zawarciem umowy kredytu (finansowanie bieżącej działalności) zawartą pomiędzy Spółka Villanna Sp. z o.o., a Alior Bank S.A. (kwota kredytu - 5.750.000,00 PLN) | 5 750 000 PLN | 5 261 800 PLN |
| <i>OKAM 2019 Sp. z o.o.</i> | Alior Bank S.A. | Villanna Sp. z o. o. | Zastaw rejestrowy na udziałach w spółce Vilanna Sp. z o.o. - Alior Bank S.A. | 161 065 152 PLN | 105 70 748 PLN |
| <i>Shevi Polska Sp. z o.o.</i> | Alior Bank S.A. | Villanna Sp. z o. o. | Zastaw rejestrowy na udziałach w spółce Vilanna Sp. z o.o. - Alior Bank S.A. | 161 065 152 PLN | 105 70 748 PLN |
| <i>Dowborczyków Offices Sp. z o.o.</i> | BSWW Trust Sp. z o.o. | OKAM InCity Sp. z o.o. S.K.A. | Hipoteka umowna do kwoty 40.500.000,00 PLN - KW. LD1M/00331383/1 - zabezpieczenie obligacji emitowanych przez spółkę OKAM InCity Sp. z o.o. S.K.A. | 40 500 000 PLN | 27 000 000 PLN |
| <i>OKAM Capital Sp. z o.o.</i> | BSWW Trust Sp. z o.o. | OKAM InCity Sp. z o.o. S.K.A. | Poręczenie udzielone Administratorowi Zabezpieczeń za zobowiązania spółki OKAM InCity Sp. z o.o. S.K.A. za zobowiązania wynikające z emisji obligacji - do kwoty 40.500.000,00 PLN | 40 500 000 PLN | 27 000 000 PLN |



Make living better

| | | | | | |
|----------------------------|--|---|--|----------------|-------------------------------|
| OKAM Capital Sp. z o.o. | BSWW Trust Sp. z o.o. | OKAM InCity Sp. z o.o. S.K.A. | Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 40.500.000,00 PLN - co do obowiązku zapłaty w zw. z poręczeniem wskazanym w pkt 30. powyżej | 40 500 000 PLN | 27 000 000 PLN |
| 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 |

33. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

| Spółka | Rodzaj transakcji | Nazwa jednostki powiązanej | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|-------------------|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Aktywa finansowe - udzielone pożyczki (kapitał) | | | 167 486 896 | 112 557 422 |
| | | 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 Sp. z o.o. | 2 000 000 | - |
| | | Securant Enterprises | 54 279 114 | - |
| | | Shevi Polska Sp. z o.o | 830 710 | 836 218 |
| Aktywa finansowe – udzielone pożyczki (odsetki) | | | 13 658 455 | 4 916 118 |
| | | 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 Sp. z o.o. | 58 856 | - |
| | | Securant Enterprises | 1 630 129 | - |
| | | Shevi Polska Sp. z o.o | 225 515 | 194 168 |
| | | Veronica Poland Limited Partnership | 57 380 | 114 760 |
| Należności z tyt. dostaw i usług | | | 1 723 253 | 1 078 998 |
| | | OKAM CITY I Sp z oo Sp. J. | 703 201 | 278 655 |
| | | OKAM CITY Sp. z o.o. | 1 113 | - |
| | | OKAM CITY I Sp.z o.o. | 168 065 | 127 764 |
| | | OKAM CITY II Sp.z o.o. | 285 489 | 179 463 |
| | | OKAM CITY III Sp.z o.o. | 143 793 | 69 864 |
| | | OKAM CITY IV Sp.z o.o. | 143 793 | 69 864 |
| | | Emilia Investments Sp. z o.o. | 2 276 | - |
| | | Okam Finance Sp. z o.o. | 24 741 | 22 361 |
| | | Ivy Investments Sp. z o.o. | 10 658 | 9 754 |
| | | NEPTUN PROJECTS Sp. z o. o. | 225 584 | 291 063 |
| | | OKAM 2017 Sp. z o.o. | - | 9 902 |
| | | OKAM Sp. z o.o. | 4 823 | 9 902 |

