



Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe **Lokum Deweloper S.A.**

za okres 01.01.2017 r. – 31.12.2017 r.

sporządzone według Międzynarodowych Standardów
Sprawozdawczości Finansowej

Wrocław, 27.03.2018



Spis treści

Informacje ogólne	3
Podstawowe zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego	10
Metody ustalania wyniku finansowego	15
Korekty błędów oraz zmiany zasad rachunkowości	15
Jednostkowe sprawozdanie finansowe Lokum Deweloper S.A.	16
Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej	21
Noty objaśniające do sprawozdania z całkowitych dochodów	42
Noty objaśniające do sprawozdania z przepływów pieniężnych	53
Dodatkowe noty objaśniające	56
Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	66



Informacje ogólne

a) Informacje o jednostce

Spółka Akcyjna Lokum Deweloper S.A. (zwana dalej „Lokum Deweloper S.A.” lub „Spółka”) jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper (zwanej dalej „Grupa”, „Grupa Kapitałowa”). Została utworzona aktem notarialnym Rep. A nr 4895/2011 z dnia 14.07.2011 roku. Spółka wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla miasta Wrocławia Fabrycznej – VI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000392828. Spółce nadano numer statystyczny REGON 021677137. Akcje Lokum Deweloper S.A. notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 15 grudnia 2015 roku.

Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper prowadzi działalność w zakresie budowy i sprzedaży nieruchomości lokalowych. Inwestycje realizowane są w wyodrębnionych spółkach operacyjnych.

Lokum Deweloper S.A. pełni w Grupie rolę spółki holdingowej sprawującej nadzór i obejmującej pełną obsługę organizacyjną, prawną i techniczną jednostki powiązane, w tym spółki operacyjne prowadzące działalność deweloperską.

Siedziba Spółki mieści się we Wrocławiu przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101 (50-148 Wrocław).

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

b) Skład zarządu i rady nadzorczej Spółki

W okresie od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku skład zarządu uległ zmianie. Do dnia 15 listopada 2017 roku, w skład zarządu wchodził:

- Bartosz Kuźniar – prezes zarządu,
- Marzena Przeniosło – wiceprezes zarządu.

W dniu 15 listopada 2017 roku pani Marzena Przeniosło złożyła oświadczenie o rezygnacji z pełnienia funkcji wiceprezesa zarządu ze skutkiem od dnia 15 listopada 2017 roku. W dniu 12 grudnia 2017 roku rada nadzorcza Spółki podjęła uchwałę powołującą do składu zarządu pana Tomasz Dotkusa. W skład zarządu Spółki na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego wchodzi:

- Bartosz Kuźniar – prezes zarządu,
- Tomasz Dotkuś – wiceprezes zarządu ds. finansowych.

W okresie od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku skład rady nadzorczej Spółki uległ zmianie. Do dnia 24 sierpnia 2017 roku, w skład rady nadzorczej wchodził:

- Dariusz Olczyk – przewodniczący rady nadzorczej,
- Jan Olczyk – wiceprzewodniczący rady nadzorczej,
- Arkadiusz Król – sekretarz rady nadzorczej,
- Tomasz Dotkuś – członek rady nadzorczej,
- Bartosz Krzesiak – członek rady nadzorczej.

W dniu 26 lipca 2017 roku pan Tomasz Dotkuś złożył oświadczenie o rezygnacji z pełnienia funkcji członka rady nadzorczej z dniem odbycia najbliższego Walnego Zgromadzenia. W dniu 24 sierpnia 2017 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę powołującą do składu rady nadzorczej panią Emilię Sawicką.

W skład rady nadzorczej Spółki na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego wchodził:

- Dariusz Olczyk – przewodniczący rady nadzorczej,
- Jan Olczyk – wiceprzewodniczący rady nadzorczej,
- Arkadiusz Król – sekretarz rady nadzorczej,
- Emilia Sawicka – członek rady nadzorczej,
- Bartosz Krzesiak – członek rady nadzorczej.



Informacje o sprawozdaniu finansowym

W sprawozdaniu Lokum Deweloper S.A. prezentowane są dane finansowe za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku dla sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku dla sprawozdania z całkowitych dochodów, sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

Walutą sprawozdawczą sprawozdania finansowego i funkcjonalną Lokum Deweloper S.A. jest złoty polski („PLN”). Wszystkie dane finansowe w sprawozdaniu finansowym Spółki, o ile nie zaznaczono inaczej, prezentowane są w tysiącach PLN.

Niniejsze roczne sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone wg zasady kosztu historycznego z wyjątkiem instrumentów finansowych, wycenianych wg skorygowanej ceny nabycia. W celu pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Spółki, jako jednostki dominującej w Grupie Lokum Deweloper, niniejsze sprawozdanie finansowe powinno być czytane łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2017 roku.

Zarząd Spółki wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji jednostkowego sprawozdania finansowego.

Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Spółkę od 2017 roku

Sporządzając sprawozdanie finansowe za rok 2017 jednostka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2016, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku:

- a) Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: Rozpoznanie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na niezrealizowane straty – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku,

Celem proponowanych zmian jest doprecyzowanie, że niezrealizowane straty na instrumentach dłużnych wycenianych w wartości godziwej, a dla celów podatkowych według ceny nabycia, mogą powodować powstanie ujemnych różnic przejściowych.

Proponowane poprawki będą również stanowić, że wartość bilansowa danego składnika aktywów nie ogranicza szacunków wartości przyszłych dochodów do opodatkowania. Ponadto, w przypadku porównania ujemnych różnic przejściowych do przyszłych dochodów do opodatkowania, przyszłe dochody do opodatkowania nie będą obejmować odliczeń podatkowych wynikających z odwrócenia tych ujemnych różnic przejściowych.

- b) Zmiany do MSR 7 Rachunek przepływów pieniężnych: Inicjatywa dotycząca ujawniania informacji – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku,

Zmiana ma na celu podniesienie jakości informacji dotyczących działalności finansowej i płynności jednostki sprawozdawczej przekazywanych użytkownikom sprawozdań finansowych. Wprowadza się wymóg:

- (i) uzgadniania sald otwarcia i zamknięcia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej dla wszystkich pozycji, generujących przepływy pieniężne, które kwalifikują się jako działalność finansowa, z wyjątkiem pozycji kapitału własnego;
- (ii) ujawniania informacji dotyczących kwestii ułatwiających analizę płynności jednostki, takich jak ograniczenia stosowane przy podejmowaniu decyzji dotyczących wykorzystania środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

W 2017 roku Spółka przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2017 r. Przyjęcie powyższych zmian standardów nie spowodowało zmian w polityce rachunkowości Spółki ani w prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym.

Spółka nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania standardów i zmian do standardów zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku:



- a) MSSF 9 Instrumenty finansowe (z 12 listopada 2009 r. wraz z późniejszymi zmianami do MSSF 9 i MSSF 7 z 16 grudnia 2011 r.) – obowiązującym w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018

Nowy standard zastępuje wytyczne zawarte w MSR 39 Instrumenty Finansowe: ujmowanie i wycena, na temat klasyfikacji oraz wyceny aktywów finansowych. Standard eliminuje istniejące w MSR 39 kategorie utrzymywane do terminu wymagalności, dostępne do sprzedaży oraz pożyczki i należności. W momencie początkowego ujęcia aktywa finansowe będą klasyfikowane do jednej z dwóch kategorii:

- aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu; lub
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej.

Składnik aktywów finansowych jest wyceniany według zamortyzowanego kosztu jeżeli spełnione są następujące dwa warunki: aktywa utrzymywane są w ramach modelu biznesowego, którego celem jest utrzymywanie aktywów w celu uzyskiwania przepływów wynikających z kontraktu; oraz, jego warunki umowne powodują powstanie w określonych momentach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału oraz odsetek od niespłaconej części kapitału.

Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu, z wyjątkiem sytuacji, gdy inwestycja w instrument finansowy nie jest przeznaczona do obrotu. MSSF 9 daje możliwość decyzji o wycenie takich instrumentów finansowych, w momencie ich początkowego ujęcia, w wartości godziwej przez inne całkowite dochody. Decyzja taka jest nieodwracalna. Wyboru takiego można dokonać dla każdego instrumentu osobno. Wartości ujęte w innych całkowitych dochodach nie mogą w późniejszych okresach zostać przekwalifikowane do rachunku zysków i strat.

MSSF 9 wprowadzono nowy model w zakresie ustalania odpisów aktualizujących tj. model oczekiwanych strat kredytowych. Istotny jest także wprowadzony przez MSSF 9 wymóg ujawniania w pozostałych całkowitych dochodach skutków zmian własnego ryzyka kredytowego z tytułu zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

- b) MSSF 15 Przychody z umów z klientami – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku

MSSF 15 określa, w jaki sposób i kiedy należy rozpoznawać przychody, jak również wymaga od podmiotów stosujących MSSF istotnych ujawnień. Standard wprowadza jednolity model pięciu kroków, oparty na zasadach, który ma być stosowany dla wszystkich umów z klientami przy rozpoznawaniu przychodu.

- c) MSSF 16 Leasing – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku

MSSF 16 zastępuje obowiązujące dotychczas rozwiązania w zakresie leasingu obejmujące MSR 17, KIMSF 4, SKI 15 i SKI 27. MSSF wprowadza jeden model ujmowania leasingu u leasingobiorcy wymagający ujęcia aktywa i zobowiązania, chyba że okres leasingu wynosi 12 miesięcy i mniej lub składnik aktywów ma niską wartość. Podejście od strony leasingodawcy pozostaje zasadniczo niezmienione w stosunku do rozwiązań z MSR 17 – nadal wymagana jest klasyfikacja leasingu jako operacyjnego lub finansowego.

- d) Wyjaśnienia dotyczące MSSF 15 Przychody z umów z klientami – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku

Zmiany doprecyzowują w jaki sposób:

- (i) dokonać identyfikacji zobowiązania do realizacji świadczeń,
- (ii) ustalić czy w danej umowie jednostka działa jako zleceniodawca lub agent,
- (iii) ustalić sposób rozpoznawania przychodów z tytułu udzielonych licencji (jednorazowo lub rozliczać w czasie)

Zmiany te wprowadzają 2 dodatkowe zwolnienia mające na celu obniżenie kosztów i zawiłości dla jednostek przy wdrażaniu standardu.

- e) Zmiany dotyczące MSSF 4 Stosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe wraz z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku



Zmiany mają na celu usunięcie z rachunków zysków i strat jednostek, które wystawiają umowy ubezpieczeniowe, przypadków niedopasowania księgowego. Zgodnie z tymi zmianami dopuszczalne są następujące rozwiązania:

- (i) stosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe wraz z rozpoznawaniem w całkowitych dochodach a nie rachunku zysków i strat, zmian wynikających z zastosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe zamiast MSR 39 Instrumenty finansowe dla wszystkich jednostek, które wystawiają umowy ubezpieczeniowe (tzn. „overlay approach”),
 - (ii) tymczasowego (do 2021 roku) wyłączenia ze stosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe dla jednostek, których działalność jest głównie związana z działalnością ubezpieczeniową i stosowania w tym okresie MSR 39 Instrumenty finansowe (tzn. „deferral approach”).
- f) Zmiany dotyczące MSR 40 Nieruchomości inwestycyjne – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku

Zmiany mają na celu doprecyzowanie zasady przeniesienia aktywów z i do nieruchomości inwestycyjnych. Zmiana dotyczy paragrafu 57, w którym stwierdzono, że przeniesienie aktywów z i do nieruchomości inwestycyjnych następuje wyłącznie wówczas, gdy występują dowody na zmianę sposobu ich użytkowania. Lista sytuacji zawarta w paragrafach 57(a)-(d) została określona jako lista otwarta podczas, gdy aktualna lista jest listą zamkniętą.

- g) Zmiany do MSSF 9 Instrumenty finansowe – Kontrakty z cechami przedpłat z ujemną rekompensatą – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019

Zmiana doprecyzowuje, iż instrumenty finansowe, które zawierają możliwość wczesnej ich spłaty (przedpłaty) mogąca skutkować ujemną rekompensatą mogą być wyceniane w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, w zależności od modelu biznesowego jednostki w zakresie zarządzania aktywami finansowymi.

Spółka przeprowadziła prace zmierzające do wdrożenia MSSF 9 oraz MSSF 15. Na podstawie przeprowadzonej analizy, Spółka ocenia, że wdrożenie MSSF 15 nie będzie miało wpływu na wysokość przychodów w sprawozdaniu finansowym w momencie jego pierwszego zastosowania, to jest w okresie rozpoczynającym się 1 stycznia 2018 roku. Zastosowanie standardu nie wymaga zmiany zasad rachunkowości ani sposobu rozliczania i ujmowania przychodów Spółki. Na podstawie przeprowadzonej analizy, Spółka ocenia, że wdrożenie MSSF 9 nie wiąże się z koniecznością istotnych reklasyfikacji i zmiany zasad wyceny dla posiadanych instrumentów finansowych momencie jego pierwszego zastosowania, to jest w okresie rozpoczynającym się 1 stycznia 2018 roku. Zastosowanie standardu nie wpłynie na dotychczas stosowane zasady rachunkowości, za wyjątkiem metodologii kalkulacji odpisów aktualizujących wartość aktywów finansowych w oparciu o koncepcję strat oczekiwanych, w miejsce dotychczasowej koncepcji strat poniesionych.

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki winno być czytane łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zatwierdzonym do publikacji przez zarząd i opublikowanym tego samego dnia co jednostkowe sprawozdanie finansowe, celem uzyskania pełnej informacji o sytuacji majątkowej i finansowej grupy na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz wyniku finansowego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Standardy i interpretacje przyjęte przez RMSR, które nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE do stosowania:

- a) MSSF 14: Działalność objęta regulacją cen; salda pozycji odroczone – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku Standard ten został opublikowany w ramach większego projektu Działalność o regulowanych cenach, poświęconego porównywalności sprawozdań finansowych jednostek działających w obszarach, w których ceny podlegają regulacji przez określone organy regulacyjne bądź nadzorcze (w zależności od jurysdykcji do takich obszarów należą często dystrybucja energii elektrycznej i ciepła, sprzedaż energii i gazu, usługi telekomunikacyjne itp.)

MSSF 14 nie odnosi się w szerszym zakresie do zasad rachunkowości dla działalności o regulowanych cenach, a jedynie określa zasady wykazywania pozycji stanowiących przychody bądź koszty kwalifikujące do ujęcia ich w wyniku obowiązujących przepisów w zakresie regulacji cen, a które w świetle innych MSSF nie spełniają warunków ujęcia jako składniki aktywów lub zobowiązania.

Zastosowanie MSSF 14 jest dozwolone wtedy, gdy jednostka prowadzi działalność objętą regulacjami cen i w sprawozdaniach finansowych sporządzanych zgodnie z wcześniej stosowanymi zasadami rachunkowości ujmowała kwoty kwalifikujące się do uznania za „saldo pozycji odroczone”.

Zgodnie z opublikowanym MSSF 14 takie pozycje powinny natomiast podlegać prezentacji w odrębnej pozycji sprawozdania z pozycji finansowej (bilansu) odpowiednio w aktywach oraz w pasywach. Pozycje te nie podlegają podziałowi na obrotowe i trwałe i nie są określane mianem aktywów czy zobowiązań. Dlatego „pozycje odroczone” wykazywane w ramach aktywów są określane jako „saldo debetowe pozycji odroczone”, natomiast te, które są wykazywane w ramach pasywów – jako „saldo kredytowe pozycji odroczone”.



W sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów jednostki powinny wykazywać zmiany netto w „pozycjach odroczonej” odpowiednio w sekcji pozostałych dochodów całkowitych oraz w sekcji zysków lub strat (lub w jednostkowym sprawozdaniu z zysków lub strat).

Standard ten, jako standard przejściowy, zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej, nie będzie podlegał procesowi przyjęcia.

- b) MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2021 roku

MSSF 17 zastępuje MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe. MSSF 17 wprowadza jednolite zasady ujmowania i wyceny umów ubezpieczenia i reasekuracji według ich wartości bieżącej. MSSF 17 wymaga, aby umowy ubezpieczenia były ujmowane w oparciu o bieżące szacunki i założenia, które odzwierciedlają oczekiwane przyszłe przepływy pieniężne oraz niepewności z nimi związane. Przychody z tytułu umowy ubezpieczenia (umowna marża) są rozpoznawane wraz ze świadczeniem usługi objętej umową ubezpieczenia przez okres objęty ubezpieczeniem.

Zmiany w szacunkach dotyczących przyszłych przepływów pomiędzy datami bilansowymi ujmowane są w sprawozdaniu z wyniku lub jako korekta oczekiwanej marży umownej w zależności od charakteru zmiany oraz przyczyny jej wystąpienia. Jednostka ma wybór w jaki sposób rozpoznawać niektóre zmiany w stopie dyskontowej: w sprawozdaniu z wyniku lub w sprawozdaniu z całkowitych dochodów za dany okres.

Wcześniejsze zastosowanie MSSF 17 jest możliwe pod warunkiem wdrożenia MSSF 9 oraz MSSF 15.

- c) Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach: Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem – odroczenie stosowania na czas nieokreślony

Zmiany dotyczą sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz wyjaśniają, że ujęcie zysku lub straty w transakcjach z udziałem jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia zależy od tego, czy sprzedane lub wniesione aktywa stanowią przedsięwzięcie.

- d) Zmiany dotyczące MSSF 2 Płatności oparte na akcjach – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku

Zmiany doprecyzowują w jaki sposób ujmować niektóre typy płatności w formie akcji. Zmiany te wprowadzają wymogi dotyczące ujmowania:

- (i) transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych, zawierających warunek osiągnięcia przez jednostkę określonych wyników gospodarczych,
 - (ii) transakcji płatności w formie akcji rozliczanych po potrąceniu podatku,
 - (iii) zmian transakcji płatności na bazie akcji z rozliczanych w środkach pieniężnych na rozliczane w instrumentach kapitałowych.
- e) KIMSF nr 22 Transakcje w walucie obcej – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku

Interpretacja wyjaśnia ujęcie księgowe transakcji uwzględniających otrzymanie lub zapłatę zaliczki w walucie obcej. Interpretacja dotyczy transakcji w walucie obcej, wówczas, gdy jednostka ujmuje niepieniężne aktywo lub zobowiązanie wynikające z otrzymania lub zapłaty zaliczki w walucie obcej, zanim jednostka ujmuje odnośne aktywo, koszt lub przychód.

