



Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe
Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres 01.01.2023 r. – 31.03.2023 r.



Spis treści

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	2
Skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów	4
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą	5
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	6
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	8
Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	10
1. Informacje ogólne.....	10
2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości	14
3. Znaczące zdarzenia i transakcje	15
4. Sezonowość działalności	16
5. Segmenty operacyjne	16
6. Zapasy	16
7. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	17
8. Odpisy aktualizujące wartość aktywów	17
9. Kapitał podstawowy i stany posiadania akcji	17
10. Emisja i wykup papierów dłużnych	18
11. Leasing.....	20
12. Kredyty bankowe	22
13. Rezerwy	23
14. Zobowiązania z tytułu umów z klientami	24
15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	24
16. Instrumenty finansowe	24
17. Przychody i koszty.....	25
18. Przychody finansowe.....	26
19. Koszty finansowe	26
20. (Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów	27
21. Podatek dochodowy	27
22. Odroczony podatek dochodowy	28
23. Zysk na akcję	30
24. Dywidendy	31
25. Przepływy pieniężne	32
26. Uzgodnienie stanu zadłużenia.....	33
27. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe.....	34
28. Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu, pożyczki lub udzieleniu gwarancji	36
29. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	36
30. Wynagrodzenie kadry kierowniczej	37
31. Inne istotne wydarzenia	38
32. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki osiągnięte przez Lokum Deweloper S.A. i Grupę w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	38
33. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego	40
34. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro	41
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Lokum Deweloper S.A.	42
1. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	42
2. Jednostkowe sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów	44
3. Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą	44
4. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	45
5. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	46
6. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	48
7. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro	51
Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	52



Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Noty	31.03.2023 (dane niebadane)	31.12.2022	31.03.2022 (dane niebadane)
AKTYWA TRWAŁE				
Wartości niematerialne		9	21	173
Rzeczowe aktywa trwałe		12 689	13 087	13 147
Nieruchomości inwestycyjne		2 037	2 037	2 037
Pożyczki		61	60	56
Należności długoterminowe		54	55	83
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21,22	15 098	15 835	14 906
Aktywa trwałe		29 948	31 095	30 402
AKTYWA OBROTOWE				
Zapasy	6	678 944	658 306	684 484
Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych		9 021	18 035	23 492
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7	40 723	31 757	85 880
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 947	49	431
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		29 800	65 388	30 138
Aktywa obrotowe		760 435	773 535	824 425
Aktywa razem		790 383	804 630	854 827


Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)

PASYWA	Noty	31.03.2023 (dane niebadane)	31.12.2022	31.03.2022 (dane niebadane)
KAPITAŁ WŁASNY				
<i>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:</i>				
Kapitał podstawowy	9	3 600	3 600	3 600
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		122 370	122 370	122 370
Zyski zatrzymane		313 757	304 079	273 555
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		439 727	430 049	399 525
Udziały niedające kontroli		1 100	630	(963)
Kapitał własny		440 827	430 679	398 562
ZOBOWIĄZANIA				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Dłużne papiery wartościowe	10	117 778	142 901	240 750
Leasing	11	27 318	27 450	28 536
Kredyty bankowe	12	16 618		875
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21,22	30 683	30 075	18 806
Pozostałe rezerwy długoterminowe	13	1 900	1 910	1 590
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	13	76	76	128
Pozostałe zobowiązania		15 125	15 423	14 162
Zobowiązania długoterminowe		209 498	217 835	304 847
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Dłużne papiery wartościowe	10	39 437	77 577	19 793
Leasing	11	2 776	3 110	3 081
Kredyty bankowe	12	24 773	9 157	3 463
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	13	940	950	790
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	13	906	887	1 029
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	14	36 944	32 268	79 438
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	15	32 024	29 997	43 248
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 258	2 170	576
Zobowiązania krótkoterminowe		140 058	156 116	151 418
Zobowiązania razem		349 556	373 951	456 265
Pasywa razem		790 383	804 630	854 827


Skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów

	Noty	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
		od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	26	57 720	39 707
Koszt własny sprzedaży	26	36 070	26 067
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		21 650	13 640
Koszty sprzedaży	26	2 999	2 183
Koszty ogólnego zarządu	26	3 579	2 780
Pozostałe przychody operacyjne		79	373
Pozostałe koszty operacyjne		66	54
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		15 085	8 996
Przychody finansowe	18	200	7
Koszty finansowe	19	2 705	8 224
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		(622)	(7 092)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		11 958	(6 313)
Podatek dochodowy	21,22	2 395	58
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		9 563	(6 371)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		–	–
Zysk (strata) netto		9 563	(6 371)
Zysk (strata) netto przypadający:			
– akcjonariuszom podmiotu dominującego		9 104	(6 747)
– podmiotom niekontrolującym		459	376
Inne dochody całkowite			
Całkowite dochody		9 563	(6 371)
Całkowite dochody przypadające:			
– akcjonariuszom podmiotu dominującego		9 104	(6 747)
– podmiotom niekontrolującym		459	376



Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

	Noty	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
		od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej			
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	23	0,51	(0,37)
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej			
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	23	0,51	(0,37)
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	23	0,51	(0,37)
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej			
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	23	0,51	(0,37)


Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Dane za I kwartał 2023 roku	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
Saldo na początek okresu	3 600	122 370	304 079	430 049	630	430 679
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)			(11)	(11)	11	–
Dywidendy i zaliczki na dywidendy				–		–
Wycena programu motywacyjnego			585	585		585
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał				–		–
Razem transakcje z właścicielami	–	–	574	574	11	585
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2023 roku			9 104	9 104	459	9 563
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.03.2023 roku				–		–
Razem całkowite dochody	–	–	9 104	9 104	459	9 563
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)				–		–
Zmiana wartości kapitału własnego w okresie	–	–	9 678	9 678	470	10 148
Saldo na koniec okresu (dane niebadane)	3 600	122 370	313 757	439 727	1 100	440 827

Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
Saldo na początek okresu	3 600	122 370	280 302	406 272	(1 339)	404 933
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)			(4 978)	(4 978)	5 640	662
Dywidendy i zaliczki na dywidendy			(29 700)	(29 700)	(7 283)	(36 983)
Wycena programu motywacyjnego			1 170	1 170		1 170
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał				–		–
Razem transakcje z właścicielami	–	–	(33 508)	(33 508)	(1 643)	(35 151)
Zysk netto za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku			57 285	57 285	3 612	60 897
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku				–		–
Razem całkowite dochody	–	–	57 285	57 285	3 612	60 897
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)				–		–
Zmiana wartości kapitału własnego w okresie	–	–	23 777	23 777	1 969	25 746
Saldo na koniec okresu	3 600	122 370	304 079	430 049	630	430 679


Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym (cd.)

Dane za I kwartał 2022 roku	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
Saldo na początek okresu	3 600	122 370	280 302	406 272	(1 339)	404 933
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 31.03.2022 roku			(6 747)	(6 747)	376	(6 371)
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.03.2022 roku				-		-
Razem całkowite dochody	-		(6 747)	(6 747)	376	(6 371)
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)				-		-
Zmiana wartości kapitału własnego w okresie	-	-	(6 747)	(6 747)	376	(6 371)
Saldo na koniec okresu (dane niebadane)	3 600	122 370	273 555	399 525	(963)	398 562



Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	11 958	(6 313)
Korekty razem	(9 806)	18 676
Amortyzacja	662	753
Odsetki	2 691	8 208
Zysk/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych	(44)	(106)
Zmiana stanu rezerw	(1)	165
Zmiana stanu zapasów	(20 164)	(42 889)
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach powierniczych	9 014	12 173
Zmiana stanu należności	(8 965)	20 451
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	6 416	19 921
Inne korekty (program motywacyjny)	585	
Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej	2 152	12 363
(Zapłacony)/ zwrócony podatek dochodowy	(2 860)	(2 971)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(708)	9 392
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(42)	(20)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	44	106
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanim		
Pożyczki udzielone jednostkom niepowiązanim		
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim		
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych jednostkom niepowiązanim		
Otrzymane odsetki		
Wydatki na aktywa finansowe		
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	2	86


Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych (cd.)

	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(58 745)	
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów	40 346	30 681
Spląty kredytów	(8 112)	(35 577)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	(466)	(479)
Odsetki zapłacone	(7 905)	(2 505)
Dywidendy wypłacone		
Inne wydatki finansowe		
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(34 882)	(7 880)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(35 588)	1 598
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	65 388	28 540
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	29 800	30 138



Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o jednostce dominującej

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper jest Lokum Deweloper Spółka Akcyjna (dalej zwana „Spółką dominującą”). Lokum Deweloper Spółka Akcyjna została utworzona Aktem Notarialnym A 4895/2011 z dnia 14 lipca 2011 roku. Państwem rejestracji Spółki jest Polska. Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu – VI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000392828. Spółce nadano numer statystyczny REGON 021677137. Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 15 grudnia 2015 roku.

Czas trwania Spółki Lokum Deweloper S.A. jest nieograniczony.

Siedziba Spółki mieści się pod adresem: ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław, Polska.

Podstawowym miejscem prowadzenia działalności gospodarczej jest: ul. Krawiecka 1 lok 101, 50-148 Wrocław, Polska.

Jednostką dominującą najwyższego szczebla w stosunku do Lokum Deweloper S.A. jest spółka Nasze Pasaże Spółka Akcyjna. Dariusz Olczyk posiada (bezpośrednio i pośrednio) liczbę akcji, która pozwala mu na faktyczną kontrolę nad Spółką.

Zawarte w treści niniejszego sprawozdania określenia: „Spółka”, „Emitent”, „Lokum Deweloper S.A.”, „jednostka dominująca” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany, odnoszą się do Lokum Deweloper Spółki Akcyjnej, natomiast „Grupa”, „Grupa Kapitałowa”, „Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany odnoszą się do Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper, w skład której wchodzi Lokum Deweloper Spółka Akcyjna oraz podmioty podlegające konsolidacji, dla których stosuje się określenia: „jednostka zależna”, „spółka operacyjna” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany.

1.2. Skład zarządu, rady nadzorczej i komitetu audytu Spółki dominującej

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2023 roku oraz do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania skład zarządu nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2023 roku oraz do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania skład rady nadzorczej nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

- 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 stycznia do 31 marca 2023 roku oraz do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania skład komitetu audytu nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

- Emilia Sawicka – przewodniczący komitetu audytu,
- Bartosz Krzesiak – wiceprzewodniczący komitetu audytu,
- Jan Olczyk – sekretarz komitetu audytu.



1.3. Charakter działalności Grupy

Przedmiotem działalności Grupy jest realizacja projektów deweloperskich.

1.4. Informacje o Grupie Kapitałowej

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

Nazwa jednostki zależnej	Siedziba	w dalszej części sprawozdania zwana jako
Lokum Holding 1 sp. z o.o.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum Holding 1
Lokum Holding 2 sp. z o.o.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum Holding 2
Lokum Holding 3 sp. z o.o.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum Holding 3
Lokum Holding 4 sp. z o.o.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum Holding 4
Olczyk sp. z o.o.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Olczyk
LD sp. z o.o.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	LD
Olczyk sp. z o.o. Lokum 1 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 1
Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 2
Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 4
Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 7
Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 8
Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 9
Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 10
Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 11
Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 12
Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 13
Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 14
Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 15
Olczyk sp. z o.o. Lokum 16 S.K.A.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 16
LOKUM DEWELOPER Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	Kraków (ul. Zabłocie 25/20, 30-701 Kraków)	LOKUM DEWELOPER FIZ

Na dzień 31 marca 2023 roku wyżej wymienione jednostki zależne podlegały konsolidacji.

W 2022 roku w skład Grupy Kapitałowej wchodziły również spółki: Lokum Investment, Lokum 3, Lokum 5 i Lokum 6, które podlegały konsolidacji, jednak z końcem roku doszło do rejestracji połączenia ww. spółek z innymi spółkami z Grupy Kapitałowej.

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

Spółki z Grupy Kapitałowej w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2023 roku nie zaprzestały żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

Na dzień 31 marca 2023 roku Grupa składała się z:

- a) Lokum Deweloper S.A. (jednostka dominująca Grupy);
- b) spółek zależnych nieprowadzących działalności deweloperskiej:
 - Lokum Holding 1 (spółka zależna, udziałowiec spółki LD, współnik i akcjonariusz spółek operacyjnych),
 - Lokum Holding 4 (spółka zależna)
 - Lokum Holding 2 (spółka zależna),
 - Lokum Holding 3 (spółka zależna),



- LD (spółka zależna spółki Lokum Holding 1),
 - Olczyk (spółka zależna, wspólnik i komplementariusz spółek operacyjnych);
- c) spółek operacyjnych prowadzących działalność strictly deweloperską (zakup gruntów, prowadzenie inwestycji, sprzedaż mieszkań) w formie spółek osobowych, spółek zależnych: Lokum 1, Lokum 2, Lokum 4, Lokum 7, Lokum 8, Lokum 9, Lokum 10, Lokum 11, Lokum 12, Lokum 13, Lokum 14, Lokum 15, Lokum 16;
- d) Lokum Deweloper FIZ (fundusz inwestycyjny zamknięty, którego większość certyfikatów inwestycyjnych jest w posiadaniu spółki Lokum Deweloper).

