



*OPINIA I RAPORT NIEZALEŻNEGO  
BIEGŁEGO REWIDENTA*

dotycząca badania  
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

**GRUPY KAPITAŁOWEJ  
LOKUM DEWELOPER S.A.**

z siedzibą we

**Wrocławiu**

za rok obrotowy kończący się w dniu 31.12.2015 r.

Opinia zawiera 2 strony  
Raport zawiera 11 stron  
Opinia niezależnego biegłego rewidenta  
oraz raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się  
31 grudnia 2015 r.

## **OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**

*Dla Walnego Zgromadzenia LOKUM DEWELOPER S.A.*

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego LOKUM DEWELOPER S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krawiecka 1/101 („jednostka dominująca”), na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 r., skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

### *Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej*

Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych i innymi obowiązującymi przepisami oraz sporządzenie sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej. Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. Nr 330 z późniejszymi zmianami) („ustawa o rachunkowości”), Zarząd jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniały wymagania przewidziane w tej ustawie.

### *Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta*

Naszym zadaniem jest, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii o tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości grupy kapitałowej tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce oraz w sprawach nieuregulowanych w krajowych standardach rewizji finansowej, przy ustalaniu szczegółowej metodyki planowania i przeprowadzania badania sprawozdania finansowego i w razie wątpliwości - Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej. Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że sprawozdanie finansowe i księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są wolne od istotnych nieprawidłowości.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnej nieprawidłowości sprawozdania finansowego na skutek celowych działań lub błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją skonsolidowanego sprawozdania finansowego w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w jednostce. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości,

zasadności szacunków dokonanych przez Zarząd oraz ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

#### *Opinia Biegłego Rewidenta*

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej LOKUM DEWELOPER S.A. przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2015 r., wynik finansowy oraz przepływy pieniężne za rok obrotowy kończący się tego dnia, zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych, jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych oraz jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową.

#### *Inne kwestie*

Ponadto, zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, stwierdzamy, że sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2014 r., poz. 133) i są one zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

  
Rafał Barycki  
Biegły rewident nr 10744

Biegły rewident grupy przeprowadzający badanie  
w imieniu PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.  
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 477

ul. Orzycka 6, lok. 1B  
02-695 Warszawa  
Region Zachód

Wrocław, 15 marca 2016 r.





Raport z badania  
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

GRUPY KAPITAŁOWEJ  
LOKUM DEWELOPER S.A.

we  
Wrocławiu

za rok obrotowy kończący się w dniu 31.12.2015 r.

Raport zawiera 11 stron  
Raport z badania  
skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się  
31 grudnia 2015 r.

**Grupa Kapitałowa LOKUM DEWELOPER S.A.**

*Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r.*

**Spis treści**

1.	Część ogólna raportu	3
1.1.	Dane identyfikujące Grupę Kapitałową	3
1.1.1.	Nazwa Grupy Kapitałowej	3
1.1.2.	Siedziba jednostki dominującej	3
1.1.3.	Rejestracja jednostki dominującej w Krajowym Rejestrze Sądowym	3
1.1.4.	Struktura własności jednostki dominującej	3
1.1.5.	Informacja o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej	3
1.1.5.1.	Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	3
1.1.5.2.	Jednostki nieobjęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	4
1.1.6.	Kierownik jednostki dominującej	4
1.2.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	4
1.2.1.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta:	5
1.2.2.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:	5
1.3.	Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy	5
1.4.	Zakres prac i odpowiedzialności	5
1.5.	Informacje o przeprowadzonych badaniach sprawozdań finansowych jednostek objętych konsolidacją	6
2.	Część analityczna raportu	7
2.1.	Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	7
2.2.	Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	8
2.3.	Wybrane wskaźniki finansowe	9
3.	Część szczegółowa raportu	10
3.1.	Zasady rachunkowości, metoda konsolidacji, prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej	10
3.2.	Informacje dodatkowe do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	10
3.3.	Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej	10
3.4.	Konsolidacja kapitałów własnych i ustalenie udziałów niekontrolujących	10
3.5.	Wyłączenia konsolidacyjne	11
3.6.	Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta	11

## **1. Część ogólna raportu**

### **1.1. Dane identyfikujące Grupę Kapitałową**

#### **1.1.1. Nazwa Grupy Kapitałowej**

Grupa Kapitałowa LOKUM DEWELOPER S.A.

