



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe Lokum Deweloper S.A.
za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku

sporządzone według
Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

Wrocław, 15 marca 2016 r.



Spis treści

Informacje ogólne	3
Informacje o sprawozdaniu finansowym	4
Podstawowe zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego	9
Metody ustalania wyniku finansowego	14
Jednostkowe sprawozdanie finansowe Lokum Deweloper S.A.	15
Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej	20
Noty objaśniające do sprawozdania z całkowitych dochodów	41
Noty objaśniające do sprawozdania z przepływów pieniężnych	51
Dodatkowe noty objaśniające	53
Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	62



Informacje ogólne

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

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

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

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

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

W skład Zarządu Spółki na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego wchodzi:

- Bartosz Kuźniar – Prezes Zarządu,
- Marzena Przeniosło – Wiceprezes Zarządu

W okresie od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku skład Zarządu uległ następującej zmianie:

- w dniu 31 marca 2015 roku na stanowisko Wiceprezesa Zarządu została powołana Pani Marzena Przeniosło.

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2015 roku wchodzi:

- Dariusz Olczyk – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Sylwia Olczyk – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej,
- Jan Olczyk – Sekretarz Rady Nadzorczej,
- Joanna Synowiec – Członek Rady Nadzorczej,
- Tomasz Dotkuś – Członek Rady Nadzorczej.

W okresie od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku skład Rady Nadzorczej uległ następującej zmianie:

- w dniu 1 kwietnia 2015 roku aktem notarialnym Rep. A nr 4594/2015 powołano do składu Rady Nadzorczej nowych członków – Panią Joannę Synowiec oraz Pana Tomasza Dotkusia na okres 5-letniej kadencji.



Informacje o sprawozdaniu finansowym

W sprawozdaniu Lokum Deweloper S.A. prezentowane są dane finansowe za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku dla sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku dla sprawozdania z całkowitych dochodów, sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

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

Sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Komisję Europejską na dzień 31.12.2015 roku. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone wg zasady kosztu historycznego z wyjątkiem instrumentów finansowych, wycenianych wg skorygowanej ceny nabycia. W celu pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Spółki, jako jednostki dominującej w Grupie Lokum Deweloper, niniejsze sprawozdanie finansowe powinno być czytane łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku.

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

Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Spółkę od 2015 roku

Sporządzając sprawozdanie finansowe za rok 2015 jednostka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2014, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2015 roku:

a) Poprawki do MSSF (2011-2013) – zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF

- MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy – wyjaśnienie dotyczące stosowania różnych wersji standardów. Gdy nowa wersja standardu nie jest jeszcze obowiązkowa, ale możliwe jest jej wcześniejsze zastosowanie, podmiot przyjmujący MSSF może przyjąć starą lub nową wersję, o ile sam standard zostanie zastosowany do wszystkich prezentowanych okresów.
- MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć – zmiana polega na wyjaśnieniu, że MSSF 3 nie ma zastosowania do ujęcia utworzenia wspólnych porozumień wg MSSF 11. Wyjaśniono także, że to wyłączenie z zakresu stosowania standardu dotyczy wyłącznie sprawozdań finansowych samego wspólnego porozumienia.
- MSSF 13 Wycena w wartości godziwej – wyjaśnienie, że „wyłączenie portfelowe” zawarte w MSSF 13, które pozwala jednostkom określać wartość godziwą grupy aktywów i zobowiązań finansowych w kwocie netto, dotyczy wszystkich umów (w tym niefinansowych) wchodzących w zakres MSR 39 lub MSSF 9
- MSR 40 Nieruchomości inwestycyjne – wyjaśnienie, że MSR 40 i MSSF 3 nie wykluczają się wzajemnie. Wytyczne zawarte w MSR 40 pomagają jednostkom sporządzającym sprawozdanie finansowe odróżnić nieruchomość inwestycyjną od nieruchomości zajmowanych przez właściciela. Jednostki sporządzające sprawozdanie finansowe powinny także korzystać z wytycznych podanych w MSSF 3 w celu ustalenia, czy nabycie nieruchomości inwestycyjnej stanowi połączenie przedsięwzięć.

b) Poprawki do MSSF (2010-2012) – zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF

- MSSF 2 Płatności oparte na akcjach – wyjaśnienie definicji „warunku nabycia uprawnień” oraz osobno definiuje „warunek związany z wynikami” i „warunek związany ze świadczeniem usługi”
- MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć – w zmianie wyjaśniono, że zobowiązanie do dokonania zapłaty warunkowej, które spełnia definicję instrumentu finansowego, klasyfikowane jest jako zobowiązanie finansowe lub kapitał własny na podstawie definicji zawartych w MSR 32 Instrumenty finansowe – prezentacja. Wyjaśniono także, że każda zapłata warunkowa, która kwalifikowana jest jako kapitał własny, zarówno finansowa, jak i niefinansowa, jest wyceniana w wartości godziwej na każdy dzień sprawozdawczy, a zmiany wartości godziwej ujmowane są w wyniku finansowym. W związku z tą zmianą zmienione zostały także MSSF 9, MSR 37 i MSR 39.

- MSSF 8 Segmenty operacyjne – został wprowadzony wymóg, że osąd dokonany przez kierownictwo przy agregowaniu segmentów operacyjnych musi zostać ujawniony. W takim ujawnieniu należy zaprezentować opis segmentów, które zostały połączone, wskaźniki ekonomiczne, na podstawie których ustalono, że połączone segmenty mają podobne cechy ekonomiczne. Poza tym wprowadzony został wymóg, w przypadku wykazywania aktywów segmentu, zaprezentowania uzgodnienia sumy aktywów segmentu z aktywami jednostki w bilansie.
- MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe i MSR 38 Wartości niematerialne – zmiana w obu standardach wyjaśnia sposób ujmowania wartości bilansowej brutto i umorzenia, gdy jednostka stosuje model wartości przeszacowanej. W przypadku przeszacowania podział między wartością bilansową brutto a umorzeniem ujmowany jest w jeden z poniżej podanych sposobów:
 - wartość bilansowa brutto jest przeszacowywana w sposób spójny z przeszacowaniem wartości bilansowej, a umorzenie jest korygowane tak, aby było równe różnicy między wartością bilansową brutto a wartością bilansową uwzględniającą umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości, albo
 - umorzenie jest odliczane od wartości bilansowej brutto składników aktywów.
- MSR 24 Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych – wprowadzono wymóg ujawnienia informacji na temat podmiotu, który świadczy na rzecz jednostki sprawozdawczej lub jej podmiotu dominującego usługi kluczowego personelu kierowniczego („podmiotu zarządzającego”). Jednostka sprawozdawcza nie jest zobowiązana do ujawniania wynagrodzeń wypłaconych przez podmiot zarządzający pracownikom lub dyrektorom tego podmiotu, ale jest zobowiązana do ujawniania kwot wypłacanych przez jednostkę sprawozdawczą podmiotowi zarządzającemu za wyświadczone usługi.

c) Zmiany do MSR 19 „Programy określonych świadczeń: składki pracownicze”

Składki wpłacone przez pracowników lub strony trzecie, powiązane wyłącznie z pracą świadczoną przez pracowników w tym samym okresie, w którym zostały wpłacone, traktować jako zmniejszenie kosztów zatrudnienia i rozliczać przez ten sam okres.

Pozostałe składki pracownicze byłyby przypisywane do okresu zatrudnienia w ten sam sposób, w jaki rozlicza się świadczenia brutto objęte programem.

W 2015 roku Spółka przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2015r.

Spółka nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania standardów i zmian do standardów zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku:

a) Poprawka do MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe i MSR 41 Rolnictwo: *Rośliny produkcyjne* – obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016

Zmiana wnosi, aby rośliny produkcyjne, obecnie w zakresie standardu MSR 41 Rolnictwo, ujmowane były w oparciu o zapisy MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe, tj. przy zastosowaniu modelu ceny nabycia (kosztu wytworzenia) bądź modelu opartego na wartości przeszacowanej. Zgodnie z MSR 41 wszelkie aktywa biologiczne wykorzystywane w działalności rolniczej wycenia się w wartości godziwej pomniejszonej o szacunkowe koszty związane ze sprzedażą.

b) Poprawka do MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe i MSR 38 Wartości niematerialne: *Wyjaśnienia dotyczące akceptowalnych metod amortyzacji (rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych)* – obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 r.

W odniesieniu do amortyzacji środków trwałych przypomniano, że metoda amortyzacji powinna odzwierciedlać tryb konsumowania przez jednostkę gospodarczą korzyści ekonomicznych ze składnika aktywów. W zmianie do MSR 16 dodano jednak, iż metoda oparta na przychodach (odpisy amortyzacyjne dokonywane proporcjonalnie do przychodów generowanych przez jednostkę z tytułu działalności, w której wykorzystywane są określone składniki aktywów trwałych) nie jest właściwa. RMSR wskazała, że wpływ na wysokość przychodów ma szereg innych czynników, w tym takich jak np. inflacja, która nie ma absolutnie nic wspólnego ze sposobem konsumowania korzyści ekonomicznych ze składników rzeczowych aktywów trwałych.

W odniesieniu do składników aktywów niematerialnych (czyli w ramach poprawki do MSR 38) uznano jednak, że w pewnych okolicznościach można uznać, iż zastosowanie metody amortyzacji opartej na przychodach będzie właściwe. Sytuacja taka wystąpi, jeżeli jednostka wykaze, że istnieje ścisły związek między przychodami a konsumpcją korzyści ekonomicznych ze składnika aktywów niematerialnych oraz dany składnik aktywów niematerialnych jest wyrażony jako prawo do uzyskania określonej kwoty przychodów (kiedy jednostka osiągnie określoną kwotę przychodów dany składnik aktywów niematerialnych wygaśnie) – przykład może stanowić prawo do wydobywania złota ze złoża, aż osiągnięty zostanie określony przychód.

- c) Poprawka do MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne: *Ujmowanie udziałów we wspólnych działaniach* – obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016

Poprawka wprowadza dodatkowe wytyczne dla transakcji nabycia (przejęcia) udziałów we wspólnym działaniu, które stanowi przedsięwzięcie zgodnie z definicją MSSF 3.

MSSF 11 wskazuje zatem obecnie, że w takiej sytuacji jednostka powinna, w zakresie wynikającym ze swojego udziału we wspólnym działaniu, zastosować zasady wynikające z MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć (jak również inne MSSF niestojące w sprzeczności z wytycznymi MSSF 11) oraz ujawnić informacje, które są wymagane w odniesieniu do połączeń. W części B standardu przedstawiono bardziej szczegółowe wskazówki dotyczące sposobu ujęcia m.in. wartości firmy, testów na utratę wartości

- d) Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych: *Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji* – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku

Zmiany mają na celu zachęcenie jednostek do zastosowania profesjonalnego osądu w celu określenia, jakie informacje podlegają ujawnieniu w sprawozdaniu finansowym jednostki oraz gdzie i w jakiej kolejności zaprezentować ujawnienia w sprawozdaniu finansowym.

- e) Zmiany do MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe: *Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym* – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku.

Zmiany dotyczą zastosowania metody praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych. Mają na celu przywrócenie tej metody jako dodatkowej opcji rozliczania inwestycji w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i jednostkach stowarzyszonych.

- f) Poprawki do MSSF (2012-2014) – zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku.

- MSSF 5 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana – zmiany w metodach zbycia

Wprowadzenie specjalnych wytycznych dotyczących przypadku reklasyfikacji składnika aktywów (lub grupy aktywów przeznaczonych do zbycia) z przeznaczonych do sprzedaży na przeznaczone do dystrybucji (lub odwrotnie), lub w przypadku zaniechania ich klasyfikacji jako przeznaczonych do dystrybucji. Tego typu reklasyfikacja nie będzie stanowiła zmiany planu sprzedaży lub dystrybucji, wobec czego dotychczasowe wymogi dotyczącej klasyfikacji, prezentacji i wyceny nie ulegną zmianie. Aktywa, które przestały spełniać kryterium przeznaczonych do dystrybucji (i nie spełniają kryteriów przeznaczonych do sprzedaży) należy traktować tak samo, jak aktywa, które przestały kwalifikować się jako przeznaczone do sprzedaży. Proponuje się, by poprawki miały zastosowanie prospektywne.

- MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnienia – obsługa kontraktów; zastosowanie zmian do MSSF 7 przy kompensacie danych ujawnianych w skróconych śródrocznych sprawozdaniach finansowych

Dodanie wytycznych precyzujących, czy dany kontrakt usługowy stanowi kontynuację zaangażowania w przekazywany składnik aktywów dla celów ujawnienia informacji wymaganych w odniesieniu do przekazywanych składników aktywów. Paragraf 42C(c) MSSF 7 stanowi, że przekazanie umów zgodnie z kontraktem usługowym nie oznacza samo w sobie ciągłości zaangażowania związanej z obowiązkiem ujawniania informacji o ich przekazaniu. W praktyce jednak większość kontraktów usługowych zawiera dodatkowe klauzule, skutkujące utrzymaniem ciągłości zaangażowania w dany składnik aktywów, np. jeżeli kwota i/lub termin wypłaty opłat za usługi zależy od kwoty i/lub terminu otrzymania wpływów pieniężnych. Proponowane poprawki przyczyniłyby się do wyjaśnienia tej kwestii.

Proponowane poprawki do MSSF 7 eliminują wątpliwości dotyczące uwzględniania wymogów ujawniania kompensaty aktywów i zobowiązań finansowych w skróconych śródrocznych sprawozdaniach finansowych. Proponuje się sprecyzowanie, że ujawnienia dotyczące kompensaty nie są wymagane w stosunku do wszystkich okresów śródrocznych.

- MSR 19 Świadczenia pracownicze – stopa dyskonta: emisje na rynkach regionalnych

Proponuje się wprowadzenie poprawek do MSR 19 w celu wyjaśnienia, że wysoko oceniane obligacje przedsiębiorstw wykorzystywane do szacowania stopy dyskonta świadczeń po okresie zatrudnienia powinny być emitowane w tej samej walucie, co te zobowiązania. Proponowane poprawki umożliwią ocenę wielkości rynku takich obligacji na poziomie waluty. Propozycje obowiązywałyby retrospektywnie.

- MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa – ujawnianie informacji „w innym miejscu śródrocznego raportu finansowego”

Proponuje się wyjaśnienie, czy informacje wymagane w MSR 34 przedstawione są w ramach śródrocznego raportu finansowego, ale poza śródrocznym sprawozdaniem finansowym. Zgodnie z propozycją, informacje takie musiałyby być włączone do sprawozdania śródrocznego przez odniesienie do innej części raportu śródrocznego dostępnego dla użytkowników na tych samych warunkach i w tym samym czasie, co śródroczne sprawozdanie finansowe.

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki winno być czytane łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zatwierdzonym do publikacji przez Zarząd i opublikowanym tego samego dnia co jednostkowe sprawozdanie finansowe, celem uzyskania pełnej informacji o sytuacji majątkowej i finansowej grupy na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz wyniku finansowego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 roku zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

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

g) MSSF 9 Instrumenty finansowe – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku

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

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

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

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

h) MSSF 14 Odroczone salda z regulowanej działalności – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku

Standard ten został opublikowany w ramach większego projektu Działalność o regulowanych cenach, poświęconego porównywalności sprawozdań finansowych jednostek działających w obszarach, w których ceny podlegają regulacji przez określone organy regulacyjne bądź nadzorcze (w zależności od jurysdykcji do takich obszarów należą często dystrybucja energii elektrycznej i ciepła, sprzedaż energii i gazu, usługi telekomunikacyjne itp.).

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

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

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

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

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

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

- j) Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe, MSSF 12 Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach : *Jednostki inwestycyjne – zastosowanie wyjątku od konsolidacji* – odroczenie stosowania na czas nieokreślony

Zmiany dotyczą jednostek inwestycyjnych: zastosowanie zwolnienia z konsolidacji. Wprowadzają także wyjaśnienia w odniesieniu do rozliczania jednostek inwestycyjnych.

- k) Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach: *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku

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

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

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

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

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

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

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

Według szacunków Spółki, wymienione wyżej standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

II. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie 12 miesięcy po ostatnim dniu bilansowym, czyli 31.12.2015 roku. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za 2015 rok nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w księgach rachunkowych okresu sprawozdawczego. Jednocześnie w niniejszym sprawozdaniu finansowym nie występują istotne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych.



Podstawowe zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego

Prezentacja sprawozdań finansowych

Jednostkowe sprawozdanie finansowe prezentowane jest zgodnie z MSR 1.

Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów prezentowane jest w wariantie kalkulacyjnym.

Jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

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

Zmiany zasad rachunkowości

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

Wartości niematerialne

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

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

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

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

W skład posiadanych przez Spółkę środków trwałych zalicza się:

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

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

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

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



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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

Leasing

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

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

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

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

Udziały i akcje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

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

Instrumenty finansowe

Spółka zalicza swoje aktywa i zobowiązania finansowe do następujących kategorii:

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



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

Aktywa finansowe wykazywane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat

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

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

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

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

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

Pożyczki udzielone

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

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

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

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

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

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

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

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

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

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



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

Należności handlowe

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

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

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

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

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

Instrumenty pochodne

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

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

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

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

Umowy gwarancji finansowych

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

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

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



Podatek dochodowy

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

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

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

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

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

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

Kapitały własne

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

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

Rezerwy

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

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

Zobowiązania finansowe – w tym handlowe

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

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

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



Metody ustalania wyniku finansowego

Wynik finansowy ustalany jest metodą kalkulacyjną.

Przychody operacyjne

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

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

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

Koszt własny sprzedaży

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

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

Koszty finansowe

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

Rachunek przepływów pieniężnych

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

Sprawozdawczość wg segmentów

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



Jednostkowe sprawozdanie finansowe Lokum Deweloper S.A.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej	Nota	31.12.2015	31.12.2014
AKTYWA			
1. Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	1	50	27
Rzeczowe aktywa trwałe	2	8 979	8 900
Inwestycje (w jednostkach powiązanych)	3	133 746	138 126
Udzielone pożyczki (jednostkom powiązanym)	3,5	59 256	3 155
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	484	250
Aktywa trwałe razem		202 515	150 458
2. Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	19	–	0
Należności handlowe i pozostałe (w tym RMK)	4,6	4 798	3 198
Udzielone pożyczki	5	–	–
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	7	28 607	25 793
Aktywa obrotowe razem		33 405	28 991
AKTYWA RAZEM		235 920	179 449

Sprawozdanie z sytuacji finansowej	Nota	31.12.2015	31.12.2014
PASYWA			
1. Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	8	3 600	3 000
Kapitał zapasowy	9	163 413	88 200
Zysk/strata netto		(4 756)	45 706
Kapitał własny razem		162 257	136 906
2. Rezerwy			
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	10	344	240
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	688	146
Rezerwy na zobowiązania – długoterminowe		30	24
Rezerwy razem		1 062	410
3. Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, obligacje, leasingi	11	71 402	41 105
Otrzymane kaucje i zaliczki	11	–	–
Zobowiązania długoterminowe razem		71 402	41 105
4. Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	12	–	–
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		–	22
Zobowiązania handlowe i pozostałe	12	1 197	592
Otrzymane kaucje i zaliczki		–	–
Pozostałe zobowiązania	12	2	414
Zobowiązania krótkoterminowe razem		1 199	1 028
PASYWA RAZEM		235 920	179 449



Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Sprawozdanie z całkowitych dochodów (wariant kalkulacyjny)	Nota	31.12.2015	31.12.2014
Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów	13	10 577	8 383
Koszty sprzedanych usług, towarów i materiałów	13, 14	8 631	6 770
Zysk (strata) brutto na sprzedaży		1 946	1 613
Koszty sprzedaży	13, 14	–	–
Koszty ogólnego zarządu	13, 14	1 840	1 708
Pozostałe przychody operacyjne	15	241	56
Pozostałe koszty operacyjne	16	212	5
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		135	(44)
Przychody finansowe	17	3 467	46 489
Koszty finansowe	18	7 981	770
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(4 379)	45 675
Podatek dochodowy	19	377	(31)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		(4 756)	45 706
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		–	–
Zysk (strata) netto	20	(4 756)	45 706
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w PLN)		–	–
Podstawowy za okres obrotowy na jedną akcję (w PLN)		(0,312)	3,047
Rozwodniony za okres obrotowy na jedną akcję (w PLN)		(0,312)	3,047
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w PLN)		(0,312)	3,047
Podstawowy za okres obrotowy na jedną akcję (w PLN)		(0,312)	3,047
Rozwodniony za okres obrotowy na jedną akcję (w PLN)		(0,312)	3,047
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w PLN)		–	–
Inne całkowite dochody:		–	–
Całkowite dochody		(4 756)	45 706


Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
Stan na 1 stycznia 2015 roku	3 000	88 200	45 706	–	136 906
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych	–	41 206	(45 706)	–	(4 500)
Wynik finansowy bieżącego okresu	–	–	–	(4 756)	(4 756)
Emisja akcji serii C	600	34 007	–	–	34 607
Zmiany razem	600	75 213	(45 706)	(4 756)	25 351
Stan na 31 grudnia 2015 roku	3 600	163 413	–	(4 756)	162 257

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
Stan na 1 stycznia 2014 roku	3 000	88 168	32	–	91 200
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych	–	32	(32)	–	–
Wynik finansowy bieżącego okresu	–	–	–	45 706	45 706
Zmiany razem	–	32	(32)	45 706	45 706
Stan na 31 grudnia 2014 roku	3 000	88 200	–	45 706	136 906

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(4 379)	45 675
Korekty razem		4 025	(44 559)
Amortyzacja	22	697	606
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		–	–
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	22	(1 394)	(45 544)
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		5 921	(28)
Zmiana stanu rezerw	22	111	128
Zmiana stanu zapasów	22	–	–
Zmiana stanu należności	22	(1 531)	79
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	22	289	200
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(69)	–
Inne korekty z działalności operacyjnej		–	–
Gotówka z działalności operacyjnej		(354)	1 116
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony		–	(9)
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(354)	1 107
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA			
Wpływy		8 604	69
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		34	63
Zbycie inwestycji w nieruchomości		–	–
Zbycie aktywów finansowych		679	–
Wpływy z aktywów finansowych, w tym:		7 891	–
w jednostkach powiązanych		7 891	–
udzielone pożyczki długoterminowe		7 891	–
Inne wpływy inwestycyjne		–	6
Wydatki		(63 601)	(7 295)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(801)	(4 047)
Nabycie inwestycji w nieruchomości		–	–
Wydatki na aktywa finansowe, w tym:		(62 800)	(3 248)
w jednostkach powiązanych		(62 800)	(3 248)
udzielone pożyczki długoterminowe		(62 800)	(3 248)
w pozostałych jednostkach		–	–
nabycie aktywów finansowych		–	–
udzielone pożyczki długoterminowe		–	–
Inne wydatki inwestycyjne		–	–
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(54 997)	(7 226)

	Nota	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA			
Wpływy		67 483	31 871
Wpływ netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		34 538	–
Kredyty i pożyczki		3 150	2 000
Emisja dłużnych papierów wartościowych		29 795	29 871
Inne wpływy finansowe		–	–
Wydatki		(9 318)	(92)
Nabycie udziałów (akcji) własnych		–	–
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		(4 500)	–
Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		–	–
Spłaty kredytów i pożyczek		(2 700)	–
Wykup dłużnych papierów wartościowych		–	–
Z tytułu innych zobowiązań finansowych		–	–
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(119)	(85)
Odsetki		(1 999)	(7)
Inne wydatki finansowe		–	–
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		58 165	31 779
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+B+C)		2 814	25 657
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		2 814	25 657
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		–	–
F. Środki pieniężne na początek okresu		25 793	137
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:	21	28 607	25 794
– o ograniczonej możliwości dysponowania		–	–



Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej

Nota 1A

Wartości niematerialne	31.12.2015	31.12.2014
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	50	27
– oprogramowanie komputerowe	50	27
b) inne wartości niematerialne	–	–
Wartości niematerialne, razem	50	27

Spółka nie dokonała odpisów z tytułu utraty wartości niematerialnych w okresach objętych sprawozdaniem finansowym.
Spółka nie ma zobowiązań umownych na 31.12.2015 r. obligujących ją do nabycia w przyszłości wartości niematerialnych i prawnych.
Na wartościach niematerialnych nie zostały ustanowione żadne zabezpieczenia.