- f) Poprawki do MSSF (2014–2016) – zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku/po 1 stycznia 2018 roku

- Zmiana MSR 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy

Poprawka dotyczy eliminacji krótkoterminowych zwolnień przewidzianych w par. E3-E7 MSSF 1, ponieważ dotyczyły one minionych okresów sprawozdawczych i spełniły już swoje zadanie. Zwolnienia te umożliwiały jednostkom stosującym MSSF po raz pierwszy skorzystanie z tych samych ujawnień, jakie przysługiwały jednostkom stosującym je od dawna w odniesieniu do:

- (i) Ujawniania pewnych danych porównawczych dotyczących instrumentów finansowych, wymaganych wskutek wprowadzenia poprawek do MSSF 7



(ii) Przedstawienie danych porównawczych do ujawnień wymaganych do MSR 19, dotyczących wrażliwości zobowiązań z tytułu zdefiniowanych świadczeń na założenia aktuarialne

(iii) Retrospektywnego zastosowania wymogów dotyczących jednostek inwestycyjnych, zawartych w MSSF 10, MSSF 12 i MSR 27.

- Zmiana MSSF 12 Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach

Poprawka precyzuje zakres MSSF 12 wskazując, że wymogi ujawniania informacji zawarte w tym standardzie, z wyjątkiem wymogów par. B10-B16, dotyczą udziałów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, przeznaczone do podziału między właścicieli lub jako działalność zaniechana zgodnie z MSSF 5. Poprawka powstała w związku z niejasnościami dotyczącymi wzajemnego oddziaływania wymogów ujawniania informacji zawartych w MSSF 5 i MSSF 12.

- Zmiany MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

W poprawce doprecyzowano, że decyzja dotycząca wyceny inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach w wartości godziwej przez wynik finansowy (a nie metoda praw własności), którą mogą podjąć organizacje typu venture capital lub inne kwalifikujące się jednostki (np. fundusze wzajemne, fundusze powiernicze) podejmowana jest indywidualnie dla każdej inwestycji w chwili jej początkowego ujęcia. Poprawka dotyczy także możliwości wyboru metody wyceny jednostki inwestycyjnej, będącej podmiotem stowarzyszonym lub wspólnym przedsięwzięciem jednostki niebędącej jednostką inwestycyjną – może ona zachować wycenę w wartości godziwej wykorzystywaną przez ten podmiot, stosując jednocześnie metodę praw własności.

- g) KIMS F 23 Niepewność interpretacji dotyczących podatku dochodowego – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku

Interpretacja wyjaśnia jak odzwierciedlić w sprawozdaniu finansowym niepewność związaną z ujemowaniem podatku dochodowego. Interpretacja dotyczy sytuacji gdy ujęcie danej transakcji lub okoliczności w prawie podatkowym jest niejasne lub sytuacji gdy jednostka nie jest pewna czy organy podatkowe zaakceptują podejście jednostki lub jej interpretację prawa podatkowego.

- h) Zmiany do MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach – Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (opublikowane w dniu 12 października 2017 roku, obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019)

Celem zmiany jest wskazanie w jaki sposób wycenić udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych lub wspólnych przedsięwzięciach. Dodano paragraf 14A w celu wyjaśnienia, że jednostka stosuje MSSF 9, w tym wymogi dotyczące utraty wartości, do długoterminowych udziałów w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu, które stanowią część inwestycji netto w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu, ale do których metoda praw własności nie jest stosowana. Skreślono paragraf 41 ponieważ Rada uznała, że powtórzyła w nim wymogi zawarte w MSSF 9 i wprowadziła zamieszanie w rachunkowości w odniesieniu do długoterminowych udziałów.

- i) Poprawki do MSSF (2015–2017) – zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku

- Zmiana do MSSF 3 Połączenia jednostek MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne Precyzuje, co następuje:

a) jednostka dokonuje ponownej wyceny udziału we wspólnej działalności, która spełnia definicję przedsięwzięcia, gdy uzyskuje nad nim kontrolę.

b) jednostka nie dokonuje ponownej wyceny udziału we wspólnej działalności, która spełnia definicję przedsięwzięcia, jeśli zmiana udziału we wspólnej działalności powoduje powstanie współkontroli lub jej utrzymanie.

- Zmiana do MSR 12 Podatek dochodowy Precyzuje, iż konsekwencje podatkowe wypłaty dywidendy są ujmowane w taki sam sposób jak innych transakcji.

- Zmiana do MSR 23 Koszty finansowania zewnętrznego Precyzuje, iż jednostka traktuje jako część finansowania zewnętrznego o ogólnym charakterze każde finansowanie związane z wytworzeniem aktywa, kiedy aktywo to jest gotowe do użytkowania lub sprzedaży.

Spółka jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności oraz zakres informacji prezentowanych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym i nie spodziewa się istotnych zmian.



II. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie 12 miesięcy po ostatnim dniu bilansowym, czyli 31.12.2017 r. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za 2017 rok nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w księgach rachunkowych okresu sprawozdawczego. Jednocześnie w niniejszym sprawozdaniu finansowym nie występują istotne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych.



Podstawowe zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego

Prezentacja sprawozdań finansowych

Jednostkowe sprawozdanie finansowe prezentowane jest zgodnie z MSR 1.

Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów prezentowane jest w wariantcie kalkulacyjnym.

Jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

W przypadku retrospektywnego wprowadzenia zmian zasad rachunkowości lub korekty błędów, Spółka prezentuje bilans sporządzony dodatkowo na początek okresu porównawczego.

Historyczne informacje finansowe zostały zaprezentowane w sposób zapewniający ich porównywalność przez zastosowanie jednolitych zasad rachunkowości we wszystkich prezentowanych okresach, zgodnie z zasadami rachunkowości jakie będą stosowane przez Spółkę. W dniu 10 grudnia 2012 roku WZA Lokum Deweloper S.A. podjęło uchwałę o sporządzaniu sprawozdań finansowych zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, począwszy od roku obrotowego rozpoczynającego się 1 stycznia 2012 roku.

Wartości niematerialne

Wartości niematerialne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości.

Amortyzacja wartości niematerialnych naliczana jest liniowo w okresie szacowanego okresu użytkowania wartości niematerialnych i prawnych, który jest weryfikowany raz na rok. Szacowany okres użytkowania składnika aktywów wynosi:

- dla koncesji, patentów, licencji itp. – 2 lata,
- dla innych składników – 2 lata.

Wartości niematerialne podlegają weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, jeżeli zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazują, że wartość bilansowa może być niemożliwa do odzyskania. Odpis aktualizujący wykazuje się w wysokości, o którą wartość bilansowa składnika aktywów przewyższa wartość możliwą do uzyskania.

Rzeczowe aktywa trwałe

Do rzeczowych aktywów trwałych zalicza się stanowiące własność Spółki środki trwałe.

W skład posiadanych przez Spółkę środków trwałych zalicza się:

- nieruchomości (niewynajęte i nieprzeznaczone do obrotu) użytkowane przez Spółkę,
- maszyny i urządzenia,
- środki transportu,
- inne kompletne i zdadne do użytku przedmioty o przewidywanym okresie używania dłuższym niż rok.

Środki trwałe wycenia się i prezentuje w sprawozdaniu według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości.

Środki trwałe amortyzuje się metodą liniową w okresie ich szacowanego okresu użytkowania, który jest weryfikowany raz na rok. Szacowany okres użytkowania składnika aktywów wynosi:

- dla budynków i budowli – od 22 do 67 lat,
- dla składników maszyn i urządzeń – od 2 do 5 lat,
- dla środków transportu – od 1,5 do 10 lat,
- dla pozostałego wyposażenia – 5 lat.

Późniejsze nakłady uwzględnia się w wartości bilansowej danego środka trwałego lub ujmuje, jako odrębny środek trwały (tam gdzie jest to właściwe) tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Spółki, zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć. Wszelkie pozostałe wydatki na naprawę i konserwację odnoszone są do rachunku zysków i strat w okresie obrotowym, w którym je poniesiono.



Rzeczowe aktywa trwałe podlegają weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, jeżeli zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazują, że wartość bilansowa może być niemożliwa do zrealizowania. Odpis aktualizujący wykazywany jest w wysokości, o którą wartość bilansowa składnika aktywów (lub środka wypracowującego środki pieniężne, do którego dane aktywo należy) przewyższa wartość odzyskiwalną i rozpoznawana jest w rachunku zysków i strat. Wartość odzyskiwalna stanowi wyższą z dwóch kwot: wartości godziwej aktywów pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej.

Zyski i straty z tytułu zbycia środków trwałych stanowiące różnicę pomiędzy przychodami ze sprzedaży i wartością bilansową zbywanego środka trwałego ujmowane są w rachunku zysków i strat w pozycji pozostałe przychody / koszty operacyjne.

Nieruchomości inwestycyjne

Do nieruchomości inwestycyjnych zaliczane są stanowiące własność Spółki wynajęte nieruchomości wraz z gruntami bezpośrednio związanymi z tymi nieruchomościami oraz zakupione i utrzymywane w celu zwiększenia wartości gruntu. Nieruchomości inwestycyjne ujmowane są początkowo według ceny nabycia/kosztu wytworzenia.

Późniejsze nakłady uwzględnia się w wartości bilansowej danej nieruchomości inwestycyjnej lub ujmuje, jako odrębną nieruchomość inwestycyjną (tam gdzie jest to właściwe) tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Spółki, zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć. Wszelkie pozostałe wydatki na naprawę i konserwację odnoszone są do rachunku zysków i strat w okresie obrotowym, w którym je poniesiono.

Wszystkie koszty z tytułu napraw i utrzymania nieruchomości inwestycyjnych wykazywane są jako koszt w rachunku wyników w okresie którego dotyczą.

W przypadku zmiany użytkowania nieruchomości, następuje odpowiednia jej reklasyfikacja w sprawozdaniu finansowym.

Leasing

Leasing jest klasyfikowany jako leasing finansowy, gdy warunki umowy przenoszą zasadniczo całe potencjalne korzyści oraz ryzyko wynikające z posiadania tytułu własności składnika aktywów na leasingobiorcę. Leasing, przy którym znacząca część ryzyka i pożytków z tytułu własności pozostaje udziałem leasingodawcy (finansującego), stanowi leasing operacyjny.

Oplaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego są ujmowane jako koszty (gdy Spółka jest leasingobiorcą) lub przychody (gdy Spółka jest leasingodawcą) w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania umowy leasingu.

Korzyści otrzymane przez leasingobiorcę i należne jako zachęta do zawarcia umowy leasingu operacyjnego odnoszone są w rachunek zysków i strat przy zastosowaniu metody liniowej w okresie wynikającym z umowy leasingu.

W sytuacji, gdy specyfika kontraktu wskazuje, że opłaty leasingowe będą naliczane progresywnie w okresie trwania umowy, dokonuje się linearyzacji rocznych rat płatności.

Udziały i akcje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

Akcje i udziały w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach prezentowane są według kosztu historycznego po uwzględnieniu odpisów z tytułu utraty wartości.

Spółka ocenia, czy istnieją przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości składnika aktywów. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, Spółka dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów.

Instrumenty finansowe

Spółka zalicza swoje aktywa i zobowiązania finansowe do następujących kategorii:

- składniki aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych wyceniane według wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat – aktywa i zobowiązania nabyte lub zaciągnięte głównie w celu sprzedaży lub odkupienia w bliskim terminie;
- inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności – aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami oraz o ustalonym terminie wymagalności, względem, których Spółka ma stanowczy zamiar i jest w stanie utrzymać w posiadaniu do upływu terminu wymagalności;



- pożyczki i należności – aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami, które nie są notowane na aktywnym rynku;
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży – niepochodne aktywa finansowe niezaliczane do aktywów finansowych wykazywanych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, pożyczek i należności oraz aktywów utrzymywanych do terminu wymagalności.

Aktywa finansowe wykazywane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat

Aktywem finansowym wykazywanym w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat są:

- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu. Składnik aktywów finansowych zalicza się do tej kategorii, jeżeli nabyty został przede wszystkim w celu sprzedaży w krótkim terminie,
- aktywa finansowe wyznaczone w momencie ich początkowego ujęcia, jako wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat.

Aktywa z tej kategorii zalicza się do aktywów obrotowych, jeżeli są przeznaczone do obrotu lub oczekuje się ich realizacji w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego. Spółka zalicza do tej kategorii inwestycje w papiery wartościowe.

Aktywa wprowadza się do ksiąg pod datą zawarcia transakcji, zaś wyłącza z bilansu, gdy wygasają umowne prawa do przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych lub gdy składnik aktywów finansowych jest przenoszony łącznie z całym ryzykiem i korzyściami wynikającymi z posiadania owego składnika aktywów.

Zarówno na dzień wpisania do ksiąg, jak i na dzień bilansowy aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez rachunek zysków i strat wyceniane są według wartości godziwej.

Pożyczki udzielone

Pożyczki udzielone to niepochodne aktywa finansowe z ustaloną lub dającą się określić płatnością, które nie są notowane na aktywnym rynku, inne niż klasyfikowane, jako aktywa finansowe wykazywane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat lub dostępne do sprzedaży.

Aktywa te wprowadza się do ksiąg pod datą zawarcia transakcji, zaś wyłącza z bilansu, gdy wygasają umowne prawa do przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych lub gdy składnik aktywów finansowych jest przenoszony łącznie z całym ryzykiem i korzyściami wynikającymi z posiadania owego składnika aktywów.

Udzielone pożyczki wykazuje się na dzień wprowadzenia do ksiąg w wartości godziwej powiększonej o koszty transakcji, później na dzień bilansowy wg zamortyzowanego kosztu ustalonego metodą efektywnej stopy procentowej.

Odpisy aktualizujące od pożyczek udzielonych tworzy się na koniec każdego kwartału, kiedy istnieją obiektywne dowody na to, że Spółka nie będzie w stanie otrzymać wszystkich należnych kwot wynikających z pierwotnych warunków pożyczek udzielonych.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wprowadza się do ksiąg pod datą zawarcia transakcji, zaś wyłącza z bilansu, gdy wygasają umowne prawa do przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych lub gdy składnik aktywów finansowych jest przenoszony łącznie z całym ryzykiem i korzyściami wynikającymi z posiadania owego składnika aktywów.

Na dzień wprowadzenia do ksiąg aktywa te wyceniane są w wartości godziwej powiększonej o koszty transakcji, natomiast na dzień bilansowy aktywa te wyceniane są w wartości godziwej z uwzględnieniem odpisów z tytułu utraty wartości, odnoszonych na rachunek wyników.

Zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej składnika aktywów ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach.

Odpisy aktualizujące wartości aktywów finansowych tworzy się na koniec każdego kwartału, kiedy istnieją obiektywne dowody na to, że Spółka nie będzie w stanie otrzymać wszystkich należnych kwot wynikających z pierwotnych warunków aktywów.

Do aktywów dostępnych do sprzedaży zalicza się akcje i udziały w spółkach, niebędących spółkami zależnymi i stowarzyszonymi, nienotowanych na aktywnym rynku, które są majątkiem krótko lub długoterminowym.



W przypadku, gdy ustalenie wartości godziwej nie jest możliwe, ich wyceny dokonuje się w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości, a skutki wyceny ujmuje się w wyniku finansowym.

Należności handlowe

Należności handlowe i pozostałe należności ujmuje się w bilansie w wartości godziwej, a następnie według zamortyzowanego kosztu, metodą efektywnej stopy procentowej, pomniejszając je przy tym o odpisy z tytułu utraty wartości. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego.

Odpisy aktualizujące należności handlowe i pozostałe tworzy się na koniec każdego kwartału, kiedy istnieją obiektywne dowody na to, że Spółka nie będzie w stanie otrzymać wszystkich należnych kwot wynikających z pierwotnych warunków należności. Przesłankami wskazującymi, że należności utraciły wartość są: poważne problemy finansowe dłużnika czy opóźnienia w spłatach. Kwotę odpisu stanowi różnica pomiędzy wartością bilansową danej należności a wartością bieżącą szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych z jej tytułu. Wysokość straty ujmuje się w rachunku zysków i strat w „pozostałych kosztach operacyjnych”. W przypadku nieściągalności należności dokonuje się jej odpisu na koncie odpisów na należności. Późniejsze spłaty uprzednio odpisanych należności ujmuje się w pozycji „pozostałe przychody operacyjne” w rachunku zysków i strat.

Długoterminowe należności handlowe wyceniane są, co do zasady według zamortyzowanego kosztu, stosując metodę efektywnej stopy procentowej, jednakże kiedy różnica pomiędzy wartością według zamortyzowanego kosztu i wartością w kwocie wymaganej zapłaty nie wywiera istotnego wpływu na wyniki finansowe Spółki, takie należności ujmuje się w bilansie w kwocie wymaganej zapłaty.

Zaliczki na poczet dostaw wycenia się według wydatkowanych środków pieniężnych oraz zgodnie z otrzymanymi fakturami VAT dokumentującymi udzielenie zaliczki.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe przechowywane do terminów wymagalności, a także inne aktywa finansowe spełniające definicję ekwiwalentu środków pieniężnych wyceniane są według wartości nominalnej.

Środki pieniężne w walutach obcych wycenia się na dzień sprawozdawczy. Do rachunku przepływów pieniężnych przyjmuje się tą samą definicję środków pieniężnych.

Instrumenty pochodne

Instrumenty pochodne ujmowane są w księgach w momencie, gdy Spółki stają się stroną wiążącej umowy.

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

Na dzień bilansowy instrumenty pochodne wyceniane są w wartości godziwej. Instrumenty pochodne o wartości godziwej większej od zera są aktywami finansowymi, zaś instrumenty o ujemnej wartości godziwej stanowią zobowiązania finansowe.

