



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe
Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
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

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	3
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	5
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (PLN)	6
Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym	7
Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym (cd.)	8
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	9
Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	11
Informacje ogólne	11
Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości	13
Korekta błędów oraz zmiana zasad rachunkowości	27
1. Segmenty operacyjne	27
2. Przejęcia oraz sprzedaż jednostek zależnych	28
3. Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych	28
4. Wartość firmy	28
5. Wartości niematerialne	28
6. Rzeczowe aktywa trwałe	30
7. Aktywa w leasingu	33
8. Nieruchomości inwestycyjne	34
9. Aktywa oraz zobowiązania finansowe	35
10. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczone	42
11. Zapasy	44
12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	45
13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	46
14. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana	46
15. Kapitał własny	46
16. Świadczenia pracownicze	49
17. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	51
18. Rozliczenia międzyokresowe	52
19. Umowy o usługę budowlaną	52
20. Przychody i koszty operacyjne	52
21. Przychody i koszty finansowe	55
22. Podatek dochodowy	57
23. Zysk na akcję i wypłacone dywidendy	58
24. Przepływy pieniężne	61
25. Transakcje z podmiotami powiązanymi	62
26. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe	64
27. Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych	64
28. Zarządzanie kapitałem	66
29. Zdarzenia po dniu bilansowym	67
30. Pozostałe informacje	68
31. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR	69
32. Zatwierdzenie do publikacji	71



Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Noty	31.12.2015	31.12.2014
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	4	–	–
Wartości niematerialne	5	50	31
Rzeczowe aktywa trwałe	6, 7	9 480	9 385
Nieruchomości inwestycyjne	8	8 750	8 750
Inwestycje w jednostkach zależnych	3	–	–
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	3	–	–
Należności i pożyczki	9	1 118	2 655
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	18	483	–
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	355	105
Aktywa trwałe		20 236	20 926
Aktywa obrotowe			
Zapasy	11	174 066	136 334
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	19	–	–
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	12	20 652	10 982
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		–	–
Pożyczki	9	27	62
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	9	–	–
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	18	293	102
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	98 549	31 053
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	14	–	–
Aktywa obrotowe		293 587	178 533
Aktywa razem		313 823	199 459



Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)

PASYWA	Noty	31.12.2015	31.12.2014
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:			
Kapitał podstawowy	15	3 600	3 000
Akcje własne (-)	15	–	–
Pozostałe kapitały	15	92 164	19 818
Zyski zatrzymane:		114 061	122 461
– zysk (strata) z lat ubiegłych		79 620	98 656
– zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		34 442	23 806
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		209 825	145 279
Udziały niedające kontroli	15	180	3 165
Kapitał własny		210 005	148 444
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9	68 403	30 225
Leasing finansowy	7	113	127
Pochodne instrumenty finansowe	9	–	–
Pozostałe zobowiązania	9	4 836	–
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	32	68
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16	30	23
Pozostałe rezerwy długoterminowe		–	–
Zobowiązania długoterminowe		73 414	30 443
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	17	10 816	10 555
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		–	45
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9	–	–
Leasing finansowy	7	129	224
Pochodne instrumenty finansowe	9	–	–
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16	344	240
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		–	–
Przychody przyszłych okresów / wpłaty na lokale	18	19 115	9 508
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	14	–	–
Zobowiązania krótkoterminowe		30 404	20 572
Zobowiązania razem		103 818	51 015
Pasywa razem		313 823	199 459



Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Noty	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	20	129 176	126 662
Przychody ze sprzedaży produktów	20	129 176	126 312
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów			350
Koszt własny sprzedaży	20	85 175	94 531
Koszt sprzedanych produktów	20	85 175	94 161
Koszt sprzedanych towarów i materiałów			370
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		44 001	32 131
Koszty sprzedaży	20	5 691	3 688
Koszty ogólnego zarządu		3 521	3 275
Pozostałe przychody operacyjne	20	3 064	1 442
Pozostałe koszty operacyjne	20	625	426
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych(+/-)	20	1 202	–
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		38 430	26 184
Przychody finansowe	21	616	761
Koszty finansowe	21	1 769	823
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		37 277	26 122
Podatek dochodowy	22	(202)	95
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		37 479	26 027
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		–	–
Zysk (strata) netto		37 479	26 027
Zysk (strata) netto przypadający:			
– akcjonariuszom podmiotu dominującego		34 442	23 806
– podmiotom niekontrolującym		3 037	2 221
Inne dochody całkowite		–	–
Całkowite dochody		37 479	26 027
Całkowite dochody przypadające:			
– akcjonariuszom podmiotu dominującego		34 442	23 806
– podmiotom niekontrolującym		3 037	2 221



Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (PLN)

	Noty	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
Średnia ważona liczba akcji w okresie		15 246 575	15 000 000
z działalności kontynuowanej	23		
– podstawowy		2,26	1,59
– rozwodniony		2,26	1,59
z działalności kontynuowanej i zaniechanej	23		
– podstawowy		2,26	1,59
– rozwodniony		2,26	1,59