Nota 1B

Zmiana wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych)

Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015	Nabyte koncesje, patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
a) Wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu		115		115
zwiększenia (z tytułu)				
– zakupu		51		51
zmniejszenia (z tytułu)				
– sprzedaż				
– likwidacja				
wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu		166		166
b) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu		(88)		(88)
amortyzacja za okres (z tytułu)				
– amortyzacja planowana		(28)		(28)
– sprzedaż				
– likwidacja				
skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu		(116)		(116)
Wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu		50		50

Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014	Nabyte koncesje, patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
a) Wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu		96		96
zwiększenia (z tytułu)				
– zakupu		19		19
zmniejszenia (z tytułu)				
– sprzedaż				
– likwidacja				
wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu		115		115
b) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu		(45)		(45)
amortyzacja za okres (z tytułu)				
– amortyzacja planowana		(43)		(43)
– sprzedaż				
– likwidacja				
skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu		(88)		(88)
Wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu		27		27

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

Nota 1C

Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne – struktura własnościowa – wartość netto	31.12.2015	31.12.2014
Własne	50	27
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu		–
Razem	50	27

Wszystkie wartości niematerialne posiadane przez jednostkę zostały nabyte.

Nota 2A

Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe	31.12.2015	31.12.2014
a) środki trwałe, w tym:	8 979	8 900
– grunty	–	–
– budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	7 766	7 832
– urządzenia techniczne i maszyny	159	164
– środki transportu	908	818
– inne środki trwałe	146	86
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	8 979	8 900

Spółka nie dokonała odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych w okresach objętych sprawozdaniem finansowym.
Na środkach trwałych nie zostały ustanowione żadne zabezpieczenia.


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

Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	–	8 059	336	1 522	119	10 036
zwiększenia (z tytułu)	–	105	95	461	89	750
– zakupu	–	105	95	461	89	750
zmniejszenia (z tytułu)	–	–	(36)	(120)	(2)	(158)
– sprzedaż	–	–	(4)	(120)	–	(124)
– likwidacja, inne	–	–	(32)	–	(2)	(34)
wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	–	8 164	395	1 863	206	10 628
b) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	–	(227)	(172)	(704)	(33)	(1 136)
amortyzacja za okres (z tytułu)	–	(171)	(64)	(251)	(27)	(514)
– amortyzacja	–	(171)	(97)	(371)	(29)	(669)
– sprzedaż	–	–	3	120	–	123
– likwidacja	–	–	30	–	2	32
skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	–	(398)	(236)	(955)	(60)	(1 649)
Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	–	7 766	159	908	146	8 979

Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	–	4 351	261	1 361	84	6 057
zwiększenia (z tytułu)	–	3 708	75	257	35	4 075
– zakupu	–	3 708	75	257	35	4 075
zmniejszenia (z tytułu)	–	–	–	(96)	–	(96)
– sprzedaż	–	–	–	(96)	–	(96)
– likwidacja, inne	–	–	–	–	–	–
wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	–	8 059	336	1 522	119	10 036
b) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	–	(88)	(92)	(442)	(14)	(636)
amortyzacja za okres (z tytułu)	–	(139)	(80)	(262)	(19)	(500)
– amortyzacja	–	(139)	(80)	(323)	(19)	(561)
– sprzedaż	–	–	–	61	–	61
– likwidacja	–	–	–	–	–	–
skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	–	(227)	(172)	(704)	(33)	(1 136)
Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	–	7 832	164	818	86	8 900

Nota 2C

Rzeczowe aktywa trwałe – struktura własnościowa – wartość netto	31.12.2015	31.12.2014
Własne	8 979	8 743
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	–	157
Razem	8 979	8 900

Kwota zobowiązań umownych zaciągniętych w związku z nabyciem rzeczowych aktywów trwałych na dzień 31 grudnia 2015 r. wynosi: 0,00 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2014 r.: 121 tys. PLN).

Nota 2D

Rzeczowe aktywa trwałe, do których tytuł prawny podlega ograniczeniom w dysponowaniu	31.12.2015	31.12.2014
– stanowiące zabezpieczenie kredytów i pożyczek własnych	–	–
– stanowiące zabezpieczenie kredytów i pożyczek obcych	–	–
– stanowiące zabezpieczenie innych zobowiązań	–	–
– użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	–	157
Wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych podlegających ograniczeniu w dysponowaniu lub stanowiących zabezpieczenie	–	157

Spółka nie posiadała na dzień 31.12.2015 r. zobowiązań umownych, obligujących ją do nabycia w przyszłości rzeczowych aktywów trwałych.

Nota 2E

Rzeczowe aktywa trwałe leasingowane wg grup rodzajowych	31.12.2015			31.12.2014		
	Wartość brutto	Umorzenie	Wartość netto	Wartość brutto	Umorzenie	Wartość netto
Nieruchomości	–	–	–	–	–	–
Maszyny i urządzenia	–	–	–	–	–	–
Środki transportu	–	–	–	321	164	157
Pozostałe środki trwałe	–	–	–	–	–	–
Razem	–	–	–	321	164	157

Wartość bilansowa środków transportu użytkowanych na dzień 31 grudnia 2015 roku na mocy umów leasingu finansowego z opcją zakupu wynosi 0,00 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2014 roku: 157 tys. PLN).


Nota 3A
Inwestycje w jednostkach powiązanych

Inwestycje i udzielone pożyczki	31.12.2015	31.12.2014
Inwestycje w jednostkach powiązanych	133 746	138 126
– udziały i akcje, w tym:	163	24 122
Lokum Deweloper Limited	–	23 959
Olczyk sp. z o.o.	163	163
– inne papiery wartościowe (obligacje, certyfikaty inwestycyjne):	133 583	114 004
Lokum SCSp	97 724	95 471
FORUM XVIII FIZ	35 859	18 533
Udzielone pożyczki jednostkom powiązanym	59 256	3 155
Olczyk sp. z o.o. Lokum sp. k.	–	290
Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp. k.	12 033	20
Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp. k.	105	50
Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. k.	–	1 333
Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp. k.	22 114	60
Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp. k.	25 004	–
Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp. k.	–	1 402
Razem	193 002	141 281

Na dzień 31.12.2015 spółka Lokum Deweloper S.A. jest udziałowcem w Olczyk sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krawiecka 1 lok. 101 wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000116704.

Ponadto Spółka posiada 94 908 obligacji, o wartości nominalnej 1 000 PLN każda, wyemitowanych przez Lokum SCSp oraz 108 certyfikatów inwestycyjnych Forum XVIII Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego.

Nota 3B

Zmiana stanu udziałów i akcji	31.12.2015	31.12.2014
a) stan na początek okresu, w tym:	24 122	91 426
– akcje i udziały	24 122	91 426
b) zwiększenia (z tytułu)	–	–
– zakup udziałów	–	–
– podwyższenie kapitału	–	–
– odwrócenie odpisu aktualizującego wartość aktywów	–	–
c) zmniejszenia (z tytułu)	23 959	67 304
– sprzedaż udziałów	–	–
– obniżenie kapitału, likwidacja aktywów	23 959	67 304
– odpis aktualizujący wartość aktywów	–	–
– rozliczenie zaliczek na poczet zakupu udziałów	–	–
d) stan na koniec okresu, w tym:	163	24 122
– akcje i udziały	163	24 122

Proces likwidacji spółki cypryjskiej Lokum Deweloper Limited

Uchwałą Zarządu Lokum Deweloper Limited z dnia 17 października 2014 roku zdecydowano o wypłacie interim dividend na rzecz Lokum Deweloper S.A. będącej jej jedynym udziałowcem. Wpłaty dokonano poprzez przeniesienie na Spółkę obligacji Lokum SCSp w liczbie 46 000 (czterdzieści sześć tysięcy) o wartości nominalnej 1.000,00 PLN każda, tj. o łącznej wartości nominalnej 46 000 tys. PLN wraz z przysługującymi odsetkami, tj. łącznie w kwocie 46 038 tys. PLN.

W dniu 17.12.2014 pomiędzy Lokum Deweloper Limited a Lokum Deweloper S.A. zawarto umowę datio in solutum dotyczącą zwolnienia się z zobowiązania do wypłaty kwoty share premium przez Lokum Deweloper Limited na rzecz Lokum Deweloper S.A. w zamian za przeniesienie 48 719 obligacji wyemitowanych przez spółkę Lokum SCSp oraz 54 certyfikatów inwestycyjnych Forum XVIII FIZ. Zgodnie ze specjalną uchwałą Spółki z dnia 25.11.2014 w sprawie redukcji kapitału share premium Lokum Deweloper Limited, kapitał został obniżony o kwotę 67 304 tys. PLN.

W dniu 16.07.2015 roku pomiędzy Lokum Deweloper Limited (w likwidacji) a Lokum Deweloper S.A. zawarta została umowa przeniesienia aktywów, na mocy której Lokum Deweloper Limited przeniósł na rzecz Lokum Deweloper S.A. 55 certyfikatów inwestycyjnych serii C Forum XVIII Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego jako świadczenie likwidacyjne. Wartość certyfikatu wg wyceny Funduszu na dzień transakcji wynosiła 327 369,17 PLN, a łączna wartość transakcji 18 005 tys. PLN. W dniu 18.11.2015 roku spółka Lokum Deweloper Limited po zakończeniu procesu wydania likwidowanych aktywów na rzecz jedynego wspólnika jakim jest Lokum Deweloper S.A. została wykreślona z rejestru spółek (certyfikat H.E. 292229). Wartość udziałów likwidowanej spółki wynosiła 23 959 tys. PLN.

Strata na transakcji jest następstwem procesu reorganizacji Grupy Kapitałowej i poprzedzona była zdarzeniami, które nastąpiły w 2014 roku, tj. wypłatą dywidendy interim dividend (46 038 tys. PLN) oraz kwoty share premium (67 303 tys. PLN) przez Lokum Deweloper Limited. Likwidowana spółka w roku 2014 dokonała przeniesienia na Lokum Deweloper S.A. 54 certyfikatów inwestycyjnych Forum XVIII FIZ o łącznej wartości 18 326 tys. PLN oraz 94 719 obligacji Lokum SCSp o łącznej wartości nominalnej 94 719 tys. PLN, wraz z przysługującymi odsetkami. W wyniku tego procesu możliwe było w 2014 roku zasilenie kapitału zapasowego (po wypłacie 4 500 tys. PLN dywidendy za 2014 rok) kwotą 41 206 tys. PLN, która będzie stanowić rezerwę na wypłatę dywidendy za 2015 rok i kolejne lata.

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

Nota 4A

Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe	31.12.2015	31.12.2014
a) należności od jednostek powiązanych	4 195	3 071
– handlowe, o okresie spłaty:	4 195	3 071
– do 12 miesięcy	4 195	3 071
– inne	–	–
b) odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych	–	–
c) należności od pozostałych jednostek	589	127
– handlowe, o okresie spłaty:	38	77
– do 12 miesięcy	38	77
– powyżej 12 miesięcy	–	–
– z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	56	8
– inne	30	–
– krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	69	–
– zaliczki na dostawy	396	42
d) odpisy aktualizujące wartość należności od pozostałych jednostek	14	–
Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe netto, razem	4 784	3 198
– odpisy aktualizujące wartość należności razem	14	–
Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe brutto, razem	4 798	3 198

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

Należności od spółek powiązanych nie są zabezpieczone. Na 31 grudnia 2015 roku nie spisano należności od podmiotów powiązanych.

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

Spółka na bieżąco kontroluje kondycję i zdolność płatniczą Odbiorców.

Nota 4B

Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe brutto (struktura walutowa)	31.12.2015	31.12.2014
a) w walucie polskiej	4 798	3 198
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na PLN)	–	–
Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe brutto, razem	4 798	3 198

Należności handlowe (brutto) – o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	31.12.2015	31.12.2014
a) do 1 miesiąca	4 218	3 148
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	7	–
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	–	–
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	2	–
e) powyżej 1 roku	4	–
f) należności przeterminowane	2	–
Należności handlowe, razem (brutto)	4 233	3 148
g) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	–	–
Należności handlowe, razem (netto)	4 233	3 148

Nota 4C

Należności handlowe (brutto)	31.12.2015	31.12.2014
a) należności bieżące bez utraty wartości	4 218	3 148
b) należności przeterminowane bez utraty wartości	15	–
c) należności przeterminowane z utratą wartości	–	–
Należności handlowe, razem (brutto)	4 233	3 148

Nota 5A

Udzielone pożyczki długoterminowe	31.12.2015	31.12.2014
a) w jednostkach zależnych		
– udzielone pożyczki	58 620	3 150
– odsetki	636	5
	59 256	3 155
b) w pozostałych jednostkach		
– udzielone pożyczki	–	–
– odsetki	–	–
	–	–
Udzielone pożyczki długoterminowe, razem	59 256	3 155

Nota 5B

Udzielone pożyczki długoterminowe (struktura walutowa)	31.12.2015	31.12.2014
a) w walucie polskiej	59 256	3 155
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na PLN)	–	–
Udzielone pożyczki długoterminowe, razem	59 256	3 155

Nota 5C
Udzielone pożyczki długoterminowe – podstawowe informacje

Nazwa kontrahenta	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp. k.	12 033	WIBOR6M + marża	31.12.2017
Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp. k.	105	WIBOR6M + marża	31.12.2017
Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp. k.	22 114	WIBOR6M + marża	17.10.2017; 31.12.2017
Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp. k.	25 004	WIBOR6M + marża	31.12.2018
Razem	59 256		

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z pożyczkami równa się ich wartości bilansowej. Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone.