#### **1.1.2. Siedziba jednostki dominującej**

ul. Krawiecka 1/101, 50-148 Wrocław

#### **1.1.3. Rejestracja jednostki dominującej w Krajowym Rejestrze Sądowym**

Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Data:	2011-08-11
Numer rejestru:	KRS0000392828
REGON:	021677137
NIP:	8992725235

#### **1.1.4. Struktura własności jednostki dominującej**

Na dzień 31 grudnia 2015 r. struktura własności kapitału zakładowego Spółki w wysokości 3 600 000 zł przedstawia się następująco:

Akcjonariusze	Ilość akcji w szt.	Ilość głosów w %	Wartość	Udział w
			nominalna w tys. zł	kapitale zakładowym w %
Halit s.à r.l.	15 000 000	83,33 %	3 000,00	83,33 %
Pozostali akcjonariusze	3 000 000	16,67 %	600,00	16,67 %
<b>RAZEM</b>	<b>18 000 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>3 600,00</b>	<b>100,00%</b>

Dnia 02.12.2015 r. na podstawie uchwały nr 5/04/2015 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki, która została podjęta w dniu 01.04.2015 r., 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. Akcje Lokum Deweloper SA notowane są na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych od 15 grudnia 2015 roku.

#### **1.1.5. Informacja o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej**

##### **1.1.5.1. Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym**

Według stanu na dzień 31 grudnia 2015 r. następujące jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej zostały objęte konsolidacją:

Jednostka dominująca:

- LOKUM DEWELOPER S.A.

Jednostki zależne objęte konsolidacją metodą pełną:

- FORUM XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty
- Olczyk Sp. z o.o.
- Olczyk Sp. z o.o. LOKUM sp. k.

**Grupa Kapitałowa LOKUM DEVELOPER S.A.**

*Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r.*

- Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 2 sp. k.
- Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 3 sp. k.
- Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 4 sp. k.
- Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 5 sp. k.
- Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 6 sp. k.
- Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 7 sp. k.
- Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 8 sp. k.
- Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 9 sp. k.
- Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 10 sp. k.
- Lokum SCSp
- LD Sp. z o.o.

Następujące jednostki zależne zostały objęte konsolidacją po raz pierwszy w roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2015 r., w związku z objęciem kontroli przez jednostkę dominującą:

- Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 8 sp. k. – jednostka objęta skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres od 20 marca 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.
- Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 9 sp. k. – jednostka objęta skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres od 2 września 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.
- Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 10 sp. k. – jednostka objęta skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres od 2 września 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.

**1.1.5.2. Jednostki nieobjęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym**

Według stanu na dzień 31 grudnia 2015 r. nie wystąpiły jednostki zależne wchodzące w skład Grupy Kapitałowej, które nie zostały objęte konsolidacją.

**1.1.6. Kierownik jednostki dominującej**

Funkcje kierownika jednostki sprawuje Zarząd jednostki dominującej.

W skład Zarządu Jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2015 r. wchodził:

- Bartosz Jan Kuźniar – Prezes Zarządu,
- Marzena Anna Przeniosło – Wiceprezes Zarządu.

W dniu 31 marca 2015 r. funkcję Wiceprezesa Zarządu, zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej z tego samego dnia objęła p. Marzena Anna Przeniosło.



## **1.2. Dane identyfikujące biegłego rewidenta grupy i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych**

### **1.2.1. Dane identyfikujące biegłego rewidenta grupy:**

Imię i nazwisko: Rafał Barycki  
Numer w rejestrze: 10744

### **1.2.2. Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:**

Firma: PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.  
Siedziba: Warszawa  
Adres: ul. Orzycka 6, lok. 1B, 02-695 Warszawa  
Adres regionu: al. Armii Krajowej 12/5; 50-541 Wrocław  
Numer rejestru: KRS 0000579479  
Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Numer NIP: 521-05-27-710

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 477.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadzono zgodnie z umową z dnia 3 grudnia 2014 r., oraz uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 22 grudnia 2015 r. odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w siedzibie jednostki dominującej w dniu 23.02.2016 r. oraz w siedzibie badającego od 24.02.2016 r. do 11.03.2016 r.

Biegły rewident grupy oraz PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. z k. spełniają wymóg niezależności od badanej Grupy Kapitałowej w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (tekst jedn. Dz. U. 2015, poz. 1011 z późn. zm.).