	Noty	31.12.2015	31.12.2014
Liczba akcji na dzień bilansowy		18 000 000	15 000 000
z działalności kontynuowanej	23		
– podstawowy		1,91	1,59
– rozwodniony		1,91	1,59
z działalności kontynuowanej i zaniechanej	23		
– podstawowy		1,91	1,59
– rozwodniony		1,91	1,59


Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

	Noty	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
		Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2015 roku		3 000		19 818	122 461	145 279	3 165	148 444
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości								
Korekta błędu podstawowego								
Saldo po zmianach		3 000		19 818	122 461	145 279	3 165	148 444
Emisja akcji		600		34 007		34 607		34 607
Rozliczenie połączenia jednostek pod wspólną kontrolą								
Wpłaty właściciela								
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	15						(1 143)	(1 143)
Dywidendy i zaliczki na dywidendy					(4 500)	(4 500)	(4 879)	(9 379)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał				38 340	(38 340)			
Razem transakcje z właścicielami		600		72 347	(42 840)	30 105	(6 022)	24 085
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2015 roku					34 442	34 442	3 037	37 479
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2015 roku								
Razem całkowite dochody					34 442	34 442	3 037	37 479
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)								
Saldo na dzień 31.12.2015 roku		3 600		92 164	114 061	209 825	180	210 005



Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym (cd.)

	Noty	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
		Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2014 roku		3 000	–	25 916	92 557	121 473	2 074	123 547
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości		–	–	–	–	–	–	–
Korekta błędu podstawowego		–	–	–	–	–	–	–
Saldo po zmianach		3 000	–	25 916	92 557	121 473	2 074	123 547
Emisja akcji		–	–	–	–	–	–	–
Rozliczenie połączenia jednostek pod wspólną kontrolą		–	–	–	–	–	–	–
Wpłaty właściciela		–	–	–	–	–	–	–
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	15	–	–	–	–	–	1 143	1 143
Dywidendy		–	–	–	–	–	(2 273)	(2 273)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał		–	–	(6 099)	6 099	0	–	–
Razem transakcje z właścicielami		–	–	(6 099)	6 099	0	(1 130)	(1 130)
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2014 roku		–	–	–	23 806	23 806	2 221	26 027
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2014 roku	15	–	–	–	–	–	–	–
Razem całkowite dochody		–	–	–	23 806	23 806	2 221	26 027
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)		–	–	–	–	–	–	–
Saldo na dzień 31.12.2014 roku		3 000	–	19 818	122 461	145 279	3 165	148 444



Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

	Noty	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		37 277	26 122
Korekty razem	24	(32 298)	(9 181)
Amortyzacja		884	629
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		1 120	605
Zysk (strata) ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych		(148)	–
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (inne niż instrumenty pochodne)		(1 202)	–
Zmiana stanu rezerw		111	–
Zmiana stanu zapasów		(37 900)	1 779
Zmiana stanu należności		(10 442)	(4 456)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		5 575	(1 794)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		9 704	(5 944)
Środki pieniężne wytworzone w toku działalności operacyjnej		4 978	16 941
Zapłacony podatek dochodowy		(45)	(9)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		4 933	16 932
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych		(801)	(4 423)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		35	–
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych		–	–
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	2	–	–
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	2	1 069	–
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych		1 608	–
Pożyczki udzielone		–	(2 753)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych		–	–
Otrzymane odsetki		657	–
Otrzymane dywidendy		–	–
Inne wydatki inwestycyjne		(15)	–
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		2 552	(7 176)



Noty	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
------	--------------------------------	--------------------------------

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej

Wpływy netto z tytułu emisji akcji	34 538	–
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli	–	1 143
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	29 795	29 871
Wykup dłużnych papierów wartościowych	–	–
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	34 506	–
Spląty kredytów i pożyczek	(26 201)	(20 698)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(313)	(242)
Odsetki zapłacone	(2 527)	(272)
Dywidendy wypłacone	23	(2 303)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	60 010	7 499
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	67 495	17 255
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	31 053	13 798
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	–	–
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	98 549	31 053
– o ograniczonej możliwości dysponowania	13	4 837



Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Informacje ogólne

a) Informacje o jednostce dominującej

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

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

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

b) Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki dominującej

W skład Zarządu Spółki dominującej na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, tj. 15 marca 2016 roku 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:

Dnia 31 marca 2015 roku na stanowisko Wiceprezesa Zarządu została powołana Pani Marzena Przeniosło.

W skład Rady Nadzorczej Spółki dominującej 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:

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

c) Charakter działalności Grupy

Przedmiotem działalności Grupy jest realizacja projektów deweloperskich.



d) Informacje o Grupie Kapitałowej

Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper S.A. została objęta Spółka dominująca oraz następujące spółki zależne:

Nazwa spółki zależnej	Siedziba	Udział Grupy w głosach na Walnym Zgromadzeniu spółek kapitałowych i S.K.A./udział w kontroli sp.k.
31.12.2015		
FORUM XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	Kraków	100,00 %
Lokum SCSp	Luksemburg	100,00 %
Olczyk sp. z o.o.	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum sp. k.	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp. k.	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp. k.	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. k.	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp. k.	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp. k.	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp. k.	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 S.K.A.	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 S.K.A.	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 S.K.A.	Wrocław	100,00 %
LD sp. z o.o.	Wrocław	100,00 %

