

GRUPA OKAM CAPITAL

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE**

Sporządzone zgodnie z Polskimi Standardami Rachunkowości

Za okres od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku

SPIS TREŚCI

A. WPROWADZENIE

B. WYBRANE DANE FINANSOWE

C. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE:

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

A. WPROWADZENIE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE O GRUPIE

1.1. Nazwa jednostki dominującej

OKAM CAPITAL Sp. z o.o.

1.2. Siedziba jednostki dominującej

ul. 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 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku.

1.7. Kryteria objęcia sprawozdaniem skonsolidowanym jednostek zależnych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Ustawą z 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2026 r. poz. 522), oraz rozporządzeniem Ministra Finansów w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz.U. z 2017 r. poz. 676 z późn. zm.), a także Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 17 listopada 2024 r. w sprawie uznawania i metod wyceny oraz ujawniania i prezentacji instrumentów finansowych.

Dane jednostek zależnych 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. w likwidacji
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:	Lokafo 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. w likwidacji
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 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

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

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

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

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. w likwidacji
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. w likwidacji
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:	89,62%
Udział w liczbie głosów:	89,62%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Lokafo 401 Sp. z o.o. w likwidacji
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:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
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:	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:	Dowborczykó 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 V Sp. z o.o. w likwidacji
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 P71 Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	75%
Udział w liczbie głosów:	75%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam Volt Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	35, 16, Z, MAGAZYNOWANIE ENERGII ELEKTRYCZNEJ
Udział w kapitale podstawowym:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam Italia S.R.L. (dawniej Terra Real Estate S.R.L.)
Przedmiot działalności:	Działalność spółek holdingowych.
Udział w kapitale podstawowym:	51,77%
Udział w liczbie głosów:	51,77%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Villoresi 11 S.R.L.
Przedmiot działalności:	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	39,96%
Udział w liczbie głosów:	39,96%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Fucini 2 S.R.L.
Przedmiot działalności:	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	49,18%
Udział w liczbie głosów:	49,18%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Crespi 10A S.R.L.
Przedmiot działalności:	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	51,77%
Udział w liczbie głosów:	51,77%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam Management S.R.L.
Przedmiot działalności:	Świadczenie usług zarządzania i administrowania w spółkach zależnych.
Udział w kapitale podstawowym:	51,77%
Udział w liczbie głosów:	51,77%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam Italy S.R.L.
Przedmiot działalności:	Świadczenie usług zarządzania i administrowania w spółkach zależnych.
Udział w kapitale podstawowym:	51,77%
Udział w liczbie głosów:	51,77%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam City Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.
Udział w kapitale podstawowym:	46,67%
Udział w liczbie głosów:	46,67%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka stowarzyszona
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam City I Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	42%
Udział w liczbie głosów:	42%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka stowarzyszona
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam City II Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	42%
Udział w liczbie głosów:	42%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka stowarzyszona
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam City III Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	42%
Udział w liczbie głosów:	42%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka stowarzyszona
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam City IV Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	42%
Udział w liczbie głosów:	42%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka stowarzyszona
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam City I Sp. z o.o. Sp. j.
Przedmiot działalności:	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
Udział w kapitale podstawowym:	42%
Udział w liczbie głosów:	42%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka stowarzyszona
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Realbid Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	Przetwarzanie danych; zarządzanie stronami internetowymi (hosting) i podobna działalność.
Udział w kapitale podstawowym:	42%
Udział w liczbie głosów:	42%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka stowarzyszona

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	F.S.O. Energy Hub Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	Handel energią elektryczną.
Udział w kapitale podstawowym:	38%
Udział w liczbie głosów:	38%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka stowarzyszona

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 (Dz.U. z 2026 r. poz. 522), oraz rozporządzeniem Ministra Finansów w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz.U. z 2017 r. poz. 676 z późn. zm.), a także Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 17 listopada 2024 r. w sprawie uznawania i metod wyceny oraz ujawniania i prezentacji instrumentów finansowych.

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 potęczenia.