Zysk lub strata z instrumentów pochodnych ujmowana jest odpowiednio w przychodach lub kosztach finansowych, zaś w sprawozdaniu z przepływu środków pieniężnych jako przepływy działalności inwestycyjnej, jeżeli nabycie skutkuje rozpoznaniem aktywa w bilansie Spółki.

Umowy gwarancji finansowych

Gwarancje finansowe ujmowane są jako instrumenty finansowe. Umowy takie są początkowo ujmowane według wartości godziwej (równej otrzymanej premii lub oszacowanej przy użyciu technik wyceny), a następnie w wyższej z dwóch wartości:

- kwoty rezerwy określonej w oparciu o szacunki wysokości prawdopodobnego wydatku koniecznego dla uregulowania zobowiązania wynikającego z umowy gwarancji;
- wartości początkowej pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne.

Dodatkowo umowy gwarancji finansowych wykazywane są w zobowiązaniach i należnościach pozabilansowych.



Podatek dochodowy

Podatek dochodowy od zysku lub straty za rok obrotowy obejmuje podatek dochodowy bieżący i odroczony. Podatek dochodowy ujmuje się w rachunku zysków i strat, z wyjątkiem kwot dotyczących pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym lub w pozostałych całkowitych dochodach, w którym to przypadku podatek dochodowy wykazuje się odpowiednio w kapitale własnym i pozostałych całkowitych dochodach.

Bieżąca część podatku dochodowego to przewidywana kwota podatku od dochodu do opodatkowania za dany rok, obliczona na podstawie stawek podatkowych uchwalonych na dzień bilansowy, wraz z wszelkimi korektami podatku za lata poprzednie.

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i zobowiązań a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania, z wyjątkiem różnic przejściowych, które powstają na moment początkowego ujęcia składników aktywów lub zobowiązań i nie wpływają ani na wynik księgowy ani na wynik podatkowy. Do obliczania odroczonego podatku dochodowego stosuje się stawkę podatkową jaka będzie obowiązywała w okresach sprawozdawczych, w których aktywa zostaną zrealizowane, bądź zobowiązania rozwiązane.

Nie tworzy się podatku odroczonego od różnic przejściowych powstających na inwestycjach w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone, jeżeli Spółka kontroluje odwracanie tych różnic i nie odwrócić się one w dającej się przewidzieć przyszłości.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu straty podatkowej tworzy się, jeżeli rozliczenie tej straty w latach następnych jest uprawdopodobnione.

Odroczony podatek dochodowy szacuje się na każdy dzień bilansowy, różnice odnosząc na rachunek zysków i strat, pozostałe całkowite dochody lub kapitał własny w zależności od tego gdzie została odniesiona różnica przejściowa, od której podatek odroczony jest ujmowany.

Kapitały własne

Kapitał akcyjny wycenia się w wartości nominalnej wykazywanej w KRS. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej.

Koszty emisji akcji zmniejszają kapitał zapasowy Spółki do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji.

Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych, prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje wypływ środków uosabiających korzyści ekonomiczne oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

Rezerwy wycenia się według wartości bieżącej kosztów oszacowanych zgodnie z najlepszą wiedzą przez kierownictwo Spółki, których poniesienie jest niezbędne w celu rozliczenia bieżącego zobowiązania na dzień bilansowy.

Zobowiązania finansowe – w tym handlowe

Zobowiązania finansowe obejmują kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, zarachowywane zgodnie z zasadą memoriałową odsetki nie zapadłe od kredytów bankowych, jak również dyskonto od dłużnych papierów wartościowych do rozliczenia w następnych okresach obrachunkowych. Kredyty w walutach obcych wycenia się wg kursu sprzedaży banku obsługującego Spółkę.

Zobowiązania finansowe ujmuje się początkowo w wartości godziwej pomniejszonej o koszty transakcyjne, a następnie wycenia się metodą „zamortyzowanego kosztu składnika zobowiązań” zgodnie z MSR 39. Przy wycenie bierze się pod uwagę ryzyko i możliwość wcześniejszej spłaty zobowiązań długoterminowych.

Zobowiązania handlowe wycenia się początkowo w wartości godziwej, w okresie późniejszym, długoterminowe zobowiązania wycenia się według zamortyzowanego kosztu, stosując metodę efektywnej stopy procentowej. W przypadkach, kiedy różnica pomiędzy wartością według zamortyzowanego kosztu i wartością w kwocie wymaganej zapłaty nie wywiera istotnego wpływu na wyniki finansowe Spółki, takie zobowiązania ujmuje się w bilansie w kwocie wymaganej zapłaty. Pozycja zaliczki na dostawy obejmuje zarówno zaliczki zafakturowane (w tym na mieszkania) jak i niezafakturowane. Zobowiązania handlowe obejmują kaucje.



Metody ustalania wyniku finansowego

Wynik finansowy ustalany jest metodą kalkulacyjną.

Przychody operacyjne

Przychody z tytułu sprzedaży towarów i produktów wykazywane są w wartości godziwej otrzymanej lub należnej zapłaty, po pomniejszeniu o rabaty, upusty i podatki związane ze sprzedażą i ujmowane są w momencie dostarczenia towarów i produktów i przekazania nabywcy ryzyka i korzyści wynikających z prawa własności towarów i produktów oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

Przychody z tytułu najmu powierzchni mieszkalnych i komercyjnych są ujmowane liniowo w okresie obowiązywania zawartych umów.

Przychody z tytułu usług prawnych, konsultingowych, informatycznych, finansowych, marketingowych, zabezpieczających i pozostałych usług ze sprzedaży ujmuje się w okresie, w którym świadczono usługi.

Koszt własny sprzedaży

Na koszty wytworzenia sprzedanych towarów, produktów i usług składają się poniesione koszty dotyczące przychodów danego roku obrotowego oraz koszty zarachowane, które nie zostały jeszcze poniesione.

Koszt sprzedanych towarów i produktów wycenia się na poziomie kosztów wytworzenia, stosując metodę ścisłej identyfikacji rzeczywistych kosztów sprzedawanych składników aktywów lub procentowy udział np.: sprzedanej powierzchni gruntu, sprzedanych udziałów itp. W szczególności koszt własny sprzedanych lokali i gruntów ustalany jest proporcjonalnie do ich udziału w całym koszcie budowy danego obiektu oraz w całym gruncie stanowiącym dany projekt.

Koszty finansowe

Koszty finansowe dotyczące okresu bieżącego są ujmowane w rachunku zysków i strat, z wyjątkiem kosztów podlegających aktywowaniu zgodnie z rozwiązaniem ujętym w MSR 23. Spółka aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątkowych ujętych jako zapasy i inwestycje rozpoczęte. Aktywowaniu podlega kwota kosztów składająca się z odsetek, dyskonta i prowizji pomniejszona o przychody uzyskane z tymczasowego lokowania środków pieniężnych (czyli kwot odsetek od lokat bankowych z wyjątkiem lokat wynikających z blokad rachunków, umów akredytywy).

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządza się metodą pośrednią. Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym prezentowane są jako zadłużenie z tytułu kredytów, a nie ekwiwalent środków pieniężnych.

Sprawozdawczość wg segmentów

Spółka nie ujmuje informacji na temat segmentów zgodnie z MSSF 8 par. 4. Informacje te znajdują się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper, które zostanie zatwierdzone jednocześnie z jednostkowym sprawozdaniem finansowym Spółki.

Korekty błędów oraz zmiany zasad rachunkowości

W jednostkowym sprawozdaniu finansowym nie dokonano zmiany zasad rachunkowości.


Jednostkowe sprawozdanie finansowe Lokum Deweloper S.A.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej	Nota	31.12.2017	31.12.2016
AKTYWA			
1. Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	1	6	25
Rzeczowe aktywa trwałe	2	9 653	9 138
Inwestycje (w jednostkach powiązanych)	3	148 621	35 959
Udzielone pożyczki (jednostkom powiązanym)	3,7	140 163	125 288
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	938	672
Aktywa trwałe razem		299 381	171 082
2. Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	19	–	–
Należności handlowe i pozostałe (w tym RMK)	4,5	107 980	106 051
Udzielone pożyczki	7	–	–
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	6	9 318	10 202
Aktywa obrotowe razem		117 298	116 253
AKTYWA RAZEM		416 679	287 335

Sprawozdanie z sytuacji finansowej	Nota	31.12.2017	31.12.2016
PASYWA			
1. Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	8	3 600	3 600
Kapitał zapasowy	9	133 607	147 497
Zysk/strata netto		4	150
Kapitał własny razem		137 211	151 247
2. Rezerwy			
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	10	800	553
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	1 233	882
Rezerwy na zobowiązania – długoterminowe		88	60
Rezerwy razem		2 121	1 495
3. Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, obligacje, leasingi	11	265 026	100 923
Otrzymane kaucje i zaliczki	11	–	–
Zobowiązania długoterminowe razem		265 026	100 923
4. Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	11,12	847	31 167
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	19	–	2
Zobowiązania handlowe i pozostałe	12	11 469	2 495
Otrzymane kaucje i zaliczki		–	–
Pozostałe zobowiązania	12	5	6
Zobowiązania krótkoterminowe razem		12 321	33 670
PASYWA RAZEM		416 679	287 335


Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Sprawozdanie z całkowitych dochodów (wariant kalkulacyjny)	Nota	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów	13	17 310	13 975
Koszty sprzedanych usług, towarów i materiałów	14	(15 617)	(11 594)
Zysk (strata) brutto na sprzedaży		1 693	2 381
Koszty sprzedaży	14	-	-
Koszty ogólnego zarządu	14	(2 441)	(2 676)
Pozostałe przychody operacyjne	15	(428)	456
Pozostałe koszty operacyjne	16	(548)	(439)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		(867)	(278)
Przychody finansowe	17	11 297	7 953
Koszty finansowe	18	(10 331)	(7 517)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		99	158
Podatek dochodowy	19	95	8
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		4	150
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto	20	4	150
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w PLN)			
Podstawowy za okres obrotowy na jedną akcję (w PLN)		0,000	0,008
Rozwodniony za okres obrotowy na jedną akcję (w PLN)		0,000	0,008
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w PLN)			
Podstawowy za okres obrotowy na jedną akcję (w PLN)		0,000	0,008
Rozwodniony za okres obrotowy na jedną akcję (w PLN)		0,000	0,008
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w PLN)		-	-
Inne całkowite dochody:		-	-
Całkowite dochody		4	150


Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
Stan na 1 stycznia 2017 roku	3 600	147 497	150	–	151 247
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych	–	–	(150)	–	(150)
Wypłata dywidendy z kapitału zapasowego	–	(13 890)	–	–	(13 890)
Wynik finansowy bieżącego okresu	–	–	–	4	4
Zmiany razem	–	(13 890)	(150)	4	(14 036)
Stan na 31 grudnia 2017 roku	3 600	133 607	–	4	137 211

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
Stan na 1 stycznia 2016 roku	3 600	163 413	(4 756)	–	162 257
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych	–	(4 756)	4 756	–	–
Wypłata dywidendy z kapitału zapasowego	–	(11 160)	–	–	(11 160)
Wynik finansowy bieżącego okresu	–	–	–	150	150
Zmiany razem	–	(15 916)	4 756	150	(11 010)
Stan na 31 grudnia 2016 roku	3 600	147 497	–	150	151 247


Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		99	158
Korekty razem		782	(287)
Amortyzacja	22	898	799
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		-	-
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	22	(835)	3 613
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	22	(61)	(4 303)
Zmiana stanu rezerw	22	275	238
Zmiana stanu zapasów	22	-	-
Zmiana stanu należności	22	1 206	(1 877)
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	22	(690)	1 302
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(11)	(59)
Inne korekty z działalności operacyjnej		-	-
Gotówka z działalności operacyjnej		881	(129)
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony		(11)	-
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		870	(129)
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA			
Wpływy		100 637	58 248
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		68	32
Zbycie inwestycji w nieruchomości		-	-
Zbycie aktywów finansowych		-	283
Wpływy z aktywów finansowych, w tym:		100 569	57 933
w jednostkach powiązanych		100 120	57 933
<i>udzielone pożyczki długoterminowe</i>		<i>100 120</i>	<i>57 933</i>
Inne wpływy inwestycyjne		-	-
Wydatki		211 887	118 978
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		1 401	932
Nabycie inwestycji w nieruchomości		-	-
Wydatki na aktywa finansowe, w tym:		210 486	118 046
w jednostkach powiązanych		210 486	118 046
<i>udzielone pożyczki długoterminowe</i>		<i>107 486</i>	<i>117 985</i>
<i>nabycie udziałów i akcji</i>		<i>103 000</i>	<i>61</i>
w pozostałych jednostkach		-	-
<i>udzielone pożyczki długoterminowe</i>		<i>-</i>	<i>-</i>
Inne wydatki inwestycyjne		-	-
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(111 250)	(60 730)



	Nota	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA			
Wpływy		276 170	92 380
Wpływ netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		-	-
Kredyty i pożyczki		103 080	52 660
Emisja dłużnych papierów wartościowych		173 090	39 720
Inne wpływy finansowe		-	-
Wydatki		166 674	49 926
Nabycie udziałów (akcji) własnych		-	-
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		14 040	11 160
Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		-	-
Spłaty kredytów i pożyczek		41 460	33 130
Wykup dłużnych papierów wartościowych		100 000	-
Z tytułu innych zobowiązań finansowych		-	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		-	-
Odsetki		10 874	5 636
Inne wydatki finansowe		300	-
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		109 496	42 454
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+B+C)		(884)	(18 405)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		(884)	(18 405)
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		-	-
F. Środki pieniężne na początek okresu		10 202	28 607
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:	21	9 318	10 202
- o ograniczonej możliwości dysponowania		-	-



Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej

Nota 1A

Wartości niematerialne	31.12.2017	31.12.2016
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	6	25
– oprogramowanie komputerowe	6	25
b) inne wartości niematerialne	–	–
Wartości niematerialne, razem	6	25

Spółka nie dokonała odpisów z tytułu utraty wartości niematerialnych w okresach objętych sprawozdaniem finansowym. Spółka nie ma zobowiązań umownych na 31.12.2017 r. obligujących ją do nabycia w przyszłości wartości niematerialnych i prawnych. Na wartościach niematerialnych nie zostały ustanowione żadne zabezpieczenia.

Nota 1B

Zmiana wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych)

Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017	Nabyte koncesje, patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
a) Wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	–	180	–	180
zwiększenia (z tytułu)	–	6	–	6
– zakupu	–	6	–	6
zmniejszenia (z tytułu)	–	–	–	–
– sprzedaż	–	–	–	–
– likwidacja	–	–	–	–
wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	–	186	–	186
b) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	–	(155)	–	(155)
amortyzacja za okres (z tytułu)	–	(26)	–	(26)
– amortyzacja planowana	–	(26)	–	(26)
– sprzedaż	–	–	–	–
– likwidacja	–	–	–	–
skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	–	(180)	–	(180)
Wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	–	6	–	6



Za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016	Nabyte koncesje, patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
a) Wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	–	166	–	166
zwiększenia (z tytułu)	–	14	–	14
– zakupu	–	14	–	14
zmniejszenia (z tytułu)	–	–	–	–
– sprzedaż	–	–	–	–
– likwidacja	–	–	–	–
wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	–	180	–	180
b) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	–	(116)	–	(116)
amortyzacja za okres (z tytułu)	–	(39)	–	(39)
– amortyzacja planowana	–	(39)	–	(39)
– sprzedaż	–	–	–	–
– likwidacja	–	–	–	–
skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	–	(155)	–	(155)
Wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	–	25	–	25

Zastosowane metody amortyzacji i przyjęte okresy użytkowania lub zastosowane stawki amortyzacyjne dla: nabytych koncesji, patentów, licencji i podobnych wartości – metoda liniowa, 50%.

Nota 1C
Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne – struktura własnościowa – wartość netto	31.12.2017	31.12.2016
Własne	6	25
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	–	–
Razem	6	25

Wszystkie wartości niematerialne posiadane przez jednostkę zostały nabyte.

Nota2A
Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe	31.12.2017	31.12.2016
a) środki trwałe, w tym:	9 653	9 138
– grunty	–	–
– budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	7 715	7 854
– urządzenia techniczne i maszyny	180	159
– środki transportu	1 541	961
– inne środki trwałe	217	164
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	9 653	9 138

Spółka nie dokonała odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych w okresach objętych sprawozdaniem finansowym.



Na środkach trwałych nie zostały ustanowione żadne zabezpieczenia.

Nota 2B
Zmiana wartości rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych)

Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	-	8 431	491	2 292	272	11 486
zwiększenia (z tytułu)	-	54	134	1 095	112	1 395
- zakupu	-	54	134	1 095	112	1 395
zmniejszenia (z tytułu)	-	-	8	192	-	200
- sprzedaż	-	-	8	192	-	200
- likwidacja, inne	-	-	-	-	-	-
wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	8 485	616	3 195	385	12 681
b) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	(577)	(332)	(1 331)	(108)	(2 348)
amortyzacja za okres (z tytułu)	-	(193)	(104)	(323)	(59)	(679)
- amortyzacja	-	(193)	(112)	(508)	(59)	(872)
- sprzedaż	-	-	8	185	-	(193)
- likwidacja	-	-	-	-	-	-
skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	(771)	(436)	(1 654)	(168)	(3 029)
Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	7 715	180	1 541	217	9 653

Za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	-	8 164	395	1 863	206	10 628
zwiększenia (z tytułu)	-	267	101	485	66	919
- zakupu	-	267	101	485	66	919
zmniejszenia (z tytułu)	-	-	5	56	-	61
- sprzedaż	-	-	2	56	-	58
- likwidacja, inne	-	-	3	-	-	3
wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	8 431	491	2 292	272	11 486
b) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	(398)	(236)	(955)	(60)	(1 649)
amortyzacja za okres (z tytułu)	-	(179)	(96)	(376)	(48)	(699)
- amortyzacja	-	(179)	(101)	(432)	(48)	(760)
- sprzedaż	-	-	2	56	-	58
- likwidacja	-	-	3	-	-	3
skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	(577)	(332)	(1 331)	(108)	(2 348)
Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	7 854	159	961	164	9 138


Nota 2C

Rzeczowe aktywa trwałe – struktura własnościowa – wartość netto	31.12.2017	31.12.2016
Własne	9 653	9 138
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	–	–
Razem	9 653	9 138

Kwota zobowiązań umownych zaciągniętych w związku z nabyciem rzeczowych aktywów trwałych na dzień 31 grudnia 2017 r. wynosi: 0 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2016 r.: 0 tys. PLN).