34. TRANSAKCJE Z WCHODZĄCYMI W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

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

35. 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 | 45 210 818 | 75 305 163 | -67 436 389 | 53 079 591 |
| Aktywa i zobowiązania finansowe, których nie wycenia się w wartości godziwej, w tym: | 0 | 0 | 199 029 697 | 6 497 350 289 | -6 433 600 580 | 262 779 407 |
| – pożyczki udzielone i należności własne które nie są przeznaczone do sprzedaży | 0 | 0 | 118 276 047 | 94 421 698 | -30 748 868 | 181 948 877 |
| – aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności | 0 | 0 | 80 753 650 | 6 402 928 591 | -6 402 851 712 | 80 830 530 |

Informacja o odsetkach naliczonych a niezrealizowanych w okresie objętym sprawozdaniem

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|---------------------|---------------------|
| Pożyczki udzielone i należności własne | 9 872 261,49 | 4 372 588,00 |
| 1. Zrealizowane | 3 326,88 | 280 686,43 |
| 2. Niezrealizowane, o terminie płatności: | 9 868 934,61 | 4 091 901,57 |
| - do 3 miesięcy, | 575 745,43 | 139 814,66 |
| - powyżej 3 do 12 miesięcy, | 1 209 612,07 | - |
| - powyżej 12 miesięcy | 8 083 577,11 | 3 952 086,91 |
| Pozostałe aktywa | 3 253 187,00 | 1 409 268,37 |
| 1. Zrealizowane | 3 253 187,00 | 1 409 268,37 |
| 2. Niezrealizowane, o terminie płatności: | - | - |
| - do 3 miesięcy, | - | - |
| - powyżej 3 do 12 miesięcy, | - | - |
| - powyżej 12 miesięcy | - | - |
| Pozostałe zobowiązania finansowe | 2 297 228,00 | 4 419 122,96 |
| 1. Zrealizowane | 1 364 218,04 | 3 691 204,45 |
| 2. Niezrealizowane, o terminie płatności: | 933 009,96 | 727 918,51 |
| - do 3 miesięcy, | 843 456,27 | 7 030,28 |
| - powyżej 3 do 12 miesięcy, | 89 553,69 | - |
| - powyżej 12 miesięcy | (0,00) | 720 888,23 |

36. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

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

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

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

37. ZATRUDNIENIE W GRUPIE KAPITAŁOWEJ

| | Przeciętna liczba zatrudnionych w roku obrotowym | Przeciętna liczba zatrudnionych w roku poprzedzającym |
|--|--|---|
| Ogółem, z tego: | 44 | 53 |
| – pracownicy umysłowi (na stan. nierobotniczych) | 41 | 53 |
| – 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 |

38. WYNAGRODZENIE ZARZĄDU

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

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Wynagrodzenie członków Zarządu | 3 260 493 | 2 547 867 |

39. INFORMACJA O WYNAGRODZENIU PODMIOTU UPRAWNIENEGO 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. W pozycji "Badanie ustawowe..." prezentowane są także kwoty dotyczące badania jednostkowych sprawozdań finansowych jednostek zależnych.

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|----------------|----------------|
| Badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach | 88 000 | 101 500 |
| Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego | 102 000 | 91 100 |
| Usługi doradztwa podatkowego | 0 | 0 |
| Inne usługi atestacyjne | 0 | 0 |
| Pozostałe usługi | 16 000 | 10 000 |
| RAZEM: | 206 000 | 202 600 |

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

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

41. UMOWY NIEUWZGLĘDNIONE W BILANSIE

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

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

Przygotowanie i emisja obligacji przez spółkę dominującą Okam Capital Sp. z o.o.

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.

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 mln zł.

Zawarcie przez spółkę zależną umowy dotyczącej nabycia nieruchomości położonej w Józefostawiu

W dniu 11 marca 2024 r. spółka należąca do Grupy Kapitałowej- Gal Investments Sp. z o.o. - zawarła umowę zakupu prawa własności nieruchomości położonej w Józefostawiu oraz podpisała 5-letnią umowę najmu z dotychczasowym właścicielem nieruchomości. W długiej perspektywie nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji deweloperskiej, w ramach której planowane jest zrealizowanie ok. 50 tysięcy powierzchni użytkowej.