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

W dniu 19 marca 2015 roku została zawarta Umowa sprzedaży 50 000 akcji spółki Olczyk sp. z o.o. LD S.K.A. (dalej jako: „Umowa”) pomiędzy akcjonariuszami: Panem Dariuszem Olczykiem posiadającym na dzień zawarcia Umowy 1 akcję Spółki oraz FORUM XVIII FIZ Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (dalej jako: „Forum”) z siedzibą w Krakowie. W następstwie zawarcia Umowy Pan Dariusz Olczyk objął 50 000 sztuk akcji imiennych zwykłych serii A (wszystkie posiadane w dniu zawarcia Umowy przez Forum), o numerach od 1–50 000, o wartości nominalnej 1,00 PLN każda i tym samym stał się jedynym akcjonariuszem Spółki, któremu przysługuje prawo do 99% zysku spółki. Wartość transakcji wyniosła 1 067 567,46 PLN. Odsprzedana zmiana stanu kapitałów od dnia nabycia do dnia sprzedaży przypadająca dla podmiotu dominującego wyniosła 184 014,27 PLN.

W dniu 20 marca 2015 roku aktem notarialnym Rep. A nr 3890/2015 została zawiązana spółka komandytowo-akcyjna pod firmą Olczyk Sp. z o.o. Lokum 8 S.K.A. (dalej jako: „Lokum 8”). Siedzibą Lokum 8 jest Wrocław. Założycielem i jednocześnie jej Komplementariuszem jest spółka Olczyk sp. z o.o. Kapitał zakładowy wynosi 50 004,00 PLN i dzieli się na 50 004 akcji o wartości nominalnej 1,00 PLN każda.

Lokum 8 jest kolejną spółką operacyjną należącą do Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper i realizującą przedsięwzięcia deweloperskie. W dniu 7 kwietnia 2015 roku została zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000552224.

W dniu 2 września 2015 roku aktem notarialnym Rep. A nr 3304/2015 została zawiązana spółka komandytowo-akcyjna pod firmą Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 S.K.A. (dalej jako: „Lokum 9”). Siedzibą Lokum 9 jest Wrocław. Założycielem i jednocześnie jej Komplementariuszem jest spółka Olczyk sp. z o.o. Kapitał zakładowy wynosi 50 004,00 PLN i dzieli się na 50 004 akcji o wartości nominalnej 1,00 PLN każda.

Lokum 9 jest kolejną spółką operacyjną należącą do Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper i realizującą przedsięwzięcia deweloperskie. W dniu 29 września 2015 roku została zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000578225.

W dniu 2 września 2015 roku aktem notarialnym Rep. A nr 3320/2015 została zawiązana spółka komandytowo-akcyjna pod firmą Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 S.K.A. (dalej jako: „Lokum 10”). Siedzibą Lokum 10 jest Wrocław. Założycielem i jednocześnie jej Komplementariuszem jest spółka Olczyk sp. z o.o. Kapitał zakładowy wynosi 50 004,00 PLN i dzieli się na 50 004 akcji o wartości nominalnej 1,00 PLN każda. Lokum 10 jest kolejną spółką operacyjną należącą do Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper i realizującą przedsięwzięcia deweloperskie. W dniu 29 września 2015 roku została zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000578212.



11.2015 r. – likwidacja spółki Lokum Deweloper Limited z siedzibą w Larnace (wykreślona z rejestru spółek – certyfikat H.E. 292229).

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

e) Zatwierdzenie do publikacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za rok zakończony 31 grudnia 2015 (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki dominującej dnia 15 marca 2016 roku (patrz nota 32).

Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

a) Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF”), zatwierdzonymi przez Unię Europejską, obowiązującymi na dzień 31 grudnia 2015 roku.

Walutą funkcjonalną Spółki dominującej oraz walutą prezentacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski, a wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej).

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

b) Zmiany standardów lub interpretacji

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

Sporządzając skonsolidowane 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:

- 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 nieruchomości 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.
- 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.
- 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 Grupa 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.

Grupa 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

W odniesieniu do amortyzacji środków trwałych przypomniano, że metoda amortyzacja 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,



Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku
sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej
Wszystkie kwoty podane są w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

- 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.

Standardy i interpretacje obowiązujące w wersji opublikowanej przez IASB, lecz nie zatwierdzone przez Unię Europejską, wykazywane są poniżej w punkcie dotyczącym standardów i interpretacji, które nie weszły w życie.

Zastosowanie standardu lub interpretacji przed datą ich wejścia w życie

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie skorzystano z dobrowolnego wcześniejszego zastosowania standardu lub interpretacji.

Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2015 roku:

Standardy i interpretacje przyjęte przez RMSR, które nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE do stosowania oraz ich wpływ na skonsolidowane sprawozdanie Grupy.

- a) 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.

- b) 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 odroczone”.

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 odroczone”, natomiast te, które są wykazywane w ramach pasywów – jako „saldo kredytowe pozycji odroczone”.

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

- c) 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. Stan- dard wprowadza jednolity model pięciu kroków, oparty na zasadach, który ma być stosowany dla wszystkich umów z klientami przy rozpoznawaniu przychodu.

- d) 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 jedno-stek inwestycyjnych.