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

Nota 6A

Rozliczenia międzyokresowe – struktura	31.12.2015	31.12.2014
– ubezpieczenia majątkowe	–	–
– prenumerata czasopism	–	–
– kampanie reklamowe i projekty	–	–
– ubezpieczenia komunikacyjne	69	–
– koszty następnego roku	–	–
– pozostałe rozliczenia międzyokresowe	–	–
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów:	69	–

Nota 7A

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	31.12.2015	31.12.2014
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	5 581	631
Inne aktywa pieniężne (jednostki uczestnictwa subfunduszu)	23 026	25 162
Razem	28 607	25 793

Spółka na dzień 31.12.2015 roku posiadała środki pieniężne w poszczególnych bankach: PKO Bank Polski S.A., Volkswagen Bank Polska S.A. i Bank Zachodni WBK S.A. Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego ze środkami pieniężnymi równa się ich wartości bilansowej.

Pozycję inne aktywa pieniężne stanowią jednostki uczestnictwa w Quercus Parasolowy Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty – Subfundusz Quercus Ochrony Kapitału. Jednostki uczestnictwa zostały ujęte w pozycji inne aktywa pieniężne w związku z tym, że:

1. Quercus Ochrony Kapitału jest subfunduszem o najniższym stopniu ryzyka oferowanym w ramach funduszu Quercus Parasolowy.
2. JU subfunduszu Quercus Ochrony Kapitału zarówno w perspektywie długoterminowej, jak i krótkoterminowej na przestrzeni ostatnich 3 lat, tj. 2013–2015 przyjmowały wartości umożliwiające osiągnięcie dodatnich stóp zwrotu w okresach min. miesięcznych.
3. Zapewnione jest bieżące weryfikowanie wartości JU – dniem wyceny jest dzień, na który przypada zwyczajna sesja na GPW.
4. Zapewniona jest płynność środków przeznaczonych na zakup JU – Fundusz zbywa i odkupuje Jednostki Uczestnictwa w każdym dniu wyceny.
5. Środki ulokowane zostały z zamierzeniem przeznaczenia ich docelowo na zakup nieruchomości przez jedną ze spółek z Grupy w terminie do 3 miesięcy od dnia bilansowego.

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Spółki na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosi 28 607 tysięcy PLN (31 grudnia 2014 roku: 25 793 tysięcy PLN).

Nota 7B

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	31.12.2015	31.12.2014
a) środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	–	–
b) środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	28 607	25 793
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	28 607	25 793

Nota 7C

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne (struktura walutowa)	31.12.2015	31.12.2014
a) w walucie polskiej	28 607	25 793
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na PLN)	–	–
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	28 607	25 793

Nota 8A

Kapitał zakładowy	31.12.2015	31.12.2014
Liczba akcji (w tys.)	18 000	15 000
Wartość nominalna akcji (w PLN)	0,20 PLN	0,20 PLN
Kapitał zakładowy	3 600	3 000

W dniu 01.04.2015 r. została podjęta uchwała nr 5/04/2015 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.

W dniu 09.12.2015 r. na podstawie powyższej uchwały dokonano podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.

W wyniku subskrypcji akcji w ramach oferty publicznej objętych zostało 3.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii C Spółki o wartości nominalnej 0,20 zł każda i łącznej wartości nominalnej równej 600.000,00 zł. Objęcie akcji serii C oraz wniesienie wkładów na ich pokrycie podwyższyło kapitał zakładowy Spółki o kwotę 600 000,00 zł.

Na mocy powyższej uchwały kapitał zakładowy Spółki wynosi 3.600.000,00 zł (trzy miliony sześćset tysięcy złotych) i dzieli się na 18.000.000 (osiemnaście milionów) akcji o wartości nominalnej 0,20 zł (dwadzieścia groszy) każda, wyemitowanych w następujących seriach:

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

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

Nota 8B

Kapitał zakładowy – struktura

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

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

Nota 8C

Kapitał zakładowy – akcjonariusze posiadający powyżej 5% kapitału akcyjnego na dzień 31.12.2015 r.

Akcjonariusz	Liczba akcji w tys.	% udział w kapitale akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
Halit s.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu	15 000	83,33%	15 000	83,33%
Pozostali Akcjonariusze	3 000	16,67%	3 000	16,67%
Razem	18 000	100,00%	18 000	100,00%

W wyniku subskrypcji akcji w ramach oferty publicznej i rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego wynikającego z emisji akcji serii C, istniejące akcje, które dotychczas stanowiły 100% kapitału zakładowego Spółki i uprawniały posiadających je akcjonariuszy do wykonywania 100% łącznej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, uległy rozwodnieniu i stanowią 83,33% kapitału zakładowego i uprawniają posiadającego Halit s.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu do wykonywania 83,33% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Spółka Halit s.à r.l. (Société à responsabilité limitée) z siedzibą w Luksemburgu, 23 Rue Aldringen wpisaną do luksemburskiego rejestru spółek pod numerem B 170114 jest kontrolowana i zarządzana przez Dariusza Olczyka.

Nota 8D

Zmiana stanu kapitału zakładowego	31.12.2015	31.12.2014
Kapitał na początek okresu	3 000	3 000
Zwiększenia – emisja akcji serii C	600	–
Zmniejszenia	–	–
Kapitał na koniec okresu	3 600	3 000

Nota 9A

Kapitał zapasowy	31.12.2015	31.12.2014
a) ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	122 370	88 363
b) utworzony ustawowo	–	–
c) utworzony z osiągniętych zysków zgodnie ze statutem	41 043	(163)
Kapitał zapasowy, razem	163 413	88 200

Nota 9B

Zmiana stanu pozostałych kapitałów	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy	Razem
Stan na 1 stycznia 2015 roku	88 200	–	–	88 200
Zwiększenia w okresie	76 606	–	–	76 606
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		–	–	
Podział/pokrycie/ zysku/straty netto	41 206	–	–	41 206
Emisja akcji powyżej wartości nominalnej	35 400	–	–	35 400
Zmniejszenia w okresie	(1 393)	–	–	(1 393)
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	–	–	–	–
Podział/pokrycie/ zysku/straty netto	–	–	–	–
Koszty emisji akcji	(1 393)	–	–	(1 393)
Stan na 31 grudnia 2015 roku	163 413	–	–	163 413
Stan na 1 stycznia 2014 roku	88 168	–	–	88 168
Zwiększenia w okresie	–	–	–	–
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	–	–	–	–
Podział/pokrycie/ zysku/straty netto	32	–	–	32
Emisja akcji powyżej wartości nominalnej	–	–	–	–
Zmniejszenia w okresie	–	–	–	–
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	–	–	–	–
Podział/pokrycie zysku/straty netto	–	–	–	–
Koszty emisji akcji	–	–	–	–
Stan na 31 grudnia 2014 roku	88 200	–	–	88 200



W okresie od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. kapitał zapasowy uległ zwiększeniu w wyniku podziału zysku i przeznaczenia go w kwocie 41 206 tys. PLN na kapitał zapasowy oraz w wyniku emisji akcji powyżej wartości nominalnej. Cena emisyjna jednej akcji serii C wyniosła 12,00 zł, wartość nominalna jednej akcji serii C jest równa 0,20 zł. W ramach publicznej oferty łącznie przydzielono 3 000 000 akcji serii C. Różnica pomiędzy ceną emisyjną a wartością nominalną przydzielonych akcji wynosi zatem łącznie 35 400 tys. PLN. Zmniejszenie w kwocie 1 393 tys. PLN wynika z rozliczenia kosztów emisji akcji serii C (kwota 1 461 tys. PLN pomniejszona o podatek odroczonej w wysokości 68 tys. PLN).

Nota 10A

Rezerwy na zobowiązania	31.12.2015	31.12.2014
Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe	30	24
Rezerwy na nagrody jubileuszowe	–	–
Rezerwy na urlopy wypoczynkowe	344	240
Rezerwy na pozostałe świadczenia	–	–
Razem, w tym:	374	264
– długoterminowe	30	24
– krótkoterminowe	344	240

Nota 10B

Zmiana stanu rezerw krótko- i długoterminowych (wg tytułów)	31.12.2015	31.12.2014
a) stan na początek okresu		
– rezerwy na odprawy emerytalne I rentowe	24	25
– rezerwy na badanie bilansu	–	–
– naprawy gwarancyjne	–	–
– rezerwy na urlopy	240	110
	264	135
b) zwiększenia (z tytułu)		
– rezerwy na badanie bilansu	–	–
– rezerwy na odprawy emerytalne I rentowe	6	–
– rezerwy na urlopy	290	240
	296	240
c) wykorzystanie (z tytułu)		
– rezerwy na urlopy	(186)	(110)
	(186)	(110)
d) rozwiązanie (z tytułu)		
– rezerwy na odprawy emerytalne I rentowe	–	(1)
– rezerwy na urlopy	–	–
	–	(1)
e) stan na koniec okresu		
– rezerwy na odprawy emerytalne I rentowe	30	24
– rezerwy na badanie bilansu	–	–
– naprawy gwarancyjne	–	–
– rezerwy na urlopy	344	240
Wartość rezerw krótko- i długoterminowych, razem	374	264

Rezerwa na niewykorzystane urlopy wypoczynkowe oraz odprawy emerytalne i rentowe

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

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

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

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

- Prawdopodobieństwa odejść pracowników obliczono na podstawie historycznych danych dotyczących rotacji zatrudnienia w Grupie oraz danych statystycznych dotyczących odejść pracowniczych w branży.
- Umieralność i prawdopodobieństwa dożycia przyjęto zgodnie z Tablicami Trwania Życia 2014, publikowanymi przez Główny Urząd Statystyczny. Przyjęto, że populacja zatrudnionych w Spółce odpowiada średniej dla Polski pod względem umieralności.
- Przyjęto normalny tryb przechodzenia pracowników na emeryturę według szczegółowych zasad zawartych w ustawie emerytalnej, z wyjątkiem tych zatrudnionych, którzy wg informacji dostarczonych przez Spółkę spełniają warunki wymagane do skorzystania z prawa do przejścia na wcześniejszą emeryturę.
- Nie obliczano oddzielnie rezerwy na odprawy rentowe; w zamian nie uwzględniono osób, które przeszły na rentę przy obliczaniu prawdopodobieństw odejść pracowników.
- Oddzielnie obliczano zobowiązania krótkoterminowe (o terminie wymagalności do 1 roku) i zobowiązania długoterminowe (powyżej 1 roku).

Nota 11A

Spółka posiada przyznany limit pożyczkowy od spółek zależnych: Olczyk sp. z o.o. LOKUM sp.k. i Olczyk sp. z o.o. LOKUM 2 sp.k. Kwoty przekazane w ramach linii pożyczkowej oprocentowane są według stawki WIBOR 6M + marża. Ekspozycja na ryzyko dotyczy zmian stopy WIBOR 6M. Wartość pożyczek odpowiada zdyskontowanym przepływom pieniężnym.

