



**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane
Sprawozdanie Finansowe
Grupy Kapitałowej Lokum Developer**

za okres 01.01.2018 r. – 31.03.2018 r.

sporządzone według Międzynarodowych Standardów
Sprawozdawczości Finansowej

Wrocław, 15.05.2018


Spis treści

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe	3
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	3
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	5
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą	6
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	7
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	10
Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	12
1. Informacje ogólne	12
2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości	15
3. Znaczące zdarzenia i transakcje (w tym wskazanie czynników i zdarzeń o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe)	16
4. Sezonowość działalności	16
5. Zysk na akcję	17
6. Segmenty operacyjne	17
7. Połączenia jednostek gospodarczych	17
8. Wartość firmy	17
9. Wartości niematerialne	18
10. Rzeczowe aktywa trwałe	19
11. Nieruchomości inwestycyjne	20
12. Zapasy	20
13. Wartość godziwa instrumentów finansowych	21
14. Odpisy aktualizujące wartość aktywów	22
15. Kapitał podstawowy i stany posiadania akcji	23
16. Programy płatności akcjami	23
17. Dywidendy	24
18. Emisja i wykup papierów dłużnych	25
19. Rezerwy	26
20. Rozliczenia międzyokresowe	27
21. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe	27
22. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	27
23. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań	29
24. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	30
25. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony	32
26. Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu, pożyczki lub udzieleniu gwarancji	32
27. Inne istotne wydarzenia (w tym opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących emitenta oraz wskazanie czynników i zdarzeń mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe)	33
28. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego	34
29. Inne znaczące zmiany aktywów, zobowiązań, przychodów i kosztów	35
30. Istotne sprawy sądowe	35
31. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki osiągnięte przez Lokum Deweloper S.A. i Grupę w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	35
32. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro	36
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Lokum Deweloper S.A.	37
1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej	37
2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów	39
3. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	40
4. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	41
5. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro	43
Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	44



Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Noty	31.03.2018 (dane niebadane)	31.12.2017	31.03.2017 (dane niebadane)
AKTYWA TRWAŁE				
Wartości niematerialne	9	9	6	17
Rzeczowe aktywa trwałe	10	10 352	10 317	9 578
Nieruchomości inwestycyjne	11	1 835	8 995	8 995
Należności i pożyczki	13	238	239	832
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	20	96	73	274
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	25	32 396	33 280	17 384
Aktywa trwałe		44 926	52 910	37 080
AKTYWA OBROTOWE				
Zapasy	12	420 471	331 135	287 679
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, w tym:	13	62 595	50 952	45 009
– środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych		32 252	27 238	22 916
– zaliczki na dostawy i usługi		268	–	5 074
– zaliczki na poczet zakupu nieruchomości gruntowych		5 767	2 819	857
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		166	166	150
Pożyczki	13	76	77	13
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	20	1 498	379	1 675
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		76 161	135 005	33 230
Aktywa obrotowe		560 967	517 713	367 756
Aktywa razem		605 893	570 623	404 836


Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)

PASYWA	Noty	31.03.2018 (dane niebadane)	31.12.2017	31.03.2017 (dane niebadane)
KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:				
Kapitał podstawowy	15	3 600	3 600	3 600
Akcje własne (-)		-	-	-
Pozostałe kapitały		159 565	159 565	73 320
Zyski zatrzymane:		132 679	135 690	162 438
- zysk (strata) z lat ubiegłych		135 690	64 280	164 564
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		(3 011)	71 410	(2 126)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		295 844	298 855	239 358
Udziały niedające kontroli		(1 583)	(1 542)	(92)
Kapitał własny		294 261	297 313	239 266
ZOBOWIĄZANIA				
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	22	173 331	173 240	48 159
Leasing finansowy	13	330	388	79
Pozostałe zobowiązania – zatrzymane kaucje z tyt. należytego wykonania usług	13	7 737	6 626	5 722
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	25	423	2 318	133
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	19	88	88	60
Zobowiązania długoterminowe		181 909	182 660	54 153
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania, w tym	13	57 686	52 852	38 460
- z tytułu wpłat klientów na zakup lokali mieszkalnych		35 031	26 644	24 035
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	44	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	22	2 981	847	61 428
Leasing finansowy	13	287	303	128
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	19	623	800	423
Przychody przyszłych okresów / wpłaty na lokale	20	68 146	35 805	10 978
Zobowiązania krótkoterminowe		129 723	90 650	111 417
Zobowiązania razem		311 632	273 310	165 570
Pasywa razem		605 893	570 623	404 836


Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2017 do 31.03.2017
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	9 351	6 539
Przychody ze sprzedaży produktów	9 351	6 539
Koszt własny sprzedaży	6 019	4 280
Koszt sprzedanych produktów	6 019	4 280
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	3 331	2 259
Koszty sprzedaży	3 019	2 093
Koszty ogólnego zarządu	2 581	2 146
Pozostałe przychody operacyjne:	593	903
Pozostałe koszty operacyjne	200	254
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych(+/-)	-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(1 875)	(1 331)
Przychody finansowe	389	211
Koszty finansowe	2 237	1 401
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(3 722)	(2 521)
Podatek dochodowy	(670)	(300)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(3 052)	(2 221)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Zysk (strata) netto	(3 052)	(2 221)
Zysk (strata) netto przypadający:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	(3 011)	(2 126)
- podmiotom niekontrolującym	(41)	(95)
Inne dochody całkowite		
Całkowite dochody	(3 052)	(2 221)
Całkowite dochody przypadające:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	(3 011)	(2 126)
- podmiotom niekontrolującym	(41)	(95)


Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2018 do 31.03.2018	od 01.01.2017 do 31.03.2017
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		
Średnia ważona liczba akcji w okresie	18 000 000	18 000 000
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	(0,167)	(0,118)
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	(0,167)	(0,118)


Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2018 roku	3 600	-	159 565	135 690	298 855	(1 542)	297 313
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							
Korekta błęd podstawowego							
Saldo po zmianach	3 600	-	159 565	135 690	298 855	(1 542)	297 313
Emisja akcji					-		-
Rozliczenie połączenia jednostek pod wspólną kontrolą					-		-
Wpłaty właściciela					-		-
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)					-		-
Dywidendy i zaliczki na dywidendy					-		-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał					-		-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2018 roku				(3 011)	(3 011)	(41)	(3 052)
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.03.2018 roku					-		-
Razem całkowite dochody	-	-	-	(3 011)	(3 011)	(41)	(3 052)
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)					-		-
Saldo na dzień 31.03.2018 roku (dane niebadane)	3 600	-	159 565	132 679	295 844	(1 583)	294 261


Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym (cd.)

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2017 roku	3 600	-	73 320	164 565	241 485	1 488	242 973
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							
Korekta błędu podstawowego							
Saldo po zmianach	3 600	-	73 320	164 565	241 485	1 488	242 973
Emisja akcji					-		-
Rozliczenie połączenia jednostek pod wspólną kontrolą					-		-
Wpłaty właściciela					-		-
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)					-	20	20)
Dywidendy i zaliczki na dywidendy			(13 890)	(150)	(14 040)	(8 269)	(22 309)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał			100 135	(100 135)	-		-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	86 245	(100 285)	(14 040)	(8 249)	(22 289)
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku				71 410	71 410	5 219	76 630
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku					-		-
Razem całkowite dochody	-	-	-	71 410	71 410	5 219	76 630
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)					-		-
Saldo na dzień 31.12.2017 roku	3 600	-	159 565	135 690	298 855	(1 542)	297 313


Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym (cd.)

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2017 roku	3 600	-	73 320	164 565	241 485	1 488	242 973
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							
Korekta błędu podstawowego							
Saldo po zmianach	3 600	-	73 320	164 565	241 485	1 488	242 973
Emisja akcji					-		-
Rozliczenie połączenia jednostek pod wspólną kontrolą					-		-
Wpłaty właściciela					-		-
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)					-		-
Dywidendy i zaliczki na dywidendy					-	(1 484)	(1 484)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał					-		-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	(1 484)	(1 484)
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2017 roku				(2 126)	(2 126)	(95)	(2 221)
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.03.2017 roku					-		-
Razem całkowite dochody	-	-	-	(2 126)	(2 126)	(95)	(2 221)
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)					-		-
Saldo na dzień 31.03.2017 roku (dane niebadane)	3 600	-	73 320	162 438	239 358	(92)	239 266


Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	od 01.01.2018 do 31.03.2018 <small>(dane niebadane)</small>	od 01.01.2017 do 31.03.2017 <small>(dane niebadane)</small>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(3 722)	(2 521)
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne	334	285
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(36)	(43)
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(6)	
Koszty odsetek	2 233	1 440
Przychody z odsetek i dywidend	(235)	(140)
Inne korekty		
Korekty razem	2 291	1 542
Zmiana stanu zapasów	(82 175)	(31 801)
Zmiana stanu należności	(11 644)	(9 535)
Zmiana stanu zobowiązań	8 730	7 514
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	31 059	6 651
Zmiany w kapitale obrotowym	(54 029)	(27 171)
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych		
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej		
Zapłacony podatek dochodowy	(385)	(157)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(55 845)	(28 308)


Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych (cd.)

	od 01.01.2018 do 31.03.2018 (dane niebadane)	od 01.01.2017 do 31.03.2017 (dane niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(372)	(273)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	36	49
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	4	4
Pożyczki udzielone		
Inne wydatki inwestycyjne		(16)
Otrzymane odsetki	233	128
Otrzymane dywidendy		
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(99)	(108)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
Wykup dłużnych papierów wartościowych		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek		16 400
Spłaty kredytów i pożyczek		(7 792)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(74)	(38)
Odsetki zapłacone	(46)	(1 427)
Dywidendy wypłacone	(2 785)	(1 484)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(2 905)	5 659
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(58 850)	(22 757)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	135 005	55 987
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	6	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	76 161	33 230
o ograniczonej możliwości dysponowania	4	459



Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

a) Informacje o jednostce dominującej

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper [dalej zwana „Grupą Kapitałową”, „Grupą”] jest Lokum Deweloper Spółka Akcyjna [dalej zwana „Spółką dominującą”].