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym przeprowadzono następujące transakcje, które miały wpływ na reorganizację Grupy Kapitałowej:

W dniu 7 lutego 2023 roku Zgromadzenie Wspólników spółki Lokum 13 powzięło uchwałę w zakresie obniżenia kapitału zakładowego jednego ze wspólników. Udział kapitałowy Lokum Holding 1 został obniżony o kwotę 7 498 999,00 PLN. Wszyscy wspólnicy wyrazili zgodę na zmniejszenie udziału kapitałowego ww. wspólnika.

W dniu 30 marca 2023 roku spółka Olczyk, Marek Kokot, Arkadiusz Król i spółka Lokum Holding 1 dokonali zmian umów spółek jawnych z Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper, poprzez zmianę struktury własnościowej tych spółek, tj. Lokum 2, Lokum 10, Lokum 12, w związku z wystąpieniem z tych spółek wspólników Marka Kokota oraz Arkadiusza Króla. Wspólnikami spółki pozostały: Olczyk oraz Lokum Holding 1.

W dniu 30 marca 2023 roku zmieniła się struktura własnościowa spółki Lokum 16, w związku ze sprzedażą akcji przez akcjonariuszy Marka Kokota oraz Arkadiusza Króla na rzecz innego akcjonariusza, tj. spółki Lokum Holding 1.

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2023 roku nie wystąpiły inne zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej.

Wydarzenia po dniu bilansowym

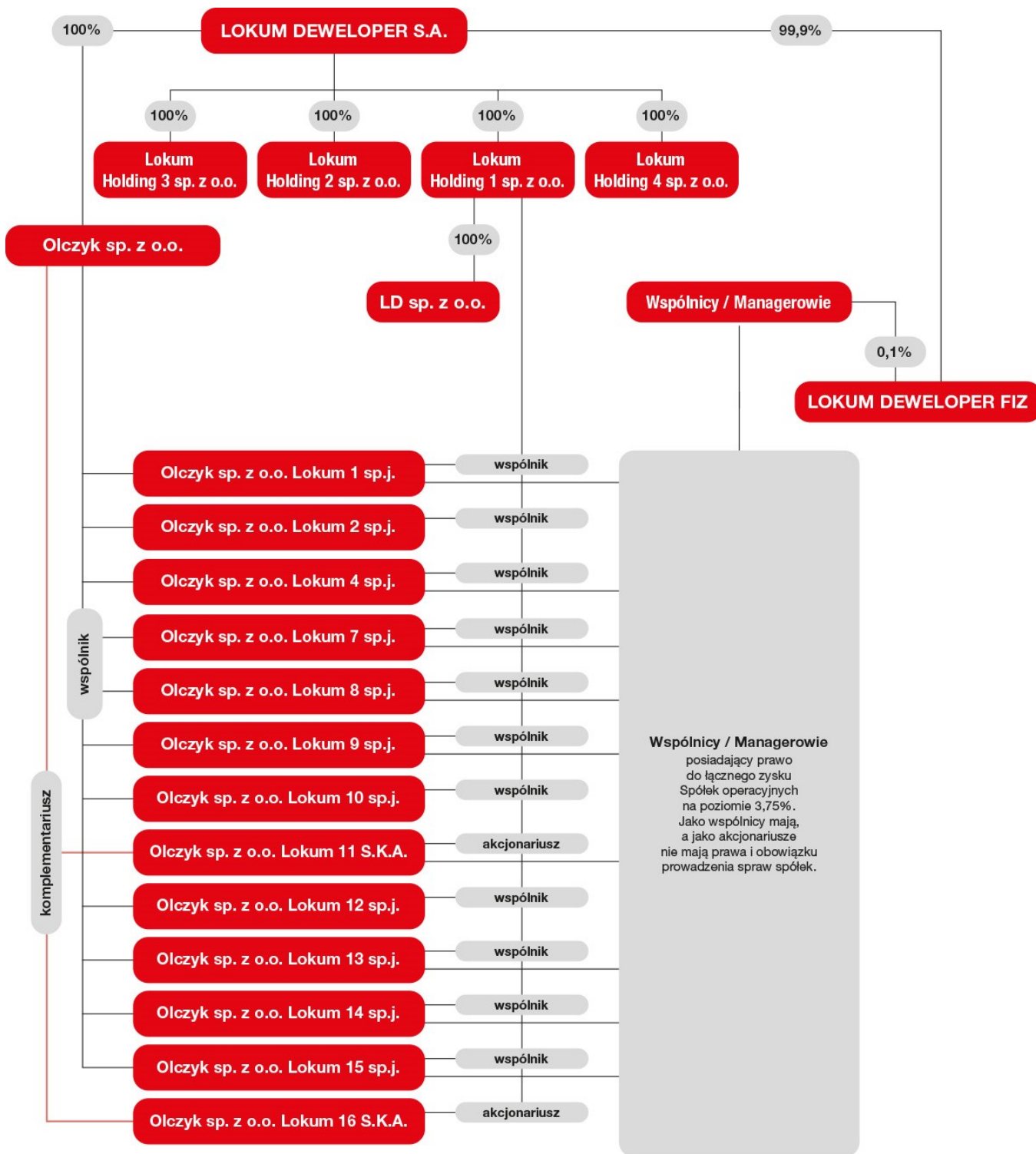
W dniu 25 kwietnia 2023 roku Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Lokum Holding 4 powzięło uchwałę w zakresie zwrotu wniesionych przez jedynego wspólnika tj. Lokum Deweloper S.A. dopłat w kwocie 220 000,00 PLN.

W dniu 25 kwietnia 2023 roku doszło do zawiązania nowej spółki operacyjnej, która będzie wchodziła w skład Grupy Kapitałowej tj. spółki: Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum la Vida spółka jawna. W dniu 11 maja 2023 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu – VI Wydział Gospodarczy dokonał wpisu do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego spółki Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum la Vida spółka jawna z siedzibą we Wrocławiu pod numerem KRS 0001033463. Wspólnikami spółki są: Lokum Holding 1, Olczyk, Marek Kokot, Arkadiusz Król. Spółka jako jednostka zależna będzie podlegała konsolidacji.

W dniu 28 kwietnia 2023 roku doszło do uzgodnienia i zawarcia planu połączenia przez przejęcie spółek Lokum 2, Lokum 10, Lokum 12 oraz Lokum Holding 1. Spółką przejmującą będzie Lokum Holding 1, natomiast spółkami przejmowanymi: Lokum 2, Lokum 10, Lokum 12.



Poniżej zaprezentowano schemat organizacyjny Grupy na dzień 31 marca 2023 roku.





2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

2.1 Podstawa sporządzenia

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (DZ. U. 2018 r. poz. 757).

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku oraz dane na ten dzień. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym obejmują dane za okres 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2023 roku oraz dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2022 roku. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej obejmuje dane na dzień 31 marca 2023 roku oraz dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2023. Dla pełniejszego zrozumienia sytuacji finansowej oraz majątkowej Grupy zamieszczono dodatkowo jako dane za okresy porównywalne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 marca 2022 roku oraz skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku.

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone według zasady kosztu historycznego z wyjątkiem aktywów wycenianych w wartości godziwej przez wynik.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji i ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku opublikowanym w dniu 29 marca 2023 roku.

Walutą funkcjonalną Spółki dominującej oraz 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 wchodzące w skład 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 oraz przez Grupę Kapitałową.

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 2022 roku. Wymienione w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku zmiany standardów, interpretacji nie miały istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

2.3 Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa. Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego wymagało od zarządu Spółki dominującej dokonania pewnych szacunków i założeń, opartych na profesjonalnym osądzie, które znajdują odzwierciedlenie w stosowanych zasadach rachunkowości oraz mają wpływ na prezentowanie kwoty aktywów i zobowiązań oraz przychodów i kosztów. Grupa dokonuje oszacowań i przyjmuje założenia dotyczące przyszłości. Szacunki i związane z nimi założenia opierają się o doświadczenia historyczne i inne czynniki uznawane za istotne. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków.

Informacje o szacunkach i założeniach, które są znaczące dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2022 rok.



3. Znaczące zdarzenia i transakcje

(w tym wskazanie czynników i zdarzeń o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe)

Stopy procentowe

Chcąc walczyć z inflacją Rada Polityki Pieniężnej w październiku 2021 roku rozpoczęła cykl podwyżek stóp procentowych co pociągnęło za sobą wzrost stawek WIBOR 3M i 6M. Cykl trwał do września 2022, stopa referencyjna wzrosła z rekordowo niskiego 0,1% do poziomu 6,75%. Rada Polityki Pieniężnej nie zadeklarowała definitywnego zakończenia podwyżek stóp - mogą zostać one wznowione, jeśli z gospodarki będą napływały proinflacyjne informacje. Na podstawie WIBOR 3M i 6M jest ustalane oprocentowanie zaciągniętych przez Grupę Kapitałową kredytów oraz obligacji wyemitowanych przez Lokum Deweloper S.A, co wpłynęło na wzrost kosztów finansowania. Wzrost stóp procentowych oraz zaostrzenie kryteriów udzielania kredytów zgodnie z zaleceniami KNF w rekomendacji S, miały również przełożenie na koszt oraz dostępność kredytów hipotecznych, co z kolei wywołało załamanie popytu na rynku deweloperskim w 2022 roku. Zmiana w rekomendacji S w lutym 2023 roku dotycząca zmniejszenia bufora z 5pp do 2,5pp miała pozytywny wpływ na rynek kredytów hipotecznych w Polsce. Na chwilę obecną zarząd nie jest w stanie oszacować, jak niniejsze zmiany wpłyną na poziom sprzedaży i wyniki Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper w przyszłości.

Wojna w Ukrainie

Wojna w Ukrainie ma przede wszystkim wpływ na inflację, spowolnienie sprzedaży mieszkań, niedobór surowców i materiałów, kryzys energetyczny, brak pracowników i deprecjację PLN wobec USD i EUR. Zarząd Spółki monitoruje konflikt zbrojny oraz istotny wzrost napięcia w relacjach z Rosją nie tylko na linii Ukraina - Rosja, ale także UE/USA – Rosja, który może mieć dalszy wpływ na działalność Grupy Kapitałowej i Spółki w 2023 roku. Wojna w Ukrainie ma wpływ na znaczny wzrost kosztów surowców energetycznych, co przekłada się na całą gospodarkę dodatkowo podbijając inflację.

Pozostałe zdarzenia i transakcje

W dniu 11 stycznia 2023 roku Emitent nabył w celu umorzenia 8 434 sztuk obligacji serii F o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda oraz o łącznej wartości nominalnej 8 434 tys. PLN.

W dniu 11 stycznia 2023 roku Emitent nabył w celu umorzenia 12 710 sztuk obligacji serii G o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda oraz o łącznej wartości nominalnej 12 710 tys. PLN.

W dniu 16 stycznia 2023 roku Emitent podjął decyzję o zamiarze przeprowadzenia w dniu 6 lutego 2023 roku przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta 28 288 sztuk obligacji serii F o łącznej wartości nominalnej 28 288 tys. PLN, tj. wszystkich nieumorzonych obligacji serii F. Spółka była uprawniona do przeprowadzenia przedterminowego wykupu obligacji na żądanie własne zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji obligacji serii F. Obligacje podlegały spłacie w wyniku realizacji ww. opcji w kwocie stanowiącej równowartość wartości nominalnej jednej obligacji (1 000,00 PLN). W związku z realizacją opcji w siódmym okresie odsetkowym obligatariuszom nie przysługiwała dodatkowa premia opisana w pkt 13.5 Warunków Emisji obligacji serii F. Dodatkowo obligatariuszom wypłacona została należna kwota odsetek do dnia 6 lutego 2023 roku, w kwocie 16,74 PLN na jedną obligację. Dniem Ustalenia Praw dla przedterminowego wykupu obligacji był dzień 27 stycznia 2023 roku. Przedterminowy wykup obligacji zrealizowany został za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW.

W dniu 8 lutego 2023 roku Emitent podjął decyzję o zamiarze przeprowadzenia w dniu 1 marca 2023 roku przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta 9 311 sztuk obligacji serii G o łącznej wartości nominalnej 9 311 tys. PLN, tj. wszystkich nieumorzonych obligacji serii G. Spółka była uprawniona do przeprowadzenia przedterminowego wykupu obligacji na żądanie własne zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji obligacji serii G. Obligacje podlegały spłacie w wyniku realizacji ww. opcji w kwocie stanowiącej sumę wartości nominalnej jednej obligacji (1 000,00 PLN) oraz dodatkowej premii w wysokości 0,25% wartości nominalnej jednej obligacji (2,50 PLN). Dodatkowo obligatariuszom wypłacony został należny do dnia 1 marca 2023 roku kupon za 5 okres odsetkowy w wysokości 42,16 PLN na jedną obligację. Dniem Ustalenia Praw dla przedterminowego wykupu Obligacji był dzień 21 lutego 2023 roku. Przedterminowy wykup obligacji zrealizowany został za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW.

W okresie objętym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiły inne 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. Segmenty operacyjne

W okresie objętym sprawozdaniem Grupa nie wprowadziła podziału na segmenty działalności ze względu na jednolity charakter działalności spółek z Grupy.