Nota 2D

Spółka nie posiadała na dzień 31.12.2017 r. zobowiązań umownych, obligujących ją do nabycia w przyszłości rzeczowych aktywów trwałych.

Nota 2E

Wartość bilansowa środków transportu użytkowanych na dzień 31 grudnia 2017 roku na mocy umów leasingu finansowego z opcją zakupu wynosi 0 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2016 roku: 0 tys. PLN).

Nota 3A
Inwestycje w jednostkach powiązanych

Inwestycje i udzielone pożyczki	31.12.2017	31.12.2016
Inwestycje w jednostkach powiązanych	148 621	35 959
– udziały i akcje, w tym:	148 621	35 959
Olczyk sp. z o.o.	163	163
Lokum Holding 1 sp. z o.o.	112 667	5
Lokum Holding 4 sp. z o.o.	5	5
Lokum Investment s.à r.l. (SCSp)	35 786	35 786
– inne papiery wartościowe (obligacje, certyfikaty inwestycyjne):	–	–
Udzielone pożyczki jednostkom powiązanym	140 163	125 288
Olczyk sp. z o.o. Lokum sp.k.	–	–
Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp.k.	–	49
Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp.k.	–	1 144
Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k.	562	17 024
Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp.k.	9 209	23 298
Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp.k.	17 386	31 983
Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k.	22 742	8 320
Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp.k.	50 856	27 450
Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp.k.	28 665	15 970
Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp.k.	9 390	–
Lokum Holding 4 sp. z o.o.	53	50
Olczyk sp. z o.o.	1 301	–
Razem	288 784	161 247



Na dzień 31.12.2017 r. spółka Lokum Deweloper S.A. jest udziałowcem w spółkach:

- Olczyk sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krawiecka 1 lok. 101 wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000116704 (udział Spółki w kapitale własnym podmiotu: 100%),
- Lokum Holding 1 sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krawiecka 1 lok. 101 wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000651465 (udział Spółki w kapitale własnym podmiotu: 100%),
- Lokum Holding 4 sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krawiecka 1 lok. 101 wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000651004 (udział Spółki w kapitale własnym podmiotu: 100%),
- Lokum Investment s.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, 23 rue Aldringen, L-1118, zarejestrowaną w Registre de Commerce et des Sociétés od numerem B211111 (udział Spółki w kapitale własnym podmiotu: 99,9%).

Nota 3B

Zmiana stanu udziałów i akcji	31.12.2017	31.12.2016
a) stan na początek okresu, w tym:	35 959	163
– akcje i udziały	35 959	163
b) zwiększenia (z tytułu)	112 662	35 796
– zakup udziałów	–	35 796
– podwyższenie kapitału	112 662	–
– odwrócenie odpisu aktualizującego wartość aktywów	–	–
c) zmniejszenia (z tytułu)	–	–
– sprzedaż udziałów	–	–
– obniżenie kapitału, likwidacja aktywów	–	–
– odpis aktualizujący wartość aktywów	–	–
– rozliczenie zaliczek na poczet zakupu udziałów	–	–
d) stan na koniec okresu, w tym:	148 621	35 959
– akcje i udziały	148 621	35 959

W okresie sprawozdawczym Spółka dokonała podwyższenia kapitału w jednostce zależnej: Lokum Holding 1 sp. z o.o. Lokum Deweloper S.A. objęła 40 nowych udziałów za łączną cenę emisyjną wynoszącą 112 662 tys. PLN. Do dnia 31.12.2017 r. pokryto zobowiązanie z tego tyt. kwotą 103 000 tys. PLN, pozostała kwota została opłacona przez Spółkę po zakończeniu okresu sprawozdawczego.

Spółka nie dokonała odpisu aktualizującego wartości posiadanych przez Spółkę udziałów i akcji w jednostkach zależnych. Zdaniem Spółki, na dzień bilansowy nie wystąpiły przesłanki wskazujące na konieczność dokonania korekt wartości udziałów.


Nota 3C

Udzielone pożyczki długoterminowe	31.12.2017	31.12.2016
a) w jednostkach powiązanych		
– udzielone pożyczki	136 579	120 645
– odsetki	3 584	4 643
razem	140 163	125 288
b) w pozostałych jednostkach		
– udzielone pożyczki	–	–
– odsetki	–	–
razem	–	–
Udzielone pożyczki długoterminowe, razem	140 163	125 288

Nota 3D

Udzielone pożyczki długoterminowe (struktura walutowa)	31.12.2017	31.12.2016
a) w walucie polskiej	140 163	125 288
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na PLN)	–	–
Udzielone pożyczki długoterminowe, razem	140 163	125 288

Nota 3E
Udzielone pożyczki długoterminowe – podstawowe informacje

Nazwa kontrahenta	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k.	562	WIBOR 6M + marża	31.12.2019
Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp.k.	9 209	WIBOR 6M + marża	31.12.2019
Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp.k.	17 386	WIBOR 6M + marża	31.12.2019
Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k.	22 742	WIBOR 6M + marża	31.12.2019
Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp.k.	50 856	WIBOR 6M + marża	31.12.2019
Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp.k.	28 665	WIBOR 6M + marża	31.12.2019
Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp.k.	9 390	WIBOR 6M + marża	31.12.2019
Lokum Holding 4 sp. z o.o.	53	WIBOR 6M + marża	31.12.2019
Olczyk sp. z o.o.	1 301	WIBOR 6M + marża	31.12.2019
Razem	140 163		

Efektywna stopa procentowa dla pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim wynosi od 4,6942% do 5,5615%. Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z pożyczkami równa się ich wartości bilansowej. Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone.

Udzielone pożyczki nie są przeterminowane, nie nastąpiła utrata wartości udzielonych pożyczek. Pożyczki udzielono jednostkom powiązanim o dobrej kondycji finansowej.


Nota 4A

Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe	31.12.2017	31.12.2016
a) należności od jednostek powiązanych	107 181	105 314
– handlowe, o okresie spłaty:	4 646	5 903
– do 12 miesięcy	4 646	5 903
– inne, w tym:	102 535	99 411
– z tytułu sprzedaży aktywów finansowych dla FORUM XVIII FIZ	102 446	99 322
– z tytułu należnej dywidendy od Olczyk sp. z o.o.	89	89
b) odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych	–	–
c) należności od pozostałych jednostek	813	751
– handlowe, o okresie spłaty:	50	26
– do 12 miesięcy	50	26
– powyżej 12 miesięcy	–	–
– z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	45	40
– inne	523	166
– krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	138	128
– ubezpieczenia opłacone z góry	138	128
– zaliczki na dostawy	56	391
d) odpisy aktualizujące wartość należności od pozostałych jednostek	(14)	(14)
Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe netto, razem	107 980	106 051
– odpisy aktualizujące wartość należności razem	14	14
Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe brutto, razem	107 994	106 065

W pozycji innych należności krótkoterminowych od jednostek powiązanych wykazano należność w kwocie 102 446 tys. PLN od Forum XVIII Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą w Krakowie z tytułu umowy sprzedaży aktywów finansowych z dnia 14 grudnia 2016 roku. Termin spłaty ustalono na 30 września 2017 roku, po czym zawarto porozumienia przedłużające termin spłaty do 2 stycznia 2018 roku oraz ustanawiające odsetki w wysokości 4% w stosunku rocznym, naliczane od dnia 20 marca 2017 do dnia całkowitej spłaty należności. Całość należności została uregulowana przelewem w dniu 2 stycznia 2018 roku.

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z należnościami handlowymi równa się ich wartości bilansowej.

Należności od spółek powiązanych nie są zabezpieczone. Na 31 grudnia 2017 roku nie spisano należności od podmiotów powiązanych.

Szacowana wartość godziwa należności handlowych jest wartością przyszłych oczekiwanych zdyskontowanych przepływów pieniężnych i równa się bilansowej wartości tych należności.

Spółka na bieżąco kontroluje kondycję i zdolność płatniczą odbiorców i kontrahentów.


Nota 4B

Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe brutto (struktura walutowa)	31.12.2017	31.12.2016
a) w walucie polskiej	107 994	106 065
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na PLN)	–	–
Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe brutto, razem	107 994	106 065

Należności handlowe (brutto) – o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	31.12.2017	31.12.2016
a) do 1 miesiąca	4 688	4 973
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	–	923
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	–	–
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	–	–
e) powyżej 1 roku	–	–
f) należności przeterminowane	8	33
Należności handlowe, razem (brutto)	4 696	5 929
g) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	–	–
Należności handlowe, razem (netto)	4 696	5 929

Nota 4C

Należności handlowe (brutto)	31.12.2017	31.12.2016
a) należności bieżące bez utraty wartości	4 688	5 896
b) należności przeterminowane bez utraty wartości	8	33
c) należności przeterminowane z utratą wartości	–	–
Należności handlowe, razem (brutto)	4 696	5 929

Nota 5A

Rozliczenia międzyokresowe – struktura	31.12.2017	31.12.2016
– ubezpieczenia majątkowe	–	–
– prenumerata czasopism / licencje oprogramowania	10	–
– kampanie reklamowe i projekty	–	–
– ubezpieczenia komunikacyjne	127	128
– koszty następnego roku	–	–
– pozostałe rozliczenia międzyokresowe	1	–
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów:	138	128

Nota 6A

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	31.12.2017	31.12.2016
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	9 318	10 202
Inne aktywa pieniężne (jednostki uczestnictwa subfunduszu)	–	–
Razem	9 318	10 202



Spółka na dzień 31.12.2017 roku posiadała środki pieniężne w bankach: PKO Bank Polski S.A. i Bank Zachodni WBK S.A. Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego ze środkami pieniężnymi równa się ich wartości bilansowej.

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są zakładane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Spółki na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2017 roku wynosi 9 318 tysięcy PLN (31.12.2016: 10 202 tys. PLN).

Nota 6B

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	31.12.2017	31.12.2016
a) środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	–	–
b) środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	9 318	10 202
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	9 318	10 202

Nota 6C

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne (struktura walutowa)	31.12.2017	31.12.2016
a) w walucie polskiej	9 318	10 202
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na PLN)	–	–
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	9 318	10 202

Nota 7A
Kategorie aktywów finansowych

Wartość aktywów finansowych prezentowana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej odnosi się do następujących kategorii instrumentów finansowych określonych w MSR 39:

- 1 – pożyczki i należności (PiN)
- 2 – aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat – przeznaczone do obrotu (AWG-O)
- 3 – aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat – wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej (AWG-W)
- 4 – inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności (IUTW)
- 5 – aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (ADS)
- 6 – instrumenty pochodne zabezpieczające (IPZ)
- 7 – aktywa poza zakresem MSR 39 (Poza MSR39)



Kategorie instrumentów finansowych wg MSR 39							Razem
PiN	AWG-O	AWG-W	IUTW	ADS	IPZ	Poza MSR39	

Stan na 31.12.2017

Aktywa trwałe:								
Inwestycje (w jednostkach powiązanych)	-	-	-	-	148 621	-	-	148 621
Pożyczki udzielone	140 163	-	-	-	-	-	-	140 163
Aktywa obrotowe:								
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	107 935	-	-	-	-	-	45	107 980
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9 318	-	-	-	-	-	-	9 318
Kategoria aktywów finansowych razem	257 416	-	-	-	148 621	-	45	406 082

Stan na 31.12.2016

Aktywa trwałe:								
Inwestycje (w jednostkach powiązanych)	-	-	-	-	35 959	-	-	35 959
Pożyczki udzielone	125 288	-	-	-	-	-	-	125 288
Aktywa obrotowe:								
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	105 403	-	-	-	-	-	431	105 834
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	10 202	-	-	-	-	-	10 202
Kategoria aktywów finansowych razem	230 691	10 202	-	-	35 959	-	431	277 283

Nota 7B
Wartość godziwa aktywów finansowych

Instrument finansowy	31.12.2017		31.12.2016	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Pożyczki	140 178	140 163	125 288	125 288
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	107 980	107 980	105 848	105 834
Udziały, akcje spółek nienotowanych*				
Dłużne papiery wartościowe	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9 318	9 318	10 202	10 202

* Pozycja nie obejmuje udziałów i akcji wycenianych w cenie nabycia, ze względu na brak możliwości wiarygodnego określenia wartości godziwej

Udziały i akcje nienotowanych spółek ujęte w kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, dla których nie ma możliwości ustalenia wartości godziwej, wyceniane są w cenie nabycia z uwzględnieniem utraty wartości i nie są prezentowane w powyższej tabeli.

Nota 8A

Kapitał zakładowy	31.12.2017	31.12.2016
Liczba akcji (w tys.)	18 000	18 000
Wartość nominalna akcji (w PLN)	0,20 PLN	0,20 PLN
Kapitał zakładowy	3 600	3 600



Kapitał zakładowy Spółki wynosi 3 600 000,00 zł i dzieli się na 18 000 000 akcji o wartości nominalnej 0,20 zł każda, wyemitowanych w następujących seriach:

- 500 000 (pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii A,
- 1 000 000 (jeden milion) akcji zwykłych na okaziciela serii B1,
- 1 500 000 (jeden milion pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B2,
- 2 000 000 (dwa miliony) akcji zwykłych na okaziciela serii B3,
- 2 500 000 (dwa miliony pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B4,
- 3 000 000 (trzy miliony) akcji zwykłych na okaziciela serii B5,
- 4 500 000 (cztery miliony pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B6,
- 3 000 000 (trzy miliony) akcji zwykłych na okaziciela serii C.

Przedstawiony powyżej rozkład akcji jest aktualny na dzień bilansowy oraz sporządzenia sprawozdania.

Nota 8B

Kapitał zakładowy – struktura

Seria/emisja Rodzaj akcji	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji w tys.	Jednostkowa wartość nominalna akcji [PLN]	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej
A	na okaziciela	zwykłe	brak	500	0,20	100
B1	na okaziciela	zwykłe	brak	1 000	0,20	200
B2	na okaziciela	zwykłe	brak	1 500	0,20	300
B3	na okaziciela	zwykłe	brak	2 000	0,20	400
B4	na okaziciela	zwykłe	brak	2 500	0,20	500
B5	na okaziciela	zwykłe	brak	3 000	0,20	600
B6	na okaziciela	zwykłe	brak	4 500	0,20	900
C	na okaziciela	zwykłe	brak	3 000	0,20	600
Liczba akcji razem:				18 000		
Kapitał zakładowy razem:						3 600

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,20 PLN i zostały w pełni opłacone.

Nota 8C

Kapitał zakładowy – akcjonariusze posiadający powyżej 5% kapitału akcyjnego na dzień 31.12.2017 r.

Akcjonariusz	Liczba akcji w tys.	% udział w kapitale akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
Halit s.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu	15 100	83,89%	15 100	83,89%
Pozostali Akcjonariusze	2 900	16,11%	2 900	16,11%
Razem	18 000	100,00%	18 000	100,00%

Spółka Halit s.à r.l. (société à responsabilité limitée) z siedzibą w Luksemburgu, 23 Rue Aldringen wpisana do luksemburskiego rejestru spółek pod numerem B 170114 jest kontrolowana i zarządzana przez Dariusza Olczyka będącego przewodniczącym rady nadzorczej Spółki.


Nota 8D

Zmiana stanu kapitału zakładowego	31.12.2017	31.12.2016
Kapitał na początek okresu	3 600	3 600
Zwiększenia	-	-
Zmniejszenia	-	-
Kapitał na koniec okresu	3 600	3 600

Nota 9A

Kapitał zapasowy	31.12.2017	31.12.2016
a) ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	117 388	117 388
b) utworzony ustawowo	1 012	1 000
c) utworzony z osiągniętych zysków zgodnie ze statutem	15 207	29 109
Kapitał zapasowy, razem	133 607	147 497


Nota 9B

Zmiana stanu pozostałych kapitałów	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy	Razem
Stan na 1 stycznia 2017 roku	147 497			147 497
Zwiększenia w okresie	-	-	-	-
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-	-	-	-
Podział zysku netto / pokrycie straty netto	-	-	-	-
Emisja akcji powyżej wartości nominalnej	-	-	-	-
Zmniejszenia w okresie	(13 890)	-	-	(13 890)
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-	-	-	-
Podział zysku netto / pokrycie straty netto	-	-	-	-
Wypłata dywidendy	(13 890)	-	-	(13 890)
Koszty emisji akcji	-	-	-	-
Stan na 31 grudnia 2017 roku	133 607			133 607
Stan na 1 stycznia 2016 roku	163 413			163 413
Zwiększenia w okresie	-	-	-	-
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-	-	-	-
Podział zysku netto / pokrycie straty netto	-	-	-	-
Emisja akcji powyżej wartości nominalnej	-	-	-	-
Zmniejszenia w okresie	(15 916)	-	-	(15 916)
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-	-	-	-
Podział zysku netto / pokrycie straty netto	(4 756)	-	-	(4 756)
Wypłata dywidendy	(11 160)	-	-	(11 160)
Koszty emisji akcji	-	-	-	-
Stan na 31 grudnia 2016 roku	147 497			147 497

W okresie od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. kapitał zapasowy uległ zmniejszeniu w wyniku wypłaty dywidendy w kwocie 14 040 tys. PLN, z czego z zysku wypracowanego przez Spółkę w poprzednich latach obrotowych w kwocie 13 890 tys. PLN. Wartość dywidendy przypadająca na jedną akcję wyniosła 0,78 PLN.