## **1.3. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 r. i za okres kończący się tego dnia zostało zbadane przez PKF Consult Sp. z o.o i uzyskało opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone w dniu 31 marca 2015 r. przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 9 kwietnia 2015 r.

## **1.4. Zakres prac i odpowiedzialności**

Niniejszy raport został przygotowany dla Walnego Zgromadzenia LOKUM DEWELOPER S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krawiecka 1/101 i dotyczy skonsolidowanego sprawozdania finansowego, na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 r., skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Badana jednostka sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, na podstawie decyzji Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 10 grudnia 2012 r.



**Grupa Kapitałowa LOKUM DEWELOPER S.A.**

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce oraz w sprawach nieuregulowanych w krajowych standardach rewizji finansowej, przy ustalaniu szczegółowej metodyki planowania i przeprowadzania badania sprawozdania finansowego i w razie wątpliwości - Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej.

Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych oraz z innymi obowiązującymi przepisami oraz za sporządzenie sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej.

Naszym zadaniem było, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii i sporządzenie raportu, odnośnie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości grupy kapitałowej tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zarząd jednostki dominującej złożył w dniu wydania niniejszego raportu oświadczenie o rzetelności i jasności skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawionego do badania oraz niezastnieniu zdarzeń wpływających w sposób znaczący na dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok badany.

W trakcie badania sprawozdania finansowego Zarząd jednostki dominującej złożył wszystkie żądane przez nas oświadczenia, wyjaśnienia i informacje oraz udostępnił nam wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii i przygotowania raportu.

Zakres planowanej i wykonanej pracy nie został w żaden sposób ograniczony. Zakres i sposób przeprowadzonego badania wynika ze sporządzonej przez nas dokumentacji roboczej, znajdującej się w siedzibie PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

### **1.5. Informacje o przeprowadzonych badaniach sprawozdań finansowych jednostek objętych konsolidacją**

Na badane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej składają się sprawozdania jednostkowe jednostki dominującej oraz Spółek podporządkowanych, sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 r., które zostały zbadane i uzyskały opinię:

Nazwa jednostki	Podmiot uprawniony do badania	Rodzaj opinii biegłego rewidenta	Metoda konsolidacji
LOKUM DEWELOPER S.A.	PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Bez zastrzeżeń	pełna
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM sp. k.	PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Bez zastrzeżeń	pełna
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 4 sp. k.	PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Bez zastrzeżeń	pełna

## 2. Część analityczna raportu

### 2.1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	2014-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	2015-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	Zmiana %
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>					
Wartości niematerialne	31	0,0%	50	0,0%	61,3%
Rzeczowe aktywa trwałe	9 385	4,7%	9 480	3,0%	1,0%
Nieruchomości inwestycyjne	8 750	4,4%	8 750	2,8%	0,0%
Należności i pożyczki	2 655	1,3%	1 118	0,4%	-57,9%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	105	0,1%	355	0,1%	238,1%
Pozostałe aktywa trwałe	0	0,0%	483	0,2%	100,0%
	<b>20 926</b>	<b>10,5%</b>	<b>20 236</b>	<b>6,4%</b>	<b>-3,3%</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>					
Zapasy	136 334	68,4%	174 066	55,6%	27,7%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	10 982	5,5%	20 652	6,6%	88,1%
Pożyczki	62	0,0%	27	0,0%	-56,5%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	102	0,1%	293	0,1%	187,3%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	31 053	15,6%	98 549	31,4%	217,4%
	<b>178 533</b>	<b>89,5%</b>	<b>293 587</b>	<b>93,6%</b>	<b>64,4%</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>199 459</b>	<b>100,0%</b>	<b>313 823</b>	<b>100,0%</b>	<b>57,3%</b>
<b>PASYWA</b>					
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>					
Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej	145 280	72,8%	209 825	66,9%	44,4%
Kapitał podstawowy	3 000	1,5%	3 600	1,1%	20,0%
Pozostałe kapitały	19 818	9,9%	92 164	29,4%	365,1%
Zyski(starty) lat ubiegłych	98 656	49,5%	79 620	25,4%	-19,3%
Wynik finansowy bieżącego okresu	23 806	11,9%	34 442	11,0%	44,7%
Udziały niedające kontroli	3 165	1,6%	180	0,1%	-94,3%
	<b>148 445</b>	<b>74,4%</b>	<b>210 005</b>	<b>67,0%</b>	<b>41,5%</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA DŁGOTERMINOWE</b>					
Kredyty, pożyczki inne instrumenty dłużne	30 225	15,2%	68 403	21,8%	126,3%
Leasing finansowy	127	0,1%	113	0,0%	-11,0%
Kaucje otrzymane	0	0,0%	4 836	1,5%	100,0%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	68	0,0%	32	0,0%	-52,9%
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	23	0,0%	30	0,0%	30,4%
	<b>30 443</b>	<b>15,3%</b>	<b>73 414</b>	<b>23,4%</b>	<b>141,2%</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</b>					
Leasing finansowy	224	0,1%	129	0,0%	-42,4%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	10 555	5,3%	10 816	3,4%	2,5%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	45	0,0%	0	0,0%	-100,0%
Przychody przyszłych okresów/wpłaty na lokale	9 507	4,8%	19 115	6,1%	101,1%
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	240	0,1%	344	0,1%	43,3%
	<b>20 571</b>	<b>10,3%</b>	<b>30 404</b>	<b>9,7%</b>	<b>47,8%</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>199 459</b>	<b>100,0%</b>	<b>313 823</b>	<b>100,0%</b>	<b>57,3%</b>



