



Półroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe  
Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper  
za okres 01.01.2023 r. – 30.06.2023 r.



## Spis treści

<b>Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....</b>	<b>2</b>
<b>Skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów.....</b>	<b>4</b>
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą.....</b>	<b>5</b>
<b>Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....</b>	<b>6</b>
<b>Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....</b>	<b>8</b>
<b>Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....</b>	<b>10</b>
1. Informacje ogólne.....	10
2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości .....	14
3. Znaczące zdarzenia i transakcje .....	16
4. Sezonowość działalności .....	17
5. Segmenty operacyjne .....	17
6. Zapasy .....	17
7. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności .....	18
8. Odpisy aktualizujące wartość aktywów .....	19
9. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	19
10. Kapitał podstawowy i stany posiadanych akcji .....	19
11. Dłużne papiery wartościowe .....	20
12. Leasing.....	22
13. Kredyty bankowe .....	24
14. Rezerwy .....	25
15. Zobowiązania z tytułu umów z klientami .....	26
16. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....	26
17. Instrumenty finansowe .....	27
18. Przychody i koszty.....	28
19. Przychody finansowe.....	29
20. Koszty finansowe .....	29
21. (Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów .....	29
22. Podatek dochodowy .....	30
23. Odroczony podatek dochodowy .....	30
24. Zysk na akcję .....	33
25. Dywidendy .....	33
26. Przepływy pieniężne .....	34
27. Uzgodnienie stanu zadłużenia.....	36
28. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe.....	36
29. Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu, pożyczki lub udzieleniu gwarancji .....	38
30. Istotne sprawy sądowe.....	39
31. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	39
32. Wynagrodzenie kadry kierowniczej .....	40
33. Program motywacyjny.....	41
34. Inne istotne wydarzenia .....	42
35. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego .....	42
36. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro .....	43
<b>Zatwierdzenie do publikacji .....</b>	<b>44</b>


**Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej**

<b>AKTYWA</b>	<b>Noty</b>	<b>30.06.2023 (dane niebadane)</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>30.06.2022 (dane niebadane)</b>
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>				
Wartości niematerialne		73	21	122
Rzeczowe aktywa trwałe		12 549	13 087	13 512
Nieruchomości inwestycyjne		2 037	2 037	2 037
Pożyczki		62	60	58
Należności długoterminowe		54	55	70
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22,23	10 538	15 835	16 232
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>25 313</b>	<b>31 095</b>	<b>32 031</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>				
Zapasy	6	658 812	658 306	742 488
Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych		18 207	18 035	14 475
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7	49 692	31 757	63 731
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		68	49	84
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	67 399	65 388	19 113
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>794 178</b>	<b>773 535</b>	<b>839 891</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>819 491</b>	<b>804 630</b>	<b>871 922</b>


**Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)**

<b>PASYWA</b>	<b>Noty</b>	<b>30.06.2023 (dane niebadane)</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>30.06.2022 (dane niebadane)</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>				
<i>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:</i>				
Kapitał podstawowy	10	3 600	3 600	3 600
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		122 370	122 370	122 370
Zyski zatrzymane		299 051	304 079	232 034
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>425 021</b>	<b>430 049</b>	<b>358 004</b>
<b>Udziały niedające kontroli</b>		<b>(2 939)</b>	<b>630</b>	<b>(4 483)</b>
<b>Kapitał własny</b>		<b>422 082</b>	<b>430 679</b>	<b>353 521</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Dłużne papiery wartościowe	11	117 981	142 901	177 742
Leasing	12	27 300	27 450	28 082
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22,23	24 233	30 075	13 127
Pozostałe rezerwy długoterminowe	14	2 100	1 910	1 730
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	14	76	76	128
Pozostałe zobowiązania		14 633	15 423	15 347
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>186 323</b>	<b>217 835</b>	<b>236 156</b>
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Dłużne papiery wartościowe	11	39 808	77 577	86 322
Leasing	12	2 506	3 110	3 086
Kredyty bankowe	13	32 990	9 157	27 505
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	14	1 000	950	900
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	14	852	887	1 007
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	15	52 573	32 268	90 863
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	16	81 077	29 997	68 691
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		280	2 170	3 871
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>211 086</b>	<b>156 116</b>	<b>282 245</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>397 409</b>	<b>373 951</b>	<b>518 401</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>819 491</b>	<b>804 630</b>	<b>871 922</b>


**Skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów**

	Noty	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)
<b>Działalność kontynuowana</b>			
Przychody ze sprzedaży	18	135 789	56 523
Koszt własny sprzedaży	18	85 219	38 817
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>50 570</b>	<b>17 706</b>
Koszty sprzedaży		6 559	4 305
Koszty ogólnego zarządu		6 904	6 928
Pozostałe przychody operacyjne		134	562
Pozostałe koszty operacyjne		113	162
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>37 128</b>	<b>6 873</b>
Przychody finansowe	19	300	31
Koszty finansowe	20	6 210	15 900
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	21	(958)	(7 359)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>30 260</b>	<b>(16 355)</b>
Podatek dochodowy	22,23	6 211	(1 546)
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>24 049</b>	<b>(14 809)</b>
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>24 049</b>	<b>(14 809)</b>
Zysk (strata) netto przypadający:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		24 233	(14 804)
- podmiotom niekontrolującym		(184)	(5)
<b>Inne dochody całkowite</b>			
<b>Całkowite dochody</b>		<b>24 049</b>	<b>(14 809)</b>
Całkowite dochody przypadające:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		24 233	(14 804)
- podmiotom niekontrolującym		(184)	(5)



## Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

	Noty	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)
<b>Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>			
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	24	1,35	(0,82)
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej			
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	24	1,35	(0,82)
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	24	1,35	(0,82)
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej			
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	24	1,35	(0,82)



## Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Za okres od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	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
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>3 600</b>	<b>122 370</b>	<b>304 079</b>	<b>430 049</b>	<b>630</b>	<b>430 679</b>
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)			(11)	(11)	11	–
Dywidendy i zaliczki na dywidendy			(30 420)	(30 420)	(3 396)	(33 816)
Wycena programu motywacyjnego			1 170	1 170		1 170
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>–</b>		<b>(29 261)</b>	<b>(29 261)</b>	<b>(3 385)</b>	<b>(32 646)</b>
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2023 roku			24 233	24 233	(184)	24 049
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.06.2023 roku				–		–
<b>Razem całkowite dochody</b>	<b>–</b>		<b>24 233</b>	<b>24 233</b>	<b>(184)</b>	<b>24 049</b>
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)				–		–
<b>Zmiana wartości kapitału własnego w okresie</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>(5 028)</b>	<b>(5 028)</b>	<b>(3 569)</b>	<b>(8 597)</b>
<b>Saldo na koniec okresu (dane niebadane)</b>	<b>3 600</b>	<b>122 370</b>	<b>299 051</b>	<b>425 021</b>	<b>(2 939)</b>	<b>422 082</b>

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
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>3 600</b>	<b>122 370</b>	<b>280 302</b>	<b>406 272</b>	<b>(1 339)</b>	<b>404 933</b>
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
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>–</b>		<b>(33 508)</b>	<b>(33 508)</b>	<b>(1 643)</b>	<b>(35 151)</b>
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				–		–
<b>Razem całkowite dochody</b>	<b>–</b>		<b>57 285</b>	<b>57 285</b>	<b>3 612</b>	<b>60 897</b>
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)				–		–
<b>Zmiana wartości kapitału własnego w okresie</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>23 777</b>	<b>23 777</b>	<b>1 969</b>	<b>25 746</b>
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>3 600</b>	<b>122 370</b>	<b>304 079</b>	<b>430 049</b>	<b>630</b>	<b>430 679</b>


**Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym (cd.)**

Za okres od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)	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
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>3 600</b>	<b>122 370</b>	<b>280 302</b>	<b>406 272</b>	<b>(1 339)</b>	<b>404 933</b>
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)			(3 764)	(3 764)	4 144	380
Dywidendy i zaliczki na dywidendy			(29 700)	(29 700)	(7 283)	(36 983)
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>-</b>		<b>(33 464)</b>	<b>(33 464)</b>	<b>(3 139)</b>	<b>(36 603)</b>
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2022 roku			(14 804)	(14 804)	(5)	(14 809)
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.06.2022 roku				-		-
<b>Razem całkowite dochody</b>	<b>-</b>		<b>(14 804)</b>	<b>(14 804)</b>	<b>(5)</b>	<b>(14 809)</b>
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)				-		-
<b>Zmiana wartości kapitału własnego w okresie</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(48 268)</b>	<b>(48 268)</b>	<b>(3 144)</b>	<b>(51 412)</b>
<b>Saldo na koniec okresu (dane niebadane)</b>	<b>3 600</b>	<b>122 370</b>	<b>232 034</b>	<b>358 004</b>	<b>(4 483)</b>	<b>353 521</b>





## Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Noty	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		30 260	(16 355)
<b>Korekty razem</b>		<b>28 190</b>	<b>8 909</b>
Amortyzacja	26	1 308	1 531
Odsetki	26	6 195	15 874
Zysk/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych	26	(44)	(125)
Zmiana stanu rezerw		205	393
Zmiana stanu zapasów	26	742	(100 841)
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach powierniczych		(172)	21 190
Zmiana stanu należności	26	(17 934)	42 613
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	26	36 720	28 274
Inne korekty (program motywacyjny)	33	1 170	
<b>Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej</b>		<b>58 450</b>	<b>(7 446)</b>
(Zapłacony)/ zwrócony podatek dochodowy		(8 665)	(4 342)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>49 785</b>	<b>(11 788)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(55)	(803)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		43	125
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym			
Pożyczki udzielone jednostkom niepowiązanym			
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym			
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych jednostkom niepowiązanym			
Otrzymane odsetki			
Wydatki na aktywa finansowe			(8)
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(12)</b>	<b>(686)</b>


**Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych (cd.)**

	Noty	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
Wypuk dłużnych papierów wartościowych		(58 745)	
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów		45 574	59 045
Spłaty kredytów		(21 741)	(40 774)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu		(1 019)	(928)
Odsetki zapłacone	27	(11 831)	(7 013)
Dywidendy wypłacone			(7 283)
Inne wydatki finansowe			
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(47 762)</b>	<b>3 047</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>2 011</b>	<b>(9 427)</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	9	65 388	28 540
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych			
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>		<b>67 399</b>	<b>19 113</b>
o ograniczonej możliwości dysponowania		1 612	5 585



## Dodatkowe informacje i objaśnienia do 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.

Od zakończenia poprzedniego okresu sprawozdawczego nie wystąpiły zmiany w nazwie ani zmiany innych danych identyfikacyjnych jednostki sprawozdawczej.

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 30 czerwca 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 30 czerwca 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 30 czerwca 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. w likwidacji	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum Holding 2
Lokum Holding 3 sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum Holding 3
Lokum Holding 4 sp. z o.o. w likwidacji	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. w likwidacji	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
Olczyk sp. z o.o. Lokum la Vida sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum la Vida
LOKUM DEWELOPER Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	Kraków (ul. Wadowicka 3c, 30-347 Kraków)	LOKUM DEWELOPER FIZ

Na dzień 30 czerwca 2023 roku wyżej wymienione jednostki zależne podlegały konsolidacji, za wyjątkiem: Lokum 2, Lokum 10 i Lokum 12, które się połączyły z innymi spółkami z Grupy Kapitałowej.

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.

Na dzień 30 czerwca 2023 roku Grupa składała się z:

- Lokum Deweloper S.A. (jednostka dominująca Grupy);
- spółek zależnych nieprowadzących działalności deweloperskiej:
  - Lokum Holding 1 (spółka zależna, udziałowiec spółki LD, wspólnik 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 4, Lokum 7, Lokum 8, Lokum 9, Lokum 11, Lokum 13, Lokum 14, Lokum 15, Lokum 16, Lokum la Vida;
- 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 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 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 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 jest Lokum Holding 1, natomiast spółkami przejmowanymi: Lokum 2, Lokum 10, Lokum 12. W dniu 30 czerwca 2023 roku Sąd dokonał ww. wpisu połączenia Lokum Holding 1 oraz spółek przejmowanych.

W dniu 12 czerwca 2023 roku Sąd Rejestrowy dokonał w Krajowym Rejestrze Przedsiębiorców wpisu w zakresie rozpoczęcia procedury likwidacji spółki Lokum Holding 4.

W dniu 13 czerwca 2023 roku Sąd Rejestrowy dokonał w Krajowym Rejestrze Przedsiębiorców wpisu w zakresie rozpoczęcia procedury likwidacji spółki LD.

W dniu 14 czerwca 2023 roku Sąd Rejestrowy dokonał w Krajowym Rejestrze Przedsiębiorców wpisu w zakresie rozpoczęcia procedury likwidacji spółki Lokum Holding 2.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku nie wystąpiły inne zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej.

#### Wydarzenia po dniu bilansowym

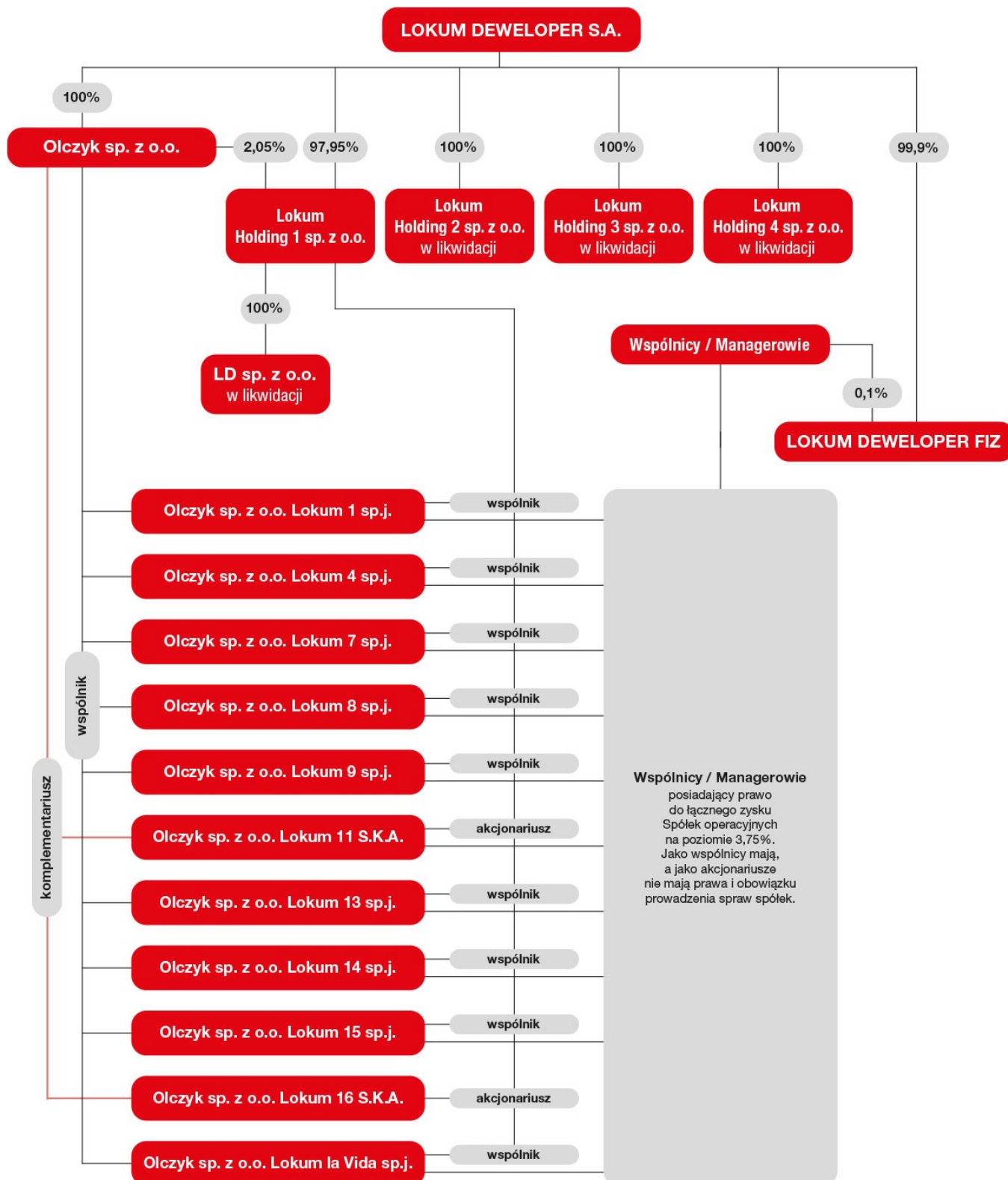
W dniu 6 lipca 2023 roku Sąd Rejestrowy dokonał w Krajowym Rejestrze Przedsiębiorców wpisu w zakresie rozpoczęcia procedury likwidacji spółki Lokum Holding 3.



W dniu 14 lipca 2023 roku oraz 3 sierpnia 2023 roku Sąd Rejestrowy dokonał odpowiednio wykreślenia z Rejestru Przedsiębiorców spółki: Lokum 2 oraz Lokum 10.

W dniu 29 sierpnia 2023 roku Zgromadzenie Wspólników spółki Lokum 7 powzięło uchwałę w zakresie obniżenia kapitału zakładowego jednego ze wspólników. Udział kapitałowy Lokum Holding 1 został obniżony o kwotę 3 200 000,00 PLN. Wszyscy wspólnicy wyrazili zgodę na zmniejszenie udziału kapitałowego ww. wspólnika.

Poniżej zaprezentowano schemat organizacyjny Grupy na dzień 30 czerwca 2023 roku.





## 2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

### 2.1. Podstawa sporządzenia

Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe 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).

Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres pierwszych 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 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 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku oraz dane porównywalne za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej obejmuje dane na dzień 30 czerwca 2023 roku oraz dane porównywalne na dzień 30 czerwca 2022 roku. Dla pełniejszego zrozumienia sytuacji finansowej oraz majątkowej zamieszczono dodatkowo jako dane za okresy porównywalne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku.