Spółka dominująca została utworzona Aktem Notarialnym A 4895/2011 z dnia 14.07.2011 roku. Spółka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla miasta Wrocławia Fabrycznej – VI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000392828. Spółce dominującej nadano numer statystyczny REGON 021677137. Akcje Spółki dominującej notowane są na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 15 grudnia 2015 roku.

Siedziba Spółki dominującej mieści się we Wrocławiu przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101 (50–148 Wrocław). Miejscem prowadzenia działalności Grupy jest Wrocław oraz Kraków.

Na dzień 31.03.2018 roku oraz na dzień zatwierdzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania do publikacji akcjonariuszem większościowym Spółki dominującej jest Halit s.a.r.l. z siedzibą w Luksemburgu (podmiot, którego 100% udziałów posiada Pan Dariusz Olczyk), która posiada 83,89% udziałów w kapitale podstawowym Spółki dominującej.

b) Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki dominującej

W skład zarządu Spółki dominującej na dzień zatwierdzenia skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji, tj. 15 maja 2018 roku, wchodził:

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

W skład rady nadzorczej Spółki dominującej na dzień zatwierdzenia skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji, tj. 15 maja 2018 roku, 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.

W okresie od 1.01.2018 r. do 31.03.2018 r. oraz do dnia publikacji niniejszego raportu skład zarządu oraz rady nadzorczej nie uległ zmianie. W dniu 19 marca 2018 roku rada nadzorcza Spółki podjęła uchwały w sprawie powołania z dniem 1 kwietnia 2018 roku zarządu Spółki na okres wspólnej 3-letniej kadencji. Zarząd Spółki został powołany na nową kadencję w niezmienionym składzie.

c) Charakter działalności Grupy

Przedmiotem działalności Grupy jest realizacja projektów deweloperskich, przy czym działalność Lokum Deweloper S.A. koncentruje się na zarządzaniu Grupą Lokum Deweloper.


d) Informacje o Grupie Kapitałowej

Śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym została objęta Spółka dominująca oraz następujące jednostki zależne:

Nazwa jednostki zależnej	Siedziba	Udział Grupy w głosach na Walnym Zgromadzeniu spółek kapitałowych i S.K.A./udział w kontroli sp.k.
Lokum Holding 1 sp. z o.o.	Wrocław	100,00%
Lokum Holding 4 sp. z o.o.	Wrocław	100,00%
FORUM XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	Kraków	100,00%
LOKUM DEWELOPER Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	Kraków	100,00%
Lokum Investment s.à r.l.	Luksemburg	100,00%
Olczyk sp. z o.o.	Wrocław	100,00%
Olczyk sp. z o.o. Lokum sp.k.	Wrocław	100,00%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp.k.	Wrocław	100,00%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp.k.	Wrocław	100,00%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k.	Wrocław	100,00%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp.k.	Wrocław	100,00%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp.k.	Wrocław	100,00%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k.	Wrocław	100,00%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp.k.	Wrocław	100,00%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp.k.	Wrocław	100,00%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp.k.	Wrocław	100,00%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A.	Wrocław	100,00%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A.	Wrocław	100,00%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 S.K.A.	Wrocław	100,00%
LD sp. z o.o.	Wrocław	100,00%

Na dzień 31.03.2018 r. wyżej wymienione jednostki zależne podlegały konsolidacji.

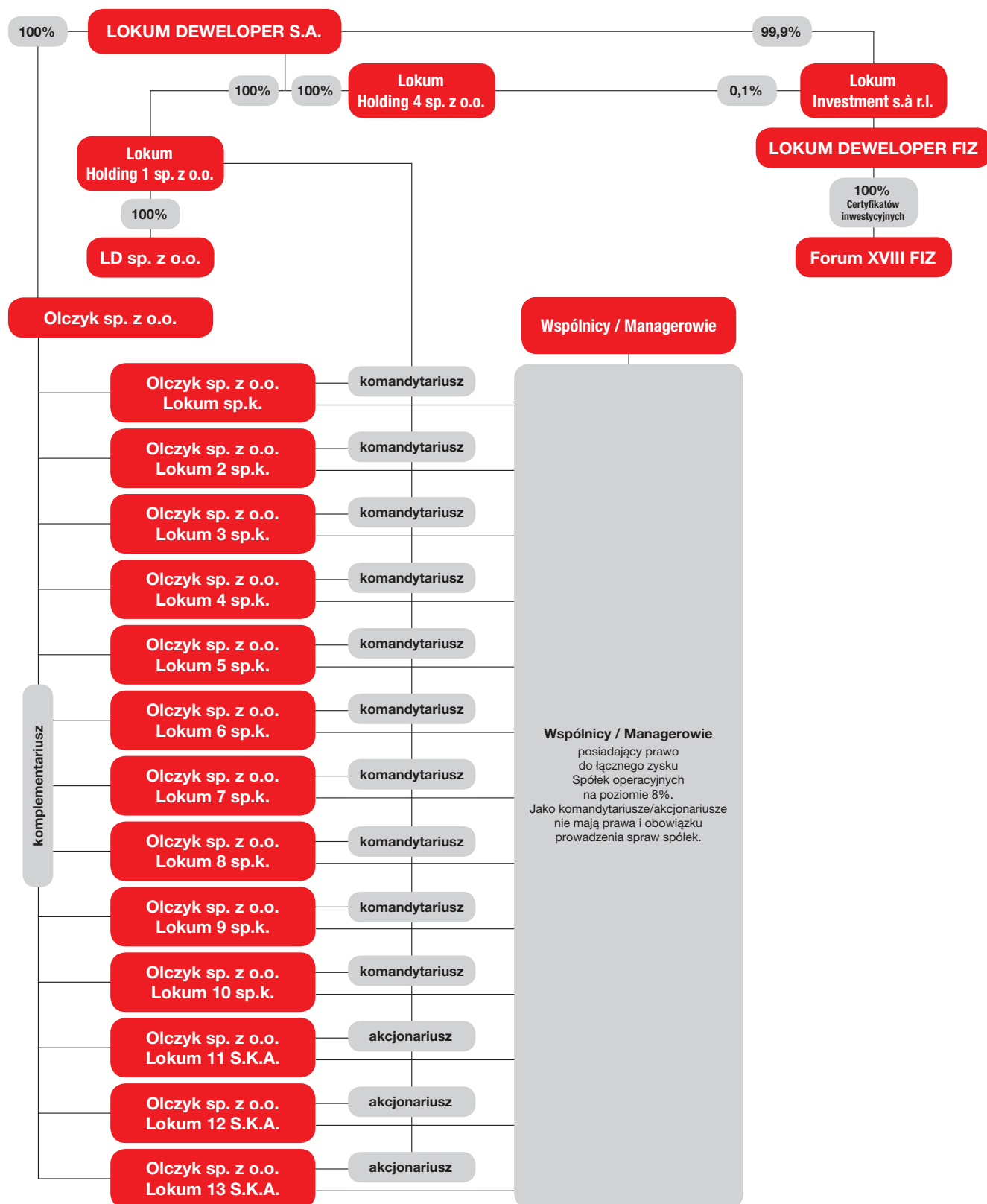
W dniu 28.03.2018 r. LOKUM DEWELOPER Fundusz Inwestycyjny Zamknięty złożył dyspozycję wykupu 1.991 certyfikatów inwestycyjnych serii B oraz 8.740 certyfikatów inwestycyjnych serii C Forum XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. W dniu 29.03.2018 r. wykupione zostało łącznie 10.731 certyfikatów inwestycyjnych (w tym 1.991 serii B oraz 8.740 serii C) Forum XVIII FIZ.

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 27.04.2018 r. LOKUM DEWELOPER Fundusz Inwestycyjny Zamknięty złożył dyspozycję wykupu 7 certyfikatów inwestycyjnych serii B Forum XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. W dniu 30.04.2018 r. wykupione zostało 7 certyfikatów inwestycyjnych serii B Forum XVIII FIZ. W efekcie powyższych transakcji, Forum XVIII FIZ przeniosło na LD FIZ własność 42.012 zabezpieczonych obligacji imiennych serii B, wyemitowanych przez Lokum Holding 1 sp. z o.o. oraz 984 niezabezpieczonych obligacji imiennych serii A wyemitowanych przez Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A.

Czas trwania Spółki dominującej oraz wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jednostek objętych konsolidacją jest nieoznaczony.



Poniżej zaprezentowano schemat organizacyjny Grupy wg stanu na dzień 31 marca 2018 roku:



Wspólnicy / Managerowie
posiadający prawo do łącznego zysku Spółek operacyjnych na poziomie 8%.
Jako komandytariusze/akcjonariusze nie mają prawa i obowiązku prowadzenia spraw spółek.



2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

2.1. Podstawa sporządzenia

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2018 roku i zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa oraz zgodnie ze wszystkimi mającymi zastosowanie MSSF przyjętymi przez Unię Europejską. Obecnie ze względu na proces akceptacji MSSF przez UE i rodzaj działalności prowadzonej przez Grupę nie istnieją różnice w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości zgodnie z MSSF, a MSSF przyjętymi przez UE.

Dla pełniejszego zrozumienia sytuacji finansowej oraz majątkowej Grupy zamieszczono dodatkowo jako dane za okresy porównywalne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31.12.2017, skonsolidowane sprawozdanie całkowitych dochodów za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2017 roku oraz skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2017 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF. Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej za rok 2017.

Walutą sprawozdawczą niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski, a wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej).