- e) 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 wyja- śniają, że ujęcie zysku lub straty w transakcjach z udziałem jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia zależy od tego, czy sprzedane lub wniesione aktywa stanowią przedsięwzięcie.

- f) 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 użyt- kownikom sprawozdań finansowych. Wprowadza się wymóg:

- uzgadniania sald otwarcia i zamknięcia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej dla wszystkich pozycji, generujących przepływy pieniężne, które kwali- fikują 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.

- g) 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 do- chodów 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 Grupy, wymienione wyżej standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie będą miały istotnego wpływu na skonsolidowane spra- wozdanie finansowe Grupy.

Grupa zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje.



c) Zasady rachunkowości

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem pochodnych instrumentów finansowych, które są wyceniane według wartości godziwej.

Prezentacja sprawozdań finansowych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 12 miesięcy zakończonych 31.12.2015 roku i zostało sporządzone zgodnie z MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych*.

Dla pełniejszego zrozumienia sytuacji finansowej oraz majątkowej Grupy zamieszczono jako dane za okresy porównywalne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31.12.2014 roku oraz skonsolidowany rachunek zysków i strat ze skonsolidowanym sprawozdaniem z całkowitych dochodów w wariantie kalkulacyjnym, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone metodą pośrednią za okres 12 miesięcy 2014 roku.

Segmenty operacyjne

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

Konsolidacja

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 roku. Przez kontrolę rozumie się zdolność wpływania na politykę finansową i operacyjną spółki zależnej w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

Sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz spółek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, sporządza się na ten sam dzień bilansowy tj. na 31 grudnia. W przypadkach gdy jest to konieczne, w sprawozdaniach finansowych spółek zależnych dokonuje się korekt mających na celu ujednolicenie zasad rachunkowości stosowanych przez spółkę z zasadami stosowanymi przez Grupę Kapitałową.

Wyłączeniu z obowiązku konsolidacji mogą podlegać spółki, których sprawozdania finansowe są nieistotne z punktu widzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej. Spółka zależna jest również wyłączona z konsolidacji, jeżeli została nabyta i jest posiadana wyłącznie z zamiarem jej odsprzedaży w bliskiej przyszłości. Inwestycje w spółkach zależnych zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży ujmuje się zgodnie z MSSF 5.

Spółki zależne obejmowane są metodą pełną konsolidacji.

Metoda konsolidacji pełnej polega na łączeniu sprawozdań finansowych Spółki dominującej oraz spółek zależnych poprzez zsumowanie w pełnej wartości, poszczególnych pozycji aktywów, zobowiązań, kapitału własnego, przychodów oraz kosztów. W celu zaprezentowania Grupy Kapitałowej w taki sposób, jak gdyby stanowiła ona pojedynczą jednostkę gospodarczą dokonuje się następujących wyłączeń:

- na moment nabycia kontroli ujmowana jest wartość firmy lub zysk zgodnie z MSSF 3,
- określane są i prezentowane oddzielnie udziały niedające kontroli,
- salda rozliczeń między spółkami Grupy Kapitałowej i transakcje (przychody, koszty, dywidendy) wyłącza się w całości,
- wyłączeniu podlegają zyski i straty z tytułu transakcji zawieranych wewnątrz Grupy Kapitałowej, które są ujęte w wartości bilansowej aktywów takich jak zapasy i środki trwałe. Straty z tytułu transakcji wewnątrz Grupy analizowane są pod kątem utraty wartości aktywów z perspektywy Grupy,
- ujmuje się podatek odroczony z tytułu różnic przejściowych wynikających z wyłączenia zysków i strat osiągniętych na transakcjach zawartych wewnątrz Grupy Kapitałowej (zgodnie z MSR 12).

Udziały niedające kontroli wykazywane są w odrębnej pozycji kapitałów własnych i reprezentują tę część dochodów całkowitych oraz aktywów netto spółek zależnych, które przypadają na podmioty inne niż spółki Grupy Kapitałowej. Grupa alokuje dochody całkowite spółek zależnych pomiędzy akcjonariuszy Spółki dominującej oraz podmioty niekontrolujące na podstawie ich udziału w zysku.

Transakcje z podmiotami niekontrolującymi, które nie skutkują utratą kontroli przez Spółkę dominującą, Grupa traktuje jak transakcje kapitałowe:

- sprzedaż częściowa udziałów na rzecz podmiotów niekontrolujących – różnica pomiędzy ceną sprzedaży a wartością bilansową aktywów netto spółki zależnej, przypadających na udziały sprzedane podmiotom niekontrolującym, ujmowana jest bezpośrednio w kapitale w pozycji zyski zatrzymane.
- nabycie udziałów od podmiotów niekontrolujących – różnica pomiędzy ceną nabycia a wartością bilansową aktywów netto nabytych od podmiotów niekontrolujących ujmowana jest bezpośrednio w kapitale w pozycji zyski zatrzymane.



Połączenia jednostek gospodarczych

Transakcje połączenia jednostek gospodarczych, wchodzące w zakres MSSF 3, rozliczane są metodą przejęcia.

Na dzień objęcia kontroli aktywa i pasywa jednostki przejmowanej są wyceniane zasadniczo według wartości godziwej oraz zgodnie z MSSF 3 identyfikowane są aktywa i zobowiązania, bez względu na to czy były one ujawniane w sprawozdaniu finansowym przejmowanej jednostki przed przejęciem.