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

Półroczne skrócone skonsolidowane 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 półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski, a wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej).

Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego półrocznego 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 półroczne 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, za wyjątkiem przyjętych zmian standardów oraz odstępstwa od zasad rachunkowości opisanego w notcie 2.3 niniejszego sprawozdania finansowego. Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe uwzględnia wymogi wszystkich zatwierdzonych przez Unię Europejską Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji.

#### Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę od 2023 roku

Następujące zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE weszły w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Grupy za 2023 rok:

- a) MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe. MSSF 17 definiuje nowe podejście do rozpoznawania, wyceny, prezentacji i ujawniania umów ubezpieczeniowych. Głównym celem MSSF 17 jest zagwarantowanie przejrzystości oraz porównywalności sprawozdań finansowych ubezpieczycieli;
- b) Zmiany do MSSF 17 - Odroczenie stosowania oraz wyłączenie z zakresu niektórych produktów. Zmiany do MSSF 17 obejmują dwuletnie odroczenie daty wejścia w życie i ustaloną datę wygaśnięcia tymczasowego zwolnienia ze stosowania MSSF 9 przyznanego ubezpieczycielom spełniającym określone kryteria. Jednostki sporządzające sprawozdania finansowe nie muszą już



- stosować MSSF 17 do niektórych umów kart kredytowych i podobnych umów oraz pożyczek zapewniających ochronę ubezpieczeniową;
- c) Zmiany do MSSF 17, oraz MSSF 9 – Dane porównawcze. Zmiana wprowadza opcjonalne udogodnienia umożliwiające zminimalizowanie niedopasowania księgowego pomiędzy aktywami i zobowiązaniami finansowymi prezentowanymi w danych porównawczych sprawozdania finansowego podmiotów stosujących MSSF 17 i MSSF 9 po raz pierwszy;
  - d) Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – ujawnienia na temat stosowanej polityki rachunkowej zatwierdzone w UE w dniu 2 marca 2022 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później). Zmiany do MSR 1 i Zasad Praktyki MSSF 2 mają na celu pomoc w podjęciu decyzji, które zasady rachunkowości ujawnić w sprawozdaniach finansowych jednostki. Zamiast znaczących zasad rachunkowości zmiany wprowadzają wymóg ujawniania istotnych informacji o polityce rachunkowości wraz z wyjaśnieniami i przykładami w jaki sposób jednostka może zidentyfikować istotne informacje dotyczące zasad rachunkowości;
  - e) Zmiany do MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów – definicja wartości szacunkowych zatwierdzone w UE w dniu 2 marca 2022 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później). Zmiana do MSR 8 wprowadza nową definicję szacunków księgowych. Zgodnie z nową definicją szacunki księgowe to kwoty pieniężne w sprawozdaniach finansowych, które są objęte niepewnością wyceny. Wprowadzenie definicji szacunków księgowych oraz innych poprawek do MSR 8 ma na celu pomoc jednostkom odróżnić zmiany zasad rachunkowości od zmian w szacunkach księgowych;
  - f) Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy – podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań wynikających z pojedynczej transakcji. Zmiany do MSR 12 wprowadzają wymóg ujęcia w sprawozdaniu finansowym aktywów i zobowiązań z tytułu różnic przejściowych także w przypadku transakcji innych niż połączenia jednostek gospodarczych, które w momencie początkowego ujęcia generują dodatnie i ujemne różnice przejściowe o identycznej wartości.

Nowe lub zmienione standardy i interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2023 roku, nie miały istotnego wpływu na półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

**Standardy i interpretacje, które nie są jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską:**

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów oraz zmian do standardów, które według stanu na dzień 30 czerwca 2023 roku nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- a) Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych – klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe. Zmiany mają wpływ na wymogi dotyczące prezentacji zobowiązań w sprawozdaniu finansowym. W szczególności wyjaśniają one jedno z kryteriów klasyfikacji zobowiązania jako długoterminowe (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później);
- b) Zmiany do MSSF 16 Leasing – zobowiązanie z tytułu leasingu w ramach sprzedaży i leasingu zwrotnego (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później);
- c) Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy – Międzynarodowa reforma podatków – Rozwiązania Modelowe dla Filara Drugiego. Zmiany wprowadzają tymczasowe wyjątki dotyczące ujmowania zobowiązań i aktywów z tytułu podatku odroczonego w zakresie dotyczącym filara drugiego międzynarodowej reformy podatków uzgodnionej na forum OECD. Poza wyjątkami zmiana wprowadza dodatkowe ujawnienia dotyczące reformy;
- d) Zmiany do MSR 7 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych i MSSF 7 Instrumenty finansowe - Ujawnienia dotyczące ustalenia finansowania dostawców. Zmiany wprowadzają dodatkowe wymogi dotyczące ujawniania informacji w celu zwiększenia przejrzystości umów finansowania dostawców i ich wpływu na zobowiązania spółki, przepływy pieniężne i narażenie na ryzyko płynności.

Zarząd Spółki jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym i nie spodziewa się istotnych zmian. Według wstępnych szacunków, wymienione wyżej standardy, interpretacje i zmiany do standardów, nie miałyby istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na koniec okresu sprawozdawczego.





### 2.3. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości oprócz szacunków księgowych, największe znaczenie 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 prezentowane 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 półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2022 rok.

## 3. Znaczące zdarzenia i transakcje

(w tym wskazywanie czynników i zdarzeń o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone skonsolidowane 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 w lipcu 2023 oficjalnie zakończyła cykl podwyżek stóp procentowych, które pozostawały na niezmiennym poziomie od września 2022. 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 5 p.p. do 2,5 p.p. oraz uruchomienie z dniem 1 lipca 2023 roku programu Bezpieczny Kredyt 2% miały pozytywny wpływ na rynek kredytów hipotecznych w Polsce oraz na zwiększenie ilości zawartych umów z klientami przez Grupę. 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 powodując wzrost inflacji.

### 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 dodatkowo 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 półrocznym 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 półrocznym skróconym sprawozdaniem Grupa nie wprowadziła podziału na segmenty działalności ze względu na jednolity charakter działalności spółek z Grupy.

#### 6. Zapasy

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy ujęte są następujące pozycje zapasów:

	30.06.2023 (dane niebadane)			31.12.2022			30.06.2022 (dane niebadane)		
	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem
Materiały	–	11	11	–	17	17		123	123
Półprodukty i produkcja w toku	101 769	248 777	350 546	96 956	203 268	300 224	131 785	384 206	515 991
Wyroby gotowe	12 271	121 730	134 001	19 050	180 046	199 096	7 987	58 815	66 802
Towary	146 947	–	146 947	131 220	–	131 220	131 200	3	131 203
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	27 307	–	27 307	27 749	–	27 749	28 369		28 369
<b>Wartość bilansowa zapasów razem</b>	<b>288 294</b>	<b>370 518</b>	<b>658 812</b>	<b>274 975</b>	<b>383 331</b>	<b>658 306</b>	<b>299 341</b>	<b>443 147</b>	<b>742 488</b>

Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości Grupy, pozycja „Półprodukty i produkty w toku” zawiera głównie posiadane przez Grupę nieruchomości oraz nakłady na projekty deweloperskie w przygotowaniu i w trakcie realizacji. Pozycja „Produkty gotowe” zawiera nieruchomości, na których zakończono projekt deweloperski i rozpoczęto sprzedaż. Nieruchomość gruntowa, na której planowany jest projekt deweloperski przed jej rozpoczęciem stanowi „Towar”.

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

W okresie pierwszych sześciu miesięcy 2023 roku wykorzystano odpisy utworzone w poprzednich latach w kwocie 2 804 tys. PLN i pozostały odpis aktualizujący wartość zapasów na dzień 30 czerwca 2023 roku wynosi 779 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2022 roku: 3 583 tys. PLN).

Wartość zapasów będących przedmiotem zabezpieczenia na dzień 30 czerwca 2023 roku wynosiła 263 124 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 31 lipca 2023 roku Lokum 15 dokonała całkowitej spłaty kredytu wraz z zamknięciem rachunku kredytowego, co skutkowało rozwiązaniem umowy kredytowej oraz rozpoczęciem procedury zwalniania zabezpieczeń.

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. W dniu 30 czerwca 2023 roku Lokum 8 dokonała całkowitej spłaty kredytu wraz z zamknięciem rachunku kredytowego, co skutkowało rozwiązaniem umowy kredytowej oraz rozpoczęciem procedury zwalniania zabezpieczeń.