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

Rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne i prawne

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

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

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

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

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

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

Metody dokonywania amortyzacji

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

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

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

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

Leasing finansowy

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

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

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

Inwestycje

Inwestycje długoterminowe w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne

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

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

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

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

Inne inwestycje długoterminowe

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

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

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

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

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

Inwestycje krótkoterminowe

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

- a) „aktywa finansowe przeznaczone do obrotu” – wycenia się w wartości godziwej,
- b) „pożyczki udzielone i należności własne” – wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty,
- c) „aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności” – wycenia się w cenie 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 (lokalu użytkowych). Zapasy wycenia się po cenie nabycia lub koszcie wytworzenia nie wyższych od możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

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

Koszty budowy projektu obejmują w szczególności:

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

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

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

Aktywa pieniężne

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

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

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

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

Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości aktywów

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

Kapitał zakładowy

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

Kapitał zapasowy

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

Kapitał rezerwowy

Zgodnie z treścią umów spółek Zgromadzenie Wspólników może tworzyć kapitały rezerwowe.

Rezerwy na zobowiązania

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

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

Zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania finansowe inne niż przeznaczone do obrotu wycenia się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego, w skorygowanej cenie 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.

Część spółek tworzących Grupę Kapitałową jest jednostkami małymi i korzysta z uproszczenia przewidzianego w UoR art. 28b, natomiast cała Grupa Kapitałowa stosuje Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 17 listopada 2024 r. w sprawie uznawania i metod wyceny oraz ujawniania i prezentacji instrumentów finansowych.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów

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

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

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

Bierne rozliczenia międzyokresowe przychodów

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

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

Podatek dochodowy odroczony

W związku z przejściowymi różnicami między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości, tworzona jest rezerwa i 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. Grupa 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 nieruchomość (budynek) lub jego części (lokale) i związaną z tym kontrolę, znaczące ryzyko oraz korzyści tożsame lub zbliżone do tych, jakie zwykle wynikają z prawa własności, to przychody ze sprzedaży ujmuje się, gdy spełnione są łącznie następujące warunki:

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

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

Za datę powstania przychodu z tytułu sprzedaży przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego zaklasyfikowanej jako sprzedaż wyrobu gotowego, przyjmuje się dzień protokolarnego przekazania nieruchomości bądź jej części przyszłemu nabywcy lub dzień, w którym nastąpiło przeniesienie własności na nabywcę (o ile nastąpiło przed protokolarnym wydaniem lokalu).

Koszt własny sprzedaży

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

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

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

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

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

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

Koszty operacyjne

Koszty operacyjne są ujmowane w wyniku zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów.

Grupa prezentuje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym koszty według miejsc powstawania.

Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego ujmuje się jako koszty w rachunku zysków i strat w okresie w którym je poniesiono z wyjątkiem kosztów aktywowanych, czyli kosztów które można przyporządkować do kosztów wytworzenia dostosowanych składników aktywów (w przypadku Grupy: do produkcji w toku) jako część ich kosztu wytworzenia.

Koszty finansowe aktywowane są do produkcji w toku tylko w okresie kiedy projekt deweloperski jest aktywny. Projekt uważa się za aktywny, gdy dla zakupionych gruntów prowadzone są prace projektowe albo budowlane lub trwa proces uzyskiwania kluczowych decyzji administracyjnych potrzebnych do prowadzenia projektu.

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

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

Nazwa spółki	Siedziba spółki	Udział procentowy w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki	Procent posiadanego zaangażowania w kapitale	Kwota kapitału zakładowego spółki
Okam InCity Sp. z o.o. S.K.A.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	550 134,00
Okam InCity Sp z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	5 000,00
Okam Investments Sp z o.o. w likwidacji	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	80,00%	80,00%	50 000,00
Okam Trzy Stawy Sp z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	2 550 000,00
Okam 2016 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	5 000,00
Okam 2019 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	5 000,00
Villanna Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	90,00%	90,00%	55 000,00
LokafoP 333 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	26 405 000,00
Gal Investments Sp. z o.o.	Kościuszki 132, 90-451 Łódź	100,00%	100,00%	16 272 000,00
European Property Spot Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	40 000,00
Szwedzka A Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	5 000,00
Szwedzka B Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	20 000,00
Szwedzka C Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	20 000,00
Szwedzka D Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	20 000,00
Szwedzka E Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	25 000,00
Okam Academicus Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	200 000,00
Okam 2024 Sp.z o.o. w likwidacji	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	5 000,00
Okam Offices Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	5 000,00
OGC 2 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	5 000,00
K 7 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	5 000,00
Okam Global Commercial Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	5 000,00
Okam 2020 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	5 000,00
OGC 1 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	89,62%	89,62%	5 300,00