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy.

2.2. Zasady rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku, za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2018 roku:

- MSSF 15 Przychody z umów z klientami opublikowany 24 maja 2014 r. (oraz Objasnienia do MSSF 15 Przychody z umów z klientami opublikowane 12 kwietnia 2016 r.)

W odniesieniu do zmian dotyczących MSSF 15 zarząd przeprowadził analizę wpływu powyższego standardu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym. Na podstawie przeprowadzonej analizy, zarząd nie stwierdził istotnych zmian w stosunku do dotychczas stosowanej przez Grupę polityki rachunkowości w tym obszarze.

- MSSF 9 Instrumenty Finansowe (opublikowano dnia 24 lipca 2014 roku)

W wyniku przeprowadzonej analizy pod kątem zastosowania MSSF 9 po raz pierwszy od 1 stycznia 2018 aktywa finansowe kwalifikowane dotychczas zgodnie z MSR 39 do kategorii pożyczek i należności zostały rozpoznane jako wyceniane w zamortyzowanym koszcie, a wpływ szacowanych oczekiwanych strat kredytowych nie jest istotny na dzień 31.03.2018 r. z uwagi na specyfikę modelu działania Grupy, zaś zobowiązania finansowe kwalifikowane dotychczas zgodnie z MSR 39 do kategorii zobowiązań finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu nie wymagały zmiany kategorii.

- Zmiany do MSSF 2 Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji (opublikowano dnia 20 czerwca 2016 roku),
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2014-2016 (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku).

Wprowadzone zmiany zostały przeanalizowane przez zarząd Spółki i nie mają one istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz zakres informacji prezentowanych w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie.



Następujące standardy, interpretacje i zmiany zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie:

- MSSF 16 Leasing (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie,
- KIMSF 22 Transakcje w walucie obcej i zaliczki (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie,
- KIMSF 23 Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego (opublikowano dnia 7 czerwca 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie,
- Zmiany do MSSF 9 Kontrakty z cechami przedpłat z ujemną rekompensatą (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie,
- Zmiany do MSR 28 Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie,
- Zmiany do MSR 19 Świadczenia pracownicze – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie,
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo – termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony.

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

2.3. Niepewność szacunków

Przy sporządzaniu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zarząd Spółki dominującej kieruje się osądem przy dokonywaniu licznych szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych przez zarząd.

Informacje o szacunkach i założeniach, które są znaczące dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2017 rok.

2.4. Korekty błędów oraz zmiany zasad rachunkowości

W śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie dokonano zmiany zasad rachunkowości, które miałyby wpływ na dane finansowe prezentowane za porównywalne okresy.

3. Znaczące zdarzenia i transakcje (w tym wskazanie czynników i zdarzeń o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe)

W okresie objętym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiły nietypowe zdarzenia i transakcje, które są znaczące pod kątem zrozumienia zmian sytuacji finansowej i wyników osiągniętych przez Grupę.

4. Sezonowość działalności

Podstawowa działalność operacyjna Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.



5. Zysk na akcję

Podstawowy zysk na akcję liczony jest według formuły zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego podzielony przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych występujących w danym okresie.

Kalkulacja zysku na akcję została zaprezentowana poniżej:

	od 01.01.2018 do 31.03.2018 (dane niebadane)	od 01.01.2017 do 31.03.2017 (dane niebadane)
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	18 000 000	18 000 000
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	–	–
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	18 000 000	18 000 000
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(3 011)	(2 126)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,167)	(0,118)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,167)	(0,118)
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	–	–
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	–	–
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	–	–
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	(3 011)	(2 126)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,167)	(0,118)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,167)	(0,118)

6. Segmenty operacyjne

Grupa nie dzieli działalności na segmenty operacyjne ze względu na jednolity charakter działalności.

W okresie pierwszych 3 miesięcy 2018 roku nie wystąpiły zmiany w polityce rachunkowości Grupy w zakresie wyodrębnienia segmentów.

7. Połączenia jednostek gospodarczych

W okresie pierwszych 3 miesięcy 2018 roku Grupa nie dokonała transakcji połączenia jednostek gospodarczych.

8. Wartość firmy

Nie występuje.



9. Wartości niematerialne

Poniższa tabela przedstawia nabycia i zbycia oraz odpisy aktualizujące wartość wartości niematerialnych:

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytworzenia	Razem
za okres od 01.01 do 31.03.2018 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2018 roku			6				6
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)			5				5
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)							-
Amortyzacja (-)			(1)				(1)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)							-
Odwrocenie odpisów aktualizujących							-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2018 roku			9				9
za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2017 roku			25				25
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)			6				6
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)							-
Amortyzacja (-)			(26)				(26)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)							-
Odwrocenie odpisów aktualizujących							-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2017 roku			6				6
za okres od 01.01 do 31.03.2017 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2017 roku			25				25
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)							-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)							-
Amortyzacja (-)			(8)				(8)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)							-
Odwrocenie odpisów aktualizujących							-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2017 roku			17				17

W okresie pierwszych 3 miesięcy 2018 roku Grupa nabyła wartości niematerialnych o wartości początkowej 5 tys. PLN, a w roku 2017 o wartości początkowej 6 tys. PLN.

W okresie pierwszych 3 miesięcy 2018 oraz 2017 roku Grupa nie zbywała wartości niematerialnych.

W okresie pierwszych 3 miesięcy 2018 roku Grupa nie dokonała odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości. Wartości niematerialne nie stanowią zabezpieczenia zobowiązań Grupy.

Grupa nie ma zobowiązań umownych na dzień 31.03.2018 r. obligujących ją do nabycia w przyszłości wartości niematerialnych.



10. Rzeczowe aktywa trwałe

Poniższa tabela przedstawia nabycia i zbycia oraz odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych:

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01 do 31.03.2018 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2018 roku		7 715	180	2 144	278		10 317
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)			57	164	13	134	367
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)							
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)							
Amortyzacja (-)		(49)	(31)	(244)	(23)		(231)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)							
Odwrócenie odpisów aktualizujących							
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2018 roku		7 666	206	2 077	268	134	10 352
za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2017 roku		7 854	159	1 333	242		9 588
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)		54	134	1 630	111		1 929
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)			(13)	(6)	0		(19)
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)							
Amortyzacja (-)		(193)	(99)	(813)	(76)		(1 182)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)							
Odwrócenie odpisów aktualizujących							
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2017 roku		7 715	180	2 144	278		10 317
za okres od 01.01 do 31.03.2017 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2017 roku		7 854	159	1 333	242		9 588
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)			36	228	9		273
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)				(6)			(6)
Amortyzacja (-)		(48)	(25)	(186)	(18)		(277)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)							
Odwrócenie odpisów aktualizujących							
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2017 roku		7 806	170	1 369	233		9 578

W okresie pierwszych 3 miesięcy 2018 roku Grupa poniosła nakłady na rzeczowe aktywa trwałe na kwotę 367 tys. PLN, a w roku 2017 na kwotę 1 929 tys. PLN.

W okresie pierwszych 3 miesięcy 2018 Grupa zbyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości netto 0 tys. PLN, w roku 2017 o wartości netto 19 tys. PLN. W okresie pierwszych 3 miesięcy 2018 roku nie likwidowano rzeczowych aktywów trwałych, a w roku 2017 wartość netto zlikwidowanych rzeczowych aktywów trwałych wyniosła 0 tys. PLN.

W okresie pierwszych 3 miesięcy 2018 roku Grupa nie dokonała odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości. Rzeczowe aktywa trwałe nie stanowią zabezpieczenia zobowiązań Grupy, za wyjątkiem środków transportu wykorzystywanych na podstawie umów leasingowych.



11. Nieruchomości inwestycyjne

W skład nieruchomości inwestycyjnych wchodzi następujące grunty:

- nieruchomość gruntowa w Nowej Wsi Wrocławskiej
- nieruchomość gruntowa w Ślęzie

Nieruchomości inwestycyjne (model ceny nabycia)	od 01.01.2018 do 31.03.2018 (dane niebadane)	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.03.2017 (dane niebadane)
Wartość bilansowa netto na początek okresu	8 995	8 955	8 955
Nabycie nieruchomości			
Aktywowanie późniejszych nakładów		40	40
Zbycie nieruchomości (-)			
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.)	(7 160)		
Amortyzacja (-)			
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)			
Odwrocenie odpisów aktualizujących			
Wartość bilansowa netto na koniec okresu, w tym:	1 835	8 995	8 995
Wartość bilansowa brutto	1 835	8 995	8 995
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące (-)	-	-	-

Na dzień 31.03.2018 r. nieruchomość przy ul. Awicenny i ul. Stanisławowskiej wcześniej traktowana jako nieruchomość inwestycyjna została przeniesiona do pozycji zapasów z uwagi na planowane rozpoczęcie na gruncie projektu inwestycyjnego pod nazwą Lokum Smart City.

Zgodnie z polityką rachunkowości Grupy, nieruchomości inwestycyjne wykazywane są według historycznej ceny nabycia, zaś ich obecna wartość godziwa wynosi 3 116 tys. PLN.

Nie dokonuje się amortyzacji nieruchomości gruntowych.

12. Zapasy

W skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy ujęte są następujące pozycje zapasów:

	31.03.2018 (dane niebadane)			31.12.2017			31.03.2017 (dane niebadane)		
	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem
Materiały		147	147		143	143		143	143
Półprodukty i produkcja w toku	160 256	204 590	364 846	153 096	151 476	304 573	172 910	95 786	268 695
Wyroby gotowe	3 270	6 971	10 241	4 109	10 280	14 388	3 920	9 820	13 740
Towary	44 873	363	45 236	11 668	363	12 031	4 887	214	5 101
Wartość bilansowa zapasów razem	208 399	212 072	420 471	168 874	163 262	331 135	181 716	105 963	287 679

W okresie pierwszych 3 miesięcy 2018 roku Grupa nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

W okresie wykorzystano odpisy utworzone w poprzednim roku w kwocie 254 tys. PLN i pozostały odpis aktualizujący wartość zapasów na dzień 31.03.2018 r. wynosi 9 545 tys. PLN. Na dzień 31.12.2017 roku odpis aktualizujący wartość zapasów wynosił 9 799 tys. PLN.