Łączna wartość wszystkich hipotek ustanowionych na zapasach Grupy na dzień 30 czerwca 2023 roku wynosiła 409 760 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2022 roku: 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	30.06.2023 (dane niebadane)	31.12.2022	30.06.2022 (dane niebadane)
Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	4 138	6 094	18 348
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	21 893	3 886	19 967
Zaliczki/Zadatki na poczet zakupu nieruchomości gruntowych	19 557	18 698	19 842
Pozostałe przedpłaty i zaliczki	655	1 276	1 408
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 255	1 632	4 008
Pozostałe należności	194	171	158
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności netto</b>	<b>49 692</b>	<b>31 757</b>	<b>63 731</b>
Odpisy aktualizujące wartość należności	(13 156)	(12 198)	(11 530)
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności brutto</b>	<b>62 848</b>	<b>43 955</b>	<b>75 261</b>



## 8. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Zmiany odpisów aktualizujących wartość należności prezentuje poniższa tabela:

	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2022	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>12 198</b>	<b>4 171</b>	<b>4 171</b>
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	958	8 027	7 359
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)			
Odpisy wykorzystane (-)			
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>13 156</b>	<b>12 198</b>	<b>11 530</b>

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku Grupa utworzyła odpisy aktualizujące wartość należności w łącznej kwocie 958 tys. PLN, z czego kwota 660 tys. PLN dotyczy odsetek od zaległości podatkowej z tytułu podatku zryczałtowanego za lata 2018-2019. Szczegółowy opis kontroli celno-skarbowych zawarto w nocie 28.3

## 9. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	30.06.2023 (dane niebadane)	31.12.2022	30.06.2022 (dane niebadane)
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	67 399	65 380	18 414
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych		8	-
Środki pieniężne w drodze			699
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>	<b>67 399</b>	<b>65 388</b>	<b>19 113</b>

Grupa Kapitałowa dla celów sporządzenia skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych klasyfikuje środki pieniężne w sposób przyjęty do prezentacji w bilansie.

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego ze środkami pieniężnymi równa się ich wartości bilansowej. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 30 czerwca 2023 roku nie różni się istotnie od ich wartości bilansowej.

## 10. Kapitał podstawowy i stany posiadanych akcji

Podmiot dominujący Lokum Deweloper S.A. został zarejestrowany w 2011 roku. Na dzień 30 czerwca 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 sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 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%
<b>łącznie</b>	<b>12 844 690</b>	<b>12 844 690</b>	<b>71,36%</b>	<b>71,36%</b>
<b>Bartosz Kuźniar</b>	<b>2 956 597</b>	<b>2 956 597</b>	<b>16,43%</b>	<b>16,43%</b>
<b>Pozostali akcjonariusze*</b>	<b>2 198 713</b>	<b>2 198 713</b>	<b>12,22%</b>	<b>12,22%</b>
<b>Razem</b>	<b>18 000 000</b>	<b>18 000 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

\* 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.

## 11. Dłużne papiery wartościowe

W okresie pierwszych 6 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 dodatkowo 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
<b>Stan na 30.06.2023</b>							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii H	PLN	100 000	105 943	34 548	71 395	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	51 846	5 260	46 586	WIBOR 6M+ marża 4,20%-4,70% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	19.04.2025
<b>Saldo na dzień 30.06.2023 roku (dane niebadane)</b>		<b>150 000</b>	<b>157 789</b>	<b>39 808</b>	<b>117 981</b>		

\* 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
<b>Stan na 31.12.2022</b>							
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
<b>Saldo na dzień 31.12.2023 roku</b>		<b>208 743</b>	<b>220 478</b>	<b>77 577</b>	<b>142 901</b>		

\* 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
<b>Stan na 30.06.2022</b>							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii F	PLN	65 000	67 881	67 881		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	37 114	3 700	33 414	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	106 978	9 731	97 247	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	52 091	5 010	47 081	WIBOR 6M+ marża 4,20%-4,70% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	19.04.2025
<b>Saldo na dzień 30.06.2022 roku (dane niebadane)</b>		<b>250 000</b>	<b>264 064</b>	<b>86 322</b>	<b>177 742</b>		

\* 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 H i I na dzień 30 czerwca 2023 roku wynosiła 0,25. 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).



## 12. Leasing

### 12.1. 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 30 czerwca 2023 roku, 31 grudnia 2022 roku oraz 30 czerwca 2022 roku.

Za okres od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	Budynki i budowle	Środki transportu	Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>1 768</b>	<b>1 523</b>	<b>140</b>	<b>31 297</b>	<b>34 728</b>
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)		265			265
Transfer*		(165)			(165)
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>1 768</b>	<b>1 623</b>	<b>140</b>	<b>31 297</b>	<b>34 828</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>(382)</b>	<b>(503)</b>	<b>-</b>	<b>(3 548)</b>	<b>(4 433)</b>
Amortyzacja (-)	(127)	(140)		(442)	(709)
Transfer*		165			165
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>(509)</b>	<b>(478)</b>	<b>-</b>	<b>(3 990)</b>	<b>(4 977)</b>
<b>Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)</b>					<b>-</b>
<b>Odwrócenie odpisów aktualizujących</b>					<b>-</b>
<b>Wartość bilansowa netto na początek okresu</b>	<b>1 386</b>	<b>1 020</b>	<b>140</b>	<b>27 749</b>	<b>30 295</b>
<b>Wartość bilansowa netto na koniec okresu</b>	<b>1 259</b>	<b>1 145</b>	<b>140</b>	<b>27 307</b>	<b>29 851</b>

\*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
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>1 585</b>	<b>1 020</b>	<b>140</b>	<b>31 459</b>	<b>34 204</b>
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	183	503			686
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)				(162)	(162)
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>1 768</b>	<b>1 523</b>	<b>140</b>	<b>31 297</b>	<b>34 728</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>(128)</b>	<b>(262)</b>	<b>-</b>	<b>(2 308)</b>	<b>(2 698)</b>
Amortyzacja (-)	(254)	(241)		(1 240)	(1 735)
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (+)					-
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>(382)</b>	<b>(503)</b>	<b>-</b>	<b>(3 548)</b>	<b>(4 433)</b>
<b>Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)</b>					<b>-</b>
<b>Odwrócenie odpisów aktualizujących</b>					<b>-</b>
<b>Wartość bilansowa netto na początek okresu</b>	<b>1 457</b>	<b>758</b>	<b>140</b>	<b>29 151</b>	<b>31 506</b>
<b>Wartość bilansowa netto na koniec okresu</b>	<b>1 386</b>	<b>1 020</b>	<b>140</b>	<b>27 749</b>	<b>30 295</b>



Za okres od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)	Budynki i budowle	Środki transportu	Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>1 585</b>	<b>1 020</b>	<b>140</b>	<b>31 459</b>	<b>34 204</b>
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	183	186			369
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)				(162)	(162)
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>1 768</b>	<b>1 206</b>	<b>140</b>	<b>31 297</b>	<b>34 411</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>(128)</b>	<b>(262)</b>	<b>-</b>	<b>(2 308)</b>	<b>(2 698)</b>
Amortyzacja (-)	(127)	(122)		(620)	(869)
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (+)					-
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>(255)</b>	<b>(384)</b>	<b>-</b>	<b>(2 928)</b>	<b>(3 567)</b>
<b>Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)</b>					<b>-</b>
<b>Odwrocenie odpisów aktualizujących</b>					<b>-</b>
<b>Wartość bilansowa netto na początek okresu</b>	<b>1 457</b>	<b>758</b>	<b>140</b>	<b>29 151</b>	<b>31 506</b>
<b>Wartość bilansowa netto na koniec okresu</b>	<b>1 513</b>	<b>822</b>	<b>140</b>	<b>28 369</b>	<b>30 844</b>

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

Koszty z tytułu:	Rodzaj kosztu	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)
odsetek z tytułu leasingu	Koszty finansowe: Odsetki	103	112
leasingu krótkoterminowego	Koszty według rodzaju: Usługi obce	128	2 388
leasingu aktywów o niskiej wartości niebędący leasingiem krótkoterminowym	Koszty według rodzaju: Usługi obce	158	207
zmiennych opłat leasingowych nieujętych w wycenie zobowiązań leasingowych	Koszty według rodzaju: Usługi obce	158	291

Pozostające do spłaty przyszłe minimalne opłaty wynoszą:

	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	od 5 do 25 lat	Razem
<b>Stan na 30.06.2023 (dane niebadane)</b>				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	2 661	6 530	26 467	35 658
Koszty finansowe (-)	(155)	(856)	(4 842)	(5 853)
<b>Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych</b>	<b>2 506</b>	<b>5 674</b>	<b>21 625</b>	<b>29 805</b>
<b>Stan na 31.12.2022</b>				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	3 301	6 716	26 467	36 484
Koszty finansowe (-)	(191)	(891)	(4 842)	(5 924)
<b>Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych</b>	<b>3 110</b>	<b>5 825</b>	<b>21 625</b>	<b>30 560</b>





	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	od 5 do 25 lat	Razem
<b>Stan na 30.06.2022 (dane niebadane)</b>				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	3 284	7 347	26 467	37 098
Koszty finansowe (-)	(198)	(890)	(4 842)	(5 930)
<b>Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych</b>	<b>3 086</b>	<b>6 457</b>	<b>21 625</b>	<b>31 168</b>

## 12.2. Grupa jako leasingodawca

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 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 sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2023 roku wyniosły 860 tys. PLN (w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2022 – 870 tys. PLN).