Zapłata przekazana w zamian za kontrolę obejmuje wydane aktywa, zaciągnięte zobowiązania oraz wyemitowane instrumenty kapitałowe, wycenione w wartości godziwej na dzień przejęcia. Elementem zapłaty jest również warunkowa zapłata, wyceniana w wartości godziwej na dzień przejęcia. Dodatkowe koszty przeprowadzenia połączenia (doradztwo, wyceny itp.) nie stanowią zapłaty za przejęcie, lecz ujmowane są w dacie poniesienia jako koszt.

Wartość firmy (zysk) kalkulowana jest jako różnica dwóch wartości:

- suma zapłaty przekazanej za kontrolę, udziałów niedających kontroli oraz wartości godziwej pakietów udziałów (akcji) posiadanych w jednostce przejmowanej przed datą przejęcia oraz
- wartość godziwa możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki.

Nadwyżka sumy skalkulowanej w sposób wskazany powyżej ponad wartość godziwą możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki jest ujmowana w aktywach skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej jako wartość firmy. Wartość firmy odpowiada płatności dokonanej przez przejmującego w oczekiwaniu na przyszłe korzyści ekonomiczne z tytułu aktywów, których nie można pojedynczo zidentyfikować ani osobno ująć. Po początkowym ujęciu wartość firmy zostaje wyceniona według ceny nabycia pomniejszonej o łączne odpisy z tytułu utraty wartości.

W przypadku gdy w/w suma jest niższa od wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki, różnica ujmowana jest niezwłocznie w rachunku zysków i strat. Grupa ujmuje zysk z przejęcia w pozycji pozostałych przychodów operacyjnych.

W przypadku połączeń jednostek znajdujących się pod wspólną kontrolą, Grupa nie stosuje regulacji wynikających z MSSF 3, lecz rozlicza takie transakcje metodą łączenia udziałów w następujący sposób:

- aktywa i pasywa jednostki przejmowanej ujmowane są w wartości bilansowej. Za wartość bilansową uznaje się raczej tę wartość, która określona została pierwotnie przez podmiot kontrolujący, niż wartości wynikające z jednostkowego sprawozdania finansowego jednostki przejmowanej,
- wartości niematerialne oraz zobowiązania warunkowe ujmowane są na zasadach stosowanych przez jednostkę przed połączeniem, zgodnie z właściwymi MSSF,
- nie powstaje wartość firmy – różnica pomiędzy przekazaną zapłatą a nabytymi aktywami netto jednostki kontrolowanej ujmowana jest bezpośrednio w kapitale, w pozycji zyski zatrzymane,
- udziały niedające kontroli wyceniane są w proporcji do wartości bilansowej aktywów netto kontrolowanej jednostki,
- dokonywane jest przekształcenie danych porównawczych w taki sposób, jakby połączenie miało miejsce na początek okresu porównawczego. Jeżeli data powstania stosunku podporządkowania nad jednostką jest późniejsza niż początek okresu porównawczego, dane porównawcze prezentowane są od momentu, kiedy po raz pierwszy powstał stosunek podporządkowania.

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

Jednostki stowarzyszone to takie jednostki, nad którymi Spółka dominująca nie sprawuje kontroli, ale na które wywiera znaczący wpływ, uczestnicząc w ustalaniu polityki finansowej i operacyjnej.

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych są ujmowane początkowo w cenie nabycia, a następnie wyceniane z zastosowaniem metody praw własności. Na moment powstania znaczącego wpływu ustalana jest wartość firmy jako różnica pomiędzy ceną nabycia inwestycji a wartością godziwą aktywów netto przypadających na inwestora. Wartość firmy ujmowana jest w wartości bilansowej inwestycji w jednostkach stowarzyszonych.

Wartość bilansowa inwestycji w jednostkach stowarzyszonych jest powiększana lub pomniejszana o:

- udział Spółki dominującej w zyskach lub stratach jednostki stowarzyszonej,
- udział Spółki dominującej w innych całkowitych dochodach jednostki stowarzyszonej, wynikających m.in. z przeszacowania rzeczowych aktywów trwałych oraz z tytułu różnic kursowych z przeliczenia jednostek zagranicznych. Kwoty te wykazuje się w korespondencji z odpowiednią pozycją „Skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów”,



- zyski i straty wynikające z transakcji pomiędzy Grupą a jednostką stowarzyszoną, które podlegają wyłączeniom konsolidacyjnym do poziomu posiadanego udziału,
- otrzymane wypłaty z zysku wypracowanego przez jednostkę stowarzyszoną, które obniżają wartość bilansową inwestycji.

Transakcje w walutach obcych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotym polskim (PLN), który jest również walutą funkcjonalną Spółki dominującej i wszystkich spółek zależnych.

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji (kurs spot).

Na dzień bilansowy pozycje pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu zamknięcia obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego tj. średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Niepieniężne pozycje ujmowane według kosztu historycznego, wyrażonego w walucie obcej, są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji.