Wartość zapasów będących przedmiotem zabezpieczenia z tytułu zawartych umów kredytowych na dzień 31.03.2018 roku wynosiła 139 131 tys. PLN, zaś na dzień 31.12.2017 roku wynosiła 129 208 tys. PLN. Wartość hipotek ustanowionych na zapasach Grupy na dzień 31.03.2018 roku wynosiła 178 989 tys. PLN, zaś na dzień 31.12.2017 roku wynosiła 209 372 tys. PLN.



13. Wartość godziwa instrumentów finansowych

MSR 34 wymaga zamieszczenia w śródrocznym sprawozdaniu finansowym wybranych ujawnień z MSSF 7 *Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji* oraz MSSF 13 *Ustalanie wartości godziwej*. Ujawnienia te dotyczą wartości godziwej instrumentów finansowych wg ich klas oraz wg poziomów wartości godziwej.

Wartość godziwa wg klas aktywów i zobowiązań finansowych

Porównanie wartości bilansowej aktywów oraz zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą przedstawia się następująco (zestawienie obejmuje wszystkie aktywa i zobowiązania finansowe, bez względu na to czy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są one ujmowane w zamortyzowanym koszcie czy w wartości godziwej):

Klasa instrumentu finansowego	31.03.2018 (dane niebadane)		31.12.2017		31.03.2017 (dane niebadane)	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:						
Pożyczki (kategoria: aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie)	314	314	316	316	845	845
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe (kategoria: aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie)	48 075	48 075	40 870	40 870	45 009	45 009
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (kategoria: aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie)	30 928	30 928	135 005	135 005	33 230	33 230
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (kategoria: aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat zgodnie z paragrafem 6.7.1 MSSF 9)	45 233	45 233				
Zobowiązania:						
Kredyty w rachunku kredytowym (kategoria: zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie)						
Dłużne papiery wartościowe (kategoria: zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie)	177 981	176 312	175 847	174 087	101 306	101 306
Leasing finansowy (kategoria: zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie)	617	617	691	691	207	207
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe (kategoria: zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie)	64 180	64 180	56 356	56 356	44 182	44 182

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.

Sposób ustalenia wartości godziwej instrumentów finansowych dla celów sporządzenia powyższej tabeli został zaprezentowany w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.



14. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Odpisy aktualizujące wartość należności i pożyczek:

	od 01.01.2018 do 31.03.2018 (dane niebadane)	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.03.2017 (dane niebadane)
Stan na początek okresu	628	904	904
Odpisy ujęte jako koszt w okresie			
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)		(276)	(276)
Odpisy wykorzystane (-)			
Stan na koniec okresu	628	628	628

Odpisy aktualizujące wartość pozostałych aktywów finansowych nie wystąpiły.



15. Kapitał podstawowy i stany posiadania akcji

Kapitał podstawowy według stanu na dzień bilansowy:

	31.03.2018 (dane niebadane)	31.12.2017	31.03.2017 (dane niebadane)
Liczba akcji	18 000 000	18 000 000	18 000 000
Wartość nominalna akcji (PLN)	0,20	0,20	0,20
Kapitał podstawowy	3 600 000	3 600 000	3 600 000

Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy („WZA”) na dzień sporządzenia i zatwierdzenia przez zarząd Spółki niniejszego sprawozdania finansowego.

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego				Zmiana w okresie od publikacji rocznego sprawozdania finansowego za rok 2017
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA	Akcje
Halit s.à r.l.	15 100 000	83,39	15 100 000	83,89	–

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			Zmiana w okresie od publikacji rocznego sprawozdania finansowego za rok 2017	
	Akcje	Opcje na akcje	Razem	Akcje	Opcje na akcje
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.

16. Programy płatności akcjami

W Grupie Kapitałowej nie funkcjonują programy motywacyjne, w ramach których pracownicy uzyskują opcje zamienne na akcje Spółki dominującej.



17. Dywidendy

Informację o dywidendach wypłaconych przez Spółkę dominującą przedstawiono poniżej:

	od 01.01.2018 do 31.03.2018 (dane niebadane)	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.03.2017 (dane niebadane)
Halit s.à r.l.		11 778	
Pozostali		2 262	
RAZEM	-	14 040	-

Informację o dywidendach wypłaconych przez spółki z Grupy dla akcjonariuszy nie posiadających kontroli przedstawiono poniżej:

	od 01.01.2018 do 31.03.2018 (dane niebadane)	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.03.2017 (dane niebadane)
Olczyk sp. z o.o. Lokum Sp. k.	31	348	
Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 Sp. k.	34	474	
Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 Sp. k.	1 553	2 400	
Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 Sp. k.		662	
Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 Sp. k.	1 168	1 600	
RAZEM	2 785	5 484	-

Informację o wypłaconych zaliczkach na dywidendy przez spółki z Grupy dla akcjonariuszy nie posiadających kontroli przedstawiono poniżej:

	od 01.01.2018 do 31.03.2018 (dane niebadane)	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.03.2017 (dane niebadane)
Olczyk sp. z o.o. Lokum Sp. k.			348
Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 Sp. k.			474
Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 Sp. k.			662
RAZEM	-	-	1 484



18. Emisja i wykup papierów dłużnych

W okresie pierwszych 3 miesięcy 2018 roku Grupa nie emitowała nowych obligacji.

Parametry obligacji wyemitowanych w poprzednich okresach

W dniu 21 czerwca 2017 roku na rynku Catalyst zadebiutowały obligacje wyemitowane przez Spółkę Dominującą. Poniżej podstawowe parametry obligacji serii D Lokum Deweloper S.A.

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	zmienne 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)
Rynki Catalyst	ASO GPW i ASO BONDSPOT

W dniu 9 lutego 2018 roku na rynku Catalyst zadebiutowały obligacje wyemitowane przez Spółkę Dominującą. Poniżej podstawowe parametry obligacji serii D Lokum Deweloper S.A.

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	zmienne 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)
Rynki Catalyst	ASO GPW i ASO BONDSPOT

Wartość wskaźnika dźwigni finansowej dla obligacji serii D i dla obligacji serii E na dzień 31 marca 2018 roku wynosiła 0,23.


19. Rezerwy

Wartość rezerw ujętych w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz ich zmiany w poszczególnych okresach przedstawiały się następująco:

	Rezerwy na długotermin. świadczenia pracownicze	Pozostałe rezerwy, w tym na:				
		koszty restrukturyzacji	sprawy sądowe	straty z umów budowlanych	inne	razem
za okres od 01.01 do 31.03.2018 roku						
Stan na początek okresu	88				800	888
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie						
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)						
Wykorzystanie rezerw (-)					(177)	(177)
Stan rezerw na dzień 31.03.2018 roku	88				623	711
za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku						
Stan na początek okresu	60				553	613
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	28				664	692
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)						
Wykorzystanie rezerw (-)					(417)	(417)
Stan rezerw na dzień 31.12.2017 roku	88				800	888
za okres od 01.01 do 31.03.2017 roku						
Stan na początek okresu	60				553	613
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie						
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)						
Wykorzystanie rezerw (-)					(130)	(130)
Stan rezerw na dzień 31.03.2017 roku	60				423	483



20. Rozliczenia międzyokresowe

	Rozliczenia krótkoterminowe			Rozliczenia długoterminowe		
	31.03.2018 (dane niebadane)	31.12.2017	31.03.2017 (dane niebadane)	31.03.2018 (dane niebadane)	31.12.2017	31.03.2017 (dane niebadane)
Aktywa – rozliczenia międzyokresowe:						
Opłacone prowizje od kredytów*	77	108	231	88	70	257
Podatki lokalne (w tym użytkowanie wieczyste)	1 110		1 155			
Inne koszty opłacone z góry	311	271	289	8	3	17
Aktywa – rozliczenia międzyokresowe razem	1 498	379	1 675	96	73	274
Pasywa – rozliczenia międzyokresowe:						
Przychody przyszłych okresów/wpłaty na lokale	68 146	35 805	10 978			
Inne rozliczenia						
Pasywa – rozliczenia międzyokresowe razem	68 146	35 805	10 978	–	–	–

* Rozliczane w czasie prowizje od kredytów dotyczą kredytów, które na dzień bilansowy nie są jeszcze wykorzystane.

Przychody przyszłych okresów obejmują wpłaty dokonane przez klientów na poczet zakupu lokali.

21. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

Na dzień 31.03.2018 roku Grupa nie posiada żadnych aktywów i zobowiązań warunkowych.

22. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

Wartość kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym prezentuje poniższa tabela:

	Zobowiązania krótkoterminowe			Zobowiązania długoterminowe		
	31.03.2018 (dane niebadane)	31.12.2017	31.03.2017 (dane niebadane)	31.03.2018 (dane niebadane)	31.12.2017	31.03.2017 (dane niebadane)
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:						
Kredyty w rachunku kredytowym						8 281
Kredyty w rachunku bieżącym						
Pożyczki						
Dłużne papiery wartościowe	2 981	847	61 428	173 331	173 240	39 878
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	2 981	847	61 428	173 331	173 240	48 159
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	2 981	847	61 428	173 331	173 240	48 159

Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Wszystkie kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej. Wartość godziwą kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych zaprezentowano w nocie nr 13.



Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 marca 2018 roku sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej
Wszystkie kwoty podane są w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Informacje dotyczące charakteru i zakresu ryzyka, na które narażona jest Grupa Kapitałowa z tytułu zaciągniętych kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych prezentuje poniższa tabela:

Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.03.2018

	Wartość nominalna	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie											
					w walucie	w PLN	krótco-terminowe	długo-terminowe										
Stan na 31.03.2018																		
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii D	75 000	PLN	WIBOR 6M + marża	26.04.2020 r.		75 959	1 603	74 356										
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii E	100 000	PLN	WIBOR 6M + marża	18.06.2021 r.		100 353	1 378	98 975										
Obligacje razem wg stanu na dzień 31.03.2018	100 000					176 312	2 981	173 331										
					<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Krótkoterminowe</th> <th colspan="3">Długoterminowe</th> <th rowspan="2">RAZEM</th> </tr> <tr> <th>do 6 m-cy</th> <th>do 12 m-cy</th> <th>1 do 3 lat</th> <th>3 do 5 lat</th> <th>Powyżej 5 lat</th> </tr> </thead> </table>			Krótkoterminowe		Długoterminowe			RAZEM	do 6 m-cy	do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	Powyżej 5 lat
Krótkoterminowe		Długoterminowe			RAZEM													
do 6 m-cy	do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	Powyżej 5 lat														

Stan na 31.03.2018

Kredyty inwestorskie spółek operacyjnych									–
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2017

	Wartość nominalna	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie											
					w walucie	w PLN	krótco-terminowe	długo-terminowe										
Stan na 31.12.2017																		
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii D	75 000	PLN	WIBOR 6M + marża	26.04.2020 r.		74 987	674	74 313										
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii E	100 000	PLN	WIBOR 6M + marża	18.06.2021 r.		99 100	173	98 927										
Obligacje razem wg stanu na dzień 31.12.2017	175 000					174 087	847	173 240										
					<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Krótkoterminowe</th> <th colspan="3">Długoterminowe</th> <th rowspan="2">RAZEM</th> </tr> <tr> <th>do 6 m-cy</th> <th>do 12 m-cy</th> <th>1 do 3 lat</th> <th>3 do 5 lat</th> <th>Powyżej 5 lat</th> </tr> </thead> </table>			Krótkoterminowe		Długoterminowe			RAZEM	do 6 m-cy	do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	Powyżej 5 lat
Krótkoterminowe		Długoterminowe			RAZEM													
do 6 m-cy	do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	Powyżej 5 lat														

Stan na 31.12.2017

Kredyty inwestorskie spółek operacyjnych									–
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

Kredyty i obligacje oprocentowane są na bazie zmiennych stóp procentowych w oparciu o referencyjną stopę WIBOR 3M dla kredytów i WIBOR 6M dla obligacji. Marża obligacji jest zmienna w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej i może wynosić 3,2–3,6% (dla obligacji serii D) lub 3,1–3,5% (dla obligacji serii E) w skali roku. Efektywna stopa procentowa dla wyemitowanych obligacji wynosi od 5,1859% do 5,3403%.



23. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

- W dniu 11.08.2017 r. Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 S.K.A. (Lokum 8) – spółka zależna zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu inwestorskiego (Umowa) z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. (PKO BP), na mocy której Lokum 8 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 44 657 892,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji wielomieszkaniowej pod nazwą „LOKUM VISTA – Etap I”, realizowanej na działkach położonych przy ul. Walerego Sławka w Krakowie (Nieruchomość). Całkowita wypłata Kredytu nastąpi w terminie do dnia 31.03.2019 r., zaś termin spłaty został ustalony na dzień 01.12.2019 r. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę PKO BP.

Zabezpieczeniem spłaty Kredytu jest m.in.:

- hipoteka umowna do kwoty 66 986 838,00 PLN, ustanowiona na pierwszym miejscu na prawie własności działek położonych w Krakowie przy ulicy Walerego Sławka,
 - weksel własny in blanco wystawiony przez Lokum 8 wraz z deklaracją wekslową,
 - poręczenie wekslowe udzielone przez Spółkę dominującą.
- W dniu 28.09.2017 r. Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k. (Lokum 7) – spółka zależna zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o Kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności (Umowa) z Alior Bank Spółką Akcyjną z siedzibą w Warszawie (Alior), na mocy której Lokum 7 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 33 773 000,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją inwestycji wielomieszkaniowej pod nazwą „Lokum VENA” – Etap I, realizowanej na działkach położonych przy ul. Poniatowskiego/Prusa we Wrocławiu (Nieruchomość). Całkowita wypłata Kredytu nastąpi w terminie do dnia 31.03.2019 r., zaś termin spłaty został ustalony na dzień 31.03.2020 r. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę i prowizję Alior Banku.

Zabezpieczeniem spłaty Kredytu jest m.in.:

- hipoteka umowna łączna do kwoty 50 660 000,00 PLN ustanowiona na pierwszym miejscu na prawie własności działek położonych we Wrocławiu przy ul. Poniatowskiego/Prusa,
 - sądowy zastaw rejestrowy na wierzytelności pieniężnej z mieszkaniowego rachunku powierniczego,
 - poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez Spółkę dominującą.
- W dniu 02.03.2018 r. Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp.k. (Lokum 10) – spółka zależna zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o Kredyt inwestorski Nowy Dom (Umowa) z Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółką Akcyjną z siedzibą w Warszawie (PKO BP), na mocy której Lokum 10 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 40 895 000,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto związanych z budową w ramach Zadania Inwestycyjnego pod nazwą „Etap IX” wyodrębnionego z Przedsięwzięcia Deweloperskiego pod nazwą „LOKUM DI TREVI” zespołu trzech budynków wielomieszkaniowych (oznaczonych w projekcie budowlanym numerami 1, 2 i 3, z garażem podziemnym (Inwestycja), realizowanego na działce położonej przy ul. Międzyzyleskiej we Wrocławiu. Całkowita wypłata Kredytu nastąpi w terminie do dnia 31.12.2020 r., zaś termin spłaty został ustalony na dzień 31.12.2020 r. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę PKO BP.

Zabezpieczeniem spłaty Kredytu jest m.in.:

- hipoteka umowna do kwoty 61 342 500,00 PLN ustanowiona na pierwszym miejscu na prawie użytkowania wieczystego gruntu i prawie własności posesadowionego na nim budynku zlokalizowanych we Wrocławiu przy ul. Międzyzyleskiej,
- weksel własny in blanco wystawiony przez Lokum 10 wraz z deklaracją wekslową,
- poręczenie wekslowe udzielone przez Spółkę dominującą.



24. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

24.1. Transakcje z podmiotami powiązаныmi nieobjętyymi konsolidacją

Poniżej zestawiono transakcje z podmiotami powiązаныmi nieobjętyymi konsolidacją w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.

od 01.01.2018 do 31.03.2018 (dane niebadane)	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.03.2017 (dane niebadane)
--	--------------------------------	--

Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego

	od 01.01.2018 do 31.03.2018 (dane niebadane)	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 31.03.2017 (dane niebadane)
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	121	536	117
Płatności w formie akcji własnych			
Pozostałe świadczenia	4	16	4
Razem	125	552	121

Przychody ze sprzedaży

od 01.01.2018 do 31.03.2018 (dane niebadane)	od 01.01.2017 do 31.03.2017 (dane niebadane)
--	--

Sprzedaż do:

	od 01.01.2018 do 31.03.2018 (dane niebadane)	od 01.01.2017 do 31.03.2017 (dane niebadane)
Kluczowego personelu kierowniczego		
Pozostałych podmiotów powiązanych	16	18
Razem	16	18

Należności

31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
------------	------------	------------

Należności od:

	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Kluczowego personelu kierowniczego	1		
Pozostałych podmiotów powiązanych	4 661	4 680	6 025
Razem	4 662	4 680	6 025

Zakup

od 01.01.2018 do 31.03.2018 (dane niebadane)	od 01.01.2017 do 31.03.2017 (dane niebadane)
--	--

Zakup od:

	od 01.01.2018 do 31.03.2018 (dane niebadane)	od 01.01.2017 do 31.03.2017 (dane niebadane)
Kluczowego personelu kierowniczego	38	
Pozostałych podmiotów powiązanych		
Razem	38	-



Zobowiązania (w tym przedpłaty na lokale ujęte jako przychody przyszłych okresów)		
31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017

Zobowiązania wobec:

Kluczowego personelu kierowniczego	23	70	
Pozostałych podmiotów powiązanych	958	958	1 088
Razem	982	1 028	1 088

31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Skumulowane saldo	Skumulowane saldo	Skumulowane saldo

Pożyczki udzielone:

Kluczowemu personelowi kierowniczemu			
Pozostałym podmiotom powiązanim	159	157	805
Razem	159	157	805

Pożyczki otrzymane od pozostałych podmiotów powiązanych i kluczowego personelu kierowniczego nie wystąpiły.

Transakcje z podmiotami powiązanimi nie objętymi konsolidacją dokonywane były na zasadach rynkowych.

Nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość należności od pozostałych podmiotów powiązanych, w związku z czym nie ujęto z tego tytułu żadnych kosztów w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.

24.2. Transakcje pomiędzy Lokum Deweloper S.A. a jednostkami zależnymi

Poniżej zestawiono transakcje Spółki Dominującej z jednostkami powiązanimi objętymi konsolidacją w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy podlegające wyłączeniu konsolidacyjnemu.

	od 01.01.2018 do 31.03.2018 (dane niebadane)	od 01.01.2017 do 31.03.2017 (dane niebadane)
Sprzedaż do jednostek zależnych	4 142	3 931
Zakup od jednostek zależnych	64	54

	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Należności od jednostek zależnych	3 519	107 181	102 873
Zobowiązania wobec jednostek zależnych	77	9 683	411

	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	192 049	140 163	124 636
Pożyczki otrzymane od jednostek zależnych	87 931	91 787	39 914

Transakcje Spółki dominującej z jednostkami powiązanimi objętymi konsolidacją dokonywane były na zasadach rynkowych.

Nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek zależnych, w związku z czym nie ujęto z tego tytułu żadnych kosztów w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.



24.3. Informacje o zawarciu przez emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi, jeżeli zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2018 r. Lokum Deweloper S.A. oraz spółki z Grupy Kapitałowej nie zawierały istotnych transakcji z podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe.

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2018 r. Lokum Deweloper S.A. oraz spółki z Grupy nie zawierały nietypowych transakcji z jednostkami powiązаныmi.

25. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony

Aktywa oraz rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w następujący sposób wpływają na skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

	31.03.2018 (dane niebadane)	31.12.2017	31.03.2017 (dane niebadane)
Saldo na początek okresu:			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	33 280	17 377	17 377
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 318	431	431
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	30 962	16 946	16 946
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:			
Rachunek zysków i strat (+/-)	1 011	14 017	305
Inne całkowite dochody (+/-)			
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych			
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)			
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:	31 973	30 962	17 251
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	32 396	33 280	17 384
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	423	2 318	133

26. Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczenia kredytu, pożyczki lub udzieleniu gwarancji

W dniu 11.08.2017 r. Spółka dominująca udzieliła poręczenia wekslowego za zobowiązania spółki Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 S.K.A. (obecnie sp.k.) występującej jako wystawca weksła własnego niezupełnego (in blanco), na dowód czego złożyła na wekslu swoje podpisy jako poręczyciel za wystawcę. Weksel ten stanowi zabezpieczenie wierzytelności 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 31.03.2018 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 31.03.2018 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 roku 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 tejsze spółki wyemitowanych na podstawie uchwały Zarządu z dnia 27.12.2017 r. Poręczyciel poręczył do kwoty 630180 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.

W dniu 2.03.2018 r. Spółka dominująca udzieliła poręczenia wekslowego za zobowiązania spółki Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp.k. występującej jako wystawca weksła własnego niezupełnego (in blanco), na dowód czego złożyła na wekslu swoje podpisy jako poręczyciel za wystawcę. Weksel ten stanowi zabezpieczenie wierzytelności 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. Wartość zadłużenia z tytułu kapitału kredytu na dzień 31.03.2018 r. wynosiła 0,00 PLN. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji wielomieszkaniowych realizowanych na działce położonej przy ul. Międzyzyleskiej we Wrocławiu.

27. Inne istotne wydarzenia (w tym opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących emitenta oraz wskazanie czynników i zdarzeń mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe)

- W dniu 04.01.2018 r. Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 S.K.A. – spółka zależna, której przedmiotem działalności jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich (Kupujący) zawarła umowę nabycia prawa użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowych, oznaczonych w ewidencji jako działki nr 74/2 oraz 74/4 położonych w Krakowie przy ul. Klimeckiego, o łącznej powierzchni 1,6576 ha (Nieruchomość) wraz z własnością położonych na działkach budynków, budowli i urządzeń stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności. Cena nabycia Nieruchomości w kwocie 25 018 000 PLN netto została powiększona o podatek VAT i wyniosła łącznie 30 772 140 PLN. Zakup Nieruchomości został sfinansowany ze środków pochodzących z emisji obligacji serii E. Na Nieruchomości Emitent planuje realizację przedsięwzięcia deweloperskiego w postaci budynków wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi i usługami.
- W dniu 23.01.2018 r. Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A. – spółka zależna, której przedmiotem działalności jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich (Kupujący) zawarła przedwstępną umowę (Umowa Przedwstępna), a w dniu 01.03.2018 r. umowę przenoszącą nabycia prawa własności nieruchomości gruntowych, oznaczonych w ewidencji jako działki nr 7/1 oraz 7/2 położonych we Wrocławiu przy ul. Jaskółczej i ul. Olszyńskiej, o łącznej powierzchni 0,8509 ha (Nieruchomość). Cena nabycia Nieruchomości została ustalona na kwotę 7 800 000 PLN netto, do której został doliczony podatek. Łączna cena nabycia wyniosła 9 594 000 PLN brutto. Zakup Nieruchomości został sfinansowany ze środków pochodzących z emisji obligacji Lokum 12 serii A/2018. Na Nieruchomości Spółka planuje realizację przedsięwzięcia deweloperskiego.
- 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 27.02.2018 r. zarząd spółki Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A. (Lokum 12), podjął uchwałę nr 1/02/2018 w sprawie emisji obligacji serii A/2018 – łącznie nie więcej niż 984 obligacji o wartości nominalnej 10 000 PLN każda, tj. o łącznej wartości nominalnej 9 840 000,00 PLN. Zgodnie z treścią uchwały obligacje wyemitowane zostały w trybie art. 33 pkt 2) Ustawy o Obligacjach. Propozycja nabycia obligacji serii A/2018 została skierowana w dniu 27.02.2018 r. wyłącznie do Forum XVIII Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą Krakowie. W dniu 27.02.2018 r. Forum XVIII Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą Krakowie złożył nieodwołalną ofertę nabycia 984 obligacji serii A/2018, a w dniu 28.02.2018 r. nastąpił przydział obligacji. Cena emisyjna była równa wartości nominalnej. Obligacje zostały zarejestrowane w Rejestrze Obligacji.
- W dniu 02.03.2018 r. Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp.k. (Lokum 10) – spółka zależna zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o Kredyt inwestorski Nowy Dom (Umowa) z Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółką Akcyjną z siedzibą w Warszawie (PKO BP), na mocy której Lokum 10 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 40 895 000 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto związanych z budową w ramach Zadania Inwestycyjnego pod nazwą „Etap IX” wyodrębnionego z Przedsięwzięcia Deweloperskiego pod nazwą „LOKUM DI TREVI” zespołu trzech budynków wielomieszkaniowych (oznaczonych w projekcie budowlanym numerami 1, 2 i 3, z garażem podziemnym (Inwestycja), realizowanego na działce położonej przy ul. Międzyzyleskiej we Wrocławiu. Całkowita wypłata Kredytu nastąpi w terminie do dnia 31 grudnia 2020 roku, zaś termin spłaty został ustalony na dzień 31.12.2020 r. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę PKO BP.
- W dniu 19.03.2018 r. rada nadzorcza Spółki podjęła uchwały w sprawie powołania z dniem 1 kwietnia 2018 roku zarządu Spółki, na okres wspólnej 3-letniej kadencji. Kadencja obecnych członków zarządu kończy się z dniem 31.03.2018 r. Zarząd Spółki został powołany na nową 3-letnią kadencję w niezmiennym składzie:
 - Bartosz Kuźniar – prezes zarządu,
 - Tomasz Dotkuś – wiceprezes zarządu ds. finansowych.
- W dniu 28.03.2018 r. zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie wniosku zarządu o przeznaczenie części zysku z 2017 roku oraz części kapitału zapasowego Spółki na wypłatę dywidendy. Zgodnie z przywołaną uchwałą zarząd zawnioskował, aby część zysku netto wypracowana przez Spółkę w 2017 roku oraz część zysku netto wypracowana przez Spółkę w poprzednich latach obrotowych i stanowiąca obecnie część kapitału zapasowego, w łącznej kwocie



15 120 000 PLN, została przeznaczona na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Spółki (Dywidenda). Na każdą akcję Spółki będzie przypadła kwota 0,84 PLN Dywidendy. Powyższa rekomendacja uwzględniała wysoki poziom kapitału zapasowego Spółki utworzonego z zysku wypracowanego przez Spółkę w latach ubiegłych oraz jednostkowy wynik finansowy Spółki za rok obrotowy 2017. Zarząd zawnioskował, aby Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ustaliło jako dzień dywidendy datę 2.05.2018 r. oraz jako dzień wypłaty dywidendy datę 11.05.2018 r. Rekomendacja zarządu została przedstawiona radzie nadzorczej Spółki w celu zaopiniowania, a ostateczną decyzją dotyczącą przeznaczenia części zysku z 2017 r. oraz części kapitału zapasowego Spółki na wypłatę dywidendy podjęło Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki.

W dniu 28.03.2018 r. zarząd podjął także uchwałę w sprawie zmiany polityki dywidendowej. Nowa polityka dywidendowa stosowana będzie począwszy od dywidendy za bieżący rok obrotowy (tj. okres 01.01.2018 r. – 31.12.2018 r.), po Dywidendzie określonej powyżej. Nowa polityka dywidendowa zakłada rekomendowanie przez zarząd Walnemu Zgromadzeniu kwoty dywidendy w wysokości do 50% zysku netto wykazanego w skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy. Zarząd rekomendując Walnemu Zgromadzeniu wypłatę dywidendy będzie uwzględniał przede wszystkim wygenerowane przepływy gotówkowe i zysk netto wypracowany przez Grupę, potrzeby inwestycyjne Grupy oraz możliwość i koszt pozyskania przez Spółkę finansowania dłużnego.