## 13. Kredyty bankowe

Kredyty bankowe wg stanu na dzień 30 czerwca 2023 roku, 31 grudnia 2022 roku oraz 30 czerwca 2022 roku:

Data zawarcia umowy kredytowej	Spółka	Waluta	Wartość kredytu	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótko-terminowe	Zobowiązanie długo-terminowe	Oprocentowanie	Termin spłaty
21.12.2021	Lokum 4	PLN	108 620	32 499	32 499		WIBOR 3M+ marża	15.06.2024
31.03.2022	Lokum 15	PLN	50 913	491	491		WIBOR 3M+ marża	15.06.2024
<b>Saldo na 30.06.2023</b>			<b>159 533</b>	<b>32 990</b>	<b>32 990</b>	-		

W dniu 30 czerwca 2023 roku Lokum 8 dokonała całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego na realizację inwestycji Lokum Vista etap IIIb wraz z zamknięciem rachunku kredytowego, co skutkowało rozwiązaniem umowy kredytowej oraz rozpoczęciem procedury zwalniania zabezpieczeń.

Data zawarcia umowy kredytowej	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
<b>Saldo na 31.12.2022</b>			<b>198 533</b>	<b>9 157</b>	<b>9 157</b>	-		

Data zawarcia umowy kredytowej	Spółka	Waluta	Wartość kredytu	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótko-terminowe	Zobowiązanie długo-terminowe	Oprocentowanie	Termin spłaty
31.07.2020	Lokum 4	PLN	85 635	22 308	22 308		WIBOR 3M+ marża	15.06.2023
15.12.2020	Lokum 15	PLN	22 458	5 195	5 195		WIBOR 3M+ marża	15.06.2023
25.03.2021	Lokum 8	PLN	26 547	2	2		WIBOR 3M+ marża	15.06.2023
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
24.06.2022	Lokum 8	PLN	39 000				WIBOR 3M+ marża	15.09.2024
<b>Saldo na 30.06.2022</b>			<b>362 827</b>	<b>27 505</b>	<b>27 505</b>	-		



### Wydarzenia po dniu bilansowym

W dniu 31 lipca 2023 roku Lokum 15 dokonała całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego na realizację inwestycji Lokum Verde etap III wraz z zamknięciem rachunku kredytowego, co skutkowało rozwiązaniem umowy kredytowej oraz rozpoczęciem procedury zwalniania zabezpieczeń.

W dniu 11 sierpnia 2023 roku Lokum la Vida zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na mocy której Lokum la Vida otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 48 504 336,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego "Lokum la Vida - etap I" we Wrocławiu przy ul. Lothara Herbsta - budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Kredyt udzielony jest na okres 35 miesięcy, do dnia 15 czerwca 2026 roku. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę banku. W związku z podpisaniem umowy ustanawiane są w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna do kwoty 72 756 504,00 PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Lothara Herbsta,
- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz banku na wierzytelnościach z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego Otwartego, prowadzonego w banku dla inwestycji,
- weksel własny in blanco z wystawienia Lokum la Vida wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Emitenta.

## 14. Rezerwy

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

Za okres od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	Rezerwy na świadczenia pracownicze	Rezerwy na koszty napraw	Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopów	Razem
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>95</b>	<b>2 860</b>	<b>868</b>	<b>3 823</b>
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie		240		240
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)				-
Wykorzystanie rezerw (-)			(35)	(35)
<b>Stan rezerw na koniec okresu</b>	<b>95</b>	<b>3 100</b>	<b>833</b>	<b>4 028</b>
- długoterminowe	76	2 100		2 176
- krótkoterminowe	19	1 000	833	1 852

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



Za okres od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)	Rezerwy na świadczenia pracownicze	Rezerwy na koszty napraw	Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopów	Razem
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>135</b>	<b>2 453</b>	<b>784</b>	<b>3 372</b>
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie		177	216	393
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)				-
Wykorzystanie rezerw (-)				-
<b>Stan rezerw na koniec okresu</b>	<b>135</b>	<b>2 630</b>	<b>1 000</b>	<b>3 765</b>
- długoterminowe	128	1 730		1 858
- krótkoterminowe	7	900	1 000	1 907

## 15. 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	30.06.2023 (dane niebadane)	31.12.2022	30.06.2022 (dane niebadane)
Z tytułu wpłat klientów na zakup lokali mieszkalnych	18 476	9 102	15 244
Przychody przyszłych okresów/wpłaty na lokale	34 097	23 166	75 619
<b>Zobowiązania z tytułu umów z klientami razem</b>	<b>52 573</b>	<b>32 268</b>	<b>90 863</b>

## 16. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	30.06.2023 (dane niebadane)	31.12.2022	30.06.2022 (dane niebadane)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	13 152	13 159	27 173
Zobowiązania z tytułu niewypłaconej dywidendy	30 420		29 700
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	32 929	16 006	10 991
Zobowiązania z tytułu wypłaty udziałów w zyskach akcjonariuszom mniejszościowym	3 396		
Pozostałe zobowiązania	1 180	832	827
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem</b>	<b>81 077</b>	<b>29 997</b>	<b>68 691</b>

Szczegółowy opis przeprowadzonych kontroli celno-skarbowych z tytułu podatku zryczałtowanego za lata 2018-2019 zawarto w nocie 28.3.



## 17. Instrumenty finansowe

Kategorie i klasy aktywów finansowych	30.06.2023 (dane niebadane)		31.12.2022		30.06.2022 (dane niebadane)	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<b>a) Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu</b>						
Udzielone pożyczki	62	62	59	60	57	58
Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych	18 207	18 207	18 035	18 035	14 475	14 475
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	27 853	27 853	27 926	27 926	43 834	43 834
Środki pieniężne	67 399	67 399	65 388	65 388	19 113	19 113
<b>b) Aktywa finansowe wyceniane do wartości godziwej przez wynik finansowy</b>						
Ekwiwalenty pieniężne - jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych						
<b>c) Aktywa finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9</b>						
Należności z tytułu podatków		21 961		3 935		20 051

Kategorie i klasy zobowiązań finansowych	30.06.2023 (dane niebadane)		31.12.2022		30.06.2022 (dane niebadane)	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<b>a) Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu</b>						
Dłużne papiery wartościowe	154 786	157 789	213 790	220 478	254 671	264 064
Kredyty bankowe	35 351	32 990	9 480	9 157	30 130	27 505
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	52 573	52 573	32 268	32 268	90 863	90 863
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	62 781	62 781	29 414	29 414	73 047	73 047
<b>b) Zobowiązania finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9</b>						
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		33 209		18 176		14 862
Zobowiązania z tytułu leasingu		29 806		30 560		31 168

Przychody, koszty, zyski lub straty w podziale na kategorie instrumentów finansowych zaprezentowano w nocie 19 Przychody finansowe i nocie 20 Koszty finansowe.

Wszystkie instrumenty finansowe (zaprezentowane w notach powyżej) wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są przez Grupę klasyfikowane do poziomu 2. W przypadku jednostek uczestnictwa wartość godziwa jest ustalona w oparciu o cenę jednostki uczestnictwa, ogłoszoną przez towarzystwo funduszy inwestycyjnych. 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.



## 18. Przychody i koszty

Przychody	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)
<b>Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>135 789</b>	<b>56 523</b>
– mieszkań i lokali wraz z miejscami postojowymi i komórkami	129 165	53 432
– usług dodatkowych - wykańczanie lokali pod klucz	3 511	1 432
– pozostałe	3 113	1 659
<b>SUMA przychodów ze sprzedaży</b>	<b>135 789</b>	<b>56 523</b>
Pozostałe przychody operacyjne	134	562
Przychody finansowe	300	31
<b>SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej</b>	<b>136 223</b>	<b>57 116</b>
Przychody z działalności zaniechanej	–	–
<b>Wartość przychodów razem</b>	<b>136 223</b>	<b>57 116</b>

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 przyręconego dobra lub usługi (tj. składnika aktywów) klientowi, czyli z chwilą uzyskania kontroli przez klienta nad tym składnikiem aktywów.

Koszty	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)
Koszt własny sprzedaży	85 219	38 817
Koszty sprzedaży	6 559	4 305
Koszty ogólnego zarządu	6 904	6 928
Pozostałe koszty operacyjne	113	162
Koszty finansowe	6 210	15 900
Strata/(odwrócenie straty) z tytułu utraty wartości aktywów	958	7 359
<b>SUMA kosztów ogółem z działalności kontynuowanej</b>	<b>105 963</b>	<b>73 471</b>
Koszty z działalności zaniechanej	–	–
<b>Wartość kosztów razem</b>	<b>105 963</b>	<b>73 471</b>



## 19. Przychody finansowe

Przychody finansowe	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)
Odsetki, w tym:	300	10
<i>od jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych</i>		6
<i>od środków pieniężnych</i>	286	2
<i>wykup obligacji poniżej nominatu</i>	12	
<i>od udzielonych pożyczek</i>	2	2
Pozostałe przychody finansowe		21
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>300</b>	<b>31</b>

## 20. Koszty finansowe

Koszty finansowe	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)
Odsetki, w tym:	6 210	15 880
<i>od obligacji</i>	6 106	15 764
<i>od zobowiązań z tytułu leasingu</i>	103	112
Różnice kursowe		2
Pozostałe koszty finansowe		18
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>6 210</b>	<b>15 900</b>

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 ujmowane są w wyniku finansowym w okresie, którego dotyczą (zgodnie z MSR 23 par. 8).