## 2.2. Skonsolidowany sprawozdanie z całkowitych dochodów

	2014 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	2015 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	Zmiana %
<b>Przychody ze sprzedaży</b>					
Przychody ze sprzedaży produktów	126 312	99,7%	129 176	100,0%	2,3%
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	350	0,3%	0	0,0%	-100,0%
	<b>126 662</b>	<b>100,0%</b>	<b>129 176</b>	<b>100,0%</b>	<b>2,0%</b>
<b>Koszt własny sprzedaży</b>					
Koszt sprzedanych produktów	94 161	74,3%	85 175	65,9%	-9,5%
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	370	0,3%	0	0,0%	-100,0%
	<b>94 531</b>	<b>74,6%</b>	<b>85 175</b>	<b>65,9%</b>	<b>-9,9%</b>
<b>Zysk (strata) brutto na sprzedaży</b>	<b>32 131</b>	<b>25,4%</b>	<b>44 001</b>	<b>34,1%</b>	<b>36,9%</b>
Koszty sprzedaży	3 688	2,9%	5 691	4,4%	54,3%
Koszty ogólnego zarządu	3 275	2,6%	3 521	2,7%	7,5%
Pozostałe przychody operacyjne	1 442	1,1%	3 064	2,4%	112,5%
Pozostałe koszty operacyjne	426	0,3%	625	0,5%	46,7%
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych	0	0,0%	1 202	0,9%	100,0%
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>26 184</b>	<b>20,7%</b>	<b>38 430</b>	<b>29,8%</b>	<b>46,8%</b>
Przychody finansowe	761	0,6%	616	0,5%	-19,1%
Koszty finansowe	823	0,6%	1 769	1,4%	114,9%
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>26 122</b>	<b>20,6%</b>	<b>37 277</b>	<b>28,9%</b>	<b>42,7%</b>
Podatek dochodowy	95	0,1%	-202	-0,2%	-312,6%
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>26 027</b>	<b>20,5%</b>	<b>37 479</b>	<b>29,0%</b>	<b>44,0%</b>
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>26 027</b>	<b>20,5%</b>	<b>37 479</b>	<b>29,0%</b>	<b>44,0%</b>
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	2 221	1,8%	3 037	2,4%	36,8%
<b>Zysk (strata) netto podmiotu dominującego</b>	<b>23 806</b>	<b>18,8%</b>	<b>34 442</b>	<b>26,7%</b>	<b>44,7%</b>
Inne dochody całkowite	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
<b>Całkowite dochody</b>	<b>26 027</b>	<b>20,5%</b>	<b>37 479</b>	<b>29,0%</b>	<b>44,0%</b>
<b>Całkowite dochody przypadające:</b>					
Podmiotom niekontrolującym	2 221	1,8%	3 037	2,4%	36,8%
<b>Akcjonariuszom podmiotu dominującego</b>	<b>23 806</b>	<b>18,8%</b>	<b>34 442</b>	<b>26,7%</b>	<b>44,7%</b>



**Grupa Kapitałowa LOKUM DEWELOPER S.A.**

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r.