6. Zapasy

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

	31.03.2023 (dane niebadane)			31.12.2022			31.03.2022 (dane niebadane)		
	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem
Materiały	–	11	11	–	17	17		99	99
Półprodukty i produkcja w toku	96 956	237 423	334 379	96 956	203 268	300 224	131 016	326 326	457 342
Wyroby gotowe	14 655	155 424	170 079	19 050	180 046	199 096	9 346	57 815	67 161
Towary	146 947	–	146 947	131 220	–	131 220	131 200	3	131 203
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	27 528	–	27 528	27 749	–	27 749	28 679	–	28 679
Wartość bilansowa zapasów razem	286 086	392 858	678 944	274 975	383 331	658 306	300 241	384 243	684 484

W okresie pierwszych 3 miesięcy 2023 roku Grupa nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

W okresie wykorzystano odpisy utworzone w poprzednich latach w kwocie 2 240 tys. PLN i pozostały odpis aktualizujący wartość zapasów na dzień 31 marca 2023 roku wynosi 1 343 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2022 roku: 3 583 tys. PLN).

Wartość zapasów będących przedmiotem zabezpieczenia na dzień 31 marca 2023 roku wynosiła 316 172 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2022 roku: 294 048 tys. PLN).

W dniu 15 grudnia 2020 roku Lokum 15 zawarła umowę kredytową na realizację inwestycji Lokum Verde etap I. Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na gruncie stanowiącym majątek spółki. Wniosek o ustanowienie hipoteki w związku z zawarciem umowy kredytowej przez Lokum 15 został złożony w sądzie. Hipoteka w wysokości 33 687 tys. PLN została wpisana do ksiąg wieczystych nieruchomości będących zabezpieczeniem umowy kredytowej w dniu 7 maja 2021 roku. W dniu 3 października 2022 Lokum 15 dokonała całkowitej spłaty kredytu wraz z zamknięciem rachunku kredytowego. W związku z zawarciem przez Lokum 15 w dniu 13 maja 2021 roku umowy kredytowej na realizację inwestycji Lokum Verde etap II, w sądzie został złożony wniosek o zmianę hipoteki w zakresie kwoty hipoteki – zwiększenie do wartości 78 209 tys. PLN. Hipoteka została wpisana do ksiąg wieczystych w dniu 27 sierpnia 2021 roku. W dniu 14 grudnia 2022 roku Lokum 15 dokonała całkowitej spłaty kredytu wraz z zamknięciem rachunku kredytowego. W dniu 31 marca 2022 roku Lokum 15 zawarła umowę kredytową na realizację inwestycji Lokum Verde etap III, w sądzie został złożony wniosek o zmianę hipoteki w zakresie kwoty hipoteki – zwiększenie do wartości 141 760 tys. PLN. Hipoteka została wpisana do ksiąg wieczystych w dniu 1 czerwca 2022 roku.

W dniu 21 grudnia 2021 roku spółka Lokum 4 zawarła umowę kredytu na realizację inwestycji Lokum Porto – budynki K, L, M, N, O i P. Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości gruntowej stanowiącej majątek spółki, która będzie stanowić zabezpieczenie dwóch umów kredytowych zawartych na finansowanie inwestycji Lokum Porto. Wniosek o wpis hipoteki łącznej w związku z zawarciem umowy kredytowej na kolejny etap inwestycji Lokum Porto został złożony w sądzie. Hipoteka ustanowiona w związku z realizacją budynków A, B, C i D w ramach inwestycji Lokum Porto została zmieniona, zabezpieczeniem wspólnym dla umów kredytowych z dnia 31 lipca 2020 roku (spłacona w dniu 21 września 2022 roku) oraz z 21 grudnia 2021 roku jest hipoteka łączna do wysokości 268 mln PLN. Hipoteka została wpisana do ksiąg wieczystych nieruchomości będących zabezpieczeniem umów kredytowych w dniu 23 marca 2022 roku.

W dniu 24 czerwca 2022 roku Lokum 8 zawarła umowę kredytową na realizację inwestycji Lokum Vista etap IIIb. Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości gruntowej stanowiącej majątek spółki. W sądzie został złożony wniosek o zmianę



hipoteki w zakresie kwoty hipoteki – zwiększenie do wartości 98 321 tys. PLN (zabezpieczenie wspólne z umową kredytową z dnia 25 marca 2021 roku, spłaconej w dniu 3 października 2022 roku). Hipoteka została wpisana do ksiąg wieczystych nieruchomości będących zabezpieczeniem umów kredytowych w dniu 3 października 2022 roku.

Łączna wartość wszystkich hipotek ustanowionych na zapasach Grupy na dzień 31 marca 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku wynosiła 508 081 tys. PLN.

7. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności przedstawiają się następująco:

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	31.03.2023 (dane niebadane)	31.12.2022	31.03.2022 (dane niebadane)
Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	6 692	6 094	39 521
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	10 335	3 886	21 367
Zaliczki/Zadatki na poczet zakupu nieruchomości gruntowych	19 350	18 698	18 451
Pozostałe przedpłaty i zaliczki	1 109	1 276	2 301
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 051	1 632	4 044
Pozostałe należności	186	171	196
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności netto	40 723	31 757	85 880
Odpisy aktualizujące wartość należności	(12 820)	(12 198)	(11 263)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności brutto	53 543	43 955	97 143

8. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Zmiany odpisów aktualizujących wartość należności prezentuje poniższa tabela:

	od 01.01.2023 do 31.03.2023 (dane niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2022	od 01.01.2022 do 31.03.2022 (dane niebadane)
Stan na początek okresu	12 198	4 171	4 171
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	622	8 027	7 092
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)			
Odpisy wykorzystane (-)			
Stan na koniec okresu	12 820	12 198	11 263

9. Kapitał podstawowy i stany posiadania akcji

Podmiot dominujący Lokum Deweloper S.A. został zarejestrowany w 2011 roku. Na dzień 31 marca 2023 roku kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosił 3 600 000 PLN i składał się z 18 000 000 sztuk akcji o wartości nominalnej 0,20 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone. Wszystkie akcje w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy oraz każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Liczba akcji w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2023 roku i w roku 2022 nie uległa zmianie.

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



Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale podstawowym	Udział w głosach na WZA
Dariusz Olczyk:				
bezpośrednio	84 690	84 690	0,47%	0,47%
pośrednio Nasze Pasaże S.A.	12 760 000	12 760 000	70,89%	70,89%
łącznie	12 844 690	12 844 690	71,36%	71,36%
Bartosz Kuźniar	2 956 597	2 956 597	16,43%	16,43%
Pozostali akcjonariusze*	2 198 713	2 198 713	12,22%	12,22%
Razem	18 000 000	18 000 000	100,00%	100,00%

* udział poszczególnych podmiotów poniżej 5% kapitału podstawowego

Spółka Nasze Pasaże S.A. z siedzibą we Wrocławiu wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000546047 jest kontrolowana i nadzorowana przez Dariusza Olczyka będącego przewodniczącym rady nadzorczej Spółki.

10. Emisja i wykup papierów dłużnych

W okresie pierwszych 3 miesięcy 2023 roku Grupa nie emitowała nowych obligacji.

W dniu 11 stycznia 2023 roku Emitent nabył w celu umorzenia 8 434 sztuk obligacji serii F o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda oraz o łącznej wartości nominalnej 8 434 tys. PLN.

W dniu 11 stycznia 2023 roku Emitent nabył w celu umorzenia 12 710 sztuk obligacji serii G o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda oraz o łącznej wartości nominalnej 12 710 tys. PLN.

W dniu 16 stycznia 2023 roku Emitent podjął decyzję o zamiarze przeprowadzenia w dniu 6 lutego 2023 roku przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta 28 288 sztuk obligacji serii F o łącznej wartości nominalnej 28 288 tys. PLN, tj. wszystkich nieumorzonych obligacji serii F. Spółka była uprawniona do przeprowadzenia przedterminowego wykupu obligacji na żądanie własne zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji obligacji serii F. Obligacje podlegały spłacie w wyniku realizacji ww. opcji w kwocie stanowiącej równowartość wartości nominalnej jednej obligacji (1 000,00 PLN). W związku z realizacją opcji w siódmym okresie odsetkowym obligatariuszom nie przysługiwała dodatkowa premia opisana w pkt 13.5 Warunków Emisji obligacji serii F. Dodatkowo obligatariuszom wypłacona została należna kwota odsetek do dnia 6 lutego 2023 roku, w kwocie 16,74 PLN na jedną obligację. Dniem Ustalenia Praw dla przedterminowego wykupu obligacji był dzień 27 stycznia 2023 roku. Przedterminowy wykup obligacji zrealizowany został za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW.

W dniu 8 lutego 2023 roku Emitent podjął decyzję o zamiarze przeprowadzenia w dniu 1 marca 2023 roku przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta 9 311 sztuk obligacji serii G o łącznej wartości nominalnej 9 311 tys. PLN, tj. wszystkich nieumorzonych obligacji serii G. Spółka była uprawniona do przeprowadzenia przedterminowego wykupu obligacji na żądanie własne zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji obligacji serii G. Obligacje podlegały spłacie w wyniku realizacji ww. opcji w kwocie stanowiącej sumę wartości nominalnej jednej obligacji (1 000,00 PLN) oraz dodatkowej premii w wysokości 0,25% wartości nominalnej jednej obligacji (2,50 PLN). Dodatkowo obligatariuszom wypłacony został należny do dnia 1 marca 2023 roku kupon za 5 okres odsetkowy w wysokości 42,16 PLN na jedną obligację. Dniem Ustalenia Praw dla przedterminowego wykupu Obligacji był dzień 21 lutego 2023 roku. Przedterminowy wykup obligacji zrealizowany został za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW.



	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótkoterminowe	Zobowiązanie długoterminowe	Oprocentowanie	Data wykupu
Stan na 31.03.2023							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii H	PLN	100 000	103 719	33 927	69 792	WIBOR 6M+ marża 4,50%-5,00% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	05.09.2024*
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii I	PLN	50 000	53 496	5 510	47 986	WIBOR 6M+ marża 4,20%-4,70% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	19.04.2025
Obligacje razem wg stanu na dzień 31.03.2023		150 000	157 215	39 437	117 778		

* Emitent jest zobowiązany dokonać wykupu 25 000 sztuk obligacji serii H najpóźniej do dnia 5 marca 2024 roku, tj. o wartości nominalnej 25 mln PLN

	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótkoterminowe	Zobowiązanie długoterminowe	Oprocentowanie	Data wykupu
Stan na 31.12.2022							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii F	PLN	36 722	37 715	37 715	–	WIBOR 6M+ marża 3,45%-3,85% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	12.06.2023*
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii G	PLN	22 021	23 213	23 213	–	WIBOR 6M+ marża 4,50%-5,00% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	23.10.2023**
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii H	PLN	100 000	107 309	11 248	96 061	WIBOR 6M+ marża 4,50%-5,00% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	05.09.2024***
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii I	PLN	50 000	52 241	5 401	46 840	WIBOR 6M+ marża 4,20%-4,70% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	19.04.2025
Obligacje razem wg stanu na dzień 31.12.2022		208 743	220 478	77 577	142 901		

* obligacje serii F zostały w całości wykupione w dniu 6 lutego 2023 roku

** obligacje serii G zostały w całości wykupione w dniu 1 marca 2023 roku

*** Emitent jest zobowiązany dokonać wykupu 25 000 sztuk obligacji serii H najpóźniej do dnia 5 marca 2024 roku, tj. o wartości nominalnej 25 mln PLN

	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótkoterminowe	Zobowiązanie długoterminowe	Oprocentowanie	Data wykupu
Stan na 31.03.2022							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii F	PLN	65 000	68 124	4 781	63 343	WIBOR 6M+ marża 3,45%-3,85% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	12.06.2023
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii G	PLN	35 000	37 029	2 654	34 375	WIBOR 6M+ marża 4,50%-5,00% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	23.10.2023
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii H	PLN	100 000	103 628	8 825	94 803	WIBOR 6M+ marża 4,50%-5,00% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	05.09.2024*
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii I	PLN	50 000	51 762	3 533	48 229	WIBOR 6M+ marża 4,20%-4,70% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	19.04.2025
Obligacje razem wg stanu na dzień 31.03.2022		250 000	260 543	19 793	240 750		

* Emitent jest zobowiązany dokonać wykupu 25 000 sztuk obligacji serii H najpóźniej do dnia 5 marca 2024 roku, tj. o wartości nominalnej 25 mln PLN

Wartość wskaźnika dźwigni finansowej dla obligacji serii F, G, H i I na dzień 31 marca 2023 roku wynosiła 0,36. Przy wyliczeniu wskaźnika nie uwzględniono wartości zobowiązań z tytułu leasingu powstałych w wyniku wdrożenia MSSF 16 (praw wieczystego użytkowania gruntu oraz najem biura w Krakowie).



11. Leasing

11.1 Grupa jako leasingobiorca

Poniżej zaprezentowano aktywa oraz ich zmianę z tytułu prawa do użytkowania, uwzględnione w pozycji rzeczowych aktywów trwałych, nieruchomości inwestycyjnych oraz w zapasach według stanu na dzień 31 marca 2023 roku, 31 grudnia 2022 roku oraz 31 marca 2022 roku.