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

(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)
Odwrócenie odpisu aktualizującego należności		
Odpis aktualizujący wartość należności	(958)	(7 359)
<b>(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych razem</b>	<b>(958)</b>	<b>(7 359)</b>



## 22. Podatek dochodowy

	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)
<b>Podatek bieżący</b>		
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	6 756	5 328
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy		
<b>Podatek bieżący</b>	<b>6 756</b>	<b>5 328</b>
<b>Podatek odroczony</b>		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(545)	(6 874)
Rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych		–
<b>Podatek odroczony</b>	<b>(545)</b>	<b>(6 874)</b>
<b>Podatek dochodowy razem</b>	<b>6 211</b>	<b>(1 546)</b>

Spółki jawne – jako spółki osobowe – nie podlegają opodatkowaniu na podstawie przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Spółki zatem nie są podatnikiem podatku dochodowego, status podatnika mają natomiast jej wspólnicy.

## 23. Odroczony podatek dochodowy

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

	30.06.2023 (dane niebadane)	31.12.2022	30.06.2022 (dane niebadane)
<b>Saldo na początek okresu:</b>			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15 835	17 257	17 257
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30 075	21 414	21 414
<b>Podatek odroczony per saldo na początek okresu</b>	<b>(14 240)</b>	<b>(4 157)</b>	<b>(4 157)</b>
<b>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</b>			
Rachunek zysków i strat (+/-)	545	(10 754)	6 874
Zyski zatrzymane (+/-)		671	388
<b>Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:</b>	<b>(13 695)</b>	<b>(14 240)</b>	<b>3 105</b>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 538	15 835	16 232
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	24 233	30 075	13 127



Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji różnic przejściowych:

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2022	Zmiana stanu:			30.06.2023 (dane niebadane)
		Rachunek zysków i strat	Zyski zatrzymane	Przeniesienie do innej pozycji	
<b>Aktywa:</b>					
Rzeczowe aktywa trwałe	317	145			462
Zapasy	65 628	(23 914)			41 714
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 049				1 049
<b>Pasywa:</b>					
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	95				95
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	868	(35)			833
Pozostałe rezerwy	2 753	231			2 984
Dłużne papiery wartościowe	12 306	(4 167)			8 139
Zobowiązania handlowe	234	(137)			97
<b>Inne:</b>					
Nierozliczone straty podatkowe	92				92
<b>Razem różnice przejściowe</b>	<b>83 342</b>	<b>(27 877)</b>	–	–	<b>55 465</b>
Stawka podatku	19%		19%		19%
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>15 835</b>		–		<b>10 538</b>

Dodatknie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2022	Zmiana stanu:			30.06.2023 (dane niebadane)
		Rachunek zysków i strat	Zyski zatrzymane	Przeniesienie do innej pozycji	
<b>Aktywa:</b>					
Rzeczowe aktywa trwałe	2 406	(3)			2 403
Nieruchomości inwestycyjne	128				128
Zapasy	26 715	(426)			26 289
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 030	632			1 662
<b>Pasywa:</b>					
Leasing	(29 101)	733			(28 368)
<b>Inne:</b>					
Wynik na sprzedaży lokali, dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności	100 892	(22 547)			78 345
Wycena inwestycji w jednostce zależnej	56 221	(9 140)			47 081
<b>Razem różnice przejściowe</b>	<b>158 291</b>	<b>(30 751)</b>	–	–	<b>127 540</b>
Stawka podatku	19%		19%		19%
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>30 075</b>				<b>24 233</b>





Odroczony podatek dochodowy w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 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:			30.06.2022 (dane niebadane)
		Rachunek zysków i strat	Zyski zatrzymane	Przeniesienie do innej pozycji	
<b>Aktywa:</b>					
Rzeczowe aktywa trwałe	181	28			209
Zapasy	80 408	(19 173)	1 978		63 213
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 031		18		1 049
<b>Pasywa:</b>					
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	135				135
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	784	216			1 000
Pozostałe rezerwy	2 288	171	72		2 531
Dłużne papiery wartościowe	5 743	9 107			14 850
Zobowiązania handlowe	123	22			145
<b>Inne:</b>					
Nierozliczone straty podatkowe	131	2 168			2 299
<b>Razem różnice przejściowe</b>	<b>90 824</b>	<b>(7 461)</b>	<b>2 068</b>	<b>-</b>	<b>85 431</b>
Stawka podatku	19%		19%		19%
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>17 257</b>		<b>393</b>		<b>16 232</b>

Dodatkowe różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2021	Zmiana stanu:			30.06.2022 (dane niebadane)
		Rachunek zysków i strat	Inne całkowite dochody	Przeniesienie do innej pozycji	
<b>Aktywa:</b>					
Rzeczowe aktywa trwałe	2 215	120			2 335
Nieruchomości inwestycyjne	128				128
Zapasy	27 186	143	(17)		27 312
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 901	533	61		2 495
<b>Pasywa:</b>					
Leasing	(29 553)	(233)			(29 786)
<b>Inne:</b>					
Wynik na sprzedaży lokali, dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności	34 221	(23 150)	1 100		12 171
Wycena inwestycji w jednostce zależnej	76 606	(21 053)	(1 120)		54 433
<b>Razem różnice przejściowe</b>	<b>112 704</b>	<b>(43 640)</b>	<b>24</b>	<b>-</b>	<b>69 088</b>
Stawka podatku	19%		19%		19%
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>21 414</b>		<b>5</b>		<b>13 127</b>



## 24. 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).

Ilość akcji zwykłych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2023 roku i w 2022 roku nie zmieniła się. Na 30 czerwca 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 30.06.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)
<b>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</b>		
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
<b>Działalność kontynuowana</b>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	24 233	(14 804)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,35	(0,82)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,35	(0,82)
<b>Działalność zaniechana</b>		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	–	–
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	–	–
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	–	–
<b>Działalność kontynuowana i zaniechana</b>		
Zysk (strata) netto	24 233	(14 804)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,35	(0,82)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,35	(0,82)

## 25. Dywidendy

Dnia 14 czerwca 2023 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Lokum Deweloper S.A. podjęło uchwałę w sprawie przeznaczenia części zysku netto za rok 2022 w kwocie 30 420 000,00 PLN do wypłaty dla Akcjonariuszy Spółki. Na każdą akcję Spółki będzie przypadadała kwota 1,69 PLN dywidendy. Dywidendą objęte są wszystkie akcje Emitenta w liczbie 18 000 000 sztuk. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta ustaliło jako dzień dywidendy datę 3 lipca 2023 roku oraz dzień 10 lipca 2023 roku jako termin wypłaty dywidendy. Pozostała część zysku netto, wypracowanego przez Spółkę w 2022 roku w kwocie 28 004 838,90 PLN została przeznaczona na kapitał zapasowy Spółki.

Dnia 22 czerwca 2022 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Lokum Deweloper S.A. podjęło uchwałę w sprawie przeznaczenia części zysku netto za rok 2021 w kwocie 29 700 000 PLN do wypłaty dla Akcjonariuszy Spółki. Na każdą akcję Spółki będzie przypadadała kwota 1,65 PLN dywidendy. Dywidendą objęte są wszystkie akcje Emitenta w liczbie 18 000 000 sztuk. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta ustaliło jako dzień dywidendy datę 21 września 2022 roku oraz dzień 15 listopada 2022 roku jako termin wypłaty dywidendy. Pozostała część zysku netto, wypracowanego przez Spółkę w 2021 roku w kwocie 17 966 608,93 PLN została przeznaczona na kapitał zapasowy Spółki.



Wspólnicy/akcjonariusze spółek jawnych i komandytowo-akcyjnych nieposiadający kontroli, posiadają prawo do łącznego zysku spółek operacyjnych na poziomie 3,75%. Informację o dywidendach dla wspólników nieposiadających kontroli przedstawiono poniżej:

	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)
Lokum 1	109	988	988
Lokum 2	2	24	24
Lokum 3		23	23
Lokum 4	1 455		
Lokum 6		78	78
Lokum 7	46	344	344
Lokum 8	792	2 608	2 608
Lokum 9	48	1 646	1 646
Lokum 10		39	39
Lokum 12	1	239	239
Lokum 13	569	1 294	1 294
Lokum 15	374		
<b>RAZEM</b>	<b>3 396</b>	<b>7 283</b>	<b>7 283</b>

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku oraz w 2022 roku spółki z Grupy nie wypłaciły zaliczek na dywidendy dla wspólników nieposiadających kontroli.