Niepieniężne pozycje ewidencjonowane według wartości godziwej, wyrażonej w walucie obcej, wyceniane są według kursu wymiany z dnia ustalenia wartości godziwej tj. średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Różnice kursowe powstałe z rozliczenia transakcji lub przeliczenia pozycji pieniężnych innych niż instrumenty pochodne, ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych w kwocie netto, za wyjątkiem różnic kursowych kapitalizowanych w wartości aktywów w przypadkach określonych zasadami rachunkowości (przedstawione w punkcie dotyczącym kosztów finansowania zewnętrznego).

Różnice kursowe z wyceny instrumentów pochodnych wyrażonych w walucie obcej ujmowane są w wyniku, o ile nie stanowią zabezpieczenia przepływów pieniężnych. Instrumenty pochodne zabezpieczające przepływy pieniężne ujmowane są zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń.

Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów, aktywuje się jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki oraz zyski lub straty z tytułu różnic kursowych do wysokości, która koryguje koszty odsetek.

Koszty finansowe aktywowane są do produkcji w toku tylko w okresie kiedy projekt deweloperski jest aktywny. Projekt uważa się za aktywny, gdy dla zakupionych gruntów prowadzone są prace projektowe lub budowlane oraz podczas procesu uzyskiwania kluczowych decyzji administracyjnych potrzebnych do prowadzenia projektu.

Koszty finansowe przestają być aktywowane z chwilą, gdy zasadniczo wszystkie działania, których przeprowadzenie jest konieczne do przygotowania mieszkań do przekazania klientom zostały zakończone.

Wartość firmy

Wartość firmy ujmowana jest początkowo zgodnie z MSSF 3 (patrz wyżej podpunkt dotyczący połączeń jednostek gospodarczych). Wartości firmy nie amortyzuje się, zamiast tego corocznie przeprowadzany jest test na utratę wartości zgodnie z MSR 36 (patrz podpunkt dotyczący utraty wartości niefinansowych aktywów trwałych).

Obecnie Grupa nie posiada wartości firmy.

Wartości niematerialne

Wartości niematerialne obejmują głównie oprogramowanie komputerowe.

Wartości niematerialne na dzień bilansowy wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartości niematerialne o określonym okresie użytkowania amortyzowane są metodą liniową przez okres ich ekonomicznej użyteczności.

Okresy użytkowania poszczególnych wartości niematerialnych poddawane są corocznej weryfikacji, a w razie konieczności korygowane od początku następnego roku obrotowego. Przewidywany okres użytkowania dla poszczególnych grup wartości niematerialnych wynosi:

Grupa	Okres
Oprogramowanie komputerowe	2 lata

Koszty związane z utrzymaniem oprogramowania, ponoszone w okresach późniejszych, ujmowane są jako koszt okresu w momencie ich poniesienia.

Zyski lub straty wynikłe ze zbycia wartości niematerialnych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych wartości niematerialnych i są ujmowane w rachunku zysków i strat w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych.



Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe początkowo ujmowane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Cenę nabycia zwiększają wszystkie koszty związane bezpośrednio z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do użytkowania.

Po początkowym ujęciu rzeczowe aktywa trwałe, za wyjątkiem gruntów, wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy lub montażu i przekazania środka trwałego do używania.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, który dla poszczególnych grup rzeczowych aktywów trwałych wynosi:

Grupa	Okres
Budynki i budowle	10–40 lat
Maszyny i urządzenia	3–10 lat
Środki transportu	5 lat
Pozostałe środki trwałe	3–10 lat

Rozpoczęcie amortyzacji następuje w miesiącu, w którym środek trwały jest dostępny do użytkowania. Ekonomiczne okresy użyteczności oraz metody amortyzacji są weryfikowane raz w roku, powodując ewentualną korektę odpisów amortyzacyjnych w kolejnych latach.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta ze sprawozdania z sytuacji finansowej po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży, likwidacji lub zaprzestania użytkowania środków trwałych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych środków trwałych i są ujmowane w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych.

Aktywa w leasingu

Umowy leasingu finansowego, na mocy których następuje przeniesienie na Grupę zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z posiadania przedmiotu leasingu, są ujmowane w aktywach oraz zobowiązaniach na dzień rozpoczęcia okresu leasingu. Wartość aktywów oraz zobowiązań określana jest na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych.

Minimalne opłaty leasingowe rozdziela się pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania z tytułu leasingu w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek w stosunku do niespłaconego salda zobowiązania. Warunkowe opłaty leasingowe są ujmowane w kosztach okresu, w którym je poniesiono.

Środki trwałe użytkowane na mocy umów leasingu finansowego są amortyzowane według takich samych zasad jak stosowane do własnych aktywów Grupy. W sytuacji jednak, gdy brak jest wystarczającej pewności, że Grupa uzyska tytuł własności przed końcem okresu leasingu wówczas dany składnik jest amortyzowany przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania środka trwałego lub okres leasingu.

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego ujmowane są jako koszty w wyniku metodą liniową przez okres trwania leasingu.

Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Corocznemu testowi na utratę wartości podlegają następujące składniki aktywów:

- wartość firmy, przy czym po raz pierwszy test na utratę wartości przeprowadza się do końca okresu, w którym miało miejsce połączenie,
- wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz
- wartości niematerialne, które jeszcze nie są użytkowane.