Zobowiązania długoterminowe (bez rezerwy na podatek dochodowy)	31.12.2015	31.12.2014
a) wobec powiązanych jednostek	11 304	10 880
– otrzymane pożyczki	11 304	10 880
– otrzymane zaliczki	–	–
– otrzymane kaucje	–	–
– inne zobowiązania finansowe obligacje	–	–
b) wobec pozostałych jednostek	60 098	30 225
– otrzymane pożyczki	–	–
– otrzymane zaliczki	–	–
– inne zobowiązania finansowe obligacje	60 098	30 225
– inne zobowiązania finansowe /leasing/	–	–
Zobowiązania długoterminowe, razem	71 402	41 105

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

Nota 11B

Zobowiązania długoterminowe (bez rezerwy na podatek dochodowy) o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	31.12.2015	31.12.2014
a) powyżej 1 roku do 3 lat	71 402	41 105
b) powyżej 3 do 5 lat	–	–
c) powyżej 5 lat	–	–
Zobowiązania długoterminowe, razem	71 402	41 105

Nota 11C

Zobowiązania długoterminowe (bez rezerwy na podatek dochodowy) – struktura walutowa	31.12.2015		31.12.2014	
	Wartość w walucie	Wartość w PLN	Wartość w walucie	Wartość w PLN
PLN	–	71 402	–	41 105
EUR	–	–	–	–
Kredyty, pożyczki i obligacje razem:	–	71 402	–	41 105

Nota 11D

Zobowiązania długoterminowe z tytułu pożyczki – podstawowe informacje na dzień 31 grudnia 2015 r.

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Limit pożyczki	Waluta	Kwota pożyczki pozostała do spłaty	Warunki oprocentowania wg umowy	Termin spłaty
Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum sp.k.	10 000	PLN	7 622	WIBOR 6M + marża	31.12.2017
Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 2 sp.k.	7 000	PLN	3 682	WIBOR 6M + marża	31.12.2017

Nota 11E

Zobowiązania długoterminowe z tytułu obligacji – podstawowe informacje na dzień 31 grudnia 2015 r.

Seria	Data emisji	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Waluta	Warunki oprocentowania	Data wykupu
A	17.10.2014	30 000	30 230	PLN	WIBOR 6M + marża 3,8%-4,8% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	17.10.2017
B	16.12.2015	30 000	29 868	PLN	WIBOR 6M + marża 4,0%-5,0% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	16.12.2018

W dniu 3 grudnia 2015 r. Zarząd Lokum Deweloper S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji obligacji serii B, zgodnie z którą Spółka zdecydowała się wyemitować nie więcej niż 30 000 (trzydzieści tysięcy) obligacji serii B o wartości nominalnej 1 000,00 PLN (jeden tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 30 000 000,00 PLN (trzydzieści milionów złotych). W dniu 14 grudnia 2015 r., po dokonaniu redukcji Spółka dokonała przydziału 30 000 obligacji zwykłych na okaziciela serii B (Obligacje) o wartości nominalnej 1 000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 30 000 tys. PLN pod warunkiem ich opłacenia przez inwestorów w dniu 16 grudnia 2015 r. na podstawie instrukcji rozrachunku. Cena emisyjna jest równa wartości nominalnej Obligacji. Dzień emisji wyznaczono na 16 grudnia 2015 r. Obligacje serii B nie są zabezpieczone. Celem Emisji Obligacji jest finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich realizowanych przez spółki z Grupy, w tym także finansowanie zakupu gruntu pod nowe projekty deweloperskie.



Nota 11F

Zobowiązania krótko- i długoterminowe z tytułu leasingu	31.12.2015	31.12.2014
zobowiązania leasingowe	–	121
obligacje	–	–
zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	–	–
Instrumenty zabezpieczające wartość godziwą	–	–
Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne	–	–
Inne	–	–
Razem zobowiązania finansowe	–	121
– długoterminowe	–	–
– krótkoterminowe	–	121

Nota 11G

Zobowiązania z tytułu leasingu	31.12.2015	31.12.2014
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	–	121
Zobowiązania leasingowe długoterminowe, w tym:	–	–
– od roku do trzech lat	–	–
– powyżej trzech lat	–	–
Zobowiązania leasingowe razem	–	121

Nota 12A

Zobowiązania krótkoterminowe handlowe, podatki, otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe (bez rezerw)	31.12.2015	31.12.2014
a) wobec powiązanych jednostek		
– handlowe, o okresie wymagalności:	46	84
– do 12 miesięcy	46	84
– powyżej 12 miesięcy	–	–
– Inne	–	–
b) wobec pozostałych jednostek		
– handlowe, o okresie wymagalności:	174	181
– do 12 miesięcy	174	181
– powyżej 12 miesięcy	–	–
– otrzymane zaliczki	–	–
– otrzymane kaucje	–	–
– z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	976	632
– pozostałe zobowiązania w tym:	2	131
– z tytułu wynagrodzeń	–	–
– inne (wg tytułów)	2	130
– w tym leasing	–	121
Zobowiązania krótkoterminowe handlowe, podatki, otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe razem	1 198	1 028

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

Nota 12B
Wartość godziwa zobowiązań finansowych

Instrument finansowy	31.12.2015		31.12.2014	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Kredyty w rachunku kredytowym	–	–	–	–
Kredyt w rachunku bieżącym	–	–	–	–
Pożyczki	11 304	11 304	10 880	10 880
Dłużne papiery wartościowe	60 098	60 098	30 225	30 225
Leasing finansowy	–	–	121	121
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	1 198	1 198	907	907

Nota 12C

Zobowiązania krótkoterminowe handlowe, podatki, otrzymane zaliczki i pozostałe (bez rezerw) – struktura walutowa	31.12.2015	31.12.2014
a) w walucie polskiej	1 198	1 028
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na PLN)	–	–
Zobowiązania krótkoterminowe handlowe, podatki, otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe razem	1 198	1 028

Nota 12D

Zobowiązania krótkoterminowe handlowe – struktura przeterminowania	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągane				
			< 60 dni	61–90 dni	91–180 dni	181–360 dni	>360 dni
Stan na 31 grudnia 2015	220	220	–	–	–	–	–
Wobec jednostek powiązanych	46	46	–	–	–	–	–
Wobec jednostek pozostałych	174	174	–	–	–	–	–
Stan na 31 grudnia 2014	265	265	–	–	–	–	–
Wobec jednostek powiązanych	84	84	–	–	–	–	–
Wobec jednostek pozostałych	181	181	–	–	–	–	–

Nota 12E

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu podatków	31.12.2015	31.12.2014
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych:	976	610
Podatek VAT	514	326
Podatek zryczałtowany u źródła	–	–
Podatek dochodowy od osób fizycznych	126	62
Składki na ubezpieczenie społeczne (ZUS)	336	222
Opłaty celne	–	–
Akcyza	–	–
Pozostałe	–	–


Nota 12F
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu podatków – struktura przeterminowania

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu podatków – struktura przeterminowania	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	61–90 dni	91–180 dni	181–360 dni	>360 dni
Stan na 31 grudnia 2015	976	976	–	–	–	–	–
Zobowiązania z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	976	976	–	–	–	–	–
Stan na 31 grudnia 2014	610	610	–	–	–	–	–
Zobowiązania z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	610	610	–	–	–	–	–

Nota 12G
Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS

Ustawa z dnia 4 marca 1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych z późniejszymi zmianami stanowi, że Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych tworzą pracodawcy zatrudniający powyżej 20 pracowników na pełne etaty. Jednakże na podstawie art. 4 Ustawy z dnia 04.03.1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych z późniejszymi zmianami, Zarząd w porozumieniu z pracownikiem wybranym przez załogę do reprezentowania jej interesów podjął decyzję o nietworzeniu w 2014 r. odpisów na zakładowy fundusz socjalny. Postanowienia te utrzymano w 2015 r.

Nota 12H
Zobowiązania warunkowe

Spółka nie udzielała w roku obrotowym gwarancji i na dzień 31.12.2015, jak również na dzień 31.12.2014 nie posiadała zobowiązań warunkowych z tytułu udzielonych gwarancji.

W roku obrotowym Spółka udzielała poręczeń wekslowych spółkom zależnym.

W dniu 29 czerwca 2015 roku Spółka udzieliła poręczenia wekslowego za zobowiązania spółki Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k. z siedzibą we Wrocławiu występującej jako wystawca weksla własnego niezupełnego (in blanco), na dowód czego złożyła na wekslu swoje podpisy jako poręczyciel za wystawcę. Weksel ten stanowi zabezpieczenie wierzytelności Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego SA (dalej jako „PKO BP”) wynikających z umowy kredytu inwestorskiego NOWY DOM sprzedaż udzielonego w walucie polskiej zawartej w dniu 29.06.2015r. na kwotę kredytu 63 198 660,00 PLN przez PKO BP z Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji deweloperskiej Lokum da Vinci – etap III i IV.

W dniu 2 września 2015 roku Spółka udzieliła poręczenia wekslowego za zobowiązania spółki Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp.k. z siedzibą we Wrocławiu występującej jako wystawca weksla własnego niezupełnego (in blanco), na dowód czego złożyła na wekslu swoje podpisy jako poręczyciel za wystawcę. Weksel ten stanowi zabezpieczenie wierzytelności Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego SA (dalej jako „PKO BP”) wynikających z umowy kredytu inwestorskiego NOWY DOM sprzedaż udzielonego w walucie polskiej zawartej w dniu 20.03.2015r. na kwotę kredytu 22 178 493,00 PLN przez PKO BP z Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp.k. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji deweloperskiej Lokum di Trevi – etap V.

W dniu 30 grudnia 2015 roku Spółka udzieliła poręczenia wekslowego za zobowiązania spółki Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp.k. z siedzibą we Wrocławiu występującej jako wystawca weksla własnego niezupełnego (in blanco), na dowód czego złożyła na wekslu swoje podpisy jako poręczyciel za wystawcę. Weksel ten stanowi zabezpieczenie wierzytelności Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego SA (dalej jako „PKO BP”) wynikających z umowy kredytu inwestorskiego NOWY DOM sprzedaż udzielonego w walucie polskiej zawartej w dniu 30.12.2015r. na kwotę kredytu 24.860.000,00 PLN przez PKO BP z Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp.k. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji deweloperskiej Lokum Victoria – etap Ia i Ib.

Łączna wartość udzielonych poręczeń na 31.12.2015 wynosiła 110 237 153,00 PLN. Na dzień 31.12.2014 Spółka nie posiadała zobowiązań warunkowych z tytułu udzielonych poręczeń.

Spółka nie zawierała umów leasingu operacyjnego, stąd też na dzień 31.12.2015 r. oraz na dzień 31.12.2014 r. nie posiadała zobowiązań warunkowych z tego tytułu.



Lokum Deweloper S.A. nie zawiera transakcji z tytułu leasingu finansowego, w których Spółka występowałaby jako podmiot finansujący. Transakcje takie nie były realizowane ani w roku 2015, ani w roku 2014. Stąd też w spółce na dzień 31.12.2015 r., a także na dzień 31.12.2014 r. nie występowały należności z tego rodzaju umów.

Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego/operacyjnego z opcją zakupu

Wyszczególnienie	31.12.2015		31.12.2014	
	Oplaty minimalne	Wartość bieżąca opłat	Oplaty minimalne	Wartość bieżąca opłat
W okresie 1 roku	–	–	127	121
W okresie od 1 do 3 lat	–	–	–	–
Powyżej 3 lat	–	–	–	–
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	–	–	127	121
Przyszły koszt odsetkowy	–	–	6	–
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:	–	–	121	121
– krótkoterminowe	–	–	121	121
– długoterminowe	–	–	–	–

Noty objaśniające do sprawozdania z całkowitych dochodów

Zgodnie z MSR 18 przychody ze sprzedaży produktów, towarów, materiałów i usług, po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług, rabaty i upusty są rozpoznawane w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z ich własności zostały przeniesione na kupującego.

Nota 13A

Przychody z działalności kontynuowanej – struktura	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
Sprzedaż towarów i materiałów	–	–
Sprzedaż produktów	–	–
Sprzedaż usług	10 577	8 383
SUMA przychodów ze sprzedaży	10 577	8 383
Pozostałe przychody operacyjne	241	56
Przychody finansowe	3 467	46 489
SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej	14 285	54 928
Przychody z działalności zaniechanej	–	–
Wartość przychodów, razem	14 285	54 928

Przychody z działalności zaniechanej nie wystąpiły.