## 26. Przepływy pieniężne

	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)
<b>Amortyzacja:</b>		
amortyzacja wartości niematerialnych	147	102
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	719	809
amortyzacja PWUG wykazanych w zapasach	442	620
	<b>1 308</b>	<b>1 531</b>
<b>Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:</b>		
odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek	–	–
odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	(2)	(2)
wykup obligacji poniżej nominału	(12)	
odsetki od leasingu	103	112
odsetki i opłaty od dłużnych papierów wartościowych	6 106	15 764
	<b>6 195</b>	<b>15 874</b>



	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)
<b>Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej</b>		
przychody ze sprzedaży wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych	(44)	(125)
wartość netto sprzedanych wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych	<b>(44)</b>	<b>(125)</b>
<b>Zmiana należności</b>		
zmiana stanu należności wynikająca z bilansu	(17 935)	42 621
korekta o zmianę stanu należności długoterminowych	1	(8)
	<b>(17 934)</b>	<b>42 613</b>
<b>Zmiana stanu zapasów</b>		
zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu	(506)	(100 515)
korekta o koszty finansowe	1 690	456
korekta wartości początkowej aktywa z tytułu prawa do użytkowania	–	(162)
korekta o zmianę stanu aktywów z tytułu praw do użytkowania	(442)	(620)
	<b>742</b>	<b>(100 841)</b>
<b>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych</b>		
zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu	71 385	56 182
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu dywidendy	(30 420)	(29 700)
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu wypłaty udziałów w zyskach akcjonariuszom mniejszościowym	(3 396)	
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu wypłaty w związku z wystąpieniem komandytariuszy		
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu nabycia aktywów trwałych	(59)	14
korekta o zmianę stanu zobowiązań długoterminowych	(790)	1 778
	<b>36 720</b>	<b>28 274</b>



## 27. Uzgodnienie stanu zadłużenia

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

	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2022	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)
<b>Zobowiązania finansowe na początek okresu</b>			
- obligacje	220 478	254 745	254 745
- kredyty	9 157	9 234	9 234
- leasingi	30 560	31 889	31 889
<b>Zobowiązania finansowe na początek okresu razem</b>	<b>260 195</b>	<b>295 868</b>	<b>295 868</b>
<b>Zmiany wynikające z przepływów gotówkowych, w tym:</b>			
wpływy z tyt. otrzymanych kredytów	45 574	113 947	59 045
wpływy z tyt. wyemitowanych obligacji (pomniejszone o wydatki na emisje)	-	-	-
wpływy z tyt. spłaty otrzymanych kredytów	(21 741)	(114 024)	(40 774)
wpływy z tyt. wykupu obligacji	(58 745)	(40 676)	-
płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(1 019)	(1 853)	(928)
odsetki i prowizje zapłacone w okresie	(11 831)	(20 622)	(7 013)
	<b>(47 762)</b>	<b>(63 228)</b>	<b>10 330</b>
<b>Zmiany bezgotówkowe, w tym:</b>			
wartość początkowa aktywów w leasingu przyjętych w roku obrotowym	265	686	369
wykup obligacji poniżej nominalu	(12)	(581)	-
korekta wartości początkowej aktywa z tytułu prawa do użytkowania	-	(162)	(162)
odsetki i prowizje naliczone w okresie	7 899	27 612	16 332
	<b>8 152</b>	<b>27 555</b>	<b>16 539</b>
<b>Zobowiązania finansowe na koniec okresu</b>			
- obligacje	157 789	220 478	264 064
- kredyty	32 990	9 157	27 505
- leasingi	29 806	30 560	31 168
<b>Zobowiązania finansowe na koniec okresu razem</b>	<b>220 585</b>	<b>260 195</b>	<b>322 737</b>

## 28. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

### 28.1. Poręczenia i gwarancje wewnątrz Grupy

Spółki z Grupy udzielają sobie wzajemnych poręczeń zarówno w związku z zaciąganimi 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 29 niniejszego sprawozdania finansowego.

Wynik wyceny tych gwarancji według MSSF 9 na dzień 30 czerwca 2023 roku jest nieistotny.



## 28.2. Sprawy sądowe

Istotne sprawy sądowe opisano w nocie 30 niniejszego sprawozdania finansowego.

## 28.3. 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 umieszczony w Sprawozdaniu z działalności zarządu Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku w nocie 3.

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. 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 i 2 marca 2023 roku wskazywał nowe terminy zakończenia kontroli celno-skarbowej.

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.

Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu w postanowieniu z dnia 1 czerwca 2023 roku wskazywał nowe terminy zakończenia kontroli celno-skarbowej do 4 sierpnia 2023 roku. W dniu 9 sierpnia 2023 roku Spółka otrzymała postanowienie z dnia 26 lipca 2023 roku wskazujące nowy termin zakończenia postępowania podatkowego do 4 października 2023 roku.

W dniu 8 września 2023 roku Lokum Deweloper S.A. otrzymała decyzję Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu z dnia 25 sierpnia 2023 roku w sprawie umorzenia postępowania podatkowego, w której organ podatkowy uznał postępowanie za bezprzedmiotowe. Decyzja stanie się ostateczna po upływie 14 dni od dnia jej doręczenia, chyba że przed upływem tego terminu zostanie wniesione odwołanie.

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 30 czerwca 2023 roku Lokum Deweloper S.A. wykazała dodatkowo odpis z tytułu odsetek w kwocie 196 tys. PLN.

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 dniach 20 lutego 2023 roku, 18 kwietnia 2023 roku, 15 czerwca 2023 roku Spółka otrzymała postanowienia wskazujące nowy termin zakończenia kontroli celno-skarbowej. W dniu 18 sierpnia 2023 roku Spółka otrzymała postanowienie z dnia 4 sierpnia 2023 roku wskazujące nowy termin zakończenia kontroli celno-skarbowej do 6 października 2023 roku. W dniu 8 września 2023 roku Lokum Deweloper S.A. otrzymała postanowienie z dnia 28 sierpnia 2023 roku o wyznaczeniu siedmiodniowego terminu do wypowiedzenia się w sprawie zebranego 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 30 czerwca 2023 roku Lokum Deweloper S.A. wykazała dodatkowo odpis z tytułu odsetek w kwocie 464 tys. PLN. Spółka nie zgadza się ze stwierdzonymi przez Organ nieprawidłowościami, a rozpoznany odpis podyktowany jest daleko idącą ostrożnością 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.

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

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 w pierwszej połowie 2023 roku

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.

W dniu 30 czerwca 2023 roku Lokum 8 dokonała całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego na realizację inwestycji Lokum Vista etap IIIb wraz z zamknięciem rachunku kredytowego, co skutkowało rozwiązaniem umowy kredytowej oraz rozpoczęciem procedury zwalniania zabezpieczeń.

### Wydarzenia po dniu bilansowym

W dniu 28 lipca 2023 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. udzieliła poręczenia za zobowiązania spółki Lokum 8 wynikające z przedwstępnej umowy sprzedaży przez Lokum 8 nieruchomości położonej przy ul. Walerego Sławka w Krakowie. Umowa ma na celu zabezpieczenie roszczenia wierzyciela/kupującego o zapłatę (zwrot) zadatku lub zapłaty kwoty zadatku w podwójnej wysokości na rzecz wierzyciela/kupującego. Odpowiedzialność poręczyciela została ograniczona do kwoty 42 mln PLN.

W dniu 31 lipca 2023 roku Lokum 15 dokonała całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego na realizację inwestycji Lokum Verde etap III wraz z zamknięciem rachunku kredytowego, co skutkowało rozwiązaniem umowy kredytowej oraz rozpoczęciem procedury zwalniania zabezpieczeń.

W dniu 11 sierpnia 2023 roku Lokum la Vida zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na mocy której Lokum la Vida otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości



48 504 336,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego "Lokum la Vida - etap I" we Wrocławiu przy ul. Lothara Herbsta - budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Kredyt udzielony jest na okres 35 miesięcy, do dnia 15 czerwca 2026 roku. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę banku. W związku z podpisaniem umowy ustanawiane są w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna do kwoty 72 756 504,00 PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Lothara Herbsta,
- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz banku na wierzytelnościach z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego Otwartego, prowadzonego w banku dla inwestycji,
- weksel własny in blanco z wystawienia Lokum la Vida wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Emitenta.

### 30. Istotne 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 zasądzający 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.

### 31. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Podmioty powiązane z Grupą obejmują kluczowy personel kierowniczy, jednostki stowarzyszone, jednostki zależne wyłączone z obowiązków 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.

#### 31.1. 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 30.06.2023 (dane niebadane)				
Kluczowy personel kierowniczy	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)				

	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	30.06.2023		725		1 132
Kluczowy personel kierowniczy	31.12.2022		725		





Szczegółowe informacje o wynagrodzeniu kluczowego personelu, w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, przedstawiono w nocie 32. Informacje na temat programu motywacyjnego zostały ujawnione w nocie 33.

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

### 31.2. Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi, niekonsolidowanymi jednostkami zależnymi, pozostałymi podmiotami powiązanimi i jednostką dominującą najwyższego szczebla

Podsumowanie transakcji z podmiotami powiązanimi nieobjętymi konsolidacją w półrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy przedstawiają poniższe tabele.

	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 30.06.2023 (dane niebadane)		325		2
Pozostałe jednostki powiązane	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)		370	70	2

	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	30.06.2023	62	61	770	1 112
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.