Nota 10A

Rezerwy na zobowiązania	31.12.2017	31.12.2016
Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe	88	60
Rezerwy na nagrody jubileuszowe	-	-
Rezerwy na urlopy wypoczynkowe	800	553
Rezerwy na pozostałe świadczenia	-	-
Razem, w tym:	888	613
- długoterminowe	88	60
- krótkoterminowe	800	553


Nota 10B

Zmiana stanu rezerw krótko- i długoterminowych (wg tytułów)	31.12.2017	31.12.2016
a) stan na początek okresu		
– rezerwy na odprawy emerytalne I rentowe	60	30
– rezerwy na badanie bilansu	–	–
– naprawy gwarancyjne	–	–
– rezerwy na urlopy	553	344
	613	374
b) zwiększenia (z tytułu)		
– rezerwy na badanie bilansu	–	–
– rezerwy na odprawy emerytalne I rentowe	28	30
– rezerwy na urlopy	664	489
	692	519
c) wykorzystanie (z tytułu)		
– rezerwy na urlopy	(417)	(280)
	(417)	(280)
d) rozwiązanie (z tytułu)		
– rezerwy na odprawy emerytalne I rentowe	–	–
– rezerwy na urlopy	–	–
	–	–
e) stan na koniec okresu		
– rezerwy na odprawy emerytalne I rentowe	88	60
– rezerwy na badanie bilansu	–	–
– naprawy gwarancyjne	–	–
– rezerwy na urlopy	800	553
Wartość rezerw krótko- i długoterminowych, razem	888	613

Rezerwa na niewykorzystane urlopy wypoczynkowe oraz odprawy emerytalne i rentowe

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ogólnymi oraz przepisami wewnętrznymi spółki, jeśli pracownik nie wykorzysta urlopu zgodnie z planem urlopów, należy go udzielić pracownikowi najpóźniej do końca września następnego roku kalendarzowego.

W razie niewykorzystania przysługującego urlopu w całości lub w części z powodu rozwiązania lub wygaśnięcia stosunku pracy, pracownikowi przysługuje ekwiwalent pieniężny.

Do kalkulacji rezerw przyjęto wiarygodne założenia aktuarialne i następujące informacje makroekonomiczne aktualne na moment sporządzenia wyceny:

- Przyjęto długookresową roczną stopę wzrostu wynagrodzeń na poziomie 5,0%, co stanowi sumę dwóch założeń:
 - 1) realnej rocznej stopy wzrostu wynagrodzeń w wysokości 2,5%, oraz
 - 2) długookresowej rocznej stopy inflacji (celu inflacyjnego NBP) na poziomie 2,5%.
- Do dyskontowania przyszłych wypłat świadczeń przyjęto stopę dyskontową w wysokości 3,3%, tj. na poziomie rentowności najbezpieczniejszych długoterminowych papierów wartościowych notowanych na polskim rynku kapitałowym wg stanu na dzień wyceny.



- Prawdopodobieństwa odejść pracowników obliczono na podstawie historycznych danych dotyczących rotacji zatrudnienia w Grupie oraz danych statystycznych dotyczących odejść pracowniczych w branży.
- Umieralność i prawdopodobieństwa dożycia przyjęto zgodnie z Tablicami Trwania Życia 2016, publikowanymi przez Główny Urząd Statystyczny. Przyjęto, że populacja zatrudnionych w Spółce odpowiada średniej dla Polski pod względem umieralności.
- Przyjęto normalny tryb przechodzenia pracowników na emeryturę według szczegółowych zasad zawartych w ustawie emerytalnej, z wyjątkiem tych zatrudnionych, którzy wg informacji dostarczonych przez Spółkę spełniają warunki wymagane do skorzystania z prawa do przejścia na wcześniejszą emeryturę.
- Nie obliczano oddzielnie rezerwy na odprawy rentowe; w zamian nie uwzględniono osób, które przeszły na rentę przy obliczaniu prawdopodobieństw odejść pracowników.
- Oddzielnie obliczano zobowiązania krótkoterminowe (o terminie wymagalności do 1 roku) i zobowiązania długoterminowe (powyżej 1 roku).

Nota 11A

Spółka posiada przyznany limit pożyczkowy od spółek zależnych: Olczyk sp. z o.o. Lokum sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k. i Lokum Holding 1 sp. z o.o. Kwoty przekazane w ramach linii pożyczkowej oprocentowane są według stawki WIBOR 6M + marża. Ekspozycja na ryzyko dotyczy zmian stopy WIBOR 6M. Wartość pożyczek odpowiada zdyskontowanemu przepływowi pieniężnym.

Zobowiązania długoterminowe (bez rezerwy na podatek dochodowy)	31.12.2017	31.12.2016
a) wobec powiązanych jednostek	91 787	31 133
– otrzymane pożyczki	91 787	31 133
– otrzymane zaliczki	–	–
– otrzymane kaucje	–	–
– inne zobowiązania finansowe obligacje	–	–
b) wobec pozostałych jednostek	173 240	69 790
– otrzymane pożyczki	–	–
– otrzymane zaliczki	–	–
– inne zobowiązania finansowe /obligacje/	173 240	69 790
– inne zobowiązania finansowe /leasing/	–	–
Zobowiązania długoterminowe, razem	265 026	100 923

Wartość godziwa zobowiązań długoterminowych nie różni się istotnie od ich wartości bilansowej.

Nota 11B

Zobowiązania długoterminowe (bez rezerwy na podatek dochodowy) o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	31.12.2017	31.12.2016
a) powyżej 1 roku do 3 lat	166 099	100 923
b) powyżej 3 do 5 lat	98 927	–
c) powyżej 5 lat	–	–
Zobowiązania długoterminowe, razem	265 026	100 923


Nota 11C

Zobowiązania długoterminowe (bez rezerwy na podatek dochodowy) – struktura walutowa	31.12.2017		31.12.2016	
	Wartość w walucie	Wartość w PLN	Wartość w walucie	Wartość w PLN
PLN	–	265 026	–	100 923
EUR	–	–	–	–
Kredyty, pożyczki i obligacje razem:	–	265 026	–	100 923

Nota 11D
Zobowiązania długoterminowe z tytułu pożyczek – podstawowe informacje na dzień 31 grudnia 2017 r.

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Limit pożyczki	Waluta	Kwota pożyczki pozostała do spłaty	Warunki oprocentowania wg umowy	Termin spłaty
Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum sp.k.	40 000	PLN	8 064	WIBOR 6M + marża	31.12.2019
Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 2 sp.k.	20 000	PLN	10 658	WIBOR 6M + marża	31.12.2019
Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 3 sp.k.	80 000	PLN	68 997	WIBOR 6M + marża	31.12.2019
Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 4 sp.k.	15 000	PLN	3 048	WIBOR 6M + marża	31.12.2019
Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 7sp.k.	20 000	PLN	0	WIBOR 6M + marża	31.12.2019
Lokum Holding 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	5 000	PLN	1 021	WIBOR 6M + marża	31.12.2019

Efektywna stopa procentowa dla pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych wynosi od 4,7284% do 5,5557%.

Nota 11E
Zobowiązania z tytułu obligacji – podstawowe informacje na dzień 31 grudnia 2017 r.

Seria	Data emisji	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Waluta	Zobowiązanie długoterminowe	Zobowiązanie krótkoterminowe	Warunki oprocentowania	Data wykupu
D	26.04.2017	75 000	74 987	PLN	74 313	674	WIBOR 6M + marża 3,2%-3,6% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	26.04.2020
E	18.12.2017	100 000	99 100	PLN	98 927	173	WIBOR 6M + marża 3,1%-3,5% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	18.06.2021

Efektywna stopa procentowa dla wyemitowanych obligacji wynosi od 4,8511% do 4,9486%.

W okresie sprawozdawczym dokonano emisji obligacji serii D oraz obligacji serii E.

W okresie sprawozdawczym Spółka dokonała przedterminowego wykupu obligacji serii B i serii C oraz terminowego wykupu obligacji serii A.



Emisja

W dniu 26 kwietnia 2017 roku Spółka wyemitowała nowe obligacje serii D.

Seria	D
Liczba Obligacji	75 000
Wartość nominalna jednej Obligacji	1 000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN
Łączna wartość nominalna Obligacji	75 000 000,00 (słownie: siedemdziesiąt pięć milionów) PLN
Dzień Emisji	26 kwietnia 2017 roku
Dzień Wykupu	26 kwietnia 2020 roku
Zabezpieczenie Obligacji	Obligacje są niezabezpieczone.
Cele Emisji	Finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich realizowanych przez spółki z Grupy Emitenta, w tym także finansowanie zakupu gruntu pod nowe projekty deweloperskie, a także finansowanie spłaty zobowiązań Emitenta lub spółek z Grupy Emitenta, w szczególności dokonanie przedterminowego wykupu obligacji serii B Spółki.
Dni płatności odsetek	26 października 2017 r., 26 kwietnia 2018 r., 26 października 2018 r., 26 kwietnia 2019 r., 26 października 2019 r., 26 kwietnia 2020 r.
Oprocentowanie	zmiennie WIBOR 6M + marża 3,2% (marża jest zmienna w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej Spółki i może wynosić 3,2–3,6% w skali roku)

W dniu 08.06.2017 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („Giełda”) podjął Uchwałę Nr 561/2017, a Zarząd BondsSpot S.A. („BondSpot”) podjął Uchwałę Nr 124/17 w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst obligacji na okaziciela serii D Emitenta. W dniu 16.06.2017 r. Zarząd Giełdy podjął uchwałę Nr 592/2017, a w dniu 19.06.2017 r. Zarząd BondSpot podjął uchwałę Nr 130/17 w sprawie wyznaczenia na dzień 21.06.2017 r. pierwszego dnia notowań w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 75.000 obligacji na okaziciela serii D Spółki o łącznej wartości nominalnej 75 000 000 PLN i jednostkowej wartości nominalnej 1 000 PLN, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem PLLKMDW00072.

W dniu 18 grudnia 2017 roku Spółka wyemitowała nowe obligacje serii E.

Seria	E
Liczba Obligacji	100 000
Wartość nominalna jednej Obligacji	1 000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN
Łączna wartość nominalna Obligacji	100 000 000,00 (słownie: sto milionów) PLN
Dzień Emisji	18 grudnia 2017 roku
Dzień Wykupu	18 czerwca 2021 roku
Zabezpieczenie Obligacji	Obligacje są niezabezpieczone.
Cele Emisji	Finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich realizowanych przez spółki z Grupy Emitenta, w tym także finansowanie zakupu gruntu pod nowe projekty deweloperskie, a także finansowanie spłaty zobowiązań Emitenta lub spółek z Grupy Emitenta, w szczególności dokonanie przedterminowego wykupu obligacji serii C Spółki.
Dni płatności odsetek	18 czerwca 2018 r., 18 grudnia 2018 r., 18 czerwca 2019 r., 18 grudnia 2019 r., 18 czerwca 2020 r., 18 grudnia 2020 r., 18 czerwca 2021 r.
Oprocentowanie	zmiennie WIBOR 6M + marża 3,1% (marża jest zmienna w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej Spółki i może wynosić 3,1–3,5% w skali roku)

W dniu 30.01.2018 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („Giełda”) podjął Uchwałę Nr 83/2018, a Zarząd BondsSpot S.A. („BondSpot”) podjął Uchwałę Nr 23/18 w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst obligacji na okaziciela serii E Emitenta. W dniu 7.02.2018 r. Zarząd Giełdy podjął uchwałę Nr 104/2018, a Zarząd BondSpot podjął uchwałę Nr 30/18 w sprawie wyznaczenia na dzień 9.02.2018 r. pierwszego dnia notowań w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 100.000 obligacji na okaziciela serii E Emitenta o łącznej wartości nominalnej 100 000 000 PLN i jednostkowej wartości nominalnej 1 000 PLN, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem PLLKMDW00080.



Wykup

W dniu 17 maja 2017 roku Spółka dokonała przedterminowego wykupu obligacji serii B.

Seria	B
Liczba obligacji	30 000
Wartość nominalna jednej obligacji	1 000,00 (słownie: jeden tysiąc PLN)
Łączna wartość nominalna obligacji	30 000 000,00 (słownie: trzydzieści milionów PLN)
Dzień emisji	16 grudnia 2015 r.
Dzień przedterminowego wykupu	17 maja 2017 r.
Warunki spłaty	Kwota na jedną Obligację w jakiej obligacje podlegały spłacie stanowi sumę wartość nominalnej jednej Obligacji (1 000,00 PLN) oraz dodatkowej premii w wysokości 1,00% wartości nominalnej jednej Obligacji (10,00 PLN). Dodatkowo obligatariuszom wypłacony został należny do dnia 17 maja 2017 roku Kupon za 3 okres odsetkowy w wysokości 24,20 PLN na jedną Obligację.

W dniu 17 października 2017 roku Spółka dokonała teminowego wykupu obligacji serii A.

Seria	A
Liczba obligacji	30 000
Wartość nominalna jednej obligacji	1 000,00 (słownie: jeden tysiąc PLN)
Łączna wartość nominalna obligacji	30 000 000,00 (słownie: trzydzieści milionów PLN)
Dzień emisji	17 października 2014 roku
Dzień przedterminowego wykupu	17 października 2017 roku
Warunki spłaty	Kwota na jedną Obligację w jakiej obligacje podlegały spłacie stanowi sumę wartość nominalnej jednej Obligacji (1 000,00 PLN). Dodatkowo obligatariuszom wypłacony został należny do dnia 17 października 2017 roku Kupon za 6 okres odsetkowy w wysokości 27,97 PLN na jedną Obligację.

W dniu 21 grudnia 2017 roku Spółka dokonała przedterminowego wykupu obligacji serii C.

Seria	C
Liczba obligacji	40 000
Wartość nominalna jednej obligacji	1 000,00 (słownie: jeden tysiąc PLN)
Łączna wartość nominalna obligacji	40 000 000,00 (słownie: czterdzieści milionów PLN)
Dzień emisji	20 lipca 2016 roku
Dzień przedterminowego wykupu	21 grudnia 2017 roku
Warunki spłaty	Kwota na jedną Obligację w jakiej obligacje podlegały spłacie stanowi sumę wartość nominalnej jednej Obligacji (1 000,00 PLN) oraz dodatkowej premii w wysokości 1,00% wartości nominalnej jednej Obligacji (10,00 PLN). Dodatkowo obligatariuszom wypłacony został należny do dnia 21 grudnia 2017 roku Kupon za 3 okres odsetkowy w wysokości 22,83 PLN na jedną Obligację.


Nota 12A

Zobowiązania krótkoterminowe handlowe, podatki, otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe (bez rezerw)	31.12.2017	31.12.2016
a) wobec powiązanych jednostek		
– handlowe, o okresie wymagalności:	21	310
– do 12 miesięcy	21	310
– powyżej 12 miesięcy	–	–
– Inne, w tym:	9 662	–
<i>wobec Lokum Holding 1 sp. z o.o. z tyt. podwyższenia kapitału w jednostce zależnej</i>	9 662	–
b) wobec pozostałych jednostek		
– handlowe, o okresie wymagalności:	467	672
– do 12 miesięcy	467	672
– powyżej 12 miesięcy	–	–
– otrzymane zaliczki	–	–
– otrzymane kaucje	–	–
– z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	1 319	1 516
– pozostałe zobowiązania w tym:	5	6
– z tytułu wynagrodzeń	–	–
– z tytułu leasingu	–	–
– inne	5	6
Zobowiązania krótkoterminowe handlowe, podatki, otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe razem	11 474	2 505

Wartość godziwa zobowiązań handlowych i pozostałych nie różni się istotnie od ich wartości bilansowej.

Nota 12B
Wartość godziwa zobowiązań finansowych

Instrument finansowy	31.12.2017		31.12.2016	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Kredyty w rachunku kredytowym	–	–	–	–
Kredyt w rachunku bieżącym	–	–	–	–
Pożyczki (kategoria: zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie)	91 808	91 787	31 133	31 133
Dłużne papiery wartościowe (kategoria: zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie)	175 847	174 087	100 957	100 957
Leasing finansowy	–	–	–	–
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, z tego:	11 474	11 474	2 505	2 505
– kategoria: zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	10 155	10 155	989	989
– poza MSR 39	1 319	1 319	1 516	1 516


Nota 12C

Zobowiązania krótkoterminowe handlowe, podatki, otrzymane zaliczki i pozostałe (bez rezerw) – struktura walutowa	31.12.2017	31.12.2016
a) w walucie polskiej	11 474	2 505
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na PLN)	–	–
Zobowiązania krótkoterminowe handlowe, podatki, otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe razem	11 474	2 505

Nota 12D

Zobowiązania krótkoterminowe handlowe – struktura przeterminowania	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	61–90 dni	91–180 dni	181–360 dni	>360 dni
Stan na 31 grudnia 2017	488	488	–	–	–	–	–
Wobec jednostek powiązanych	21	21	–	–	–	–	–
Wobec jednostek pozostałych	467	467	–	–	–	–	–
Stan na 31 grudnia 2016	982	982	–	–	–	–	–
Wobec jednostek powiązanych	310	310	–	–	–	–	–
Wobec jednostek pozostałych	672	672	–	–	–	–	–

Nota 12E

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu podatków	31.12.2017	31.12.2016
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych:	1 319	1 513
Podatek VAT	635	941
Podatek zryczałtowany u źródła	–	–
Podatek dochodowy od osób fizycznych	254	208
Składki na ubezpieczenie społeczne (ZUS)	431	364
Oplaty celne	–	–
Akcyza	–	–
Pozostałe	–	–

Nota 12F
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu podatków – struktura przeterminowania

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu podatków – struktura przeterminowania	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	61–90 dni	91–180 dni	181–360 dni	>360 dni
Stan na 31 grudnia 2017							
Zobowiązania z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	1 319	1 319	–	–	–	–	–
Stan na 31 grudnia 2016							
Zobowiązania z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	1 513	1 513	–	–	–	–	–

**Nota 12G****Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS**

Ustawa z dnia 4 marca 1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych z późniejszymi zmianami stanowi, że Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych tworzą pracodawcy zatrudniający powyżej 20 pracowników na pełne etaty. Jednakże na podstawie art. 4 Ustawy z dnia 04.03.1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych z późniejszymi zmianami, Zarząd w porozumieniu z pracownikiem wybranym przez załogę do reprezentowania jej interesów podjął decyzję o nietworzeniu w 2014 r. odpisów na zakładowy fundusz socjalny. Postanowienia te utrzymano w 2017 r.