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

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

B. WYBRANE DANE FINANSOWE

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

PODSTAWOWE POZYCJE BILANSU PRZELICZONE NA EUR

Wyszczególnienie	stan na dzień 30.06.2026		dane porównawcze	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	423 288	98 524	448 797	106 181
Aktywa obrotowe	1 114 745	259 466	991 826	234 657
Aktywa razem	1 538 033	357 990	1 440 622	340 839
Kapitał własny	614 317	142 988	648 116	153 339
Kapitały mniejszości	29 000	6 750	38 962	9 218
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	894 716	208 253	753 544	178 282
Pasywa razem	1 538 033	357 990	1 440 622	340 839

Do przeliczenia danych dla bilansu na dzień 31 grudnia 2025, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2267 PLN/EUR

Do przeliczenia danych dla bilansu na dzień 30 czerwca 2026, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2963 PLN/EUR

PODSTAWOWE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT PRZELICZONE NA EUR

Wyszczególnienie	stan na dzień 30.06.2026		dane porównawcze	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży produktów	31 649	7 459	350 366	82 803
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	23 681	5 581	195 660	46 241
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	7 968	1 878	154 706	36 562
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(2 222)	(524)	136 170	32 182
Zysk (strata) brutto	(26 299)	(6 198)	96 638	22 839
Zysk (strata) netto	(25 809)	(6 083)	59 339	14 024

PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH PRZELICZONE NA EUR

Wyszczególnienie	stan na dzień 30.06.2026		dane porównawcze	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	66 519	15 677	92 775	21 926
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(13 829)	(3 259)	5 505	1 301
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	4 061	957	(61 772)	(14 599)
D. Przepływy pieniężne netto razem	56 752	13 375	36 508	8 628
E. Środki pieniężne na początek okresu	325 372	76 681	239 295	56 554
F. Środki pieniężne na koniec okresu	382 123	90 055	276 587	65 367

Do przeliczenia danych dla RZiS oraz RPP na dzień 30 czerwca 2025 roku zastosowano kurs EUR ustalony jako średnia arytmetyczna kursów ogłaszanych przez NBP na koniec każdego dnia. Średni kurs wyniósł 4,2313 PLN/EUR

Do przeliczenia danych dla RZiS oraz RPP na dzień 30 czerwca 2026 roku zastosowano kurs EUR ustalony jako średnia arytmetyczna kursów ogłaszanych przez NBP na koniec każdego dnia. Średni kurs wyniósł 4,2432 PLN/EUR

C. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT		01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
A.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:		
	- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej	-	1 365 562
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	31 119 458	349 657 035
II.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	529 371	709 000
		31 648 829	350 366 035
B.	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:		
	- jednostkom powiązanym	-	(530 473)
I.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	(23 254 407)	(194 950 549)
II.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	(426 233)	(709 000)
		(23 680 640)	(195 659 549)
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	7 968 189	154 706 485
D.	Koszty sprzedaży	(3 464 285)	(3 944 094)
E.	Koszty ogólnego zarządu	(7 327 233)	(9 719 808)
		(10 791 517)	(13 663 902)
F.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	(2 823 328)	141 042 584
G.	Pozostałe przychody operacyjne		
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	309 141	-
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 097	49 776
IV.	Inne przychody operacyjne	982 384	642 014
		1 292 621	691 790
H.	Pozostałe koszty operacyjne		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	(1 476)	(2 162 032)
III.	Inne koszty operacyjne	(689 397)	(3 401 939)
		(690 873)	(5 563 971)
I.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	(2 221 580)	136 170 402
J.	Przychody finansowe		
II.	Odsetki, w tym:	9 374 040	8 086 463
	- od jednostek powiązanych	-	5 782 816
V.	Inne	4 434 576	-
		13 808 616	8 086 463