Za okres od 01.01.2023 do 31.03.2023 (dane niebadane)	Budynki i budowle	Środki transportu	Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Razem
Wartość brutto na początek okresu	1 768	1 523	140	31 297	34 728
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)					-
Transfer*		(165)			(165)
Wartość brutto na koniec okresu	1 768	1 358	140	31 297	34 563
Umorzenie na początek okresu	(382)	(503)	-	(3 548)	(4 433)
Amortyzacja (-)	(64)	(68)		(221)	(353)
Transfer*		165			165
Umorzenie na koniec okresu	(446)	(406)	-	(3 769)	(4 621)

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości

-

Wartość bilansowa netto na początek okresu	1 386	1 020	140	27 749	30 295
Wartość bilansowa netto na koniec okresu	1 322	952	140	27 528	29 942

*Pozycja transfer obejmuje wartości rzeczowych aktywów trwałych, które zostały wykupione z leasingu na własność

Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Budynki i budowle	Środki transportu	Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Razem
Wartość brutto na początek okresu	1 585	1 020	140	31 459	34 204
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	183	503			686
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-			(162)	(162)
Wartość brutto na koniec okresu	1 768	1 523	140	31 297	34 728
Umorzenie na początek okresu	(128)	(262)	-	(2 308)	(2 698)
Amortyzacja (-)	(254)	(241)		(1 240)	(1 735)
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (+)					-
Umorzenie na koniec okresu	(382)	(503)	-	(3 548)	(4 433)

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości

-

Wartość bilansowa netto na początek okresu	1 457	758	140	29 151	31 506
Wartość bilansowa netto na koniec okresu	1 386	1 020	140	27 749	30 295



Za okres od 01.01.2022 do 31.03.2022 (dane niebadane)	Budynki i budowle	Środki transportu	Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Razem
Wartość brutto na początek okresu	1 585	1 020	140	31 459	34 204
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	183	186			369
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)				(162)	(162)
Wartość brutto na koniec okresu	1 768	1 206	140	31 297	34 411
Umorzenie na początek okresu	(128)	(262)	-	(2 308)	(2 698)
Amortyzacja (-)	(64)	(59)		(310)	(433)
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (+)					-
Umorzenie na koniec okresu	(192)	(321)	-	(2 618)	(3 131)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości					-
Wartość bilansowa netto na początek okresu	1 457	758	140	29 151	31 506
Wartość bilansowa netto na koniec okresu	1 576	885	140	28 679	31 280

Kwoty z tytułu umów leasingu ujęte w sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów przedstawiono w tabeli poniżej.

Koszty z tytułu:	Rodzaj kosztu	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
		od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
odsetek z tytułu leasingu	Koszty finansowe: Odsetki	52	56
leasingu krótkoterminowego	Koszty według rodzaju: Usługi obce	107	1 071
leasingu aktywów o niskiej wartości niebędący leasingiem krótkoterminowym	Koszty według rodzaju: Usługi obce	88	86
zmiennych opłat leasingowych nieujętych w wycenie zobowiązań leasingowych	Koszty według rodzaju: Usługi obce	89	183

Pozostające do spłaty przyszłe minimalne opłaty leasingowe według stanu na dzień bilansowy wynoszą:

Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	od 5 do 25 lat	Razem
Stan na 31.03.2023 (dane niebadane)				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	2 945	6 564	26 467	35 976
Koszty finansowe (-)	(169)	(871)	(4 842)	(5 882)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	2 776	5 693	21 625	30 094

Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	od 5 do 25 lat	Razem
Stan na 31.12.2022				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	3 301	6 716	26 467	36 484
Koszty finansowe (-)	(191)	(891)	(4 842)	(5 924)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	3 110	5 825	21 625	30 560



Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	od 5 do 25 lat	Razem
Stan na 31.03.2022 (dane niebadane)				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	3 303	7 827	26 467	37 597
Koszty finansowe (-)	(222)	(916)	(4 842)	(5 980)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	3 081	6 911	21 625	31 617

11.2 Grupa jako leasingodawca

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2023 roku oraz w 2022 roku Grupa nie rozpoznała żadnych umów leasingu finansowego zgodnie z MSSF 16. Grupa jest stroną umów leasingu operacyjnego. Aktywa oddane przez Grupę innym podmiotom do użytkowania na podstawie umów najmu zaliczane są do aktywów Spółki, a opłaty leasingowe z tytułu leasingów operacyjnych są ujmowane liniowo jako przychody ze sprzedaży produktów i usług. Leasing operacyjny dotyczy głównie nieruchomości stanowiących własność Grupy, objętych umowami najmu. Przychody z tytułu leasingu operacyjnego w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2023 roku wyniosły 350 tys. PLN (w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2022 roku 331 tys. PLN).

12. Kredyty bankowe

Kredyty bankowe wg stanu na dzień 31 marca 2023 roku:

Data zawarcia	Spółka	Waluta	Wartość kredytu	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótko-terminowe	Zobowiązanie długo-terminowe	Oprocentowanie	Termin spłaty
21.12.2021	Lokum 4	PLN	108 620	36 618	20 000	16 618	WIBOR 3M+ marża	15.06.2024
31.03.2022	Lokum 15	PLN	50 913	4 491	4 491		WIBOR 3M+ marża	15.06.2024
24.06.2022	Lokum 8	PLN	39 000	282	282		WIBOR 3M+ marża	15.09.2024
Saldo na 31.03.2023			198 533	41 391	24 773	16 618		

Kredyty bankowe wg stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku:

Data zawarcia	Spółka	Waluta	Wartość kredytu	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótko-terminowe	Zobowiązanie długo-terminowe	Oprocentowanie	Termin spłaty
21.12.2021	Lokum 4	PLN	108 620	9 157	9 157		WIBOR 3M+ marża	15.06.2024
31.03.2022	Lokum 15	PLN	50 913	–			WIBOR 3M+ marża	15.06.2024
24.06.2022	Lokum 8	PLN	39 000	–			WIBOR 3M+ marża	15.09.2024
Saldo na 31.12.2022			198 533	9 157	9 157	–		

Kredyty bankowe wg stanu na dzień 31 marca 2022 roku:

Data zawarcia umowy kredytowej	Spółka	Waluta	Wartość kredytu	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótko-terminowe	Zobowiązanie długo-terminowe	Oprocentowanie	Termin spłaty
28.05.2020	Lokum 14	PLN	15 667	–			WIBOR 3M+ marża	15.12.2023*
28.05.2020	Lokum 14	PLN	23 047	–			WIBOR 3M+ marża	15.06.2022*
31.07.2020	Lokum 4	PLN	85 635	367		367	WIBOR 3M+ marża	15.06.2023
15.12.2020	Lokum 15	PLN	22 458	3 971	3 463	508	WIBOR 3M+ marża	15.06.2023
25.03.2021	Lokum 8	PLN	26 547	–			WIBOR 3M+ marża	15.06.2023



Data zawarcia umowy kredytowej	Spółka	Waluta	Wartość kredytu	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótko-terminowe	Zobowiązanie długo-terminowe	Oprocentowanie	Termin spłaty
13.05.2021	Lokum 15	PLN	29 654	–			WIBOR 3M+ marża	15.04.2024
21.12.2021	Lokum 4	PLN	108 620	–			WIBOR 3M+ marża	15.06.2024
31.03.2021	Lokum 15	PLN	50 913	–			WIBOR 3M+ marża	15.06.2024
Saldo na 31.03.2022			362 541	4 338	3 463	875		

*Umowy kredytowe rozwiązane w dniu 27 kwietnia 2022 roku

13. Rezerwy

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

Za okres od 01.01.2023 do 31.03.2023 (dane niebadane)	Rezerwy na świadczenia pracownicze	Rezerwy na koszty napraw	Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopow	Razem
Stan na początek okresu	95	2 860	868	3 823
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie			19	19
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (–)		(20)		(20)
Wykorzystanie rezerw (–)				–
Stan rezerw na koniec okresu	95	2 840	887	3 822
- długoterminowe	76	1 900		1 976
- krótkoterminowe	19	940	887	1 846

Rok zakończony 31 grudnia 2022	Rezerwy na świadczenia pracownicze	Rezerwy na koszty napraw	Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopow	Razem
Stan na początek okresu	135	2 453	784	3 372
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie		407	868	1 275
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (–)	(40)			(40)
Wykorzystanie rezerw (–)			(784)	(784)
Stan rezerw na koniec okresu	95	2 860	868	3 823
- długoterminowe	76	1 910		1 986
- krótkoterminowe	19	950	868	1 837

Za okres od 01.01.2022 do 31.03.2022 (dane niebadane)	Rezerwy na świadczenia pracownicze	Rezerwy na koszty napraw	Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopow	Razem
Stan na początek okresu	135	2 453	784	3 372
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie			238	238
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (–)		(73)		(73)
Wykorzystanie rezerw (–)				–
Stan rezerw na koniec okresu	135	2 380	1 022	3 537
- długoterminowe	128	1 590		1 718
- krótkoterminowe	7	790	1 022	1 819



14. Zobowiązania z tytułu umów z klientami

Jako zobowiązania z tytułu umów z klientami Grupa uznaje w szczególności:

- zobowiązania z tytułu wpłat na zakup lokali – tj. niezafakturowane wpłaty klientów na poczet zakupu lokali w wysokości wpłaconej kwoty brutto,
- przychody przyszłych okresów / przedpłaty na lokale – tj. zafakturowane wpłaty klientów na poczet zakupu lokali w wysokości przychodów przewidzianych do rozpoznania w przyszłych okresach sprawozdawczych.

Zobowiązania z tytułu umów z klientami	31.03.2023 (dane niebadane)	31.12.2022	31.03.2022 (dane niebadane)
Z tytułu wpłat klientów na zakup lokali mieszkalnych	10 370	9 102	14 632
Przychody przyszłych okresów/wpłaty na lokale	26 574	23 166	64 806
Zobowiązania z tytułu umów z klientami razem	36 944	32 268	79 438

15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	31.03.2023 (dane niebadane)	31.12.2022	31.03.2022 (dane niebadane)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	17 813	13 159	31 333
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	13 253	16 006	10 958
Zobowiązania z tytułu wypłaty w związku z wystąpieniem komandytariuszy			
Zobowiązania z tytułu wypłaty udziałów w zyskach akcjonariuszom mniejszościowym			
Pozostałe zobowiązania	958	832	957
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem	32 024	29 997	43 248

16. Instrumenty finansowe

Kategorie i klasy aktywów finansowych	31.03.2023 (dane niebadane)		31.12.2022		31.03.2022 (dane niebadane)	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
a) Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu						
Udzielone pożyczki	60	61	59	60	57	56
Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych	9 021	9 021	18 035	18 035	23 492	23 492
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	30 442	30 442	27 926	27 926	64 596	64 596
Środki pieniężne	29 800	29 800	65 388	65 388	30 138	30 138
b) Aktywa finansowe wyceniane do wartości godziwej przez wynik finansowy						
Ekwiwalenty pieniężne - jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych						
c) Aktywa finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9						
Należności z tytułu podatków		12 282		3 935		21 798



Kategorie i klasy zobowiązań finansowych	31.03.2023 (dane niebadane)		31.12.2022		31.03.2022 (dane niebadane)	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
a) Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu						
Dłużne papiery wartościowe	153 402	157 215	213 790	220 478	253 676	260 543
Kredyty bankowe	44 697	41 391	9 480	9 157	4 652	4 338
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	36 944	36 944	32 268	32 268	79 438	79 438
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	33 896	33 896	29 414	29 414	46 452	46 452
b) Zobowiązania finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9						
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		15 511		18 176		11 534
Zobowiązania z tytułu leasingu		30 094		30 560		31 617

Przychody, koszty, zyski lub straty w podziale na kategorie instrumentów finansowych zaprezentowano z nocie 18 „Przychody finansowe” i nocie 19 „Koszty finansowe”.

Wszystkie instrumenty finansowe (zaprezentowane w notach powyżej) wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są przez Grupę klasyfikowane do poziomu 2. Sposób i technika wyceny instrumentów wycenianych w wartości godziwej nie zmieniły się w porównaniu do sposobu i techniki wyceny na dzień 31 grudnia 2022 roku.

17. Przychody i koszty

Przychody	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów, w tym:	57 720	39 707
– mieszkań i lokali wraz z miejscami postojowymi i komórkami	54 006	38 309
– usług dodatkowych - wykańczanie lokali pod klucz	1 942	588
– pozostałe	1 772	810
SUMA przychodów ze sprzedaży	57 720	39 707
Pozostałe przychody operacyjne	79	373
Przychody finansowe	200	7
SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej	57 999	40 087
Przychody z działalności zaniechanej	–	–
Wartość przychodów razem	57 999	40 087

Przychody z działalności zaniechanej nie wystąpiły. Grupa nie prowadzi sprzedaży poza granicami Polski, tym samym całość jej przychodów dotyczy sprzedaży zrealizowanej na terenie kraju. Grupa ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyszczonego dobra lub usługi (tj. składnika aktywów) klientowi, czyli z chwilą uzyskania kontroli przez klienta nad tym składnikiem aktywów.