Przychody operacyjne (struktura rzeczowa – rodzaje działalności)	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
Usługi realizacji inwestycji, razem:	4 387	2 800
w tym: od jednostek powiązanych	4 387	2 800
od jednostek zależnych	4 387	2 800
od personelu kluczowego	–	–
Usługi prawne, księgowe i konsultingowe, razem	1 475	2 543
w tym: od jednostek powiązanych:	1 475	2 540
od jednostek zależnych	1 475	2 540
od personelu kluczowego	–	–
Usługi sprzedażowe i marketingowe, razem	4 715	3 040
w tym: od jednostek powiązanych:	4 715	3 040
od jednostek zależnych	4 715	3 040
od personelu kluczowego	–	–
Przychody operacyjne, razem	10 577	8 383
w tym: od jednostek powiązanych:	10 507	8 380
od jednostek zależnych	10 507	8 380
od personelu kluczowego	–	–

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



Nota 13B

Przychody operacyjne (struktura terytorialna)	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
a) kraj	10 577	8 383
– w tym: od jednostek powiązanych	10 507	8 380
b) zagranica	–	–
– w tym: od jednostek powiązanych	–	–
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	10 577	8 383
– w tym: od jednostek powiązanych	10 507	8 380

Spółka nie wyodrębniała, jak dotąd, segmentów geograficznych lub branżowych z uwagi na fakt, iż Lokum Deweloper S.A. w 2015 roku świadczyła jedynie usługi zarządcze dla Spółek należących do Grupy Kapitałowej), w związku z tym rynek zbytu świadczonych usług ogranicza się do terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Nota 14A

Koszty operacyjne wg rodzaju	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
Amortyzacja	697	606
Zużycie materiałów i energii	476	483
Usługi obce	1 275	1 146
Podatki i opłaty	158	111
Wynagrodzenia	5 229	3 824
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 016	755
Pozostałe koszty rodzajowe	1 621	1 552
Rezerwy gwarancyjne	–	–
Wartość netto kosztów wg rodzaju	10 472	8 477



Nota 14B

Koszty amortyzacji i odpisów aktualizujących ujęte w RZIS	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży:	412	328
Amortyzacja środków trwałych	404	320
Amortyzacja wartości niematerialnych	8	8
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych	–	–
Utrata wartości wartości niematerialnych	–	–
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	–	–
Amortyzacja środków trwałych	–	–
Amortyzacja wartości niematerialnych	–	–
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych	–	–
Utrata wartości wartości niematerialnych	–	–
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:	285	277
Amortyzacja środków trwałych	269	242
Amortyzacja wartości niematerialnych	16	35
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych	–	–
Utrata wartości wartości niematerialnych	–	–

Nota 14C

Koszty świadczeń pracowniczych	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
Wynagrodzenia	5 230	3 824
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	936	710
Koszty świadczeń emerytalnych	–	–
Inne świadczenia po okresie zatrudnienia	–	–
Opcje na akcje przyznane członkom Zarządu i kadry kierowniczej	–	–
Pozostałe świadczenia pracownicze	80	44
Suma kosztów świadczeń pracowniczych, w tym:	6 246	4 578
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	6 031	4 424
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	–	–
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	215	154



Nota 15A

Pozostałe przychody operacyjne	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
Zysk ze zbycia majątku trwałego	34	28
Zysk ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	–	–
Rozwiązanie rezerw	–	–
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość składników aktywów	–	–
Zysk z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	–	–
Uzyskane kary, grzywny i odszkodowania	5	3
Dotacje rządowe	–	–
Sprzedaż licencji	–	–
Sprzedaż do jednostek powiązanych	51	–
Wynajem biura	66	21
Przedawnione zobowiązania	–	–
Pozostałe przychody niepodlegające opodatkowaniu	–	–
Pozostałe	85	4
Wartość pozostałych przychodów operacyjnych, razem	241	56

Nota 16A

Pozostałe koszty operacyjne	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
Strata ze zbycia majątku trwałego	2	–
Strata ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	–	–
Zawiązanie rezerw na roszczenia sporne	–	–
Darowizny	3	2
Niezawinione niedobory składników majątku obrotowego	–	–
Strata z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	–	–
Koszty postępowania sądowego	–	–
Utylizacja towarów	–	–
Zapłacone kary, grzywny i odszkodowania	–	3
Koszty napraw powypadkowych	–	–
Nieściągalne wierzytelności	–	–
Koszty zaniechanych inwestycji	–	–
Odpis aktualizujący należności	–	–
Odpis aktualizujący zapasy	–	–
Koszty ubezpieczeń	153	–
Umorzenie pożyczki dla Lokum Deweloper Limited	29	–
Pozostałe	25	–
Wartość pozostałych kosztów operacyjnych, razem	212	5

Nota 17A

Przychody finansowe	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
a) dodatnie różnice kursowe	–	–
b) zysk ze zbycia udziałów	–	–
b) aktualizacja wartości pożyczek, kredytów i obligacji	3 467	489
c) dywidendy i udziały w zyskach	–	46 000
Wartość przychodów finansowych, razem	3 467	46 489

Uchwałą Zarządu Lokum Deweloper Limited z dnia 17 października 2014 roku zdecydowano o wypłacie interim dividend na rzecz Lokum Deweloper S.A. będącej jej jedynym udziałowcem. Wpłaty dokonano poprzez przeniesienie na Spółkę obligacji Lokum SCSp w liczbie 46.000 (czterdzieści sześć tysięcy) o wartości nominalnej 1.000,00 PLN każda, tj. o łącznej wartości nominalnej 46.000.000,00 PLN.

Nota 18A

Koszty finansowe	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
Koszty z tytułu odsetek	2 025	417
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	–	–
Straty netto ze zbycia aktywów i zobowiązań finansowych wycenionych w wartości godziwej przez wynik finansowy	–	–
Strata z tytułu likwidacji aktywów finansowych	5 954	–
Wycena instrumentów pochodnych	–	–
Odpisy aktualizujące wartość odsetek	–	353
Aktualizacja wartości inwestycji	–	–
Pozostałe	2	–
Wartość kosztów finansowych, razem	7 981	770

Spółka zależna Lokum Deweloper Limited (w likwidacji) jako świadczenie likwidacyjne na mocy umowy przeniesienia aktywów z dnia 16.07.2015 r. przeniosła na Lokum Deweloper S.A. 55 certyfikatów inwestycyjnych serii C Forum XVIII Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego o łącznej wartości 18 005 tys. PLN. W związku z tym, że wartość udziałów w spółce Lokum Deweloper Limited wynosiła 23 959 tys. PLN, to różnica w kwocie 5 954 tys. PLN stanowi stratę z tytułu likwidacji aktywów finansowych, obciążającą koszty finansowe Spółki.

Odnutowana strata jest następstwem procesu reorganizacji Grupy Kapitałowej i poprzedzona była zdarzeniami, które nastąpiły w 2014 roku, tj. wypłatą dywidendy interim dividend (46 038 tys. PLN) oraz kwoty share premium (67 303 tys. PLN) przez Lokum Deweloper Limited. Likwidowana spółka w roku 2014 dokonała przeniesienia na Lokum Deweloper S.A. 54 certyfikatów inwestycyjnych Forum XVIII FIZ o łącznej wartości 18 326 tys. PLN oraz 94 719 obligacji Lokum SCSp o łącznej wartości nominalnej 94 719 tys. PLN, wraz z przysługującymi odsetkami. W wyniku tego procesu możliwe było w 2014 roku zasilenie kapitału zapasowego (po wypłacie 4 500 tys. PLN dywidendy za 2014 rok) kwotą 41 206 tys. PLN, która będzie stanowić rezerwę na wypłatę dywidendy za 2015 rok i kolejne lata.

Nota 18B

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

od 01.01.2015 do 31.12.2015	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (wyznaczone przy początkowym ujęciu)	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Pożyczki udzielone i należności własne	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pozostałe zobowiązania finansowe	Razem wycena instrumentów finansowych
Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartość godziwej	361	-	-	-	-	-	-	361
Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartość godziwej przeniesione z kapitału własnego	-	-	-	-	-	-	-	-
Przychody z tytułu odsetek	-	-	2 253	-	853	-	-	3 106
Utworzenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-	-	-
Rozwiązanie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-	-	-
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-	-	-	-	-
Zyski/straty ze zbycia instrumentów finansowych	-	-	-	-	-	-	-	-
Kwota przeniesiona z kapitałów własnych do rachunku zysków i strat z tytułu stosowania rachunkowości zabezpieczeń	-	-	-	-	-	-	-	-
Koszty z tytułu odsetek	-	-	-	-	-	-	(2 025)	(2 025)
Razem zysk/strata	361	-	2 253	-	853	-	(2 025)	1 442

Podatek dochodowy i odroczony podatek dochodowy

Nota 19A

Główne składniki obciążenia podatkowego za lata zakończone 31 grudnia 2015 i 2014 roku przedstawiają się następująco:

Podatek dochodowy wykazany w RZIS	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
Bieżący podatek dochodowy	–	32
Dotyczący roku obrotowego	–	32
Korekty dotyczące lat ubiegłych	–	–
Odroczony podatek dochodowy	377	(63)
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	377	(63)
Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego	–	–
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	–	(32)

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

Nota 19B

Bieżący podatek dochodowy	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
Zysk przed opodatkowaniem	(4 379)	45 675
Przychody lat ubiegłych zwiększające podstawę do opodatkowania	–	–
Przychody wyłączone z opodatkowania	2 747	46 468
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	6 969	1 587
Koszty będące kosztami uzyskania przychodów /w tym strata z lat ubiegłych możliwa do odliczenia/	957	625
Dochód do opodatkowania	(1 114)	224
Odliczenia od dochodu – strata	–	(55)
Podstawa opodatkowania	(1 114)	169
Podatek dochodowy przy zastosowaniu stawki 19%	–	32
Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku przed opodatkowaniem)	–	0,07%

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



Nota 19C

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2014	zwiększenia	zmniejszenia	31.12.2015
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	23	7	–	30
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	–	–	–	–
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	240	104	–	344
Rezerwa na koszty napraw gwarancyjnych	–	–	–	–
Rezerwa na koszty usług księgowych i badania bilansu	–	–	–	–
Pozostałe rezerwy	–	–	–	–
Różnica pomiędzy amortyzacją bilansową i podatkową	–	–	–	–
Wycena pożyczek SCN – odsetki niezapłacone	1 054	3	–	1 058
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	–	1 114	–	1 114
Wynagrodzenia i ubezpieczenia społeczne płatne w następnych okresach	–	–	–	–
Odpisy aktualizujące udziały w innych jednostkach	–	–	–	–
Odpisy aktualizujące zapasy	–	–	–	–
Odpisy aktualizujące należności	–	–	–	–
Suma ujemnych różnic przejściowych	1 317	1 229	–	2 546
stawka podatkowa	19%	–	–	19%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	250	–	–	484

Nota 19D

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2014	zwiększenia	zmniejszenia	31.12.2015
Przyspieszona amortyzacja podatkowa	159		(19)	140
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	–	–	–	–
Przeszacowanie aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży do wartości godziwej	–	–	–	–
Przeszacowanie kontraktów walutowych (zabezpieczenia przepływów pieniężnych) do wartości godziwej	–	–	–	–
Dodatnie różnice kursowe	–	–	–	–
Odsetki naliczone	573	2 905	–	3 478
Różnica między wartością bilansową ŚT w leasingu a zobowiązaniem leasingowym	36	–	(36)	–
Korekty do wartości godziwej z tytułu przejęcia jednostek	–	–	–	–
Suma dodatnich różnic przejściowych	768	2 905	(55)	3 618
stawka podatkowa	19%	–	–	19%
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	146	–	–	687

Nota 19E

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	484	250
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	687	146
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność zaniechana	–	–
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	(203)	104

Nota 20A
Podział zysku

Wypracowany przez Lokum Deweloper S.A. w roku 2014 zysk netto wynoszący 45 706 tys. PLN został uchwałą z dnia 31 marca 2015 r. przeznaczony w kwocie 4 500 tys. PLN do wypłaty jako dywidenda na rzecz jedyne go akcjonariusza Spółki, a w kwocie 41 206 tys. PLN na zwiększenie kapitału zapasowego Spółki, stanowiąc rezerwę na wypłatę dywidendy za 2015 rok i kolejne lata. Zgodnie z rekomendacją Zarządu, planuje się wypłatę dywidendy w wysokości do 30% skonsolidowanego zysku netto.