W odniesieniu do pozostałych składników wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych dokonywana jest coroczna ocena, czy wystąpiły przesłanki, które mogą świadczyć o utracie ich wartości. W razie stwierdzenia, że jakieś zdarzenia lub okoliczności mogą wskazywać na trudność w odzyskaniu wartości bilansowej danego składnika aktywów, przeprowadzany jest test na utratę wartości.



Dla potrzeb przeprowadzenia testu na utratę wartości aktywa grupowane są na najniższym poziomie, na jakim generują przepływy pieniężne niezależnie od innych aktywów lub grup aktywów (tzw. ośrodki wypracowujące przepływy pieniężne). Składniki aktywów samodzielnie generujące przepływy pieniężne testowane są indywidualnie.

Wartość firmy jest alokowana do tych ośrodków wypracowujących środki pieniężne, z których oczekuje się korzyści synergii wynikających z połączenia jednostek gospodarczych, przy czym ośrodkami wypracowującymi przepływy pieniężne są co najmniej segmenty operacyjne.

Jeżeli wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których aktywa te należą, wówczas wartość bilansowa jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna odpowiada wyższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Przy ustalaniu wartości użytkowej, szacowane przyszłe przepływy pieniężne są dyskontowane do wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów.

Odpis z tytułu utraty wartości w pierwszej kolejności przypisywany jest do wartości firmy. Pozostała kwota odpisu obniża proporcjonalnie wartość bilansową aktywów wchodzących do ośrodka wypracowującego przepływy.

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku w pozycji pozostałych kosztów operacyjnych.

Odpisy aktualizujące wartość firmy nie podlegają odwróceniu w kolejnych okresach. W przypadku pozostałych składników aktywów, na kolejne dni bilansowe oceniane są przesłanki wskazujące na możliwość odwrócenia odpisów aktualizujących. Odwrócenie odpisu ujmowane jest w pozycji pozostałych przychodów operacyjnych.

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne są utrzymywane w posiadaniu ze względu na przyrost ich wartości i są wyceniane w oparciu o model ceny nabycia.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnej następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji. W przypadku wystąpienia przesłanek, które mogą świadczyć o zmianie wartości nieruchomości Spółka dominująca przeprowadza test na utratę wartości.

Nieruchomość inwestycyjną usuwa się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w momencie jej zbycia lub trwałego wycofania z użytkowania, jeżeli nie oczekuje się uzyskania w przyszłości żadnych korzyści ekonomicznych.

Instrumenty finansowe

Instrumentem finansowym jest każda umowa, która skutkuje powstaniem składnika aktywów finansowych u jednej ze stron i jednocześnie zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron.

Składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe jest wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, gdy Grupa staje się stroną umowy tego instrumentu. Standaryzowane transakcje kupna i sprzedaży aktywów i zobowiązań finansowych ujmuje się na dzień zawarcia transakcji.

Składnik aktywów finansowych wyłącza się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku gdy wynikające z zawartej umowy prawa do korzyści ekonomicznych i ryzyka z niej wynikające zostały zrealizowane, wygasły lub Grupa się ich zrzekła.

Grupa wyłącza ze sprawozdania z sytuacji finansowej zobowiązanie finansowe wtedy, gdy zobowiązanie wygasło, to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł.

Na dzień nabycia aktywa i zobowiązania finansowe Grupa wycenia w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonych zapłat w przypadku składnika aktywów lub otrzymanej kwoty w przypadku zobowiązania. Koszty transakcji Grupa włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich aktywów i zobowiązań finansowych, poza kategorią aktywów i zobowiązań wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik.

Na dzień bilansowy aktywa oraz zobowiązania finansowe wyceniane są według zasad przedstawionych poniżej.

Aktywa finansowe

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, Grupa klasyfikuje z podziałem na:

- pożyczki i należności,
- aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez rachunek zysków i strat,
- inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności oraz
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.



Kategorie te określają zasady wyceny na dzień bilansowy oraz ujęcie zysków lub strat z wyceny w rachunku zysków i strat lub w pozostałych całkowitych dochodach. Zyski lub straty ujmowane w rachunku zysków i strat prezentowane są jako przychody lub koszty finansowe, za wyjątkiem odpisów aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług, które prezentowane są jako pozostałe koszty operacyjne.

Wszystkie aktywa finansowe, za wyjątkiem wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, podlegają ocenie na każdy dzień bilansowy ze względu na wystąpienie przesłanek utraty ich wartości. Składnik aktywów finansowych podlega odpisom aktualizującym, jeżeli istnieją obiektywne dowody świadczące o utracie jego wartości. Przesłanki utraty wartości analizowane są dla każdej kategorii aktywów finansowych odrębnie, co zostało zaprezentowane poniżej.

Pożyczki i należności to niebędące instrumentami pochodnymi aktywa finansowe, o ustalonych lub możliwych do określenia płatnościach, które nie są kwotowane na aktywnym rynku. Pożyczki i należności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Wycena krótkoterminowych należności odbywa się w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Aktywa finansowe kwalifikowane do kategorii pożyczek i należności wykazywane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:

- aktywa długoterminowe w pozycji „Należności i pożyczki” oraz
- aktywa krótkoterminowe w pozycjach „Pożyczki”, „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności” (środki na rachunku powierniczym klasyfikowane jako pozostałe należności) oraz „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty”.