K. Koszty finansowe

I. Odsetki, w tym:	(7 507 243)	(9 533 260)
– dla jednostek powiązanych		(510 833)
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	(467 428)
IV. Inne	-	(114 762)
	(7 507 243)	(10 115 450)

M. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K+/-L)

	4 079 792	134 141 416
--	------------------	--------------------

N. Odpis wartości firmy

I. Odpis wartości firmy – jednostki zależne	(8 412 795)	-
	(8 412 795)	-

P. Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności

	(21 965 718)	(37 503 785)
--	---------------------	---------------------

R. Zysk (strata) brutto (M-N+O+/-P)

	(26 298 720)	96 637 630
--	---------------------	-------------------

S. Podatek dochodowy

I. Podatek bieżący	(9 275 719)	(21 837 518)
II. Podatek odroczony	9 179 430	3 445 213
	(96 289)	(18 392 305)

U. Zyski (straty) mniejszości

	(585 519)	18 906 173
--	------------------	-------------------

W. Zysk (strata) netto (R-S-T+/-U)

	(25 809 491)	59 339 153
--	---------------------	-------------------

2. BILANS – Aktywa

AKTYWA		30.06.2026	31.12.2025
A.	Aktywa trwałe	423 288 367	448 796 567
I.	Wartości niematerialne i prawne	915 825	9 448 154
2.	Wartość firmy	109 502	8 487 810
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	717 422	914 344
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	88 900	46 000
III.	Rzeczowe aktywa trwałe	5 113 730	5 189 056
1.	Środki trwałe	5 113 730	4 870 048
	b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	4 631 539	4 702 365
	c) urządzenia techniczne i maszyny	32 293	38 886
	d) środki transportu	-	-
	e) inne środki trwałe	449 898	128 797
2.	Środki trwałe w budowie	-	51 019
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	267 989
IV.	Należności długoterminowe	55 326	156 801
3.	Od pozostałych jednostek	55 326	156 801
V.	Inwestycje długoterminowe	404 172 455	406 713 098
1.	Nieruchomości	124 096 205	126 231 128
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	280 076 250	280 481 970
	a) w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	-	706 856
	- udzielone pożyczki	-	706 856
	b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	280 076 250	279 775 114
	- udziały lub akcje	86 678 012	108 643 730
	- udzielone pożyczki	193 398 238	171 131 384
VI.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	13 031 031	27 289 458
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 020 174	23 920 661
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	4 010 857	3 368 797

B. Aktywa obrotowe	1 114 744 549	991 825 921
I. Zapasy	678 060 596	612 671 685
2. Półprodukty i produkty w toku	581 150 072	516 238 476
3. Produkty gotowe	93 256 142	92 354 250
4. Towary	2 812 398	3 238 631
5. Zaliczki na dostawy i usługi	841 984	840 328
II. Należności krótkoterminowe	38 426 912	42 657 755
1. Należności od jednostek powiązanych	-	579 103
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	372 120
- do 12 miesięcy	-	372 120
b) inne	-	206 983
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	1 210 166	1 473 701
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 210 166	1 473 701
- do 12 miesięcy	1 210 166	1 473 701
3. Należności od pozostałych jednostek	37 216 747	40 604 951
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	26 382 184	29 668 996
- do 12 miesięcy	26 382 184	29 668 996
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	9 889 913	9 707 753
c) inne	944 650	1 228 202
III. Inwestycje krótkoterminowe	396 099 527	335 948 298
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	396 099 527	335 948 298
a) w jednostkach zależnych i współzależnych	-	10 568 544
- udzielone pożyczki	-	10 568 544
b) w jednostkach stowarzyszonych	1 901 835	-
- udzielone pożyczki	1 901 835	-
c) w pozostałych jednostkach	12 074 237	8 180
- udzielone pożyczki	12 074 237	8 180
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	382 123 455	325 371 574
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	98 438 176	85 129 804
- inne środki pieniężne	283 685 279	240 241 771
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 157 514	548 183
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	-	-
D. Udziały (akcje) własne	-	-
AKTYWA RAZEM	1 538 032 916	1 440 622 488