Nota 20B
Zysk przypadający na jedną akcję

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

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

Wyliczenie zysku na jedną akcję zostało oparte na następujących informacjach:	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	(4 756)	45 706
Strata na działalności zaniechanej	–	–
Zysk/strata wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	(4 756)	45 706
Efekt rozwodnienia:	–	–
– odsetki od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe	–	–
– odsetki od obligacji zamiennych na akcje	–	–
Zysk/ strata wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	(4 756)	45 706



Liczba wyemitowanych akcji	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	15 246 575	15 000 000
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	-	-
– opcje na akcje	-	-
– obligacje zamienne na akcje	-	-
– instrumenty rozwadniający zysk 1	-	-
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	15 246 575	15 000 000

Zysk (strata) netto na jedną akcję (w PLN)	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
Podstawowy za okres obrotowy na jedną akcję	(0,312)	3,047
Rozwodniony za okres obrotowy na jedną akcję	(0,312)	3,047
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej	(0,312)	3,047
Podstawowy za okres obrotowy na jedną akcję	(0,312)	3,047
Rozwodniony za okres obrotowy na jedną akcję	(0,312)	3,047
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej	–	–

W dniu 24 lutego 2015 roku Sąd zarejestrował umowę z dnia 2 grudnia 2014 r., na podstawie której Halit s.à r.l. stał się jedynym akcjonariuszem Lokum Deweloper S.A.

W wyniku subskrypcji akcji w ramach oferty publicznej objęto 3 000 000 akcji zwykłych na okaziciela serii C Spółki o wartości nominalnej 0,20 PLN każda i łącznej wartości nominalnej równej 600 tys. PLN. Objęcie akcji serii C oraz wniesienie wkładów na ich pokrycie podwyższa kapitał zakładowy Spółki o kwotę 600 tys. PLN.

Od dnia 15 grudnia 2015 r. akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Noty objaśniające do sprawozdania z przepływów pieniężnych

Nota 21

Wyszczególnienie	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
Środki pieniężne w bilansie	28 607	25 793
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	–	–
Aktywa pieniężne kwalifikowane jako ekwiwalenty środków pieniężnych na potrzeby rachunku przepływów pieniężnych	–	–
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ogółem wykazane w rachunku przepływów pieniężnych	28 607	25 793

Nota 22

Wyszczególnienie	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
Amortyzacja:	697	606
amortyzacja wartości niematerialnych	28	43
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	669	563
amortyzacja nieruchomości inwestycyjnych	–	–
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:	(1 394)	(45 544)
odsetki zapłacone	278	–
odsetki naliczone od otrzymanych pożyczek	(26)	6
odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek	(561)	–
odsetki od dłużnych papierów wartościowych	1 799	353
dywidendy otrzymane	–	(46 000)
odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	(2 884)	(312)
odsetki naliczone od kredytów i pożyczek	–	409
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:	5 921	(7 226)
przychody ze sprzedaży wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych	(35)	63
wartość netto sprzedanych wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych	–	–
wartość nabycia aktywów finansowych w jedn. powiązanych	–	–
wartość netto nabytych rzeczowych aktywów trwałych	–	(4 047)
wartość netto zlikwidowanych aktywów trwałych	2	–
wartość netto zlikwidowanych aktywów finansowych	5 954	–
Udzielona pożyczka długoterminowa	–	(3 248)
Inne wydatki inwestycyjne	–	6

Wyszczególnienie	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
Zmiana stanu rezerw wyniku z następujących pozycji:	111	128
bilansowa zmiana stanu rezerw, w tym	111	128
bilansowa zmiana stanu rezerw na świadczenia pracownicze	111	128
wartość rezerw przejęta w wyniku objęcia kontroli (stan rezerw jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem „-“)	-	-
wartość rezerw wyłączona w wyniku utraty kontroli (stan rezerw jednostki zależnej na dzień utraty kontroli ze znakiem „+“)	-	-
Zmiana stanu zapasów wynika z następujących pozycji:	-	-
bilansowa zmiana stanu zapasów	-	-
wartość zapasów przejęta w wyniku objęcia kontroli (stan zapasów jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem „-“)	-	-
wartość zapasów wyłączona w wyniku utraty kontroli (stan zapasów jednostki zależnej na dzień utraty kontroli ze znakiem „+“)	-	-
Zmiana należności wynika z następujących pozycji:	(1 531)	79
zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu	(1 531)	79
zmiana stanu należności długoterminowych wynikająca z bilansu	-	-
korekta o dopłaty do kapitału	-	-
korekta o zmianę stanu należności z tytułu zbycia rzeczowych aktywów trwałych	-	-
korekta o zmianę stanu należności z tytułu zbycia inwestycji niefinansowych	-	-
korekta o zmianę stanu należności z tytułu zbycia inwestycji finansowych	-	-
stan należności przejęty w wyniku objęcia kontroli (stan należności jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem „-“)	-	-
stan należności wyłączony w wyniku utraty kontroli (stan należności jednostki zależnej na dzień utraty kontroli ze znakiem „+“)	-	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych, wynika z następujących pozycji:	289	200
zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu	289	200
korekta o spłacony kredyt	-	-
korekta z tytułu kompensaty dopłat i zobowiązań	-	-
korekta o zmianę zobowiązania z tyt. niewypłaconej dywidendy	-	-
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu nabycia rzeczowych aktywów trwałych	-	-
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu nabycia aktywów finansowych	-	-
stan zobowiązań operacyjnych przejęty w wyniku objęcia kontroli (stan zobowiązań jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem „-“)	-	-
stan zobowiązań operacyjnych wyłączony w wyniku utraty kontroli (stan zobowiązań jednostki zależnej na dzień utraty kontroli ze znakiem „+“)	-	-
korekta o zmianę stanu zobowiązań leasingowych	-	-
Na wartość pozycji „inne korekty” składają się:	-	(9)
otrzymane dotacje	-	-
umorzone kredyty i pożyczki	-	-
Podatek dochodowy zapłacony	-	(9)



Dodatkowe noty objaśniające

Nota 23

Znaczące szacunki Zarządu Spółki

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

Utrata wartości udziałów w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

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

Analiza wrażliwości w zakresie utraty wartości udziałów, akcji i funduszy	Wartość obliczona dla celów analizy	
	Na dzień 31.12.2015	Na dzień 31.12.2014
Stan posiadanych udziałów, akcji i certyfikatów inwestycyjnych	163	24 122
Przychody / Koszty finansowe z tyt. wyceny udziałów, akcji i certyfikatów inwestycyjnych	–	–
Szacowana procentowa zmiana wartości udziałów, akcji i certyfikatów inwestycyjnych	+/- 1%	+/- 1%
Szacowane przychody / koszty finansowe z tyt. potencjalnej zmiany wartości udziałów, akcji i certyfikatów inwestycyjnych	2	241
RAZEM wpływ na wynik brutto okresu	2	241

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

Odroczony podatek dochodowy

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

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



Nota 24

Zarządzanie ryzykiem finansowym

Ryzyko cenowe

Narażenie Spółki na ryzyko cenowe związane jest z posiadaniem instrumentów finansowych znajdujących się w obrocie na aktywnym rynku. Spółka uczestniczy w obrocie jednostkami uczestnictwa w Quercus Parasolowy Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty – Subfundusz Quercus Ochrony Kapitału. Quercus Ochrony Kapitału jest subfunduszem o najniższym stopniu ryzyka oferowanym w ramach funduszu Quercus Parasolowy. Spółka może zawierać transakcje na pochodnych instrumentach finansowych w celu zabezpieczenia przed ryzykiem kursowym prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych.

Ryzyko cenowe	Wartość obliczona dla celów analizy	
	Na dzień 31.12.2015	Na dzień 31.12.2014
Wartość bilansowa Jednostek Uczestnictwa (JU) w Quercus Parasolowy Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty – Subfundusz Quercus Ochrony Kapitału	23 026	25 162
Przychody finansowe z tyt. JU	361	182
Szacowana zmiana ceny	+/- 1%	+/- 1%
Przychody finansowe z tyt. JU z uwzgl. wzrostu / (spadku) ceny	4	2
RAZEM wpływ na wynik brutto okresu	4	2

Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych oraz wartości godziwej związane ze stopą procentową

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

Ryzyko stóp procentowych – udzielonych pożyczek	Wartość obliczona dla celów analizy	
	Na dzień 31.12.2015	Na dzień 31.12.2014
Stan udzielonych pożyczek	58 620	3 150
Przychody finansowe z tyt. odsetek od udzielonych pożyczek	636	5
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1%	+/- 1%
Przychody finansowe z tyt. odsetek od udzielonych pożyczek z uwzgl. wzrostu / (spadku) stóp procentowych	6	–
RAZEM wpływ na wynik brutto okresu	6	–



Spółka udzieliła pożyczek, gdzie oprocentowanie ma charakter zmienny uzależniony od stawki WIBOR + marża. Gdyby na dzień 31.12.2015 r. poziom stóp procentowych był wyższy lub niższy od obowiązującego o 1%, wówczas wynik netto Spółki byłby nieistotnie wyższy lub niższy z tytułu wyższych lub niższych odsetek od udzielonych pożyczek.

Ryzyko stóp procentowych – środków pieniężnych	Wartość obliczona dla celów analizy	
	Na dzień 31.12.2015	Na dzień 31.12.2014
Stan środków pieniężnych	5 581	631
Przychody finansowe z tyt. odsetek	22	16
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1%	+/- 1%
Przychody finansowe z tyt. odsetek z uwzgl. wzrostu / (spadku) stóp procentowych	–	–
RAZEM wpływ na wynik brutto okresu	–	–

Ryzyko stóp procentowych – zobowiązań z tytułu pożyczki	Wartość obliczona dla celów analizy	
	Na dzień 31.12.2015	Na dzień 31.12.2014
Stan zobowiązań z tyt. pożyczek	11 304	10 880
Koszty finansowe z tyt. odsetek od pożyczek	514	410
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1%	+/- 1%
Koszty finansowe z tyt. odsetek od pożyczek z uwzgl. wzrostu / (spadku) stóp procentowych	5	4
RAZEM wpływ na wynik brutto okresu		4

Ryzyko walutowe

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

Ryzyko kredytowe

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

Ryzyko utraty płynności

Ryzyko utraty płynności jest to ryzyko, iż Spółka nie będzie w stanie regulować swoich zobowiązań finansowych w terminie ich wymagalności. Spółka zarządza ryzykiem płynności utrzymując odpowiednią wielkość kapitału zapasowego, wykorzystując ofertę usług bankowych i rezerwowe linie kredytowe oraz monitorując stale prognozowane i rzeczywiste przepływy pieniężne. Ze względu na dynamiczny charakter prowadzonej działalności Spółka zachowuje elastyczność finansowania poprzez dostępność środków pieniężnych i różnorodność źródeł finansowania.

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

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



Ryzyko rozliczeń podatkowych

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom (na przykład sprawy celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o nieistotne dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Spółki na dzień 31 grudnia 2015 roku nie było zasadności tworzenia odpowiednich rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

Nota 25

Zarządzanie kapitałem

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

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

Wskaźniki zadłużenia	Nota	31.12.2015	31.12.2014
Pożyczki, leasing ogółem	11	11 304	11 001
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7	28 607	25 793
Zadłużenie finansowe netto		(17 303)	(14 792)
Kapitał własny razem		162 257	136 906
Kapitał ogółem		235 920	179 449
Wskaźnik zadłużenia		-7,33%	-8,24%