Nota 12H**Zobowiązania warunkowe**

Spółka nie udzielała w roku obrotowym gwarancji i na dzień 31.12.2017 r., jak również na dzień 31.12.2016 r. nie posiadała zobowiązań warunkowych z tytułu udzielonych gwarancji.

W roku obrotowym Spółka udzielała poręczeń wekslowych spółkom zależnym.

W dniu 11.01.2017 r. Spółka udzieliła poręczenia wekslowego za zobowiązania spółki Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp.k. występującej jako wystawca weksła własnego niezupełnego (in blanco), na dowód czego złożyła na wekslu swoje podpisy jako poręczyciel za wystawcę. Weksel ten stanowił zabezpieczenie wiarytelności Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego SA (dalej jako PKO BP) wynikających z umów kredytu inwestorskiego na łączną kwotę 37 460 000,00 PLN zawartych przez PKO BP z Lokum 5. Całkowita spłata kredytów nastąpiła w dniach 30.11.2017 r. i 01.12.2017 r. Kredyty przeznaczone były na finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji wielomieszkaniowych realizowanych na działce położonej we Wrocławiu przy ul. Tęczowej 85. Weksel został zniszczony w dniu 15.02.2018 r.

W dniu 7.03.2017 r. Spółka dominująca zawarła umowę poręczenia, której przedmiotem jest poręczenie przez Spółkę zapłaty przez Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k. kwoty brutto w wysokości 14 662 332,26 PLN wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wymagalności do dnia zapłaty, zgodnie z warunkami Kontraktu budowlanego zawartego w dniu 7.03.2017 r. Poręczenie jest terminowe i wygasa po upływie 6 miesięcy od daty wymagalności ostatniej faktury wystawionej na podstawie Kontraktu budowlanego. Zgodnie z umową poręczenia, Spółka przyjęła odpowiedzialność solidarną z Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k. za zapłatę całości należności wynikającej z Kontraktu budowlanego.

W dniu 11.08.2017 r. Spółka dominująca udzieliła poręczenia wekslowego za zobowiązania spółki Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 S.K.A. występującej jako wystawca weksła własnego niezupełnego (in blanco), na dowód czego złożyła na wekslu swoje podpisy jako poręczyciel za wystawcę. Weksel ten stanowi zabezpieczenie wiarytelności Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego SA (dalej jako PKO BP) wynikających z umowy kredytu inwestorskiego na łączną kwotę 44 657 892,00 PLN zawartej przez PKO BP z Lokum 8. Całkowita spłata kredytu ma nastąpić do 1.12.2019 r. Wartość zadłużenia z tytułu kapitału kredytu na dzień 31.12.2017 r. wynosiła 0,00 PLN. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji wielomieszkaniowych realizowanych na działkach położonych w Krakowie przy ul. Walerego Sławka.

W dniu 28.09.2017 r. Spółka dominująca udzieliła poręczenia wg prawa cywilnego za zobowiązania spółki Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k. wynikające z umowy kredytu nieodnawialnego na łączną kwotę 33 773 000,00 PLN zawartej przez Alior Bank Spółka Akcyjna z Lokum 7. Całkowita spłata kredytu ma nastąpić do 31.03.2020 r. Wartość zadłużenia z tytułu kapitału kredytu na dzień 31.12.2017 r. wynosiła 0,00 PLN. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji wielomieszkaniowych realizowanych na działkach położonych we Wrocławiu przy ul. Poniatowskiego/Prusa.

W dniu 27.12.2017 r. została zawarta między Lokum Deweloper S.A. a spółką Lokum Holding 1 sp. z o.o. umowa poręczenia. Lokum Deweloper S.A. (Poręczyciel) nieodwołalnie i bezwarunkowo poręczył zgodnie z art. 876 Kodeksu cywilnego za należyte i terminowe wykonanie przez Lokum Holding 1 sp. z o.o. zobowiązań z tytułu emisji obligacji tejże spółki wyemitowanych na podstawie uchwały Zarządu z dnia 27.12.2017 r. Poręczyciel poręczył do kwoty 630 180 000,00 PLN. Poręczenie zostało udzielone na okres od dnia zawarcia ww. umowy do dnia 29.12.2024 r. Obligatariuszem wyemitowanych obligacji jest Forum XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty.

Spółka nie zawierała umów leasingu operacyjnego, stąd też na dzień 31.12.2017 r. oraz na dzień 31.12.2016 r. nie posiadała zobowiązań warunkowych z tego tytułu.

Lokum Deweloper S.A. nie zawiera transakcji z tytułu leasingu finansowego, w których Spółka występowałaby jako podmiot finansujący. Transakcje takie nie były realizowane ani w roku 2017, ani w roku 2016. Stąd też w spółce na dzień 31.12.2017 r., a także na dzień 31.12.2016 r. nie występowały należności z tego rodzaju umów.



Noty objaśniające do sprawozdania z całkowitych dochodów

Zgodnie z MSR 18 przychody ze sprzedaży produktów, towarów, materiałów i usług, po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług, rabaty i upusty są rozpoznawane w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z ich własności zostały przeniesione na kupującego. Spółka dokonała analizy przychodów stosując 5 kroków wskazanych przez MSSF 15:

- 1) identyfikacja umów – Spółka zawiera umowy z podmiotami ze swojej grupy kapitałowej lub innymi, w kategoriach: Kompleksowa obsługa finansowo-księgowo, kancelaryjno-sekretaryjna i prawna (traktowane łącznie), oddanie w najem części powierzchni użytkowej lokali użytkowych, zapewnienie obsługi procesu inwestycyjnego, świadczenie usług w zakresie obsługi sprzedażowej i posprzedażowej lokali
- 2) określenie zobowiązań umownych – klienci Spółki otrzymują odrębne świadczenia poza kompleksową obsługą finansowo-księgową, kancelaryjno-sekretaryjną i prawną, które traktowane są łącznie.
- 3) ustalenie ceny transakcyjnej – Spółka uwzględnia spodziewane rabaty, bonusy, zwroty oraz wartość pieniądza w czasie. Według Spółki nie są to czynniki istotne w określaniu ceny transakcyjnej
- 4) alokacja ceny transakcyjnej do poszczególnych zobowiązań umownych – Spółka ustala ceny transakcyjne biorąc pod uwagę obserwowalne ceny rynkowe dóbr i usług.
- 5) ujęcie przychodów – przychody Spółki ujmowane są na przestrzeni czasu lub w danym momencie, w zależności od sposobu przekazania kontroli nad dobrem/usługą. Kategorie przychodów realizowanych w ciągu okresu przez Spółkę ujmowane są na przestrzeni czasu.

Nie stwierdzono różnic, które w istotny sposób wpłynęłyby na dane prezentowane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym pomiędzy dotychczas stosowanymi zasadami rachunkowości a wymaganiami MSSF 15.

Nota 13A

Przychody z działalności kontynuowanej – struktura	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Sprzedaż towarów i materiałów	–	–
Sprzedaż produktów	–	–
Sprzedaż usług	17 310	13 975
SUMA przychodów ze sprzedaży	17 310	13 975
Pozostałe przychody operacyjne	428	456
Przychody finansowe	11 297	7 953
SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej	29 035	22 384
Przychody z działalności zaniechanej	–	–
Wartość przychodów, razem	29 035	22 384

Przychody z działalności zaniechanej nie wystąpiły.



Przychody operacyjne (struktura rzeczowa – rodzaje działalności)	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Usługi realizacji inwestycji, razem:	5 496	4 377
w tym: od jednostek powiązanych	5 496	4 377
od jednostek zależnych	5 496	4 377
od personelu kluczowego	–	–
Usługi prawne, księgowo i konsultingowe, razem	3 940	3 753
w tym: od jednostek powiązanych:	3 940	3 753
od jednostek zależnych	3 867	3 686
od personelu kluczowego	–	–
Usługi sprzedażowe i marketingowe, razem	7 874	5 845
w tym: od jednostek powiązanych:	7 874	5 845
od jednostek zależnych	7 874	5 845
od personelu kluczowego	–	–
Przychody operacyjne, razem	17 310	13 975
w tym: od jednostek powiązanych:	17 310	13 975
od jednostek zależnych	17 237	13 907
od personelu kluczowego	–	–

Spółka zawarła umowy ze spółkami zależnymi oparte na zarządzaniu inwestycją, a nie na generalnej realizacji inwestycji (GRI).
Spółka nie zawierała transakcji z jednostkami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

Nota 13B

Przychody operacyjne (struktura terytorialna)	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
a) kraj	17 310	13 975
– w tym: od jednostek powiązanych	17 310	13 975
b) zagranica	–	–
– w tym: od jednostek powiązanych	–	–
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	17 310	13 975
– w tym: od jednostek powiązanych	17 310	13 975

Spółka nie wyodrębniała, jak dotąd, segmentów geograficznych lub branżowych z uwagi na fakt, iż Lokum Deweloper S.A. w 2017 roku świadczyła usługi zarządcze przede wszystkim dla Spółek należących do Grupy Kapitałowej, w związku z tym rynek zbytu świadczonych usług ogranicza się do terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i jednej branży.


Nota 14A

Koszty operacyjne wg rodzaju	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Amortyzacja	898	799
Zużycie materiałów i energii	587	702
Usługi obce	2 329	2 017
Podatki i opłaty	218	206
Wynagrodzenia	9 600	7 311
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 757	1 386
Pozostałe koszty rodzajowe	2 674	1 850
Rezerwy gwarancyjne	–	–
Wartość netto kosztów wg rodzaju	18 057	14 271

Nota 14B

Koszty amortyzacji i odpisów aktualizujących ujęte w RZIS	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży:	675	530
Amortyzacja środków trwałych	665	511
Amortyzacja wartości niematerialnych	10	19
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych	–	–
Utrata wartości wartości niematerialnych	–	–
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	–	–
Amortyzacja środków trwałych	–	–
Amortyzacja wartości niematerialnych	–	–
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych	–	–
Utrata wartości wartości niematerialnych	–	–
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:	224	269
Amortyzacja środków trwałych	207	249
Amortyzacja wartości niematerialnych	16	20
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych	–	–
Utrata wartości wartości niematerialnych	–	–


Nota 14C

Koszty świadczeń pracowniczych	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Wynagrodzenia	9 600	7 311
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 568	1 229
Koszty świadczeń emerytalnych	–	–
Inne świadczenia po okresie zatrudnienia	–	–
Opcje na akcje przyznane członkom Zarządu i kadry kierowniczej	–	–
Pozostałe świadczenia pracownicze	188	157
Suma kosztów świadczeń pracowniczych, w tym:	11 357	8 697
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	10 602	8 062
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	–	–
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	756	635

Nota 15A

Pozostałe przychody operacyjne	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Zysk ze zbycia majątku trwałego	68	32
Zysk ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	–	–
Rozwiązanie rezerw	–	–
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość składników aktywów	–	–
Zysk z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	–	–
Uzyskane kary, grzywny i odszkodowania	68	11
Dotacje rządowe	–	–
Sprzedaż licencji	–	–
Sprzedaż do jednostek powiązanych (refaktury kosztów ubezpieczeń)	189	265
Wynajem biura	99	107
Przedawnione zobowiązania	–	–
Pozostałe przychody niepodlegające opodatkowaniu	–	–
Pozostałe	4	41
Wartość pozostałych przychodów operacyjnych, razem	428	456


Nota 16A

Pozostałe koszty operacyjne	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Strata ze zbycia majątku trwałego	7	-
Strata ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Zawiązanie rezerw na roszczenia sporne	-	-
Darowizny	-	-
Niezawinione niedobory składników majątku obrotowego	-	-
Strata z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	-	-
Koszty postępowania sądowego	-	-
Utylizacja towarów	-	-
Zapłacone kary, grzywny i odszkodowania	-	-
Koszty napraw powypadkowych	31	-
Nieściągalne wierzytelności	-	-
Koszty zaniechanych inwestycji	-	-
Odpis aktualizujący należności	-	-
Odpis aktualizujący zapasy	-	-
Koszty ubezpieczeń	510	381
Umorzenie pożyczki dla Lokum Deweloper Limited	-	-
Pozostałe	-	58
Wartość pozostałych kosztów operacyjnych, razem	548	439

Nota 17A

Przychody finansowe	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
a) dodatnie różnice kursowe	-	-
b) zysk ze zbycia aktywów finansowych	-	4 276
c) aktualizacja wartości pożyczek, kredytów i obligacji (w tym odsetki)	11 240	3 585
d) dywidendy i udziały w zyskach	-	89
e) inne	57	3
Wartość przychodów finansowych, razem	11 297	7 953


Nota 18A

Koszty finansowe	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Koszty z tytułu odsetek	9 361	6 917
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	2	-
Straty netto ze zbycia aktywów i zobowiązań finansowych wycenionych w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-
Strata z tytułu likwidacji aktywów finansowych	-	-
Wycena instrumentów pochodnych	-	-
Odpisy aktualizujące wartość odsetek	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
Pozostałe	968	600
Wartość kosztów finansowych, razem	10 331	7 517


Nota 18B

Ujawnienia przychodów, kosztów, zysków lub strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych.

od 01.01.2017 do 31.12.2017	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godzimej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godzimej przez wynik finansowy (wyznaczone przy początkowym ujęciu)	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Pożyczki udzielone i należności własne	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godzimej przez wynik finansowy	Pozostałe zobowiązania finansowe	Razem wycena instrumentów finansowych
Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartość godzimej	449							449
Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartość godzimej przeniesione z kapitału własnego								
Przychody z tytułu odsetek					10 791			10 791
Utworzenie odpisów aktualizujących								
Rozwiązanie odpisów aktualizujących								
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych					(2)			(2)
Zyski/straty ze zbycia instrumentów finansowych								
Kwota przeniesiona z kapitałów własnych do rachunku zysków i strat z tytułu stosowania rachunkowości zabezpieczeń								
Koszty z tytułu odsetek							(9 361)	(9 361)
Razem zysk/strata	449				10 789		(9 361)	1 877


Podatek dochodowy i odroczony podatek dochodowy
Nota 19A

Główne składniki obciążenia podatkowego za lata zakończone 31 grudnia 2017 i 2016 roku przedstawiają się następująco:

Podatek dochodowy wykazany w RZIS	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Bieżący podatek dochodowy	11	2
Dotyczący roku obrotowego	–	2
Korekty dotyczące lat ubiegłych	11	–
Odroczony podatek dochodowy	85	6
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	85	6
Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego	–	–
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	95	8

Wykazany w rachunku zysków i strat podatek odroczony stanowi różnicę między stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresów sprawozdawczych.

Nota 19B

Bieżący podatek dochodowy	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Zysk przed opodatkowaniem	99	158
Przychody lat ubiegłych zwiększające podstawę do opodatkowania	–	–
Przychody wyłączone z opodatkowania	1 221	1 551
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	502	2 872
Koszty będące kosztami uzyskania przychodów	1 872	912
Dochód do opodatkowania	(2 492)	567
Odliczenia od dochodu – strata z lat ubiegłych możliwa do odliczenia	–	557
Podstawa opodatkowania	–	10
Podatek dochodowy przy zastosowaniu stawki 19%	–	2
Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku przed opodatkowaniem)	–	3%

Część bieżąca podatku dochodowego ustalona została według stawki równej 19% dla podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym. Podatek dotyczący zagranicznych jurysdykcji podatkowych nie występuje.


Nota 19C

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2016	zwiększenia	zmniejszenia	31.12.2017
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	60	28		88
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	–			–
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	553	248		800
Rezerwa na koszty napraw gwarancyjnych	–			–
Rezerwa na koszty usług księgowych i badania bilansu	–			–
Pozostałe rezerwy	–			–
Różnica pomiędzy amortyzacją bilansową i podatkową	29	117		146
Wycena pożyczek i obligacji SCN – odsetki niezapłacone	2 339		1 485	854
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	557	2 492		3 049
Wynagrodzenia i ubezpieczenia społeczne płatne w następnych okresach	–			–
Odpisy aktualizujące udziały w innych jednostkach	–			–
Odpisy aktualizujące zapasy	–			–
Odpisy aktualizujące należności	–			–
Suma ujemnych różnic przejściowych	3 538	2 884	1 485	4 936
stawka podatkowa	19%			19%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	672			938

Nota 19D

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2016	zwiększenia	zmniejszenia	31.12.2017
Przyspieszona amortyzacja podatkowa	–			–
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	–			–
Przeszacowanie aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży do wartości godziwej	–			–
Przeszacowanie kontraktów walutowych (zabezpieczenia przepływów pieniężnych) do wartości godziwej	–			–
Dodatnie różnice kursowe	–			–
Odsetki naliczone	4 644	1 217		5 860
Różnica między wartością bilansową a podatkową – rozliczenie kosztów emisji obligacji	–	627		627
Korekty do wartości godziwej z tytułu przejęcia jednostek	–			–
Suma dodatnich różnic przejściowych	4 644	1 844		6 487
stawka podatkowa	19%			19%
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	882			1 233


Nota 19E

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	938	672
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	1 233	882
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność zaniechana	–	–
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	(295)	(210)

Nota 20A
Podział zysku

Osiągnięty przez Lokum Deweloper S.A. w roku 2016 zysk netto wynoszący 150 tys. PLN oraz część zysku z poprzednich lat obrotowych w wysokości 13 890 tys. PLN zostały uchwałą z dnia 12 czerwca 2017 r. przeznaczone na wypłatę dywidendy w łącznej kwocie 14 040 tys. PLN – w przeliczeniu na jedną akcję przypadała kwota 0,78 PLN.

W związku z ujętą na kapitale zapasowym rezerwą na wypłatę dywidendy utworzoną z zysku wypracowanego w 2014 roku, w bieżącym okresie zarząd rekomenduje wypłatę dywidendy w wysokości 15 120 tys. PLN, tj. 0,84 PLN w przeliczeniu na jedną akcję.

Nota 20B
Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Spółki przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy (po potrąceniu odsetek od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe) przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających oraz rozwadniających umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe).