Koszty	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Koszt własny sprzedaży	36 070	26 067
Koszty sprzedaży	2 999	2 183
Koszty ogólnego zarządu	3 579	2 780
Pozostałe koszty operacyjne	66	54
Koszty finansowe	2 705	8 224
Strata/(odwrócenie straty) z tytułu utraty wartości aktywów	622	7 092
SUMA kosztów ogółem z działalności kontynuowanej	46 041	46 400
Koszty z działalności zaniechanej	–	–
Wartość kosztów razem	46 041	46 400

18. Przychody finansowe

Przychody finansowe	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Odsetki, w tym:	200	7
<i>od jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych</i>		6
<i>od środków pieniężnych</i>	185	
<i>wykup obligacji poniżej nominalu</i>	12	
<i>od udzielonych pożyczek</i>	1	1
Różnice kursowe		
Pozostałe przychody finansowe		

19. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Odsetki, w tym:	2 704	8 213
<i>od obligacji</i>	2 652	8 153
<i>od zobowiązań z tytułu leasingu</i>	52	56
Różnice kursowe		2
Pozostałe koszty finansowe	1	9
Koszty finansowe razem	2 705	8 224



Odsetki od wyemitowanych obligacji stanowią koszt od zobowiązań wycenianych według zamortyzowanego kosztu.

Z uwagi na liczne przepływy i wzajemne pożyczki udzielane pomiędzy spółkami Grupy, nie ma możliwości bezpośredniego powiązania kosztów finansowania zewnętrznego z tytułu wyemitowanych obligacji z nakładami ponoszonymi na realizację projektów deweloperskich, zatem koszty odsetek od dłużnych papierów wartościowych odnoszone są na wynik finansowy w okresie, którego dotyczą (zgodnie z MSR 23 par. 8).

20. (Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów

(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Odwrócenie odpisu aktualizującego należności		
Odpis aktualizujący wartość należności	(622)	(7 092)
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych razem	(622)	(7 092)

21. Podatek dochodowy

	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Podatek bieżący		
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	1 062	176
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy	(12)	139
Podatek bieżący	1 050	315
Podatek odroczony		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	1 345	(257)
Podatek odroczony	1 345	(257)
Podatek dochodowy razem	2 395	58



22. Odroczone podatek dochodowy

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

	31.03.2023 (dane niebadane)	31.12.2022	31.03.2022 (dane niebadane)
Saldo na początek okresu:			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15 835	17 257	17 257
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30 075	21 414	21 414
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - wycena inwestycji w jednostce zależnej*		-	-
Podatek odroczone per saldo na początek okresu	(14 240)	(4 157)	(4 157)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:			
Rachunek zysków i strat (+/-)	(1 345)	(10 754)	257
Zyski zatrzymane (+/-)		671	
Podatek odroczone per saldo na koniec okresu, w tym:	(15 585)	(14 240)	(3 900)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15 098	15 835	14 906
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30 683	30 075	18 806

Odroczone podatek dochodowy w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2023 roku wynika z następujących pozycji różnic przejściowych:

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2022	Zmiana stanu:			31.03.2023 (dane niebadane)
		Rachunek zysków i strat	Zyski zatrzymane	Przeniesienie do innej pozycji	
Aktywa:					
Rzeczowe aktywa trwałe	317	76			393
Zapasy	65 628	815			66 443
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 049				1 049
Pasywa:					
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	95				95
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	868	19			887
Pozostałe rezerwy	2 753	(19)			2 734
Dłużne papiery wartościowe	12 306	(4 679)			7 627
Zobowiązania handlowe	234	(89)			145
Inne:					
Nierozliczone straty podatkowe	92				92
Razem różnice przejściowe	83 342	(3 877)	-	-	79 465
Stawka podatku	19%				19%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	15 835		-		15 098



Dodatknie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2022	Zmiana stanu:			31.03.2023 (dane niebadane)
		Rachunek zysków i strat	Zyski zatrzymane	Przeniesienie do innej pozycji	
Aktywa:					
Rzeczowe aktywa trwałe	2 406	(132)			2 274
Nieruchomości inwestycyjne	128				128
Zapasy	26 715	(213)			26 502
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 030	5			1 035
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	–				
Pasywa:					
Dłużne papiery wartościowe	–				
Leasing	(29 101)	417			(28 684)
Inne:					
Wynik na sprzedaży lokali, dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności	100 892	250			101 142
Wycena inwestycji w jednostce zależnej	56 221	2 869			59 090
Razem różnice przejściowe	158 291	3 196	–	–	161 487
Stawka podatku	19%				19%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	30 075				30 683

Odroczony podatek dochodowy w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2022 roku wynika z następujących pozycji różnic przejściowych:

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2021	Zmiana stanu:			31.03.2022 (dane niebadane)
		Rachunek zysków i strat	Zyski zatrzymane	Przeniesienie do innej pozycji	
Aktywa:					
Rzeczowe aktywa trwałe	181	(44)			137
Zapasy	80 408	(19 596)			60 812
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 031				1 031
Pasywa:					
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	135				135
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	784	238			1 022
Pozostałe rezerwy	2 288	(69)			2 219
Dłużne papiery wartościowe	5 743	5 693			11 436
Zobowiązania handlowe	123	(26)			97
Inne:					
Nierozliczone straty podatkowe	131	1 432			1 563
Razem różnice przejściowe	90 824	(12 372)	–	–	78 452
Stawka podatku	19%		19%		19%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	17 257		–		14 906



Dodatknie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2021	Zmiana stanu:			31.03.2022 (dane niebadane)
		Rachunek zysków i strat	Inne całkowite dochody	Przeniesienie do innej pozycji	
Aktywa:					
Rzeczowe aktywa trwałe	2 215	246			2 461
Nieruchomości inwestycyjne	128				128
Zapasy	27 186	(441)			26 745
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 901	270			2 171
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty					–
Pasywa:					
Dłużne papiery wartościowe					–
Leasing	(29 553)	241			(29 312)
Inne:					
Wynik na sprzedaży lokali, dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności	34 221	5 713			39 934
Wycena inwestycji w jednostce zależnej	76 606	(19 754)			56 852
Razem różnice przejściowe	112 704	(13 725)	–	–	98 979
Stawka podatku	19%		19%		19%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	21 414		–		18 806

23. Zysk na akcję

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

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

Liczba akcji zwykłych w okresie 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2023 roku i w roku 2022 nie zmieniła się. Na 31 marca 2023 roku Lokum Deweloper S.A. nie ma potencjalnie rozwadniających akcji zwykłych.

Kalkulację podstawowego oraz rozwodnionego zysku (straty) na akcję wraz z uzgodnieniem średniej ważonej rozwodnionej liczby akcji przedstawiono poniżej.

	od 01.01.2023 do 31.03.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2022 do 31.03.2022 (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	9 104	(6 747)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,51	(0,37)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,51	(0,37)



	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
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	9 104	(6 747)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,51	(0,37)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,51	(0,37)

24. Dywidendy

Wspólnicy/akcjonariusze spółek jawnych i komandytowo-akcyjnych nieposiadający kontroli, posiadają prawo do łącznego zysku spółek operacyjnych na poziomie 3,75%

Informację o dywidendach wypłaconych przez spółki z Grupy dla wspólników nieposiadających kontroli przedstawiono poniżej:

	od 01.01.2023 do 31.03.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2022 do 31.03.2022 (dane niebadane)
Lokum 1		988	
Lokum 2		24	
Lokum 3		23	
Lokum 6		78	
Lokum 7		344	
Lokum 8		2 608	
Lokum 9		1 646	
Lokum 10		39	
Lokum 12		239	
Lokum 13		1 294	
RAZEM	-	7 283	-

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2023 roku oraz w 2022 roku spółki z Grupy nie wypłacały zaliczek na dywidendy dla wspólników nieposiadających kontroli.



25. Przepływy pieniężne

	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Amortyzacja:		
amortyzacja wartości niematerialnych	12	51
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	429	392
amortyzacja PWUG wykazanych w zapasach	221	310
	662	753
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:		
odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek	–	–
odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	1	1
odsetki pozostałe	(2)	(2)
odsetki od leasingu	52	56
wykup obligacji poniżej nominalu	(12)	
odsetki i opłaty od dłużnych papierów wartościowych	2 652	8 153
	2 691	8 208
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		
przychody ze sprzedaży wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych	(44)	(106)
wartość netto sprzedanych wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych		
	(44)	(106)
Zmiana należności		
zmiana stanu należności wynikająca z bilansu	(8 966)	20 472
korekta o zmianę stanu należności długoterminowych	1	(21)
korekta o zmianę stanu należności z tytułu sprzedaży środków trwałych		
	(8 965)	20 451
Zmiana stanu zapasów		
zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu	(20 638)	(42 511)
korekta o koszty finansowe	695	94
korekta wartości początkowej aktywa z tytułu prawa do użytkowania		(162)
korekta o zmianę stanu aktywów z tytułu praw do użytkowania	(221)	(310)
	(20 164)	(42 889)



	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych		
zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu	6 703	19 314
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu wypłaty w związku z wystąpieniem komandytariuszy		
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu nabycia aktywów trwałych	11	14
korekta o zmianę stanu zobowiązań długoterminowych	(298)	593
	6 416	19 921

26. Uzgodnienie stanu zadłużenia

Informacje o zmianach stanu zadłużenia wynikających z przepływów pieniężnych oraz zmian niepieniężnych przedstawia poniższa tabela.

	od 01.01.2023 do 31.03.2023 (dane niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2022	od 01.01.2022 do 31.03.2022 (dane niebadane)
Zobowiązania finansowe na początek okresu			
- obligacje	220 478	254 745	254 745
- kredyty	9 157	9 234	9 234
- leasingi	30 560	31 889	31 889
Zobowiązania finansowe na początek okresu razem	260 195	295 868	295 868
Zmiany wynikające z przepływów gotówkowych, w tym:			
wpływy z tyt. otrzymanych kredytów	40 346	113 947	30 681
wpływy z tyt. wyemitowanych obligacji (pomniejszone o wydatki na emisje)	-	-	-
wypływy z tyt. spłaty otrzymanych kredytów	(8 112)	(114 024)	(35 577)
wypływy z tyt. wykupu obligacji	(58 745)	(40 676)	-
płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(466)	(1 853)	(479)
odsetki i prowizje zapłacone w okresie	(7 905)	(20 622)	(2 505)
	(34 882)	(63 228)	(7 880)
Zmiany bezgotówkowe, w tym:			
wartość początkowa aktywów w leasingu przyjętych w roku obrotowym	-	686	369
wykup obligacji poniżej nominału	(12)	(581)	-
korekta wartości początkowej aktywa z tytułu prawa do użytkowania	-	(162)	(162)
odsetki i prowizje naliczone w okresie	3 399	27 612	8 303
	3 387	27 555	8 510
Zobowiązania finansowe na koniec okresu			
- obligacje	157 215	220 478	260 543
- kredyty	41 391	9 157	4 338
- leasingi	30 094	30 560	31 617
Zobowiązania finansowe na koniec okresu razem	228 700	260 195	296 498



27. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

27.1 Poręczenia i gwarancje wewnątrz Grupy

Spółki z Grupy udzielają sobie wzajemnych poręczeń zarówno w związku z zaciąganiem wspólnie kredytami, jak i w ramach transakcji zakupowych. Transakcje te mają charakter wewnątrzgrupowy, poręczenie dotyczy zobowiązań kredytowych oraz zobowiązań handlowych wobec jednostek niepowiązanych. Zmiany udzielonych poręczeń i gwarancji wewnątrz Grupy opisano w nocie 28 niniejszego sprawozdania finansowego.

Wynik wyceny tych gwarancji według MSSF 9 na 31 marca 2023 roku jest nieistotny.

27.2 Sprawy sądowe

W dniu 8 lutego 2017 roku Spółka dominująca wytoczyła powództwo o zapłatę kwoty 426 tys. PLN. Jednak z uwagi na bezskuteczność egzekucji postępowanie egzekucyjne zostało umorzone. W dniu 22 stycznia 2019 roku Spółka wytoczyła w trybie art. 299 k.s.h. powództwo o zapłatę kwoty 520 tys. PLN przeciwko członkom zarządu pozwanej uprzednio spółki z uwagi na bezskuteczną egzekucję z jej majątku.

W dniu 29 kwietnia 2020 roku, po rozpoznaniu sprawy sąd wydał wyrok zasądający w całości żądanie Spółki. Strona pozwana złożyła apelację od wyroku, która z uwagi na brak formalny została odrzucona. Wyrok jest prawomocny. Wnioskiem z dnia 27 kwietnia 2021 roku Spółka wystąpiła o wszczęcie postępowania egzekucyjnego. Postępowanie, którego stroną jest Spółka nie wpływa w sposób istotny na działalność Spółki dominującej oraz Grupy Kapitałowej.

W dniu 25 lipca 2019 roku została nadana klauzula wykonalności na tytuł egzekucyjny – akt notarialny, w części dotyczącej poddania się egzekucji co do kwoty 591 000,00 PLN przez dłużnika spółki Lokum 7. W dniu 8 sierpnia 2019 roku Lokum 7 wystąpiła do komornika z wnioskiem o egzekucję. Postępowanie to nie wpływa w sposób istotny na działalność Spółki dominującej oraz Grupy Kapitałowej.

27.3 Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. Opis ryzyk i niepewności związanych ze sprawami podatkowymi został opisany w Sprawozdaniu z działalności zarządu Grupy Kapitałowej za rok 2022.