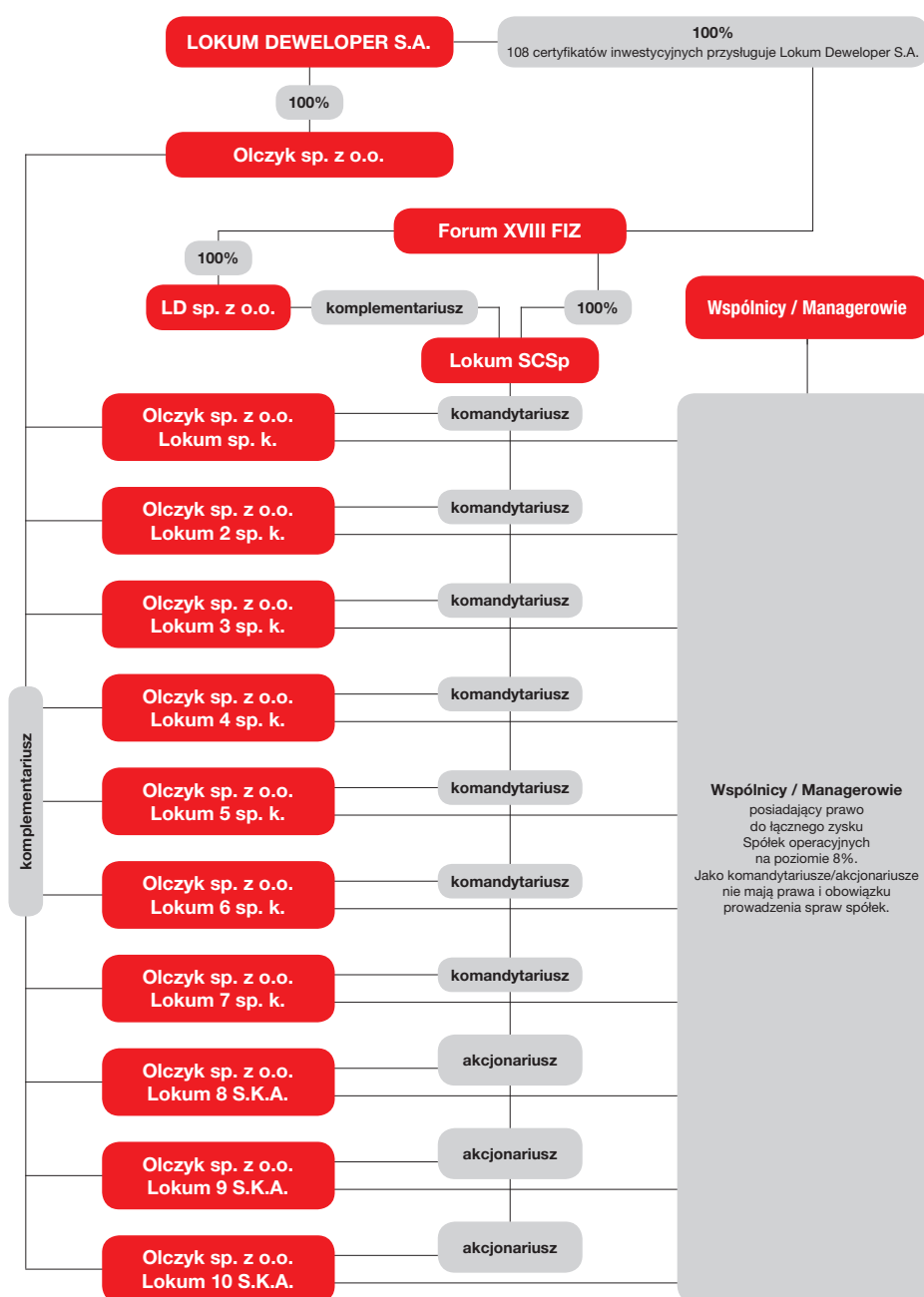
Wartość wskaźników zadłużenia odpowiednio na 31 grudnia 2015 roku i na 31 grudnia 2014 roku była zgodna z celami Spółki.



Nota 26

Istotne informacje o podmiotach powiązanych

Lokum Deweloper S.A. jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper. Spółki Grupy prowadzą działalność deweloperską od 2004 roku. Zadania realizowane są w ramach odrębnych spółek operacyjnych. Są to spółki komandytowe i komandytowo-akcyjne, w których komplementariuszem jest Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Komandytariuszem posiadającym większość wkładu lub głównym akcjonariuszem jest Lokum SCSp (société en commandite spéciale), spółka utworzona zgodnie z prawem luksemburskim, z siedzibą w Luksemburgu, adres: Rue Aldringen 23, L-1118 Luxembourg, wpisaną do Rejestru Spółek („Registre de Commerce et des Sociétés”) pod numerem RCS B 189807, którego głównym wspólnikiem jest Forum XVIII FIZ. Grupa kontrolowana jest przez Dariusza Olczyka za pośrednictwem spółki Halit s.à r.l. Kluczowi managerowie są wspólnikami spółek operacyjnych z prawem do dywidendy w łącznej wysokości 8%. Obecna struktura organizacyjna Grupy Lokum Deweloper przedstawia się następująco:



W związku z przyjętą przez Grupę Lokum Deweloper strategią realizacji projektów deweloperskich przez odrębne podmioty zależne duża część realizowanych przez Lokum Deweloper S.A. transakcji realizowana jest z podmiotami powiązanymi. Największe transakcje w 2015 roku z jednostkami powiązanymi realizowane były na podstawie umów ze spółkami operacyjnymi:

- Umowy o obsługę przedsiębiorstwa ze spółką Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum sp.k. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Lokum Deweloper S.A. zobowiązało się do kompleksowego świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z funkcjonowaniem spółki. Wartość transakcji za 2015 r. wynosi 160 tys. PLN.
- Umowy o obsługę przedsiębiorstwa ze spółką Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 2 sp.k. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Lokum Deweloper S.A. zobowiązało się do kompleksowego świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z funkcjonowaniem spółki. Wartość transakcji za 2015 r. wynosi 430 tys. PLN.
- Umowy o obsługę przedsiębiorstwa ze spółką Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 3 sp.k. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Lokum Deweloper S.A. zobowiązało się do kompleksowego świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z funkcjonowaniem spółki. Wartość transakcji za 2015 r. wynosi 1 985 tys. PLN.
- Umowy o obsługę przedsiębiorstwa ze spółką Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 4 sp.k. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Lokum Deweloper S.A. zobowiązało się do kompleksowego świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z funkcjonowaniem spółki. Wartość transakcji za 2015 r. wynosi 3 840 tys. PLN.
- Umowy o obsługę przedsiębiorstwa ze spółką Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 5 sp.k. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Lokum Deweloper S.A. zobowiązało się do kompleksowego świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z funkcjonowaniem spółki. Wartość transakcji za 2015 r. wynosi 1 360 tys. PLN.
- Umowy o obsługę przedsiębiorstwa ze spółką Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 6 sp.k. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Lokum Deweloper S.A. zobowiązało się do kompleksowego świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z funkcjonowaniem spółki. Wartość transakcji za 2015 r. wynosi 280 tys. PLN.
- Umowy o obsługę przedsiębiorstwa ze spółką Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 7 sp.k. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Lokum Deweloper S.A. zobowiązało się do kompleksowego świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z funkcjonowaniem spółki. Wartość transakcji za 2015 r. wynosi 2 175 tys. PLN.
- Umowy o obsługę przedsiębiorstwa ze spółką Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 8 S.K.A. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Lokum Deweloper S.A. zobowiązało się do kompleksowego świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z funkcjonowaniem spółki. Wartość transakcji za 2015 r. wynosi 134 tys. PLN.
- Umowy o obsługę przedsiębiorstwa ze spółką Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 9 S.K.A. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Lokum Deweloper S.A. zobowiązało się do kompleksowego świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z funkcjonowaniem spółki. Wartość transakcji za 2015 r. wynosi 4 tys. PLN.
- Umowy o obsługę przedsiębiorstwa ze spółką Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 10 S.K.A. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Lokum Deweloper S.A. zobowiązało się do kompleksowego świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z funkcjonowaniem spółki. Wartość transakcji za 2015 r. wynosi 4 tys. PLN.

Spółka świadczyła usługi dla innych jednostek powiązanych na podstawie:

- Umowy o obsługę przedsiębiorstwa ze spółką Olczyk Sp. z o.o. Wartość transakcji za 2015 rok wynosi 109 tys. PLN
- Umowy o obsługę przedsiębiorstwa ze spółką Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LD Spółka komandytowo-akcyjna (obecnie Nasze Pasaże sp. z o.o. S.K.A.). Wartość transakcji za 2015 rok wynosi 12 tys. PLN
- Umowy o obsługę przedsiębiorstwa zawartej ze spółką LD sp. z o.o. Wartość transakcji za 2015 rok wynosi 10 tys. PLN

Spółka świadczyła usługi dla innych podmiotów powiązanych na podstawie:

- Umowy o obsługę przedsiębiorstwa ze spółką Nasze Pasaże sp. z o.o. S.K.A. (wcześniej Olczyk sp. z o.o. LD S.K.A.) Wartość transakcji za 2015 rok wynosi 40 tys. PLN

- Umowy o współpracę ze spółką Nasze Pasaże sp. z o.o. Wartość transakcji za 2015 rok wynosi 9 tys. PLN
- Umowy o współpracę ze spółką Infisanus sp. z o.o. Wartość transakcji za 2015 rok wynosi 7 tys. PLN
- Umowy o współpracę ze spółką Olczyk sp.j. (wcześniej jako: Halit sp. z o.o.). Wartość transakcji za 2015 rok wynosi 15 tys. PLN

Nota 27

Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

Prezesem Zarządu Lokum Deweloper S.A. jest Bartosz Kuźniar. Fakt ten powoduje, że zostaje wypełniona dyspozycja MSR 24, na podstawie której Bartosza Kuźniar należy uznać za członka kluczowego personelu kierowniczego Spółki.

W dniu 27 grudnia 2012 r. Lokum Deweloper S.A. zawarła umowę, z Bartoszem Kuźniarem, prowadzącym działalność gospodarczą. Przedmiotem tej umowy jest ramowe ustalenie warunków najmu samochodu osobowego.

Roczna wartość netto transakcji z tego tytułu w roku 2015 r. wyniosła 12 tys. PLN.

Nota 28

Informacje o wynagrodzeniach Zarządu

Wynagrodzenia kluczowej kadry menadżerskiej	od 01.01.2015 do 31.12.2015		od 01.01.2014 do 31.12.2014	
	Świadczenie pieniężne	Świadczenie rzeczowe	Świadczenie pieniężne	Świadczenie rzeczowe
Zarząd				
Wynagrodzenie	350	9	36	–
w tym wynagrodzenie z zysku	–	–	–	–
Rada Nadzorcza				
Wynagrodzenie	–	–	–	–

Osoby zarządzające Lokum Deweloper S.A. w 2015 r.:

Bartosz Kuźniar – Prezes Zarządu

Marzena Przeniosło – Wiceprezes Zarządu

W roku 2015 nie były zawierane żadne inne transakcje z członkami wyższej kadry kierowniczej.

Nota 29

Informacje o zatrudnieniu

Przeciętne zatrudnienie	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
Pracownicy administracyjni	64	54
RAZEM	64	54

Rotacja zatrudnienia	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
Liczba pracowników przyjętych	15	18
Liczba pracowników zwolnionych	5	11
RAZEM	10	7



Nota 30

Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W Spółce nie funkcjonuje program akcji pracowniczych.

Nota 31

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

Rada Nadzorcza Spółki, działając zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi, dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych Spółki jest spółka PKF Consult Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Orzyckiej 6 lok. 1B, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod nr (477), z którym zawarta została umowa o badanie i przegląd sprawozdań Lokum Deweloper S.A. za lata 2014-2016.

Wynagrodzenie netto podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki i Grupy, wypłacone lub należne za rok obrotowy to: należne z tytułu badań jednostkowych i skonsolidowanego rocznego sprawozdania za 2015 rok: 27tys.PLN.

Wynagrodzenie audytora z poszczególnych tytułów wyniosło:

Wynagrodzenie wypłacone lub należne za rok obrotowy	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
za badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	27	27
za inne usługi poświadczające, w tym przegląd sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	–	–
za usługi doradztwa podatkowego	–	–
za pozostałe usługi	40	37
RAZEM	67	64

Nota 32

Zdarzenia po dniu bilansowym

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

WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 31.12.2015: 4,2615 PLN/EUR, 31.12.2014: 4,2623 PLN/EUR
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie:
01.01–31.12.2015: 4,1848 PLN/EUR, 01.01–31.12.2014: 4,1893 PLN/EUR.



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

	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	10 577	8 383	2 527	2 001
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	135	(44)	32	(11)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(4 379)	45 675	(1 046)	10 903
Zysk (strata) netto	(4 756)	45 706	(1 136)	10 910
Zysk na akcję (PLN; EUR)	(0,312)	3,047	(0,07)	0,73
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	(0,312)	3,047	(0,07)	0,73
Średni kurs PLN / EUR w okresie	–	–	4,1848	4,1893

	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(354)	1 107	(85)	264
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(54 997)	(7 226)	(13 142)	(1 725)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	58 165	31 779	13 899	7 586
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	2 814	25 657	672	6 124
Średni kurs PLN / EUR w okresie	–	–	4,1848	4,1893

	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	235 920	179 449	55 361	42 101
Zobowiązania długoterminowe	71 402	41 105	16 755	9 644
Zobowiązania krótkoterminowe	1 199	1 028	281	241
Kapitał własny	162 257	136 906	38 075	32 120
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	–	–	4,2615	4,2623



Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Jednostkowe sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 15 marca 2016 roku.

Podpisy wszystkich Członków Zarządu

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
15 marca 2016 roku	Prezes Zarządu	Bartosz Kuźniar	

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
15 marca 2016 roku	Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Finansowy	Marzena Przeniosło	

Podpisy osoby sporządzającej jednostkowe sprawozdanie finansowe

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
15 marca 2016 roku	Główna Księgowa	Anna Kowal	