Wyliczenie zysku na jedną akcję zostało oparte na następujących informacjach:	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	4	150
Strata na działalności zaniechanej	–	–
Zysk/strata wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	4	150
Efekt rozwodnienia:		
– odsetki od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe	–	–
– odsetki od obligacji zamiennych na akcje	–	–
Zysk/ strata wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	4	150



Liczba wyemitowanych akcji	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	18 000 000	18 000 000
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	-	-
- opcje na akcje	-	-
- obligacje zamienne na akcje	-	-
- instrumenty rozładniający zysk 1	-	-
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	18 000 000	18 000 000

Zysk (strata) netto na jedną akcję (w PLN)	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej	0,000	0,008
Podstawowy za okres obrotowy na jedną akcję	0,000	0,008
Rozwodniony za okres obrotowy na jedną akcję	0,000	0,008
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej	-	-
Podstawowy za okres obrotowy na jedną akcję	-	-
Rozwodniony za okres obrotowy na jedną akcję	-	-

Od dnia 15 grudnia 2015 r. akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. W okresie sprawozdawczym kapitał zakładowy Spółki oraz liczba akcji nie uległy zmianie.


Noty objaśniające do sprawozdania z przepływów pieniężnych
Nota 21

Wyszczególnienie	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Środki pieniężne w bilansie	9 318	10 202
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	–	–
Aktywa pieniężne kwalifikowane jako ekwiwalenty środków pieniężnych na potrzeby rachunku przepływów pieniężnych	–	–
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ogółem wykazane w rachunku przepływów pieniężnych	9 318	10 202

Nota 22

Wyszczególnienie	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Amortyzacja:	898	799
amortyzacja wartości niematerialnych	26	39
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	872	760
amortyzacja nieruchomości inwestycyjnych	–	–
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:	(835)	3 613
odsetki zapłacone	3 511	2 221
odsetki naliczone od otrzymanych pożyczek	(966)	299
odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek	(9 416)	(1 459)
odsetki otrzymane z inwestycji w jednostki funduszy inwestycyjnych	(449)	(513)
odsetki od dłużnych papierów wartościowych	7 702	4 554
odsetki naliczone od udzielonych pożyczek/należności	(1 217)	(1 489)
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:	(61)	(4 303)
przychody ze sprzedaży wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych	(68)	(32)
wartość netto sprzedanych wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych	–	–
przychody ze zbycia aktywów finansowych w jedn. powiązanych	–	(99 605)
wartość netto zbytych aktywów finansowych w jedn. powiązanych	–	95 329
wartość netto nabytych rzeczowych aktywów trwałych	–	–
wartość netto zlikwidowanych aktywów trwałych	6	5
wartość netto zlikwidowanych aktywów finansowych	–	–
Inne wydatki inwestycyjne	–	–



Wyszczególnienie	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Zmiana stanu rezerw wyniku z następujących pozycji:	275	238
bilansowa zmiana stanu rezerw, w tym	275	238
bilansowa zmiana stanu rezerw na świadczenia pracownicze	275	238
wartość rezerw przejęta w wyniku objęcia kontroli (stan rezerw jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem „-“)	-	-
wartość rezerw wyłączona w wyniku utraty kontroli (stan rezerw jednostki zależnej na dzień utraty kontroli ze znakiem „+“)	-	-
Zmiana stanu zapasów wyniku z następujących pozycji:	-	-
bilansowa zmiana stanu zapasów	-	-
wartość zapasów przejęta w wyniku objęcia kontroli (stan zapasów jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem „-“)	-	-
wartość zapasów wyłączona w wyniku utraty kontroli (stanzapasów jednostki zależnej na dzień utraty kontroli ze znakiem „+“)	-	-
Zmiana należności wyniku z następujących pozycji:	1 206	(1 877)
zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu	(1 918)	(101 199)
zmiana stanu należności długoterminowych wynikająca z bilansu	-	-
korekta o dopłaty do kapitału	-	-
korekta o zmianę stanu należności z tytułu odsetek naliczonych	3 124	-
korekta o zmianę stanu należności z tytułu zbycia inwestycji niefinansowych	-	-
korekta o zmianę stanu należności z tytułu zbycia inwestycji finansowych	-	99 322
stan należności przejęty w wyniku objęcia kontroli (stan należności jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem „-“)	-	-
stan należności wyłączony w wyniku utraty kontroli (stan należności jednostki zależnej na dzień utraty kontroli ze znakiem „+“)	-	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych, wynika z następujących pozycji:	(690)	1 302
zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu	8 972	1 302
korekta o spłacony kredyt	-	-
korekta z tytułu kompensaty dopłat i zobowiązań	-	-
korekta o zmianę zobowiązania z tyt. niewypłaconej dywidendy	-	-
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu nabycia rzeczowych aktywów trwałych	-	-
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu nabycia aktywów finansowych	(9 662)	-
stan zobowiązań operacyjnych przejęty w wyniku objęcia kontroli (stan zobowiązań jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem „-“)	-	-
stan zobowiązań operacyjnych wyłączony w wyniku utraty kontroli (stan zobowiązań jednostki zależnej na dzień utraty kontroli ze znakiem „+“)	-	-
korekta o zmianę stanu zobowiązań leasingowych	-	-
Na wartość pozycji „inne korekty” składają się:	-	-
otrzymane dotacje	-	-
umorzone kredyty i pożyczki	-	-
Podatek dochodowy zapłacony	-	-



Wyszczególnienie	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Uzgodnienie ruchów zobowiązań finansowych:		
zobowiązania finansowe na początek okresu	132 090	71 402
wpływy z tyt. otrzymanych pożyczek	103 080	52 660
wpływy z tyt. wyemitowanych obligacji (pomniejszone o wydatki na emisje)	173 090	39 720
wpływy z tyt. spłaty otrzymanych pożyczek	(41 460)	(33 130)
wpływy z tyt. wykupu obligacji	(100 000)	–
odsetki naliczone w okresie	9 947	7 074
odsetki zapłacone w okresie	(10 874)	(5 636)
zobowiązania finansowe na koniec okresu	265 873	132 090



Dodatkowe noty objaśniające

Nota 23

Znaczące szacunki zarządu Spółki

Sporządzenie sprawozdania finansowego wymagało od zarządu Spółki dokonania pewnych szacunków i założeń, opartych na profesjonalnym osądzie, które znajdują odzwierciedlenie w sprawozdaniu. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków. Podstawowe obszary, w których szacunki zarządu mają istotny wpływ na sprawozdanie finansowe to:

Utrata wartości udziałów w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

Test na utratę wartości przeprowadza się, gdy istnieją przesłanki wskazujące na to, że wartość bilansowa inwestycji nie zostanie odzyskana. Ocena utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych bazuje na analizie wartości godziwej aktywów i zobowiązań posiadanych przez poszczególne jednostki oraz na oczekiwaniach względem przyszłych przepływów z działalności tych jednostek. W procesie oceny, Spółka ocenia także czas trwania i stopień, w jakim bieżąca wartość udziałów jest niższa od jej ceny nabycia oraz perspektywy danej jednostki i plany dotyczące posiadanych przez nią projektów inwestycyjnych.

Analiza wrażliwości w zakresie utraty wartości udziałów, akcji i funduszy	Wartość obliczona dla celów analizy	
	Na dzień 31.12.2017	Na dzień 31.12.2016
Stan posiadanych udziałów, akcji i certyfikatów inwestycyjnych	148 621	35 959
Przychody / Koszty finansowe z tyt. wyceny udziałów, akcji i certyfikatów inwestycyjnych	-	-
Szacowana procentowa zmiana wartości udziałów, akcji i certyfikatów inwestycyjnych	+/- 1%	+/- 1%
Szacowane przychody / koszty finansowe z tyt. potencjalnej zmiany wartości udziałów, akcji i certyfikatów inwestycyjnych	1 486	360
RAZEM wpływ na wynik brutto okresu	+/- 1 486	+/- 360

Spółka, kalkulując utratę wartości udziałów, akcji i certyfikatów inwestycyjnych w jednostkach zależnych, odnosi się do wartości aktywów netto tych spółek z uwzględnieniem przepływów pieniężnych wynikających z posiadanych przez te spółki nieruchomości inwestycyjnych lub aktywów finansowych (inwestycje).

Odroczony podatek dochodowy

Zarząd Spółki jest zobowiązany ocenić prawdopodobieństwo realizacji aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. W ramach procesu sporządzania sprawozdania finansowego, Spółka szacuje wartość rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego między innymi na bazie wartości przyszłych poziomów obciążeń z tytułu podatku dochodowego. Proces obejmuje analizę obecnych poziomów obciążeń z tytułu bieżącego podatku dochodowego oraz wartości różnic przejściowych wynikających z odmiennego traktowania transakcji pod kątem podatkowym i księgowym, które powodują powstanie aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

W procesie powyższej oceny przyjmowany jest szereg założeń dotyczących określania wartości aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego. Powyższe szacunki uwzględniają prognozy podatkowe, historyczne wartości obciążeń podatkowych, bieżące dostępne strategie dotyczące planowania działalności operacyjnej Spółki oraz terminy realizacji poszczególnych różnic przejściowych. Ze względu na fakt, że powyższe szacunki mogą ulegać zmianom ze względu na czynniki zewnętrzne, Spółka może okresowo korygować wartość aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego, co z kolei może wpływać na sytuację finansową Spółki oraz jej wyniki.


Nota 24
Zarządzanie ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka i Grupa, należą obligacje, pożyczki, kredyty, leasing oraz środki pieniężne, lokaty krótkoterminowe i jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych. Grupa posiada ponadto należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług powstałe w wyniku prowadzonej działalności. Zarządzanie ryzykiem finansowym Grupy koordynowane jest przez Spółkę dominującą. W procesie zarządzania ryzykiem najważniejszą wagę mają następujące cele:

- zabezpieczenie krótkoterminowych oraz średnioterminowych przepływów pieniężnych,
- stabilizacja wahań wyniku finansowego Grupy,
- osiągnięcie stopy zwrotu z długoterminowych inwestycji wraz z pozyskaniem optymalnych źródeł finansowania działań inwestycyjnych.

Grupa nie zawiera transakcji na rynkach finansowych w celach spekulacyjnych. Od strony ekonomicznej przeprowadzane transakcje mają charakter zabezpieczający przed określonym ryzykiem. Podstawowe rodzaje ryzyka finansowego Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością, ryzyko walutowe, ryzyko kredytowe i ryzyko zmiany cen. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka.

Ryzyko cenowe

Narażenie Spółki na ryzyko cenowe związane jest z lokowaniem wolnych środków w instrumenty finansowe znajdujące się w obrocie na aktywnym rynku. W okresie sprawozdawczym Spółka uczestniczyła w obrocie jednostkami uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych otwartych. Fundusze będące przedmiotem zainteresowania Spółki są subfunduszami o najniższym stopniu ryzyka oferowanym w ramach wybieranych funduszy. Spółka może zawierać transakcje na pochodnych instrumentach finansowych w celu zabezpieczenia przed ryzykiem kursowym prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych.

Na dzień 31.12.2017 r. Spółka nie posiadała jednostek uczestnictwa funduszy inwestycyjnych.

Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych oraz wartości godziwej związane ze stopą procentową

Narażenie Spółki na ryzyko stóp procentowych związane jest z aktywami i zobowiązaniami finansowymi, w szczególności z udzieloną i otrzymaną pożyczką. Pożyczki oprocentowane według zmiennej stopy narażają Spółkę na ryzyko wahań stóp procentowych.

Ryzyko stóp procentowych – udzielonych pożyczek	Wartość obliczona dla celów analizy	
	Na dzień 31.12.2017	Na dzień 31.12.2016
Stan udzielonych pożyczek	136 579	120 645
Przychody finansowe z tyt. odsetek od udzielonych pożyczek	3 584	4 643
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1%	+/- 1%
Przychody finansowe z tyt. odsetek od udzielonych pożyczek z uwzgl. wzrostu / (spadku) stóp procentowych	36	46
RAZEM wpływ na wynik brutto okresu	+/- 36	+/- 46

Spółka udzieliła pożyczek, gdzie oprocentowanie ma charakter zmienny uzależniony od stawki WIBOR + marża. Gdyby na dzień 31.12.2017 r. poziom stóp procentowych był wyższy lub niższy od obowiązującego o 1%, wówczas wynik netto Spółki byłby nieistotnie wyższy lub niższy z tytułu wyższych lub niższych odsetek od udzielonych pożyczek.

Ryzyko stóp procentowych – środków pieniężnych	Wartość obliczona dla celów analizy	
	Na dzień 31.12.2017	Na dzień 31.12.2016
Stan środków pieniężnych	9 318	10 202
Przychody finansowe z tyt. odsetek	157	127
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1%	+/- 1%
Przychody finansowe z tyt. odsetek z uwzgl. wzrostu / (spadku) stóp procentowych	2	1
RAZEM wpływ na wynik brutto okresu	+/- 2	+/- 1



Ryzyko stóp procentowych – zobowiązań z tytułu pożyczki	Wartość obliczona dla celów analizy	
	Na dzień 31.12.2017	Na dzień 31.12.2016
Stan zobowiązań z tyt. pożyczek	91 780	30 160
Koszty finansowe z tyt. odsetek od pożyczek	7	973
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1%	+/- 1%
Koszty finansowe z tyt. odsetek od pożyczek z uwzgl. wzrostu / (spadku) stóp procentowych	1	10
RAZEM wpływ na wynik brutto okresu	+/- 1	+/- 10

Ryzyko stóp procentowych – zobowiązań z tytułu obligacji	Wartość obliczona dla celów analizy	
	Na dzień 31.12.2017	Na dzień 31.12.2016
Stan zobowiązań z tyt. obligacji	175 000	100 000
Koszty finansowe z tyt. odsetek od obligacji	847	957
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1%	+/- 1%
Koszty finansowe z tyt. odsetek od obligacji z uwzgl. wzrostu / (spadku) stóp procentowych	169	191
RAZEM wpływ na wynik brutto okresu	+/- 169	+/- 191

Ryzyko walutowe

Na dzień bilansowy i w trakcie roku obrotowego Spółka nie posiadała istotnych sald wyrażonych w walucie obcej. W związku z tym ryzyko oszacowano jako nieistotne i nie dokonywano analizy wrażliwości na zmiany kursów walut.

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych, udzielonych pożyczek, pochodnych instrumentów finansowych oraz depozytów w bankach i instytucjach finansowych, a także w odniesieniu do klientów i najemców Spółki w postaci nierozliczonych należności. Spółka posiada procedury pozwalające ocenić wiarygodność kredytową klientów. W stosunku do żadnego z klientów Spółki spoza Grupy Lokum Deweloper nie występuje znacząca koncentracja ryzyka. W stosunku do jednostek powiązanych ryzyko kredytowe w ocenie zarządu jest minimalizowane poprzez bieżącą kontrolę działalności operacyjnej i ocenę projektów inwestycyjnych tych spółek. W przypadku środków pieniężnych i depozytów w instytucjach finansowych i bankach, Spółka korzysta z usług profesjonalnych jednostek.

Ryzyko utraty płynności

Ryzyko utraty płynności jest to ryzyko, iż Spółka nie będzie w stanie regulować swoich zobowiązań finansowych w terminie ich wymagalności. Zarządzanie ryzykiem płynności odbywa się poprzez comiesięczne kontrolowanie i raportowanie mierników płynności finansowej, monitorowanie terminów płatności oraz zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności (transakcje bieżące monitorowane w okresach tygodniowych) oraz długoterminowego zapotrzebowania na gotówkę na podstawie prognoz przepływów pieniężnych aktualizowanych w okresach miesięcznych. Zapotrzebowanie na gotówkę porównywane jest z dostępnymi źródłami pozyskania środków (zwłaszcza poprzez ocenę zdolności pozyskania finansowania w postaci kredytów) oraz konfrontowane z inwestycjami wolnych środków.

Zdaniem zarządu Spółka ma wystarczającą ilość środków pieniężnych do terminowego regulowania wszelkich zobowiązań. Minimalizacja ryzyka płynności w dłuższej perspektywie czasu realizowana jest poprzez dostępność kredytów bankowych. Spółka może w każdej chwili skorzystać z wystarczającego finansowania, uruchamiając środki z przyznaných linii kredytowych w bankach.

Analizy zobowiązań finansowych Spółki, które zostaną rozliczone w odpowiednich przedziałach wiekowych, na podstawie pozostałego okresu do upływu umownego terminu zapadalności na dzień bilansowy zostały przedstawione w odpowiednich notach: pożyczki, należności handlowe i zobowiązania handlowe.

Ryzyko rozliczeń podatkowych

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom (na przykład sprawy celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce



powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Zważywszy również na rozbudowaną strukturę grupy kapitałowej, Spółka zdaje sobie sprawę z potencjalnego zainteresowania organów skarbowych procesami gospodarczymi i transakcjami dokonywanymi przez spółki wewnątrz grupy kapitałowej. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o nieistotne dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Spółki na dzień 31 grudnia 2017 roku nie było zasadności tworzenia odpowiednich rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

Nota 25

Zarządzanie kapitałem

Celem Spółki w zarządzaniu kapitałem jest ochrona zdolności Spółki do kontynuowania działalności, aby było możliwe realizowanie zwrotu dla akcjonariuszy, a także utrzymanie optymalnej struktury kapitału w celu obniżenia jego kosztu.