## 32. Wynagrodzenie kadry kierowniczej

### 32.1. 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 od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	inne świadczenia za okres od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	wynagrodzenie za okres od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	wypłaty z zysku za okres		
					od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	lat wcześniejszych	
Bartosz Kuźniar	prezes zarządu	22	6	48			76
Tomasz Dotkuś	wiceprezes zarządu ds. finansowych -	190	4	133			327
<b>Razem</b>		<b>212</b>	<b>10</b>	<b>181</b>	-	-	<b>403</b>



### 32.2. 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 30.06.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	lat wcześniejszych	
Dariusz Olczyk	przewodniczący rady nadzorczej	14					14
Jan Olczyk	wiceprzewodniczący rady nadzorczej	12					12
Arkadiusz Król	sekretarz rady nadzorczej	10				1 132	1 142
Bartosz Krzesiak	członek rady nadzorczej	14					14
Emilia Sawicka	członek rady nadzorczej	15					15
<b>Razem</b>		<b>65</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 132</b>	<b>1 197</b>

### 33. Program motywacyjny

W dniu 5 lipca 2022 roku dotychczasowy znaczący akcjonariusz Spółki tj. spółka Halit S.a` r.l. zawarł ze Spółką umowę darowizny 2 200 000 akcji Lokum Deweloper S.A. Umowa darowizny została zawarta w celu realizacji nierozwadniającego programu motywacyjnego Emitenta ("program motywacyjny"). Akcje w ramach darowizny zostały przeniesione na Spółkę nieodpłatnie.

W dniu 5 lipca 2022 roku Spółka, w celu realizacji nierozwadniającego programu motywacyjnego zawarła umowę o uczestnictwo z prezesem zarządu Bartoszem Kuźniarem. W ramach umowy o uczestnictwo prezesowi zarządu Bartoszowi Kuźniarowi zostało odpłatnie wydane 2 200 000 akcji Spółki, na warunkach określonych w umowie o uczestnictwo i w oparciu o przyjęty regulamin programu motywacyjnego.

Celem programu motywacyjnego jest zwiększenie motywacji członków zarządu oraz kluczowych pracowników i osób współpracujących, mając na względzie ich wkład w budowanie aktualnej wartości Lokum Deweloper oraz ograniczenie rotacji wykwalifikowanych członków kadry managerskiej wyższego stopnia poprzez silniejsze związanie ich ze Spółką.

Osoba, która dobrowolnie przystąpiła do programu motywacyjnego (osoba uprawniona) zobowiązana jest do niezbywania wszystkich nabytych akcji w okresie 2 lat od daty nabycia akcji w ramach programu motywacyjnego – w przypadku prezesa zarządu, a w przypadku innych osób uprawnionych w okresie wskazanym przez radę nadzorczą Spółki, tj. do nie podejmowania bez uprzedniej pisemnej zgody Spółki jakichkolwiek działań, które wywrą skutek o charakterze rozporządzającym. Dodatkowo nabycie akcji w ramach programu motywacyjnego wymaga obowiązkowo zgłoszenia w umowie o uczestnictwo w programie przez osobę uprawnioną gotowości do pozostawiania w stosunku służbowym w okresie 15 lat od daty nabycia akcji w ramach programu motywacyjnego – w przypadku prezesa zarządu, a w stosunku do pozostałych osób uprawnionych w okresie wskazanym przez radę nadzorczą Spółki, w żadnym wypadku nie krótszym jednak niż 3 lata od daty nabycia akcji w ramach programu motywacyjnego.

Przekazanie osobom uprawnionym akcji w trakcie pozostawiania ich w stosunku służbowym, zostało rozpoznane zgodnie z MSSF 2 jako niegotówkowy koszt wynagrodzeń w skonsolidowanym i jednostkowym rachunku wyników oraz w pozycji kapitałów własnych, jako jego zwiększenie w takiej samej wysokości, jak pozycja kosztów okresu. Wysokość kosztów programu motywacyjnego została wyliczona jako iloczyn ilości akcji przekazanych w ramach programu motywacyjnego i kursu zamknięcia z dnia poprzedzającego zawarcie przez osobę uprawnioną umowy o uczestnictwo. Koszt dla Spółki i Grupy Kapitałowej został rozłożony liniowo na okres trwania programu, który został zaproponowany przez akcjonariusza na lata od 2022 do 2037 roku.



### 34. Inne istotne wydarzenia

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 lokatorskimi 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 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.

W dniu 13 czerwca 2023 roku spółka Lokum la Vida nabyła od Lokum Deweloper FIZ prawo własności nieruchomości gruntowej przy ul. Lothara Herbsta 4 i 6 we Wrocławiu.

W dniu 13 czerwca 2023 roku spółka Lokum Holding 1 sprzedała Lokum Deweloper FIZ prawo własności nieruchomości gruntowej przy al. Stefana Batorego na Ratyniu (co do 4 działek zawarto umowę warunkową, z uwagi na przeznaczenie w planie miejscowym pod załesienie i związane z tym prawo pierwokupu). W dniu 11 sierpnia 2023 roku strony zawarły umowę przeniesienia prawa własności nieruchomości pozostałych działek, z uwagi na nie wykonanie prawa pierwokupu przez Skarb Państwa reprezentowany przez Lasy Państwowe.

W okresie 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2023 roku nie miały miejsca inne istotne dla Grupy wydarzenia, które nie byłyby opisane w niniejszym sprawozdaniu.

#### Wydarzenia po dniu bilansowym

W dniu 28 lipca 2023 roku Lokum 8 zawarła przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej (umowa przedwstępna), położonej w Krakowie przy ul. Walerego Sławka, o powierzchni ok. 1,07 ha (nieruchomość). Zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości (umowa przyrzeczona) nastąpi w terminie 1 miesiąca liczonego od dnia zaistnienia ostatniego ze zdarzeń wskazanych w umowie przedwstępnej, między innymi po przeniesieniu na kupującego pozwolenia na budowę w zakresie zbywanej nieruchomości, nie później jednak niż do dnia 28 czerwca 2024 roku. Strony umowy przedwstępnej ustaliły, że cena sprzedaży za nieruchomość wyniesie 50 mln PLN netto i zostanie powiększona o należny podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej. W zakresie umowy przedwstępnej kupujący uiszczył zadatek w wysokości 18,45 mln PLN brutto, który zostanie zaliczony na poczet ceny sprzedaży. Pozwolenie na budowę przewiduje, iż na nieruchomości można wybudować 244 lokale mieszkalne i 3 lokale usługowe, o łącznej powierzchni użytkowej około 13 tys. mkw.

### 35. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Po dniu bilansowym, do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nie miały miejsca wydarzenia, inne niż opisane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.



### 36. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro

W okresach objętych półrocznym skróconym 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: 30 czerwca 2023 roku: 4,4503 EUR/PLN; 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 30 czerwca 2023 roku: 4,6130 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku: 4,6427 EUR/PLN.

Podstawowe pozycje 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 30.06.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)
	w tys. PLN		w tys. EUR	
<b>Sprawozdanie z wyniku</b>				
Przychody ze sprzedaży	135 789	56 523	29 436	12 175
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	37 128	6 873	8 049	1 480
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	30 260	(16 355)	6 560	(3 523)
Zysk (strata) netto	24 049	(14 809)	5 213	(3 190)
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	24 233	(14 804)	5 253	(3 189)
Zysk na akcję (PLN/EUR)	1,35	(0,82)	0,29	(0,18)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN/EUR)	1,35	(0,82)	0,29	(0,18)
<b>Średni kurs EUR/PLN w okresie</b>	–	–	<b>4,6130</b>	<b>4,6427</b>
<b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	49 785	(11 788)	10 792	(2 539)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(12)	(686)	(3)	(148)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(47 762)	3 047	(10 354)	656
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	2 011	(9 427)	436	(2 030)
<b>Średni kurs EUR/PLN w okresie</b>	–	–	<b>4,6130</b>	<b>4,6427</b>

	30.06.2023 (dane niebadane)	31.12.2022	30.06.2023 (dane niebadane)	31.12.2022
	w tys. PLN		w tys. EUR	
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>				
Aktywa	819 491	804 630	184 143	171 567
Zobowiązania długoterminowe	186 323	217 835	41 868	46 448
Zobowiązania krótkoterminowe	211 086	156 116	47 432	33 288
Kapitał własny	422 082	430 679	94 843	91 831
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	425 021	430 049	95 504	91 697
<b>Kurs EUR/PLN na koniec okresu</b>	–	–	<b>4,4503</b>	<b>4,6899</b>



## Zatwierdzenie do publikacji

Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2023 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez zarząd Spółki dominującej w dniu 12 września 2023 roku.

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
------	---------	-----------------	--------

12 września 2023 roku	prezes zarządu	Bartosz Kuźniar	
-----------------------	----------------	-----------------	--

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
------	---------	-----------------	--------

12 września 2023 roku	wiceprezes zarządu ds. finansowych	Tomasz Dotkuś	
-----------------------	------------------------------------	---------------	--