3. BILANS – Pasywa

PASYWA		30.06.2026	31.12.2025
A.	Kapitał (fundusz) własny	614 317 270	648 116 195
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	200 000	200 000
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	373 864 490	244 149 037
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	93 976 300	93 976 300
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	2 324 600	2 324 600
VI.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	169 761 371	238 059 047
VII.	Zysk (strata) netto	(25 809 491)	69 407 211
B.	Kapitały mniejszości	28 999 734	38 962 401
D.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	894 715 912	753 543 891
I.	Rezerwy na zobowiązania	15 141 152	40 793 597
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 145 078	34 230 972
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	398 806	399 908
	- krótkoterminowa	398 806	399 908
3.	Pozostałe rezerwy	4 597 267	6 162 717
	- długoterminowe	91 892	91 892
	- krótkoterminowe	4 505 375	6 070 825
II.	Zobowiązania długoterminowe	162 707 433	147 396 529
1.	Wobec jednostek powiązanych	-	40 303 811
3.	Wobec pozostałych jednostek	162 707 433	107 092 718
	a) kredyty i pożyczki	57 914 657	3 262 225
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	96 396 592	95 854 958
	e) inne	8 396 184	7 975 535
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	716 017 619	564 504 056
1.	Wobec jednostek powiązanych	-	4 256 750
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	505 993
	- do 12 miesięcy	-	505 993
	b) inne	-	3 750 757
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	232 532	142 306
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	106 615	142 058
	- do 12 miesięcy	106 615	142 058
	b) inne	125 917	248
3.	Wobec pozostałych jednostek	715 758 760	560 078 673
	a) kredyty i pożyczki	3 993 370	912 712
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	58 330 084	58 383 176
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	29 930 581	35 820 220
	- do 12 miesięcy	29 930 581	35 820 220

e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	592 742 183	462 911 425
h) z tytułu wynagrodzeń	2 672	10 856
i) inne	30 759 870	2 040 284
4. Fundusze specjalne	26 327	26 327
IV. Rozliczenia międzyokresowe	849 709	849 709
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	849 709	849 709
- krótkoterminowe	849 709	849 709
PASYWA RAZEM	1 538 032 916	1 440 622 488

4. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	01.01.2026 – 30.06.2026	01.01.2025 – 30.06.2025
A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) netto	(25 809 491)	59 339 153
II. Korekty razem	92 338 858	33 435 584
1. Zyski (straty) mniejszości	(585 519)	18 906 173
2. Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	21 965 718	37 503 785
3. Amortyzacja	2 548 787	196 600
4. Odpisy wartości firmy	8 412 795	-
6. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(4 434 576)	(164 775)
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	908 130	2 938 141
8. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(308 761)	2 579 332
9. Zmiana stanu rezerw	(24 619 145)	(13 859 326)
10. Zmiana stanu zapasów	(51 680 556)	33 943 842
11. Zmiana stanu należności	4 331 939	3 647 004
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	122 789 150	(99 404 463)
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	12 649 096	5 896 164
14. Inne korekty	361 801	41 253 108
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I + II)	66 529 367	92 774 737
B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
I. Wpływy	1 723 097	25 219 186
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	42 998
3. Z aktywów finansowych, w tym:	1 723 097	25 176 189
a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	25 167 426
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	25 167 426
b) w pozostałych jednostkach	1 723 097	8 763
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	5 455	8 706
- odsetki	1 717 642	57
II. Wydatki	(15 561 894)	(19 714 075)
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(440 287)	(378 371)
3. Na aktywa finansowe, w tym:	(15 121 607)	(19 335 704)
a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	(15 111 607)	(19 328 704)
- udzielone pożyczki długoterminowe	(15 111 607)	(19 328 704)
b) w pozostałych jednostkach	(10 000)	(7 000)
- udzielone pożyczki długoterminowe	(10 000)	(7 000)