W dniu 18 listopada 2019 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała postanowienie o wszczęciu postępowania kontrolnego przez Urząd Celno-Skarbowy we Wrocławiu w zakresie kontroli przestrzegania przepisów prawa podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za 2018 rok. W dniu 30 grudnia 2020 roku został doręczony Spółce wynik kontroli celno-skarbowej z dnia 16 grudnia 2020 roku dotyczący przestrzegania przepisów prawa podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za 2018 rok. Szczegółowe ustalenia dokonane przez Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu w zakresie prawidłowości rozliczeń Spółki wykazały zaniżenie podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 51 765,00 PLN. Po przeprowadzeniu ponownej weryfikacji materiału zebranego przez Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu, Spółka zgodziła się ze stanowiskiem organu podatkowego w przedmiotowej sprawie i uiszczyła należny podatek dochodowy wraz z odsetkami w terminie dwóch tygodni od odebrania wyniku kontroli.

Poza ww. obszarem, Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu stwierdził m.in. nieprawidłowości w zakresie poboru zryczałtowanego podatku u źródła od dochodów wypłacanych podmiotowi zagranicznemu. Organ podatkowy ustalił, że Spółka jako płatnik podatku, nie pobrała i nie odprowadziła kwoty 2 409 960,00 PLN. Po konsultacjach ze specjalistami z zakresu prawa podatkowego, Spółka nie zgodziła się z ustaleniami Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu w tym zakresie. W ocenie Spółki Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu błędnie nie zastosował zwolnienia wynikającego zarówno z ustawy o CIT, jak i przepisów wspólnotowych, co w konsekwencji prowadzi do nieuzasadnionego podwójnego opodatkowania. W związku z powyższym Spółka nie skorzystała z prawa do złożenia korekty deklaracji podatkowych zgodnie z treścią ustaleń Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu wiedząc, że kontrola przekształci się następnie w postępowanie podatkowe. W dniu 9 czerwca 2021 roku zostało doręczone Spółce postanowienie o przekształceniu zakończonej kontroli celno-skarbowej w postępowanie podatkowe z dnia 26 maja 2021 roku w sprawie przestrzegania przepisów prawa podatkowego w zakresie obowiązków płatnika zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych z tytułu przychodów z udziału w zyskach osób prawnych za 2018 rok. W dniu 19 sierpnia 2021 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała decyzję pierwszej instancji z dnia 4 sierpnia 2021 roku w sprawie postępowania podatkowego. Naczelnik Dolnośląskiego



Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu orzekł o odpowiedzialności podatkowej płatnika Lokum Deweloper S.A. z tytułu niepobranego zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych od przychodów z udziału w zyskach osób prawnych i określił należność z tego tytułu w kwocie 2 409 960,00 PLN. W dniu 2 września 2021 roku Spółka wniosła odwołanie od decyzji Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu z dnia 4 sierpnia 2021 roku i uchylenie zaskarżonej decyzji w całości oraz umorzenie postępowania. Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu w postanowieniach z dnia 27 października 2021, 25 lutego 2022, 27 maja 2022, 29 września 2022 roku wskazywał nowe terminy zakończenia kontroli celno-skarbowej. W dniu 2 marca 2023 roku Spółka otrzymała postanowienie z dnia 16 lutego 2023 roku wskazujące nowy termin zakończenia kontroli celno-skarbowej do 28 kwietnia 2023 roku. W dniu 6 kwietnia 2023 roku Lokum Deweloper S.A. otrzymała decyzję Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu z dnia 23 marca 2023 roku, w której organ uchylił decyzję pierwszej instancji. W związku z koniecznością uzupełnienia materiału dowodowego organ odwoławczy odstąpił od wydania rozstrzygnięcia merytorycznego i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia. Spółka zdecydowała o ujęciu w sprawozdaniu finansowym za rok 2020 wyniku kontroli, wykazując m.in. zobowiązanie oraz należność publiczno-prawną, która została objęta odpisem aktualizującym w kwocie 2 905 tys. PLN. W sprawozdaniu finansowym za 2021 roku Spółka wykazała dodatkowo odpis z tytułu odsetek w kwocie 193 tys. PLN. W 2022 roku Spółka dotworzyła odpis z tytułu odsetek w kwocie 328 tys. PLN. W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2023 roku Lokum Deweloper S.A. wykazała dodatkowo odpis z tytułu odsetek w kwocie 97 tys. PLN. Spółka nie zgadza się ze stwierdzonymi przez Organ nieprawidłowościami, a rozpoznany odpis podyktowany jest daleko idącą ostróżnością Emitenta. W opinii zarządu Emitenta będące przedmiotem kontroli rozliczenia podatkowe w zakresie zryczałtowanego podatku dochodowego zostały przeprowadzone w sposób prawidłowy i Emitent będzie bronił swojego stanowiska w dalszym toku postępowania, wykorzystując wszelkie przewidziane przepisami prawa podatkowego środki odwoławcze. Uwzględniając jednak realia prowadzonych postępowań podatkowych, uzyskanie ostatecznego rozstrzygnięcia może być procesem długotrwałym.

W dniu 12 października 2021 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała postanowienie o wszczęciu postępowania kontrolnego przez Dolnośląski Urząd Celno-Skarbowy we Wrocławiu w przedmiocie przestrzegania przepisów prawa podatkowego w zakresie obowiązków płatnika zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych z tytułu przychodów z udziału w zyskach osób prawnych za 2019 rok. W dniu 19 stycznia 2022 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała postanowienie z dnia 5 stycznia 2022 roku wskazujące nowy termin zakończenia kontroli celno-skarbowej do 12 kwietnia 2022 roku. W dniu 22 kwietnia 2022 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała decyzję pierwszej instancji z dnia 8 kwietnia 2022 roku w sprawie postępowania podatkowego. Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu orzekł o odpowiedzialności podatkowej płatnika Lokum Deweloper S.A. z tytułu niepobranego zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych od przychodów z udziału w zyskach osób prawnych i określił należność z tego tytułu w kwocie 5 738 000 PLN. W dniu 10 października 2022 roku zostało doręczone Spółce postanowienie z dnia 26 września 2022 roku o przekształceniu zakończonej kontroli celno-skarbowej w postępowanie podatkowe w sprawie przestrzegania przepisów prawa podatkowego w zakresie obowiązków płatnika zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych z tytułu przychodów z udziału w zyskach osób prawnych za 2019 rok. W dniu 20 lutego 2023 roku Spółka otrzymała postanowienie z dnia 6 lutego 2023 roku wskazujące nowy termin zakończenia kontroli celno-skarbowej do 7 kwietnia 2023 roku. W dniu 18 kwietnia 2023 roku Spółka otrzymała postanowienie z dnia 4 kwietnia 2023 roku wskazujące nowy termin zakończenia kontroli celno-skarbowej do 7 czerwca 2023 roku. W ramach postępowania podatkowego prowadzona jest obecnie ponowna analiza zgromadzonego materiału dowodowego.

Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania finansowego otrzymana decyzja nie podlega wykonaniu. Spółka zdecydowała o ujęciu wyniku kontroli w sprawozdaniu finansowym za rok 2022, wykazując m.in. zobowiązanie wraz z odsetkami oraz należność publiczno-prawną, która została objęta odpisem aktualizującym, w kwocie 7 699 tys. PLN. W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2023 roku Lokum Deweloper S.A. wykazała dodatkowo odpis z tytułu odsetek w kwocie 228 tys. PLN. Spółka nie zgadza się ze stwierdzonymi przez Organ nieprawidłowościami, a rozpoznany odpis podyktowany jest daleko idącą ostróżnością Emitenta. W opinii zarządu Emitenta będące przedmiotem kontroli rozliczenia podatkowe w zakresie zryczałtowanego podatku dochodowego zostały przeprowadzone w sposób prawidłowy i Emitent będzie bronił swojego stanowiska w dalszym toku postępowania, wykorzystując wszelkie przewidziane przepisami prawa podatkowego środki odwoławcze. Uwzględniając jednak realia prowadzonych postępowań podatkowych, uzyskanie ostatecznego rozstrzygnięcia może być procesem długotrwałym.



28. Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu, pożyczki lub udzieleniu gwarancji

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2023 roku zmiany w zakresie udzielonych poręczeń i gwarancji nie wystąpiły.

Wydarzenia po dniu bilansowym

W dniu 20 kwietnia 2023 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. udzieliła poręczenia za zobowiązania spółki Lokum 13, w związku z realizacją przez tę spółkę zobowiązań dotyczących współpracy i ponoszenia kosztów budowy drogi i innych zobowiązań wynikających z realizacji umowy o zastępstwo inwestycyjne w realizacji inwestycji drogowej.

29. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Podmioty powiązane z Grupą obejmują kluczowy personel kierowniczy, jednostki stowarzyszone, jednostki zależne wyłączone z obowiązku konsolidacji oraz pozostałe podmioty powiązane, do których Grupa zalicza podmioty kontrolowane przez jednostkę dominującą, jednostkę dominującą najwyższego szczebla w stosunku do Lokum Deweloper S.A. oraz kluczowy personel kierowniczy.

29.1 Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

Do kluczowego personelu kierowniczego zgodnie z dyspozycją MSR 24 Grupa zalicza członków zarządu i rady nadzorczej spółki dominującej oraz spółek zależnych.

Podsumowanie transakcji z kluczowym personelem kierowniczym Spółki przedstawiają poniższe tabele:

	Rok	Przychody ze sprzedaży	Pozostałe przychody operacyjne i finansowe	Zakupy usług, towarów i środków trwałych	Pozostałe koszty operacyjne i finansowe
Kluczowy personel kierowniczy	od 01.01.2023 do 31.03.2023				
Kluczowy personel kierowniczy	od 01.01.2022 do 31.03.2022				

	Rok	Udzielone pożyczki	Należności handlowe i pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu umów z klientami	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Kluczowy personel kierowniczy	31.03.2023		725		
Kluczowy personel kierowniczy	31.12.2022		725		

Szczegółowe informacje o wynagrodzeniu kluczowego personelu, w okresie objętym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, przedstawiono w nocie 30. Informacje na temat programu motywacyjnego zostały ujawnione zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2022 rok.

Grupa Kapitałowa nie udzieliła kluczowemu personelowi kierowniczemu żadnych pożyczek w okresie objętym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.



29.2 Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi, niekonsolidowanymi jednostkami zależnymi oraz pozostałymi podmiotami powiązanyymi

Poniżej zestawiono transakcje z podmiotami powiązanyymi nieobjętymi konsolidacją w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.

	Okres	Przychody ze sprzedaży	Pozostałe przychody operacyjne i finansowe	Zakupy usług, towarów i środków trwałych	Pozostałe koszty operacyjne i finansowe
Pozostałe jednostki powiązane	od 01.01.2023 do 31.03.2023		167		1
Pozostałe jednostki powiązane	od 01.01.2022 do 31.03.2022		178	70	1

	Na dzień	Udzielone pożyczki	Należności handlowe i pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu umów z klientami	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Pozostałe jednostki powiązane	31.03.2023	61	1 057	770	5
Pozostałe jednostki powiązane	31.12.2022	60	1 244	770	

Transakcje z podmiotami nieobjętymi konsolidacją dokonywane były na zasadach rynkowych.

Nie wystąpiły przesłanki do dokonania 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.

30. Wynagrodzenie kadry kierowniczej

30.1 Wynagrodzenia członków zarządu Spółki dominującej

Łączna wartość wynagrodzeń i innych świadczeń dla członków zarządu Spółki dominującej wyniosła:

		w spółce dominującej		w spółkach zależnych oraz stowarzyszonych			Razem
		wynagrodzenie za okres	inne świadczenia za okres	wynagrodzenie za okres	wypłaty z zysku za okres		
		od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2023 do 31.03.2023	lat wcześniejszych	
Bartosz Kuźniar	prezes zarządu	11	3	27			41
Tomasz Dotkuś	wiceprezes zarządu ds. finansowych -	120	2	64			186
Razem		131	5	91	-	-	227



30.2 Wynagrodzenia członków rady nadzorczej Spółki dominującej

Łączna wartość wynagrodzeń i innych świadczeń dla członków rady nadzorczej Spółki dominującej wyniosła:

		w spółce dominującej		w spółkach zależnych oraz stowarzyszonych			Razem
		wynagrodzenie za okres	inne świadczenia za okres	wynagrodzenie za okres	wypłaty z zysku za okres		
		od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2023 do 31.03.2023	lat wcześniejszych	
Dariusz Olczyk	przewodniczący rady nadzorczej	7					7
Jan Olczyk	wiceprzewodniczący rady nadzorczej	6					6
Arkadiusz Król	sekretarz rady nadzorczej	5					5
Bartosz Krzesiak	członek rady nadzorczej	7					7
Emilia Sawicka	członek rady nadzorczej	7					7
Razem		32	-	-	-	-	32

31. 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 11 stycznia 2023 roku Lokum 13 (Sprzedający) zawarła z Lokum Deweloper FIZ (Kupujący) przedwstępną umowę, w której strony zobowiązały się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży 83 lokali mieszkalnych wraz z miejscami postojowymi, komórkami loka torskimi i boksami garażowymi, zrealizowanymi w ramach inwestycji Lokum Salsa, przy ul. Stanisława Klimeckiego 8, 8A i 8B w Krakowie. W dniu 1 lutego 2023 roku strony zawarły aneks do ww. umowy i rozszerzyły jej zakres o dodatkowy lokal mieszkalny.