Spółka monitoruje kapitał za pomocą wskaźników zadłużenia. Wskaźnik ten oblicza się, jako stosunek zadłużenia netto do łącznej wartości kapitału. Zadłużenie netto oblicza się, jako sumę kredytów i pożyczek (obejmujących bieżące i długoterminowe kredyty i pożyczki wykazane w bilansie) pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Wskaźniki zadłużenia	Nota	31.12.2017	31.12.2016
Pożyczki, leasing ogółem	11	91 787	31 133
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7	9 318	10 202
Zadłużenie finansowe netto		82 469	20 931
Kapitał własny razem		136 852	151 247
Kapitał ogółem		416 363	287 335
Wskaźnik zadłużenia		19,81%	7,28%

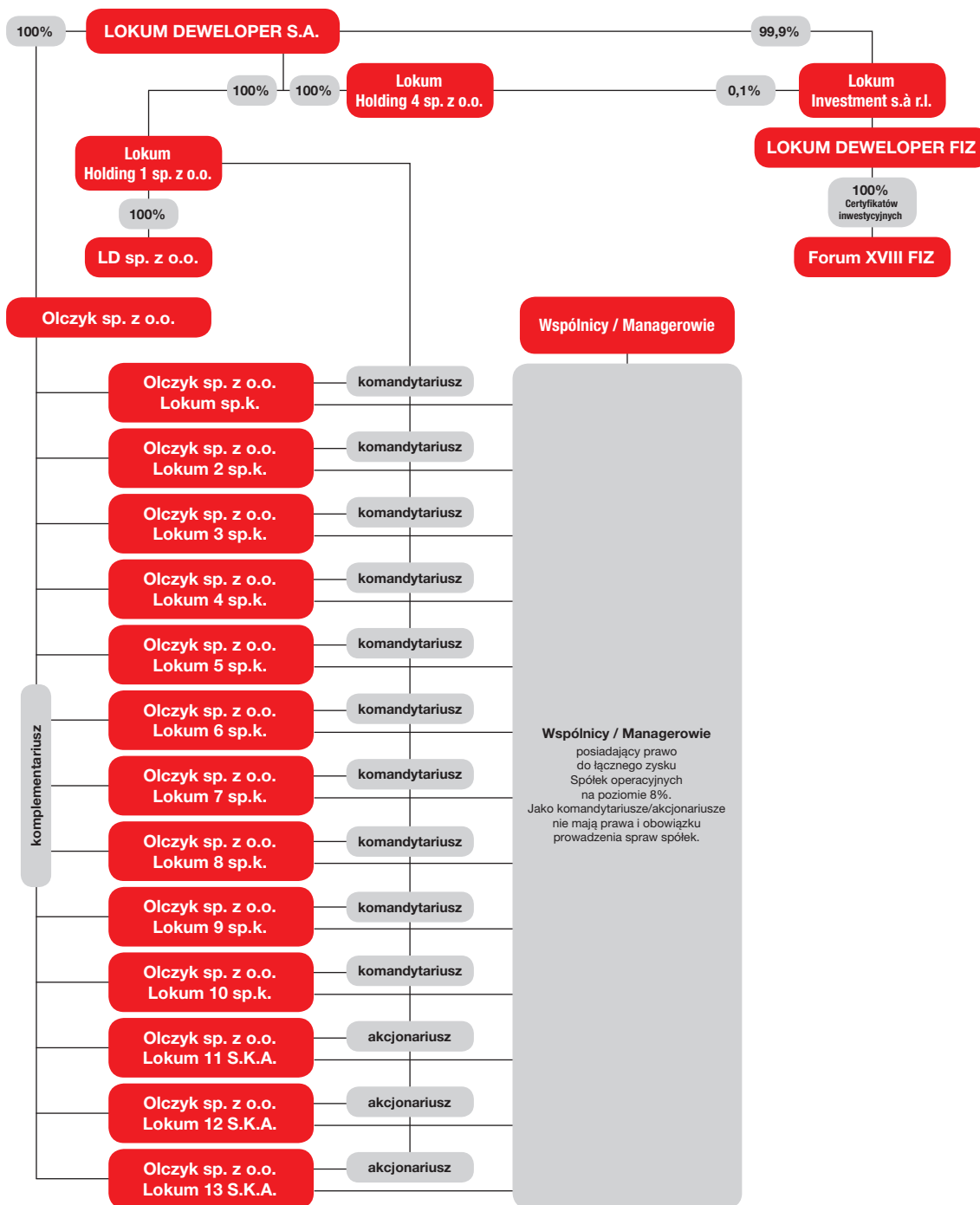
Wartość wskaźników zadłużenia odpowiednio na 31 grudnia 2017 roku i na 31 grudnia 2016 roku była zgodna z celami Spółki.



Nota 26

Istotne informacje o podmiotach powiązanych

Lokum Deweloper S.A. jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper. Spółki Grupy prowadzą działalność deweloperską od 2004 roku. Zadania realizowane są w ramach odrębnych spółek operacyjnych. Są to spółki komandytowe i komandytowo-akcyjne, w których komplementariuszem jest Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Komandytariuszem posiadającym większość wkładu lub głównym akcjonariuszem jest Lokum Holding 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Grupa kontrolowana jest przez Dariusza Olczyka za pośrednictwem spółki Halit s.à r.l. Kluczowi managerowie są współnikami spółek operacyjnych z prawem do dywidendy w łącznej wysokości 8%. Obecna struktura organizacyjna Grupy Lokum Deweloper przedstawia się następująco:





W związku z przyjętą przez Grupę Lokum Deweloper strategią realizacji projektów deweloperskich przez odrębne podmioty zależne duża część realizowanych przez Lokum Deweloper S.A. transakcji realizowana jest z podmiotami powiązanymi. Największe transakcje w 2017 roku z jednostkami powiązanymi realizowane były na podstawie umów ze spółkami operacyjnymi:

- Umowy o obsługę przedsiębiorstwa ze spółką Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum sp.k. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Lokum Deweloper S.A. zobowiązało się do kompleksowego świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z funkcjonowaniem spółki. Wartość transakcji za 2017 r. wynosi 93 tys. PLN.
- Umowy o obsługę przedsiębiorstwa ze spółką Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 2 sp.k. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Lokum Deweloper S.A. zobowiązało się do kompleksowego świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z funkcjonowaniem spółki. Wartość transakcji za 2017 r. wynosi 191 tys. PLN.
- Umowy o obsługę przedsiębiorstwa ze spółką Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 3 sp.k. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Lokum Deweloper S.A. zobowiązało się do kompleksowego świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z funkcjonowaniem spółki. Wartość transakcji za 2017 r. wynosi 2 848 tys. PLN.
- Umowy o obsługę przedsiębiorstwa ze spółką Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 4 sp.k. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Lokum Deweloper S.A. zobowiązało się do kompleksowego świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z funkcjonowaniem spółki. Wartość transakcji za 2017 r. wynosi 582 tys. PLN.
- Umowy o obsługę przedsiębiorstwa ze spółką Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 5 sp.k. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Lokum Deweloper S.A. zobowiązało się do kompleksowego świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z funkcjonowaniem spółki. Wartość transakcji za 2017 r. wynosi 2 166 tys. PLN
- Umowy o obsługę przedsiębiorstwa ze spółką Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 6 sp.k. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Lokum Deweloper S.A. zobowiązało się do kompleksowego świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z funkcjonowaniem spółki. Wartość transakcji za 2017 r. wynosi 3 532 tys. PLN
- Umowy o obsługę przedsiębiorstwa ze spółką Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 7 sp.k. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Lokum Deweloper S.A. zobowiązało się do kompleksowego świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z funkcjonowaniem spółki. Wartość transakcji za 2017 r. wynosi 1 232 tys. PLN
- Umowy o obsługę przedsiębiorstwa oraz umowy o świadczenie usług doradczych ze spółką Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 8 sp.k. jako inwestorem. Na mocy tych umów Lokum Deweloper S.A. zobowiązało się do kompleksowego świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z funkcjonowaniem spółki oraz przekształceniem formy prawnej spółki. Wartość transakcji za 2017 r. wynosi 1 868 tys. PLN
- Umowy o obsługę przedsiębiorstwa oraz umowy o świadczenie usług doradczych ze spółką Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 9 sp.k. jako inwestorem. Na mocy tych umów Lokum Deweloper S.A. zobowiązało się do kompleksowego świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z funkcjonowaniem spółki oraz przekształceniem formy prawnej spółki. Wartość transakcji za 2017 r. wynosi 1 159 tys. PLN
- Umowy o obsługę przedsiębiorstwa oraz umowy o świadczenie usług doradczych ze spółką Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 10 sp.k. jako inwestorem. Na mocy tych umów Lokum Deweloper S.A. zobowiązało się do kompleksowego świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z funkcjonowaniem spółki oraz przekształceniem formy prawnej spółki. Ponadto Spółka świadczyła na rzecz jednostki zależnej usługi administracji nieruchomością. Wartość transakcji za 2017 r. wynosi 1 641 tys. PLN
- Umowy o obsługę przedsiębiorstwa ze spółką Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 11 S.K.A. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Lokum Deweloper S.A. zobowiązało się do kompleksowego świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z funkcjonowaniem spółki. Wartość transakcji za 2017 r. wynosi 4 tys. PLN
- Umowy o obsługę przedsiębiorstwa ze spółką Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 12 S.K.A. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Lokum Deweloper S.A. zobowiązało się do kompleksowego świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z funkcjonowaniem spółki. Wartość transakcji za 2017 r. wynosi 4 tys. PLN
- Umowy o obsługę przedsiębiorstwa ze spółką Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 13 S.K.A. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Lokum Deweloper S.A. zobowiązało się do kompleksowego świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z funkcjonowaniem spółki. Wartość transakcji za 2017 r. wynosi 4 tys. PLN



Spółka świadczyła usługi dla innych jednostek powiązanych na podstawie:

- Umowy o obsługę przedsiębiorstwa oraz umowy o świadczenie usług doradczych ze spółką Olczyk sp. z o.o. Wartość transakcji za 2017 rok wynosi 86 tys. PLN
- Umowy o obsługę przedsiębiorstwa oraz umowy o świadczenie usług doradczych ze spółką Lokum Holdig 1 sp. z o.o. Wartość transakcji za 2017 rok wynosi 1 571 tys. PLN
- Umowy o obsługę przedsiębiorstwa ze spółką LD sp. z o.o. Wartość transakcji za 2017 rok wynosi 4 tys. PLN
- Umowy o obsługę przedsiębiorstwa ze spółką Lokum Holding 4 sp. z o.o. Wartość transakcji za 2017 rok wynosi 4 tys. PLN

Spółka świadczyła usługi dla innych podmiotów powiązanych na podstawie:

- Umowy o obsługę przedsiębiorstwa ze spółką Nasze Pasaże sp. z o.o. S.K.A. Wartość transakcji za 2017 rok wynosi 44 tys. PLN
- Umowy o współpracę ze spółką Nasze Pasaże sp. z o.o. Wartość transakcji za 2017 rok wynosi 10 tys. PLN
- Umowy o współpracę ze spółką Infisanus sp. z o.o. Wartość transakcji za 2017 rok wynosi 10 tys. PLN
- Umowy o współpracę ze spółką Olczyk sp.j. Wartość transakcji za 2017 rok wynosi 10 tys. PLN

Pozostałe dane dotyczące transakcji z jednostkami powiązanymi zaprezentowano w notach 3A-3E (pożyczki udzielone), 4A-4C (należności), 11A-11D (pożyczki otrzymane), 12A-12D (zobowiązania).

Nota 27

Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

Kluczowy personel kierowniczy Spółki stanowią członkowie zarządu oraz rady nadzorczej Spółki.

Osoby zarządzające Lokum Deweloper S.A. w 2017 r.:

Bartosz Kuźniar – prezes zarządu

Marzena Przeniosło – wiceprezes zarządu do 15 listopada 2017 r.

Tomasz Dotkuś – wiceprezes zarządu ds. finansowych od 12 grudnia 2017 r.

W 2017 roku Spółka na podstawie zawartych umów o doradztwo prawne korzystała z usług Kancelarii Radcy Prawnego Arkadiusza Króla, będącego sekretarzem rady nadzorczej Spółki. Wartość transakcji z powyższych tytułów w 2017 roku wyniosła 58 tys. PLN netto, a zobowiązanie Spółki na dzień 31 grudnia 2017 roku wyniosło 70 tys. PLN.

W roku 2017 nie były zawierane żadne inne transakcje z członkami wyższej kadry kierowniczej.



Zestawienie stanu posiadania akcji Lokum Deweloper S.A. lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Lokum Deweloper S.A. na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania i zatwierdzenia przez zarząd Spółki niniejszego sprawozdania finansowego.

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego		
	Akcje	Opcje na akcje	Razem
Zarząd			
Bartosz Kuźniar	234 000	–	234 000
Tomasz Dotkuś	500	–	500
Rada Nadzorcza			
Jan Olczyk	13 350	–	13 350
Arkadiusz Król	10 401	–	10 401
Dariusz Olczyk (pośrednio jako udziałowiec Halit s.à r.l.)*	15 100 000	–	15 100 000

* Lokum Deweloper S.A. jest bezpośrednio kontrolowana przez Halit s.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, a pośrednio przez Pana Dariusza Olczyka będącego przewodniczącym rady nadzorczej Spółki, który posiada 100% udziałów Halit s.à r.l.

Nota 28

Informacje o wynagrodzeniach zarządu

Wynagrodzenia kluczowej kadry menadżerskiej	od 01.01.2017 do 31.12.2017		od 01.01.2016 do 31.12.2016	
	Świadczenie pieniężne	Świadczenie rzeczowe	Świadczenie pieniężne	Świadczenie rzeczowe
Zarząd				
Wynagrodzenie	395	16	318	11
w tym wynagrodzenie z zysku	–	–	–	–
Rada nadzorcza				
Wynagrodzenie	44	–	45	–
	–	–	–	–

Nota 29

Informacje o zatrudnieniu

Przeciętne zatrudnienie	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Pracownicy administracyjni	79	76
RAZEM	79	76

Rotacja zatrudnienia	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Liczba pracowników przyjętych	25	19
Liczba pracowników zwolnionych	11	7
RAZEM	14	12


Nota 30
Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W Spółce nie funkcjonuje program akcji pracowniczych.

Nota 31
Informacje dotyczące umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, o dokonanie badania lub przeglądu sprawozdania finansowego lub skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Rada nadzorcza Spółki, działając zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi, dokonała wyboru firmy audytorskiej do badania sprawozdań finansowych. Firmą audytorską wybraną do badania sprawozdań finansowych Spółki jest spółka PKF Consult sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Orzyckiej 6 lok. 1B, wpisaną na listę firm audytorskich prowadzoną przez Polską Izbę Biegłych Rewidentów pod nr 477, z którym zawarta została umowa o badanie i przegląd sprawozdań Lokum Deweloper S.A. za rok 2017.

Wynagrodzenie netto firmy audytorskiej wybranej do badania sprawozdań finansowych Spółki i Grupy, wypłacone lub należne z tytułu badań jednostkowych i skonsolidowanego rocznego sprawozdania za 2017 rok wynosi 40 tys. PLN.

Wynagrodzenie firmy audytorskiej z poszczególnych tytułów wyniosło:

Wynagrodzenie wypłacone lub należne za rok obrotowy	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
za badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	40	27
za przegląd sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	34	23
RAZEM	74	50

Nota 32
Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 30.01.2018 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („Giełda”) podjął Uchwałę Nr 83/2018, a Zarząd BondsSpot S.A. („BondSpot”) podjął Uchwałę Nr 23/18 w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst obligacji na okaziciela serii E Emitenta. W dniu 7.02.2018 r. Zarząd Giełdy podjął uchwałę Nr 104/2018, a Zarząd BondSpot podjął uchwałę Nr 30/18 w sprawie wyznaczenia na dzień 9.02.2018 r. pierwszego dnia notowań w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 100.000 obligacji na okaziciela serii E Emitenta o łącznej wartości nominalnej 100 000 000 PLN i jednostkowej wartości nominalnej 1 000 PLN, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem PLLKMDW00080.

W dniu 02.03.2018 r. Spółka udzieliła poręczenia wekslowego za zobowiązania spółki Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp.k. występującej jako wystawca weksla własnego niezupełnego (in blanco), na dowód czego złożyła na wekslu swoje podpisy jako poręczyciel za wystawcę. Weksel ten stanowi zabezpieczenie wiarytelności Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego SA (dalej jako PKO BP) wynikających z umowy kredytu inwestorskiego na łączną kwotę 40 895 000,00 PLN zawartej przez PKO BP z Lokum 10. Całkowita spłata kredytu ma nastąpić do 31.12.2020 r. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie i refinansowanie kosztów netto związanych z budową etapu IX inwestycji Lokum Di Trevi.

W dniu 19.03.2018 r. rada nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w sprawie powołania z dniem 1 kwietnia 2018 r. zarządu Spółki, na okres wspólnej 3-letniej kadencji. Kadencja obecnych członków zarządu kończy się z dniem 31 marca 2018 r. Zarząd Spółki został powołany na nową 3-letnią kadencję w niezmiennym składzie:

- Bartosz Kuźniar – prezes zarządu,
- Tomasz Dotkuś – wiceprezes zarządu ds. finansowych.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Jednostka nie posiada innych informacji, o zdarzeniach mogących znacząco wpłynąć na ocenę jej sytuacji majątkowej, finansowej lub wynik finansowy.


WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO

W okresach objętych jednostkowym sprawozdaniem finansowym, do przeliczenia wybranych danych finansowych zastosowano następujące średnie kursy wymiany złotego w stosunku do EUR, ustalone przez Narodowy Bank Polski:

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 31.12.2017: 4,1709 PLN/EUR, 31.12.2016: 4,4240 PLN/EUR,
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: 01.01–31.12.2017: 4,2447 PLN/EUR, 01.01–31.12.2016: 4,3757 PLN/EUR.

Podstawowe pozycje jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej, sprawozdania z wyniku oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych, przeliczone na EUR, przedstawia tabela:

	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	17 310	13 975	4 078	3 194
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(867)	(278)	(204)	(64)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	99	158	23	36
Zysk (strata) netto	4	150	1	34
Zysk na akcję (PLN; EUR)	0,000	0,008	0,000	0,002
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	0,000	0,008	0,000	0,002
Średni kurs PLN / EUR w okresie	–	–	4,2447	4,3757

	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	870	(129)	205	(29)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(111 250)	(60 730)	(26 209)	(13 879)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	109 496	42 454	25 796	9 702
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(884)	(18 405)	(208)	(4 206)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	–	–	4,2447	4,3757

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	416 679	287 335	99 901	64 949
Zobowiązania długoterminowe	265 026	100 923	63 542	22 813
Zobowiązania krótkoterminowe	12 321	33 670	2 954	7 611
Kapitał własny	137 211	151 247	32 897	34 188
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	–	–	4,1709	4,4240



Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Jednostkowe sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez zarząd Spółki w dniu 27 marca 2018 roku.

Podpisy wszystkich członków zarządu

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
27 marca 2018 roku	prezes zarządu	Bartosz Kuźniar	

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
27 marca 2018 roku	wiceprezes zarządu ds. finansowych	Tomasz Dotkuś	