III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I - II)	(13 838 797)	5 505 111
C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
I. Wpływy	13 228 900	49 234 978
2. Kredyty i pożyczki	13 228 900	49 234 978
wpływy pożyczki	340 000	1 378 618
wpływy kredyty	12 888 900	47 856 361
II. Wydatki	(9 167 590)	(111 006 565)
4. Spłaty kredytów i pożyczek	(1 970 685)	(71 135 293)
spłaty pożyczki	(1 970 685)	(4 241 900)
spłaty kredyty	-	(66 893 393)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(27 000 000)
8. Odsetki	(7 196 905)	(12 871 272)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I - II)	4 061 310	(61 771 586)
D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III + B.III + C.III)	56 751 881	36 508 262
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM:	56 751 881	37 292 505
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	784 243
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZATEK OKRESU	325 371 574	239 294 937
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F + D), W TYM:	382 123 455	276 587 443
- o ograniczonej możliwości dysponowania	49 127 741	65 760 927

5. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

Zestawienie zmian w kapitale własnym	01.01.2026 – 30.06.2026	01.01.2025 – 31.12.2025
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	648 116 195	548 763 430
korekty błędów	12 756 478	30 876 520
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	660 872 674	579 639 950
Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	200 000	200 000
Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	200 000	200 000
Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	244 149 037	160 663 333
Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	129 715 453	83 485 704
a) zwiększenie (z tytułu)	129 715 453	83 485 704
<i>podziału zysku (ustawowo)</i>	129 715 453	83 485 704
Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	373 864 490	244 149 037
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	93 976 300	93 976 800
Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	-	(500)
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	(500)
<i>pozostałe zmniejszenia</i>	-	(500)
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	93 976 300	93 976 300
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	2 324 600	2 324 600
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	2 324 600	2 324 600
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	307 466 258	291 598 697
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	392 909 366	377 041 804
korekty błędów	12 756 478	30 876 520
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	405 665 845	407 918 324
a) zwiększenie (z tytułu)	76 250	-
<i>pozostałe</i>	76 250	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	(150 537 617)	(84 416 170)
<i>wypłata zysku</i>	(20 822 163)	-
<i>przeniesienie na kapitał zapasowy</i>	(129 715 453)	(83 485 704)
<i>pokrycie straty z lat ubiegłych</i>		(930 466)
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	255 204 478	323 502 155
Strata z lat ubiegłych na początek okresu	(85 443 108)	(85 443 107)
Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	(85 443 108)	(85 443 107)
a) zwiększenie (z tytułu)	-	500
<i>pozostałe zwiększenia</i>	-	500
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	(9 682)
<i>pozostałe</i>	-	(9 682)
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	(85 443 108)	(85 443 108)

Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	169 761 371	238 059 047
Wynik netto	(25 809 491)	69 407 211
zysk netto	-	69 407 211
strata netto	(25 809 491)	-
Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu	614 317 270	648 116 195
Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	614 317 270	648 116 195

Warszawa,

Zarząd Spółki Okam Capital Sp. z o.o.:



Signed by /
Podpisano przez:

Arie Koren

Date / Data: 2026-
09-30 15:06



Signed by /
Podpisano przez:

Anna Watkowska

Date / Data: 2026-
09-30 15:02

.....

Arie Koren – Prezes Zarządu

.....

Anna Watkowska – Członek Zarządu



Signed by /
Podpisano przez:

Piotr Stanisław
Tuzinek

Date / Data: 2026-
09-30 13:57



Signed by /
Podpisano przez:

Joanna Maria
Szafranek

Date / Data: 2026-
09-30 13:53

.....

Piotr Tuzinek – Członek Zarządu

.....

Joanna Szafranek – Członek Zarządu



Make living better

Okam Capital Sp. z o.o.
ul. Jagiellońska 88, 03-215
Warszawa

T: +48 22 435 47 87/88
M: okam@okam.pl
www.okam.pl