W dniu 10 lutego 2023 roku Lokum 13 (Sprzedający) oraz Lokum Deweloper FIZ (Kupujący), w związku z zawartą w dniu 11 stycznia 2023 roku przedwstępną umową, dokonały sprzedaży pakietu 43 lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi, w ramach inwestycji Lokum Salsa, przy ul. Stanisława Klimeckiego 8, 8A i 8B w Krakowie.

W okresie 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2023 roku nie miały miejsca inne istotne dla Grupy wydarzenia, które nie byłyby opisane w niniejszym sprawozdaniu.

Wydarzenia po dniu bilansowym

W dniu 17 kwietnia 2023 roku Lokum 13 (Sprzedający) oraz Lokum Deweloper FIZ (Kupujący), w związku z zawartą w dniu 11 stycznia 2023 roku przedwstępną umową, dokonały sprzedaży pakietu 41 lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi, w ramach inwestycji Lokum Salsa, przy ul. Stanisława Klimeckiego 8, 8A i 8B w Krakowie.

32. 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 hipotecznych dla potencjalnych klientów, jak również planowana i realizowana przez administrację rządową i samorządową polityka mieszkaniowa i gospodarka przestrzenna.

Spodziewane ochłodzenie koniunktury gospodarczej i pogorszenie warunków przyznawania kredytów mieszkaniowych może osłabić popyt na nowe mieszkania, ich strukturę i cenę.



Wraz z kolejnymi podwyżkami stóp procentowych Narodowego Banku Polskiego, które istotnie wpływają na poziom kosztów kredytów, rynek mieszkaniowy może przestać być postrzegany jako atrakcyjna inwestycja i lokata kapitału. Efekty ostatnich podwyżek stóp procentowych są widoczne w spadku liczby chętnych na kredyt hipoteczny oraz znacznym spadku zdolności kredytowych uzyskiwanych przez nabywców mieszkań.

Wciąż jednak za dużą część popytu mieszkaniowego odpowiada popyt gotówkowy. Wielu klientów, chcąc zabezpieczyć posiadane środki finansowe przed inflacją, decyduje się na zakup nieruchomości. Dodatkowo okresowy dochód w postaci czynszu oraz potencjalny wzrost ceny nieruchomości wpływa na opłacalność takiej formy inwestowania.

Rosnące ceny gruntów, materiałów budowlanych i robocizny wraz z przewidywanym spowolnieniem gospodarczym w nadchodzących latach mogą w perspektywie długookresowej być czynnikiem ograniczającym popyt na nowe mieszkania oraz rentowność realizowanych inwestycji. Niedoskonałość regulacji polskiego systemu prawnego w zakresie prawa zagospodarowania nieruchomości oraz prawa budowlanego, braki w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, tempo uzyskiwania decyzji administracyjnych, a także wydawanie decyzji administracyjnych, które są zaskarżane (zasadnie bądź bezzasadnie) przez osoby trzecie, są przyczyną wstrzymywania procesu inwestycyjnego.

Inflacja oraz stopy procentowe

Rosnące ceny gruntów, materiałów budowlanych i robocizny wraz z przewidywanym spowolnieniem gospodarczym w nadchodzących latach mogą w perspektywie długookresowej być czynnikiem ograniczającym popyt na nowe mieszkania oraz rentowność realizowanych inwestycji. Zjawisko ujemnych realnych stóp procentowych wywołane przez aktualne odczyty inflacji znacznie przewyższające zarówno stopy procentowe jak i realne oprocentowanie depozytów oferowanych przez Banki powoduje, iż siła nabywczą oszczędności zmniejsza się w tempie najwyższym od ponad 20 lat. Inwestycje w nieruchomości wciąż uznawane są za jedną z najefektywniejszych form zabezpieczenia oszczędności przed inflacją w długim okresie.

Chcąc walczyć z inflacją Rada Polityki Pieniężnej w październiku 2021 roku rozpoczęła cykl podwyżek stóp procentowych, co pociągnęło za sobą wzrost stawek WIBOR 3M i 6M. Na podstawie tych wskaźników jest ustalane oprocentowanie zaciągniętych przez Grupę Kapitałową kredytów oraz obligacji wyemitowanych przez Lokum Deweloper S.A. Zarząd Emitenta bierze pod uwagę ryzyko dalszego wzrostu kosztów finansowania. Ich poziom w ocenie Zarządu nie stanowi zagrożenia dla płynności Grupy Kapitałowej oraz jej zdolności do regulowania wszystkich zobowiązań. W reakcji na wysoki poziom stóp procentowych Zarząd Spółki podjął decyzję najpierw o skupie obligacji własnych na rynku regulowanym w celu ich sukcesywnego umarzenia a następnie skorzystał z prawa do przedterminowego wykupu obligacji serii F oraz serii G. Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych obligacji to 150 mln PLN.

Naturalnym następstwem zacieśniania polityki pieniężnej przez RPP był między innymi wzrost kosztu pieniądza, co pociągnęło za sobą spadek sprzedaży mieszkań z wykorzystaniem kredytów hipotecznych. Stały się one droższe oraz mniej dostępne dla klientów. Dodatkowo polityka kredytowa banków odzwierciedlona w stanowisku UKNF z dnia 7 marca 2022 roku spowodowała ograniczenie dostępności kredytów mieszkaniowych. W ubiegłych kwartałach Zarząd Emitenta odnotował wzrost udziału zakupów finansowanych ze środków własnych, który jednak nie zdołał w całości pokryć spadku sprzedaży wywołanego zmniejszeniem wolumenu zakupów mieszkań z wykorzystaniem kredytów hipotecznych. Zmiana w rekomendacji S w lutym 2023 roku dotycząca zmniejszenia bufora z 5pp do 2,5pp miała pozytywny wpływ na rynek kredytów hipotecznych w Polsce. Rekomendacja wskazuje minimalny poziom bufora, jaki powinien być stosowany przez banki, przy czym zgodnie ze stanowiskiem UKNF powinny one dostosować poziom bufora, uwzględniając ocenę ryzyka i zaleca przyjęcie adekwatnych rozwiązań w tym obszarze. Zapowiedź wdrożenia rządowego programu „Bezpieczny kredyt 2%”, który ma obowiązywać od 1 lipca 2023 roku, również ożywiła rynek nieruchomości. W pierwszych trzech miesiącach 2023 roku wzrosła ilość zapytań dotyczących zakupu mieszkań, co potwierdzają również wyniki sprzedaży za pierwszy kwartał 2023 roku. Na chwilę obecną zarząd nie jest w stanie oszacować, jak powyższe zmiany wpłyną na poziom sprzedaży i wyniki w przyszłości.

Z uwagi na specyfikę działalności deweloperskiej oraz uprawnień jakie daje klientowi Ustawa Deweloperska zagrożeniem, które może wystąpić, jest rozwiązywanie umów deweloperskich przez klientów, którzy mogą zrezygnować z zakupu mieszkania, rozwiązując umowę deweloperską z uwagi na utratę zdolności kredytowej lub też chcąc przeczekać okres drogich kredytów hipotecznych. Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania sytuacja ta wystąpiła w skali nieistotnej zarówno dla wyników obecnych jak i przyszłych okresów.

Wojna w Ukrainie

Wojna w Ukrainie ma przede wszystkim wpływ na inflację, spowolnienie sprzedaży mieszkań, niedobór surowców i materiałów, kryzys energetyczny, brak pracowników i deprecjację PLN wobec USD i EUR. Zarząd Spółki monitoruje konflikt zbrojny oraz istotny wzrost napięcia w relacjach z Rosją nie tylko na linii Ukraina - Rosja, ale także UE/USA – Rosja, który może mieć dalszy wpływ na działalność Grupy Kapitałowej i Spółki w 2023 roku. Wojna w Ukrainie ma wpływ na znaczny wzrost kosztów surowców energetycznych, co przekłada się na całą gospodarkę dodatkowo podbijając inflację.



Inne czynniki

Niedoskonałość regulacji polskiego systemu prawnego w zakresie prawa zagospodarowania nieruchomości oraz prawa budowlanego, braki w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, tempo uzyskiwania decyzji administracyjnych, a także wydawanie decyzji administracyjnych, które są zaskarżane (zasadnie bądź bezzasadnie) przez osoby trzecie, są przyczyną wstrzymywania procesu inwestycyjnego.

Strategia rozwoju Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper zakłada kontynuację sprawdzonego modelu biznesowego koncentrującego się na realizacji dużych wielorodzinnych projektów deweloperskich o podwyższonym standardzie, zarówno w funkcji inwestora, jak i generalnego wykonawcy. Grupa zakłada długoterminowy wzrost wartości poprzez zwiększanie skali działalności z jednoczesnym zachowaniem satysfakcjonujących marż. Strategia ta realizowana jest dzięki wytycznym szczegółowo określonym przez zarząd:

- dywersyfikacja obcych źródeł finansowania poprzez finansowanie działalności w oparciu między innymi o kredyty bankowe i emisje obligacji zapewniające Grupie optymalny sposób 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,
- rozbudowa banku ziemi, nabywanie atrakcyjnych cenowo nieruchomości gruntowych położonych w preferowanych przez klientów lokalizacjach i wyposażonych w odpowiednią infrastrukturę.

33. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego nie miały miejsca inne istotne dla Grupy wydarzenia, które nie byłyby opisane w niniejszym sprawozdaniu.



34. 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, ustalane przez Narodowy Bank Polski:

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 31 marca 2023 roku – 4,6755 EUR/PLN oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku – 4,6899 EUR/PLN,
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: od 1 stycznia do 31 marca 2023 roku – 4,7005 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 31 marca 2022 roku – 4,6472 EUR/PLN.

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

	od 01.01.2023 do 31.03.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2022 do 31.03.2022* (dane niebadane)	od 01.01.2023 do 31.03.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2022 do 31.03.2022* (dane niebadane)
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	57 720	39 707	12 280	8 544
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	15 085	8 996	3 209	1 936
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	11 958	(6 313)	2 544	(1 358)
Zysk (strata) netto	9 563	(6 371)	2 034	(1 371)
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	9 104	(6 747)	1 937	(1 452)
Zysk na akcję (PLN/EUR)	0,51	(0,37)	0,11	(0,08)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN/EUR)	0,51	(0,37)	0,11	(0,08)
Średni kurs EUR/PLN w okresie			4,7005	4,6472
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(708)	9 392	(151)	2 021
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	2	86	–	19
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(34 882)	(7 880)	(7 421)	(1 696)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(35 588)	1 598	(7 571)	344
Średni kurs EUR/PLN w okresie			4,7005	4,6472

	31.03.2023 (dane niebadane)	31.12.2022	31.03.2023 (dane niebadane)	31.12.2022
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	790 383	804 630	169 048	171 567
Zobowiązania długoterminowe	209 498	217 835	44 808	46 448
Zobowiązania krótkoterminowe	140 058	156 116	29 956	33 288
Kapitał własny	440 827	430 679	94 284	91 831
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	439 727	430 049	94 049	91 697
Kurs EUR/PLN na koniec okresu			4,6755	4,6899



Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Lokum Deweloper S.A.

1. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	31.03.2023 (dane niebadane)	31.12.2022	31.03.2022* (dane niebadane)
AKTYWA TRWAŁE			
Wartości niematerialne	9	21	173
Rzeczowe aktywa trwałe	12 441	12 836	12 937
Inwestycje (w jednostkach powiązanych)	655 648	641 054	566 730
Udzielone pożyczki (jednostkom powiązanym)	151 431	205 068	262 261
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 945	2 803	4 225
Aktywa trwałe	821 474	861 782	846 326
AKTYWA OBROTOWE			
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	29	18	22
Należności z tytułu dostaw i usług	1 003	6 828	5 787
Pozostałe należności	1 184	754	1 692
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	2 014	6 914	663
Aktywa obrotowe	4 230	14 514	8 164
Aktywa razem	825 704	876 296	854 490

* dane przekształcone w związku ze zmianą zasad (polityki) rachunkowości szczegółowo opisaną w notcie 6 Zmiany zasad (polityki) rachunkowości


Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)

PASYWA	31.03.2023 (dane niebadane)	31.12.2022	31.03.2022* (dane niebadane)
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	3 600	3 600	3 600
Kapitał zapasowy	226 469	225 884	206 748
Zysk/strata z lat ubiegłych	330 251	271 826	319 492
Zysk/strata netto	10 738	58 425	(4 764)
Kapitał własny	571 058	559 735	525 076
Zobowiązania długoterminowe			
Otrzymane pożyczki	32 344	45 859	30 338
Dłużne papiery wartościowe	117 778	142 901	240 750
Weksle	17 331	17 227	17 218
Leasing	1 573	1 673	1 725
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 160	14 669	2 025
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	76	76	128
Pozostałe zobowiązania	590	601	601
Zobowiązania długoterminowe	185 852	223 006	292 785
Zobowiązania krótkoterminowe			
Dłużne papiery wartościowe	39 437	77 577	19 793
Leasing	471	501	502
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	906	887	1 029
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	346		437
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 045	904	1 872
Pozostałe zobowiązania	26 589	13 686	12 996
Zobowiązania krótkoterminowe	68 794	93 555	36 629
Pasywa razem	825 704	876 296	854 490