Zawarcie przez spółkę zależną warunkowej umowy dotyczącej nabycia nieruchomości położonej w Łodzi

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

W dniu 25 marca 2024 r. spółka zależna- OKAM P71 Sp. z o.o.- zawarła warunkową umowę zakupu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Łodzi a w dniu 9 maja 2024 roku własność gruntu została przeniesiona na OKAM P71. Na nieruchomości planowane jest inwestycja mieszkaniowa składająca się z blisko 300 mieszkań. Rozpoczęcie realizacji inwestycji zaplanowane jest na czwarty kwartał 2024 r.

Rozpoczęcie prac budowlanych w czterech inwestycjach

W pierwszym kwartale 2024 roku spółki zależne rozpoczęły realizację kolejnych czterech inwestycji zlokalizowanych w trzech miastach:

- w Warszawie: inwestycja CityFlow (etap 2), spółka realizująca inwestycję: OKAM Academicus Sp. z o.o.
- w Łodzi: inwestycja NOW, spółka realizująca inwestycję: OGC1 Sp. z o.o.
- w Katowicach: inwestycje Inspire (etap 4) oraz Inspire (etap 5), spółka realizująca inwestycje: OKAM 2021 Sp. z o.o.

Realizacja powyższych projektów zakłada wybudowanie łącznej liczby przekraczającej 950 lokali mieszkalnych, a planowane przychody ze sprzedaży tych lokali przekroczą 750 milionów złotych. Prognozowany termin zakończenia prac budowlanych to pierwszy kwartał 2026 roku.

Finansowanie działalności

W dniu 28 marca 2024 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. postanowił wprowadzić do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst 27 000 obligacji serii A spółki Okam Incity Sp. z o.o. S.K.A., o wartości nominalnej 1.000 zł każda. Pierwszy dzień notowań został wyznaczony na dzień 23 kwietnia 2024 r.

Dnia 5 czerwca 2024 spółka Okam Academicus Sp. z o.o. zawarła umowę kredytową na finansowanie drugiego etapu inwestycji pod nazwą City Flow, zlokalizowanej w Warszawie przy ulicy Redutowej. Bankiem udzielającym finansowania jest PKO Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.

Dnia 24 czerwca 2024 spółka Villanna Sp. z o. o. dokonała spłaty całkowitej kredytu inwestycyjnego, kredytu nieodnawialnego na finansowanie bieżącej działalności oraz kredytu odnawialnego (VAT). Wszystkie zabezpieczenia wynikające z umów kredytowych zawartych pomiędzy Alior Bank Polska S.A. i Villanna Sp. z o. o., w związku ze spłatą kredytów będą podlegać rozwiązaniu.

Inne ważne wydarzenia

Spółka zależna Szwedzka B Sp. z o.o. rozpoczęła proces przenoszenia własności lokali usługowych zrealizowanych w ramach przedsięwzięcia inwestycyjnego Bohema - część B. Przychody z obu umów zostaną rozpoznane zgodnie z polityką rachunkowości Spółki w 2024 roku.

Dnia 19 stycznia 2024 roku, Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki OKAM 2024 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie podjęło Uchwałę nr 1 w sprawie rozwiązania Spółki oraz Uchwałę nr 2 na podstawie której p. Joanna Szafranek oraz p. Marcin Michalec zostali powołani na likwidatorów spółki. Protokół Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników został sporządzony przed Notariuszem Jerzym Horbanem za rep. A nr 162/2024.

Dnia 19 stycznia 2024 roku, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Lokafor 401 Sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Warszawie podjęło Uchwałę nr 1 w sprawie rozwiązania Spółki oraz Uchwałę nr 2 na podstawie której p. Joanna Szafranek oraz p. Marcin Michalec zostali powołani na likwidatorów spółki. Protokół Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki został sporządzony przed Notariuszem Jerzym Horbanem za rep. A nr 165/2024.

43. 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.

44. 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.

45. 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 Grupy Kapitałowej.

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

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

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.

47. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

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

Warszawa, dnia 5 lipca 2024 roku

Arie Koren

Prezes Zarządu

Marcin Michalec

Członek Zarządu

Anna Watkowska

Członek Zarządu

Joanna Szafranek

Członek Zarządu

Piotr Tuzinek

Członek Zarządu