- W dniu 28.03.2018 r. Spółka dominująca otrzymała informację o rozstrzygnięciu przetargu pisemnego nieograniczonego, organizowanego przez spółkę pod firmą Geofizyka Kraków S.A. w likwidacji (Sprzedający) w zakresie sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z prawem własności posadowionych na niej budynków, położonej w Krakowie przy ul. Bagrowej 3 (Nieruchomość) o łącznej powierzchni około 1,69 ha. Najkorzystniejszą ofertę w przetargu złożyła Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A. – spółka zależna, której przedmiotem działalności jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich (Kupujący). W dniu 18.04.2018 r. strony zawarły warunkową umowę sprzedaży Nieruchomości. Kupujący nabędzie Nieruchomość w oparciu o umowę przenoszącą, w sytuacji gdy złożona przez Kupującego oferta zostanie zatwierdzona przez likwidatorów Sprzedającego oraz gdy spółki z grupy kapitałowej Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo nie wykonają przysługującego im prawa pierwokupu. Cena nabycia została ustalona na kwotę 13,2 mln PLN netto. Na poczet ceny nabycia Kupujący zapłacił kwotę 1,13 mln PLN stanowiącą wadium. Pozostała część ceny nabycia zostanie zapłacona przez Kupującego najpóźniej w dniu zawarcia umowy sprzedaży Nieruchomości.
- W dniu 28.03.2018 r. LOKUM DEWELOPER Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (LD FIZ) złożył dyspozycję wykupu 1.991 certyfikatów inwestycyjnych serii B oraz 8.740 certyfikatów inwestycyjnych serii C Forum XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie (Forum XVIII FIZ). W dniu 29.03.2018 r. wykupione zostało łącznie 10.731 certyfikatów inwestycyjnych (w tym 1.991 serii B oraz 8.740 serii C) Forum XVIII FIZ. W dniu 12.04.2018 r. Forum XVIII FIZ oraz LD FIZ zawarły umowę datio in solutum, na podstawie której Forum XVIII FIZ przeniosło na LD FIZ własność 42.012 zabezpieczonych obligacji imiennych serii B, wyemitowanych przez Lokum Holding 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu oraz 897 niezabezpieczonych obligacji imiennych serii A wyemitowanych przez Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 12 spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, celem spełnienia innego świadczenia w miejsce ceny wykupu 10.731 certyfikatów inwestycyjnych Forum XVIII FIZ. Z chwilą wykupu certyfikaty zostały umorzone.
- W dniu 30.03.2018 r. Spółka otrzymała informację o wyniku licytacji prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Śródmieścia, pod nadzorem Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia (Sąd), dotyczącej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zabudowanej, składającej się z trzech działek wraz z prawem własności posadowionych na niej budynków i urządzeń, położonej przy ul. Robotniczej 22, 24-36 we Wrocławiu (Nieruchomość), o łącznej powierzchni około 3,33 ha. Udzielenie przybicia co do nabycia praw do Nieruchomości zostało ogłoszone ustnie w dniu 30.03.2018 r. na rzecz Olczyk sp. z o.o. Lokum sp.k. – spółki zależnej, której przedmiotem działalności jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich (Nabywca). W dniu 10.05.2018 r. Nabywcy doręczono postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu o udzieleniu przybicia, które stało się prawomocne z dniem 07.04.2018 r. Nabycie Nieruchomości ma nastąpić na podstawie prawomocnego postanowienia Sądu o przysądzeniu prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości wraz z prawem własności posadowionych na niej budynków i urządzeń, wydanego po uprawomocnieniu się postanowienia o przybiciu i wykonaniu przez Nabywcę warunków licytacyjnych. Przedmiotowa Nieruchomość została wylicytowana za cenę sprzedaży 27 mln PLN netto. Na poczet ceny Nabywca zapłacił kwotę 1,82 mln PLN stanowiącą rękojmiej. Pozostała część ceny nabycia zostanie zapłacona przez Nabywcę w terminie wskazanym przez Sąd.

28. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

- W dniu 16.04.2018 r. rada nadzorcza Spółki pozytywnie zaopiniowała wniosek zarządu o przeznaczenie części zysku z 2017 roku oraz części kapitału zapasowego Spółki na wypłatę dywidendy, a także dnia dywidendy i dnia wypłaty dywidendy.
- W dniu 24.04.2018 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki. Podczas obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia nie odstępiono od rozpatrzenia któregośkolwiek z punktów planowanego porządku obrad, ani też nie zgłoszono sprzeciwów do protokołu w stosunku do podjętych uchwał. W dniu 24.04.2018 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę nr 8/04/2018 w sprawie przeznaczenia części zysku za rok 2017 oraz części kapitału zapasowego Spółki na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki oraz wyznaczenia dnia dywidendy i dnia wypłaty dywidendy (Dywidenda). Zgodnie z podjętą uchwałą nr 8/04/2018, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki postanowiło przeznaczyć część zysku za rok 2017 oraz część kapitału zapasowego Spółki łącznie w kwocie 15 120 000,00 PLN do wypłaty dla akcjonariuszy Spółki. Na każdą akcję Emitenta będzie przypadła kwota 0,84 PLN



Dywidendy. Dywidendą objęte są wszystkie akcje Emitenta w liczbie 18.000.000 sztuk. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ustaliło jako dzień Dywidendy datę 2.05.2018 r. oraz dzień wypłaty Dywidendy datę 11.05.2018 r.

- W dniu 27.04.2018 r. LOKUM DEWELOPER Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (LD FIZ) złożył dyspozycję wykupu 7 certyfikatów inwestycyjnych serii B Forum XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie (Forum XVIII FIZ). W dniu 30.04.2018 r. wykupione zostało 7 certyfikatów inwestycyjnych serii B Forum XVIII FIZ. W dniu 07.05.2018 r. Forum XVIII FIZ oraz LD FIZ zawarły umowę datio in solutum, na podstawie której Forum XVIII FIZ przeniosło na LD FIZ własność 87 niezabezpieczonych obligacji imiennych serii A, wyemitowanych przez Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 12 spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, celem spełnienia innego świadczenia w miejsce ceny wykupu 7 certyfikatów inwestycyjnych Forum XVIII FIZ. Z chwilą wykupu certyfikaty zostały umorzone.
- W dniu 08.05.2018 r. Zgromadzenie Inwestorów Forum XVIII Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą w Krakowie podjęło uchwałę w sprawie rozwiązania Forum XVIII FIZ. Likwidacja Funduszu odbędzie się zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 27 maja 2004 roku o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (Dz.U. 2004 Nr 146 poz. 1546). Likwidatorem Funduszu jest: Forum Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. Otwarcie likwidacji zostało zgłoszone do Rejestru Funduszy Inwestycyjnych.
- W dniu 11.05.2018 r. została wypłacona na rzecz akcjonariuszy Spółki dywidenda w łącznej wysokości 15 120 000, 00 PLN.
- W dniu 15.05.2018 r. rada nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w sprawie wyboru firmy audytorskiej do realizacji niżej opisanych usług atestacyjnych:
 - a) przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego Lokum Deweloper S.A. według stanu na 30.06.2018 r.;
 - b) przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper S.A. według stanu na 30.06.2018 r.;
 - c) przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego Lokum Deweloper S.A. według stanu na 30.06.2019 r.;
 - d) przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper S.A. według stanu na 30.06.2019 r.;
 - e) badania sprawozdania finansowego Lokum Deweloper S.A. za rok obrotowy 2018;
 - f) badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper S.A. za rok obrotowy 2018;
 - g) badania sprawozdania finansowego Lokum Deweloper S.A. za rok obrotowy 2019;
 - h) badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper S.A. za rok obrotowy 2019.

Podmiotem wybranym przez radę nadzorczą do przeprowadzenia ww. czynności jest PKF Consult Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Orzyckiej 6 lok.1B, 02-695 Warszawa (podmiot wpisany na listę Krajowej Rady Biegłych Rewidentów pod nr 477). Spółka korzystała z usług tego podmiotu w analogicznym zakresie przedmiotowym w latach obrotowych 2014–2017.

29. Inne znaczące zmiany aktywów, zobowiązań, przychodów i kosztów

Nie wystąpiły.

30. Istotne sprawy sądowe

Według stanu na dzień 31 marca 2018 roku nie występowało żadne postępowanie przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki dominującej lub jednostek od niej zależnych, którego wartość byłaby istotna dla Spółki i Grupy.

W dniu 8.02.2017 r. Spółka wytoczyła powództwo o zapłatę kwoty 425 830,00 PLN. W dniu 07.03.2018 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy wydał wyrok zaoczny, w którym zasądził od pozwanej na rzecz Lokum Deweloper S.A. całą żądaną kwotę wraz z kosztami postępowania. Wyrok zaopatrzony jest w klauzulę wykonalności i Spółka skierowała już wniosek egzekucyjny do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Śródmieścia Roberta Kapicy. Postępowanie sądowe nie wpłynęło w sposób istotny na działalność Spółki dominującej oraz Grupy Kapitałowej.

31. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki osiągnięte przez Lokum Deweloper S.A. i Grupę w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Istotne znaczenie dla osiągniętych przez Grupę wyników będzie miała sytuacja makroekonomiczna, w szczególności w zakresie dostępności kredytów hipotecyjnych dla potencjalnych klientów, jak również planowana i realizowana przez administrację rządową i samorządową polityka mieszkaniowa i gospodarka przestrzenna.



Czynniki te w dużej mierze determinują popyt na nowe mieszkania, ich strukturę i cenę oraz lokalizację.

Uproszczenie przepisów regulujących proces inwestycyjny poprzez deregulację procedur planistycznych, prawa budowlanego, warunków technicznych, a także prawa środowiskowego czy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego może doprowadzić do spadku kosztów realizacji inwestycji.

Lokum Deweloper S.A. oraz spółki z Grupy koncentrują swoją działalność w zakresie wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego w segmencie mieszkań o podwyższonym standardzie we Wrocławiu i w Krakowie. Grupa zakłada długoterminowy wzrost wartości poprzez zwiększanie skali działalności z jednoczesnym zachowaniem osiąganych dotychczas ponadprzeciętnych marż. Strategia ta będzie realizowana dzięki wytycznym szczegółowo określonym przez zarząd:

- dywersyfikacja źródeł finansowania poprzez finansowanie działalności w oparciu o kapitały własne, w tym zyski zatrzymane, oraz wpłaty od klientów, kredyty bankowe i emisje obligacji; zapewnienie Grupie właściwych sposobów finansowania, zarówno dla prowadzonych, jak i planowanych projektów deweloperskich,
- utrzymywanie właściwego poziomu oferty mieszkań; realizacja projektów deweloperskich o unikatowych walorach architektonicznych – wysoka jakość i funkcjonalne układy budowanych mieszkań, oryginalnie zaaranżowane części wspólne, atrakcyjna lokalizacja, dopasowanie do potrzeb rynku,
- dalsza rozbudowa banku ziemi; nabywanie atrakcyjnych cenowo nieruchomości gruntowych położonych w preferowanych przez klientów lokalizacjach i wyposażonych w odpowiednią infrastrukturę.

32. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro

W okresach objętych skróconym śródrocznym skonsolidowanym 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: 31.03.2018: 4,2085 PLN/EUR; 31.12.2017: 4,1709 PLN/EUR
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: 01.01–31.03.2018: 4,1784 PLN/EUR; 01.01–31.03.2017: 4,2891 PLN/EUR.



Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 marca 2018 roku
sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej
Wszystkie kwoty podane są w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Podstawowe pozycje skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, skonsolidowanego sprawozdania z wyniku oraz skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych, przeliczone na euro, przedstawia tabela:

Dane za I kwartał 2017 roku

	od 01.01.2018 do 31.03.2018 (dane niebadane)	od 01.01.2017 do 31.03.2017 (dane niebadane)	od 01.01.2018 do 31.03.2018 (dane niebadane)	od 01.01.2017 do 31.03.2017 (dane niebadane)
	w tys. PLN		w tys. EUR	

Sprawozdanie z wyniku

Przychody ze sprzedaży	9 351	6 539	2 238	1 525
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(1 875)	(1 331)	(449)	(310)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(3 722)	(2 521)	(891)	(588)
Zysk (strata) netto	(3 052)	(2 221)	(730)	(518)
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	(3 011)	(2 126)	(721)	(496)
Zysk na akcję (PLN; EUR)	(0,167)	(0,118)	(0,040)	(0,028)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	(0,167)	(0,118)	(0,040)	(0,028)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	-	-	4,1784	4,2891

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(55 845)	(28 308)	(13 365)	(6 600)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(99)	(108)	(24)	(25)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(2 905)	5 659	(695)	1 319
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(58 850)	(22 757)	(14 084)	(5 306)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	-	-	4,1784	4,2891

31.03.2018 (dane niebadane)	31.12.2017	31.03.2018 (dane niebadane)	31.12.2017
w tys. PLN		w tys. EUR	

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	605 893	570 623	143 969	136 811
Zobowiązania długoterminowe	181 909	182 660	43 224	43 794
Zobowiązania krótkoterminowe	129 723	90 650	30 824	21 734
Kapitał własny	294 261	297 313	69 921	71 283
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	295 844	298 855	70 297	71 652
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	-	-	4,2085	4,1709



Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Lokum Deweloper S.A.

1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	31.03.2018 (dane niebadane)	31.12.2017	31.03.2017 (dane niebadane)
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	9	6	17
Rzeczowe aktywa trwałe	9 646	9 653	9 198
Inwestycje (w jednostkach powiązanych)	148 621	148 621	35 959
Udzielone pożyczki (jednostkom powiązanym)	192 049	140 163	124 635
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 272	938	991
Aktywa trwałe	351 597	299 381	170 800
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	2
Należności handlowe i pozostałe (w tym RMK)	4 399	107 980	103 759
Udzielone pożyczki	-	-	-
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	48 190	9 318	20 871
Aktywa obrotowe	52 589	117 298	124 632
Aktywa razem	404 186	416 679	295 432



PASYWA	31.03.2018 (dane niebadane)	31.12.2017	31.03.2017 (dane niebadane)
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	3 600	3 600	3 600
Kapitał zapasowy	133 607	133 607	147 497
Zysk/strata z lat ubiegłych	4	–	150
Zysk/strata netto	(753)	4	(129)
Kapitał własny	136 458	137 211	151 118
Rezerwy			
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	623	800	423
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 108	1 233	1 186
Rezerwy na zobowiązania – długoterminowe	88	88	60
Rezerwy	1 819	2 121	1 669
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, obligacje, leasingi	261 261	265 026	79 794
Otrzymane kaucje i zaliczki	–	–	–
Zobowiązania długoterminowe	261 261	265 026	79 794
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	2 981	847	61 428
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	–	–	–
Zobowiązania handlowe i pozostałe	1 666	11 469	1 417
Otrzymane kaucje i zaliczki	–	–	–
Pozostałe zobowiązania	1	5	6
Zobowiązania krótkoterminowe	4 648	12 321	62 851
Pasywa razem	404 186	416 679	295 432


2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	od 01.01.2018 do 31.03.2018 (dane niebadane)	od 01.01.2017 do 31.03.2017 (dane niebadane)
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	4 156	3 975
Przychody ze sprzedaży produktów	4 156	3 975
Koszt własny sprzedaży	3 623	2 993
Koszt sprzedanych produktów	3 623	2 993
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	533	982
Koszty sprzedaży	-	-
Koszty ogólnego zarządu	653	840
Pozostałe przychody operacyjne	90	51
Pozostałe koszty operacyjne	89	50
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(119)	143
Przychody finansowe	2 570	1 806
Koszty finansowe	3 357	2 093
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(906)	(144)
Podatek dochodowy	(153)	(15)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(753)	(129)
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Zysk (strata) netto	(753)	(129)
Inne całkowite dochody		
Całkowite dochody	(753)	(129)
Średnia ważona liczba akcji w okresie	18 000 000	18 000 000
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	(0,042)	(0,007)
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	(0,042)	(0,007)



3. 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 2018 roku	3 600	133 607	4	-	137 211
Zmiany w okresie:					-
Podział wyniku z lat ubiegłych					-
Wypłata dywidendy z kapitału zapasowego					
Wynik finansowy bieżącego okresu				(753)	(753)
Zmiany razem	-	-	-	(753)	(753)
Stan na 31 marca 2018 roku	3 600	133 607	4	(753)	136 458

	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 2017 roku	3 600	147 497	150	-	151 247
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych					-
Wypłata dywidendy z kapitału zapasowego					
Wynik finansowy bieżącego okresu				(129)	(129)
Zmiany razem	-	-	-	(129)	(129)
Stan na 31 marca 2017 roku	3 600	147 497	150	(129)	151 118


4. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

od 01.01.2018 do 31.03.2018 (dane niebadane)	od 01.01.2017 do 31.03.2017 (dane niebadane)
--	--

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej

	(906)	(144)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne	241	215
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(36)	(43)
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)		
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
Koszty odsetek	2 322	524
Przychody z odsetek i dywidend	(1 535)	(208)
Inne korekty		
Korekty razem	992	488
Zmiana stanu zapasów	-	-
Zmiana stanu należności	1 183	2 354
Zmiana stanu zobowiązań	(146)	(1 079)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(225)	(193)
Zmiana stanu z tytułu umów budowlanych	-	-
Zmiany w kapitale obrotowym	812	1 082
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych		
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej		
Zapłacony podatek dochodowy	(305)	
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	593	1 426



od 01.01.2018 do 31.03.2018 (dane niebadane)	od 01.01.2017 do 31.03.2017 (dane niebadane)
--	--

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej

Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(238)	(273)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	36	49
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	9 662	
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych		
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	840	26 680
Pożyczki udzielone	(50 435)	(24 559)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych		
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	99 322	
Inne wydatki inwestycyjne		
Otrzymane odsetki	3 404	207
Otrzymane dywidendy		
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	43 266	2 104

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej

Wpływy netto z tytułu emisji akcji		
Nabycie akcji własnych		
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
Wykup dłużnych papierów wartościowych		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek		14 630
Spłaty kredytów i pożyczek	(4 891)	(6 250)
Odsetki zapłacone	(96)	(1 241)
Dywidendy wypłacone		
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(4 987)	7 139
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	38 872	10 669
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	9 318	10 202
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	48 190	20 871
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-



5. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 31.03.2018: 4,2085 PLN/EUR; 31.12.2017: 4,1709 PLN/EUR
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: 01.01–31.03.2018: 4,1784 PLN/EUR; 01.01–31.03.2017: 4,2891 PLN/EUR.

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

Dane za I kwartał 2018 roku	od 01.01.2018 do 31.03.2018 (dane niebadane)	od 01.01.2017 do 31.03.2017 (dane niebadane)	od 01.01.2018 do 31.03.2018 (dane niebadane)	od 01.01.2017 do 31.03.2017 (dane niebadane)
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	4 156	3 975	995	927
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(119)	143	(28)	33
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(906)	(144)	(217)	(34)
Zysk (strata) netto	(753)	(129)	(180)	(30)
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	(753)	(129)	(180)	(30)
Zysk na akcję (PLN; EUR)	(0,042)	(0,007)	(0,010)	(0,002)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	(0,042)	(0,007)	(0,010)	(0,002)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	–	–	4,1784	4,2891
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	593	1 426	142	332
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	43 266	2 104	10 355	491
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(4 987)	7 139	(1 194)	1 664
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	38 872	10 669	9 303	2 487
Średni kurs PLN / EUR w okresie	–	–	4,1784	4,2891
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	404 186	416 679	96 040	99 901
Zobowiązania długoterminowe	261 261	265 026	62 079	63 542
Zobowiązania krótkoterminowe	4 648	12 321	1 104	2 954
Kapitał własny	136 458	137 211	32 424	32 897
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	–	–	4,2085	4,1709



Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe sporządzone za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2018 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostały zatwierdzone do publikacji przez zarząd Spółki dominującej w dniu 15 maja 2018 roku.

Podpisy wszystkich członków zarządu

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
15 maja 2018 roku	prezes zarządu	Bartosz Kuźniar	

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
15 maja 2018 roku	wiceprezes zarządu ds. finansowych	Tomasz Dotkuś	