* dane przekształcone w związku ze zmianą zasad (polityki) rachunkowości szczegółowo opisaną w nocie 6 Zmiany zasad (polityki) rachunkowości



2. Jednostkowe sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów

	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022*
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów, w tym:	6 090	6 558
<i>od jednostek zależnych</i>	5 894	6 386
<i>od pozostałych jednostek powiązanych</i>	167	144
<i>od pozostałych jednostek</i>	29	28
Koszty sprzedanych usług, towarów i materiałów	5 687	6 158
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	403	400
Koszty sprzedaży	–	–
Koszty ogólnego zarządu	957	550
Pozostałe przychody operacyjne	44	108
Pozostałe koszty operacyjne	–	8
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(510)	(50)
Przychody finansowe	3 662	5 323
Udział w zyskach / (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności	14 594	6 241
Koszty finansowe	3 913	8 552
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	(324)	(7 092)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	13 509	(4 130)
Podatek dochodowy	2 771	634
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	10 738	(4 764)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	–	–
Zysk (strata) netto	10 738	(4 764)
Wynik netto	10 738	(4 764)
Inne całkowite dochody netto	–	–
Całkowite dochody razem	10 738	(4 764)

* dane przekształcone w związku ze zmianą zasad (polityki) rachunkowości szczegółowo opisaną w notcie 6 Zmiany zasad (polityki) rachunkowości

3. Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022*
Średnia ważona liczba akcji w okresie	18 000 000	18 000 000
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	0,60	(0,26)
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	0,60	(0,26)

* dane przekształcone w związku ze zmianą zasad (polityki) rachunkowości szczegółowo opisaną w notcie 6 Zmiany zasad (polityki) rachunkowości



4. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Razem
Saldo na dzień 01.01.2023 roku	3 600	225 884	330 251	–	559 735
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości					–
Korekta błędu podstawowego					–
Saldo po zmianach	3 600	225 884	330 251	–	559 735
Wycena programu motywacyjnego		585			585
Dywidendy i zaliczki na dywidendy					–
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał					–
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2023 roku				10 738	10 738
Saldo na dzień 31.03.2022 roku (dane niebadane)	3 600	226 469	330 251	10 738	571 058

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Razem
Saldo na dzień 01.01.2022 roku*	3 600	206 748	319 492	–	529 840
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości					–
Korekta błędu podstawowego					–
Saldo po zmianach	3 600	206 748	319 492	–	529 840
Wycena programu motywacyjnego		1 170			1 170
Dywidendy i zaliczki na dywidendy		–	(29 700)		(29 700)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał		17 966	(17 966)		–
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2022 roku			–	58 425	58 425
Saldo na dzień 31.12.2022 roku	3 600	225 884	271 826	58 425	559 735

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Razem
Saldo na dzień 01.01.2022 roku *	3 600	206 748	319 492	–	529 840
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości*					–
Korekta błędu podstawowego					–
Saldo po zmianach	3 600	206 748	319 492	–	529 840
Dywidendy i zaliczki na dywidendy					–
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał					–
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2022 roku*				(4 764)	(4 764)
Saldo na dzień 31.03.2022 roku (dane niebadane)	3 600	206 748	319 492	(4 764)	525 076

* dane przekształcone w związku ze zmianą zasad (polityki) rachunkowości szczegółowo opisaną w notcie 6 Zmiany zasad (polityki) rachunkowości



5. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022*
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	13 509	(4 130)
Korekty razem	(8 951)	5 003
Amortyzacja	438	479
(Udział w zyskach)/stratach jednostek wycenianych metodą praw własności	(14 594)	(6 241)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	306	3 235
Zysk/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych	(44)	(106)
Zmiana stanu rezerw	19	238
Zmiana stanu należności	5 395	969
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(1 056)	6 429
Inne korekty (program motywacyjny)	585	
Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej	4 558	873
(Zapłacony)/zwrócony podatek dochodowy	(86)	(23)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 472	850
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	84 844	22 694
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	44	106
Wpływy z aktywów finansowych, w tym:	84 800	22 588
w jednostkach powiązanych, w tym:	84 800	22 588
udzielone pożyczki długoterminowe	70 700	20 288
nabyte obligacje		
otrzymane dywidendy	14 100	2 300
Inne wpływy inwestycyjne		
Wydatki	13 511	50 041
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	42	20
Wydatki na aktywa finansowe, w tym:	13 469	50 021
w jednostkach powiązanych, w tym:	13 469	50 021
udzielone pożyczki długoterminowe	13 469	50 021
nabycie udziałów i akcji		
Inne wydatki inwestycyjne		
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	71 333	(27 347)

* dane przekształcone w związku ze zmianą zasad (polityki) rachunkowości szczegółowo opisaną w notcie 6 Zmiany zasad (polityki) rachunkowości


Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych (cd.)

	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022*
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	2 000	28 225
Wpływ netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek	2 000	28 225
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
Inne wpływy finansowe		
Wydatki	82 705	4 167
Nabycie akcji własnych		
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
Spląty pożyczek	15 571	1 621
Wykup dłużnych papierów wartościowych	58 745	
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	130	152
Odsetki	8 259	2 394
Inne wydatki finansowe		
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(80 705)	24 058
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(4 900)	(2 439)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	6 914	3 102
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	2 014	663
o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

* dane przekształcone w związku ze zmianą zasad (polityki) rachunkowości szczegółowo opisaną w notcie 6 Zmiany zasad (polityki) rachunkowości



6. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości

W dniu 30 listopada 2022 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu do rejestru przedsiębiorców połączenia transgranicznego spółki Lokum Deweloper S.A. oraz spółki z Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper, w której Emitent posiadał 100% udziałów tj. spółki Lokum Investment s.à r.l. Połączenie transgraniczne nastąpiło na warunkach określonych w planie połączenia przez zarządy obu łączących się spółek, tj. poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą - w drodze przejęcia przez Emitenta spółki Lokum Investment w trybie określonym w art. 492 § 1 pkt 1) Kodeksu Spółek Handlowych ("KSH") oraz art. 1020-3 luksemburskiej ustawy z dnia 10 sierpnia 1915 r. o spółkach handlowych ("Ustawy o spółkach handlowych"). Głównym składnikiem majątku spółki Przejmowanej były certyfikaty inwestycyjne Lokum Deweloper FIZ, których wartość księgowa znacznie odbiegała od wartości godziwej.

Mając na uwadze przydatność i wiarygodność informacji finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych, zarząd Spółki Lokum Deweloper S.A., na podstawie § 14 pkt b) MSR 8 "Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów" podjął uchwałę w dniu 28 lutego 2023 roku o zmianie zasad (polityki) rachunkowości stosowanej przez Emitenta w zakresie wyceny inwestycji w jednostkach powiązanych z wyceny według kosztu historycznego na wycenę metodą praw własności, o której mowa w § 10 pkt c) MSR 27 "Jednostkowe sprawozdanie finansowe". Powyższa zamiana ma zastosowanie od okresów sprawozdawczych rozpoczynających się od 1 stycznia 2022 roku i na podstawie § 19 pkt b) i § 22 MSR 8 została ujęta retrospektywnie.

W związku z powyższym Spółka w niniejszym śródrocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym dane za okres porównawczy przekształciła w stosunku do pierwotnie zatwierdzonych i opublikowanych, tak jakby wycena inwestycji do wartości aktywów netto w jednostkach zależnych obowiązała retrospektywnie.

W jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w jednostkowym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów, jednostkowym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych i jednostkowym sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 31 marca 2022 rok Spółka przekształciła dane porównawcze.

Przekształcenie danych porównawczych zostało przedstawione w poniższych tabelach:

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ - AKTYWA	31.03.2022 opublikowane	zmiana	31.03.2022 zmiana
AKTYWA TRWAŁE			
Wartości niematerialne	173		173
Rzeczowe aktywa trwałe	12 937		12 937
Inwestycje (w jednostkach powiązanych)	291 204	275 526	566 730
Obligacje (od jednostek powiązanych)			–
Udzielone pożyczki (jednostkom powiązanym)	262 261		262 261
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 881	1 344	4 225
Aktywa trwałe	569 456	276 870	846 326
AKTYWA OBROTOWE			–
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	22		22
Należności z tytułu dostaw i usług	5 787		5 787
Pozostałe należności	1 692		1 692
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	663		663
Aktywa obrotowe	8 164	–	8 164
Aktywa razem	577 620	276 870	854 490



JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ - PASywa	31.03.2022 opublikowane	zmiana	31.03.2022 zmiana
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	3 600		3 600
Kapitał zapasowy	206 748		206 748
Zysk/strata z lat ubiegłych	47 666	271 826	319 492
Zysk/strata netto	(9 808)	5 044	(4 764)
Kapitał własny	248 206	276 870	525 076
Zobowiązania długoterminowe			
Otrzymane pożyczki	30 338		30 338
Dłużne papiery wartościowe	240 750		240 750
Weksle	17 218		17 218
Leasing	1 725		1 725
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 025		2 025
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	128		128
Pozostałe zobowiązania	601		601
Zobowiązania długoterminowe	292 785	-	292 785
Zobowiązania krótkoterminowe			
Dłużne papiery wartościowe	19 793		19 793
Leasing	502		502
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1 029		1 029
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	437		437
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 872		1 872
Pozostałe zobowiązania	12 996		12 996
Zobowiązania krótkoterminowe	36 629	-	36 629
Pasywa razem	577 620	276 870	854 490

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	od 01.01.2022 do 31.03.2022 opublikowane	zmiana	od 01.01.2022 do 31.03.2022 zmiana
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(50)		(50)
Przychody finansowe	5 323		5 323
Udział w zyskach / (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności		6 241	6 241
Koszty finansowe	8 552		8 552
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów	(7 092)		(7 092)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(10 371)	6 241	(4 130)
Podatek dochodowy	(563)	1 197	634
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(9 808)	5 044	(4 764)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-		-



JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	od 01.01.2022 do 31.03.2022 opublikowane	zmiana	od 01.01.2022 do 31.03.2022 zmiana
Zysk (strata) netto	(9 808)	5 044	(4 764)
Wynik netto	(9 808)	5 044	(4 764)
Inne całkowite dochody netto	–	–	–
Całkowite dochody razem	(9 808)	5 044	(4 764)

ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ	od 01.01.2022 do 31.03.2022 opublikowane	zmiana	od 01.01.2022 do 31.03.2022 zmiana
Średnia ważona liczba akcji w okresie	18 000 000		18 000 000
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	(0,54)	0,28	(0,26)
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	(0,54)	0,28	(0,26)

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH	od 01.01.2022 do 31.03.2022 opublikowane	zmiana	od 01.01.2022 do 31.03.2022 zmiana
Przeptywy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(10 371)	6 241	(4 130)
Korekty razem	11 244	(6 241)	5 003
Amortyzacja	479		479
(Udział w zyskach)/stratach jednostek wycenianych metodą praw własności		(6 241)	(6 241)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	3 235		3 235
Zysk/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych	(106)		(106)
Zmiana stanu rezerw	238		238
Zmiana stanu należności	969		969
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	6 429		6 429
Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej	873	–	873
(Zapłacony) /zwrócony podatek dochodowy	(23)		(23)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	850	–	850



7. 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 marca 2023 roku – 4,6755 EUR/PLN oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku – 4,6899 EUR/PLN,
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: od 1 stycznia do 31 marca 2023 roku – 4,7005 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 31 marca 2022 roku – 4,6472 EUR/PLN.

Podstawowe pozycje skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej, jednostkowego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów oraz jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych, przeliczone na euro, przedstawia tabela:

	od 01.01.2023 do 31.03.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2022 do 31.03.2022* (dane niebadane)	od 01.01.2023 do 31.03.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2022 do 31.03.2022* (dane niebadane)
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	6 090	6 558	1 296	1 411
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(510)	(50)	(108)	(11)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	13 509	(4 130)	2 874	(889)
Zysk (strata) netto	10 738	(4 764)	2 284	(1 025)
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	10 738	(4 764)	2 284	(1 025)
Zysk na akcję (PLN; EUR)	0,60	(0,26)	0,13	(0,06)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	0,60	(0,26)	0,13	(0,06)
Średni kurs EUR/PLN w okresie			4,7005	4,6472
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 472	850	951	183
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	71 333	(27 347)	15 176	(5 885)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(80 705)	24 058	(17 169)	5 177
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(4 900)	(2 439)	(1 042)	(525)
Średni kurs EUR/PLN w okresie			4,7005	4,6472

	31.03.2023 (dane niebadane)	31.12.2022	31.03.2023 (dane niebadane)	31.12.2022
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	825 704	876 296	176 602	186 847
Zobowiązania długoterminowe	185 852	223 006	39 750	47 550
Zobowiązania krótkoterminowe	68 794	93 555	14 714	19 948
Kapitał własny	571 058	559 735	122 138	119 349
Kurs EUR/PLN na koniec okresu			4,6755	4,6899



Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe sporządzone za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostały zatwierdzone do publikacji przez zarząd Spółki dominującej w dniu 16 maja 2023 roku.

Podpisy wszystkich członków zarządu

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
16 maja 2023 roku	prezes zarządu	Bartosz Kuźniar	

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
16 maja 2023 roku	wiceprezes zarządu ds. finansowych	Tomasz Dotkuś	