**2.3. Wybrane wskaźniki finansowe**

	Wyszczególnienie	j.m.	2013	2014	2015
1.	<b>Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów</b> (wynik na sprzedaży / przychody ze sprzedaży)*100	%	27,0%	23,0%	34,1%
2.	<b>Rentowność kapitałów własnych (ROE)</b> (wynik netto jednostki dominującej / przeciętny stan kapitałów własnych) *100	%	18,0%	17,5%	19,2%
3.	<b>Szybkość obrotu należności z tyt. dostaw i usług</b> (przeciętny stan należności z tyt. dostaw, robót i usług*365) / przychody ze sprzedaży	ilość dni	22,7	25,2	44,7
4.	<b>Wskaźnik ogólnego zadłużenia</b> (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) *100	%	28,8%	25,6%	33,1%
5.	<b>Wskaźnik płynności I</b> (aktywa obrotowe /zobowiązania krótkoterminowe)		0,0	8,7	9,7

### **3. Część szczegółowa raportu**

#### **3.1. Zasady rachunkowości, metoda konsolidacji, prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej**

Jednostka dominująca posiada aktualną dokumentację opisującą zasady rachunkowości, przyjęte przez Zarząd jednostki dominującej, w zakresie wymaganym przepisami art. 10 ustawy o rachunkowości.

Podstawę sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowiła dokumentacja konsolidacyjna sporządzona w sposób kompletny i poprawny na podstawie wymogów rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczególnych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. z 2009 r., nr 169, poz. 1327).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i innymi obowiązującymi przepisami. Przyjęte zasady rachunkowości zostały przedstawione w informacjach dodatkowych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie wymaganym przez Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską.

Ze względu na fakt, iż nie wszystkie jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej stosują jednakowe zasady rachunkowości, zgodnie z zasadami stosowanymi przez jednostkę dominującą, dla potrzeb sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego dokonano odpowiednich przekształceń sprawozdań finansowych tych jednostek, dostosowując dane do zasad rachunkowości stosowanych w jednostce dominującej.

#### **3.2. Informacje dodatkowe do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Dane zawarte w informacjach dodatkowych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zawierających opis istotnych zasad rachunkowości oraz inne informacje objaśniające, zostały przedstawione, we wszystkich istotnych aspektach, kompletnie i prawidłowo. Dane te stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

#### **3.3. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej**

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2014 r., poz. 133) i są one zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

#### **3.4. Konsolidacja kapitałów własnych i ustalenie udziałów niekontrolujących**

Kapitałem zakładowym Grupy Kapitałowej jest kapitał zakładowy jednostki dominującej.

Wyliczenia pozostałych składników kapitału własnego Grupy Kapitałowej dokonano poprzez dodanie do poszczególnych składników kapitału własnego jednostki dominującej odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, odpowiadających procentowemu udziałowi jednostki dominującej w kapitale własnym jednostek zależnych według stanu na koniec okresu sprawozdawczego. Do kapitału własnego Grupy Kapitałowej włączono tylko te części odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych, które powstały od dnia objęcia kontroli nad nimi przez jednostkę dominującą.

Wyliczenia udziałów niekontrolujących w jednostkach zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym dokonano na podstawie procentowego udziału udziałów niekontrolujących w kapitale własnym jednostek zależnych według stanu na koniec okresu sprawozdawczego.



### **3.5. Wylączenia konsolidacyjne**

Podczas konsolidacji dokonano włączeń konsolidacyjnych dotyczących wewnątrzgrupowych rozrachunków, włączeń dotyczących sprzedaży pomiędzy jednostkami Grupy Kapitałowej, pozostałych wewnątrzgrupowych przychodów i kosztów operacyjnych oraz kosztów i przychodów finansowych, wyników niezrealizowanych przez jednostki objęte konsolidacją, zawartych w wartości aktywów oraz z tytułu dywidend, skutków sprzedaży całości lub części udziałów (akcji) w jednostkach objętych konsolidacją.

Dane, stanowiące podstawę do włączeń, uzyskano z ksiąg rachunkowych LOKUM DEWELOPER S.A. i uzgodniono z informacjami uzyskanymi od jednostek zależnych.

### **3.6. Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta**

W oparciu o przeprowadzone badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej sporządzonego na dzień 31 grudnia 2015 r. i za okres kończący się tego dnia wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń.



Rafał Barycki  
Biegły rewident nr 10744

Biegły rewident grupy przeprowadzający badanie  
w imieniu PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.  
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 477

ul. Orzycka 6, lok. 1B  
02-695 Warszawa  
Region Zachód

Wrocław, 15 marca 2016 r.