Odpisy na należności wątpliwe szacowane są, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne. Znaczące salda należności podlegają indywidualnej ocenie w przypadku dłużników zalegających z zapłatą lub gdy uzyskano obiektywne dowody, że dłużnik może nie uiścić należności (np. trudna sytuacja finansowa dłużnika, proces sądowy przeciwko dłużnikowi, niekorzystne dla dłużnika zmiany otoczenia gospodarczego). Dla należności nie podlegających indywidualnej ocenie, przesłanki utraty wartości analizowane są w ramach poszczególnych klas aktywów określonych ze względu na ryzyko kredytowe (wynikające np. z branży, regionu lub struktury odbiorców). Wskaźnik odpisów aktualizujących dla poszczególnych klas oparty jest zatem na zaobserwowanych w niedawnej przeszłości trendach dotyczących trudności w spłacie należności przez dłużników.

Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez rachunek zysków i strat obejmują aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu lub wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat ze względu na spełnienie kryteriów określonych w MSR 39.

Do tej kategorii zaliczane są wszystkie instrumenty pochodne wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w odrębnej pozycji „Pochodne instrumenty finansowe”, za wyjątkiem pochodnych instrumentów zabezpieczających ujmowanych zgodnie z rachunkowością zabezpieczeń.

Instrumenty należące do tej kategorii wyceniane są w wartości godziwej, a skutki wyceny ujmowane są w rachunku zysków i strat. Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych określone są przez zmianę wartości godziwej ustalonej na podstawie bieżących na dzień bilansowy cen pochodzących z aktywnego rynku lub na podstawie technik wyceny, jeżeli aktywny rynek nie istnieje.

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności to niebędące instrumentami pochodnymi aktywa finansowe, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami oraz o ustalonym terminie wymagalności, względem których Grupa ma zamiar i jest w stanie utrzymać w posiadaniu do upływu terminu wymagalności, z wyłączeniem aktywów zaklasyfikowanych do pożyczek i należności.

W tej kategorii Grupa ujmuje obligacje i inne papiery dłużne utrzymywane do terminu wymagalności, wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Pozostałych aktywów finansowych”.

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Jeżeli występują dowody wskazujące na możliwość wystąpienia utraty wartości inwestycji utrzymywanych do terminu wymagalności (np. ocena zdolności kredytowej spółek emitujących obligacje), aktywa wyceniane są w wartości bieżącej szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych. Zmiany wartości bilansowej inwestycji, łącznie z odpisami aktualizującymi z tytułu utraty wartości, ujmowane są w rachunku zysków i strat.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży to niebędące instrumentami pochodnymi aktywa finansowe, które zostały wyznaczone jako dostępne do sprzedaży lub nie kwalifikują się do żadnej z powyższych kategorii aktywów finansowych.

W tej kategorii Grupa ujmuje notowane obligacje nieutrzymywane do terminów wymagalności oraz akcje spółek innych niż spółki zależne lub stowarzyszone. Aktywa te w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wykazywane są w pozycji „Pozostałych aktywów finansowych”.

Akcje spółek nienotowanych wyceniane są w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości, ze względu na brak możliwości wiarygodnego oszacowania ich wartości godziwej. Odpisy aktualizujące ujmowane są w rachunku zysków i strat.

Wszystkie inne aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są w wartości godziwej. Zyski i straty z wyceny ujmowane są jako pozostałe całkowite dochody i kumulowane w kapitale z aktualizacji wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, za wyjątkiem odpisów z tytułu utraty wartości oraz różnic kursowych od aktywów pieniężnych, które ujmowane w wyniku finansowym. W wyniku finansowym ujmowane są również odsetki, które byłyby rozpoznane przy wycenie tych składników aktywów finansowych według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej.



Odwroćcie odpisów z tytułu utraty wartości aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży ujmowane jest w pozostałych całkowitych dochodach, za wyjątkiem odpisów aktualizujących wartość instrumentów dłużnych, których odwrócenie ujmowane jest w wyniku finansowym, jeżeli wzrost wartości instrumentu może być obiektywnie łączony ze zdarzeniem następującym po rozpoznaniu utraty wartości.

W momencie wyłączenia składnika aktywów ze sprawozdania z sytuacji finansowej, skumulowane zyski i straty, ujęte poprzednio w pozostałych całkowitych dochodach, przenoszone są z kapitału własnego do rachunku zysków i strat oraz prezentowane są w pozostałych całkowitych dochodach jako reklasyfikacja z tytułu przeniesienia do wyniku finansowego.

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, wykazywane są w następujących pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej:

- kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne,
- leasing finansowy,
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz
- pochodne instrumenty finansowe.

Po początkowym ujęciu zobowiązania finansowe wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, za wyjątkiem zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu lub wyznaczonych jako wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Do kategorii zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy Grupa zalicza instrumenty pochodne inne niż instrumenty zabezpieczające. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług wyceniane są w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Zyski i straty z wyceny zobowiązań finansowych ujmowane są w wyniku finansowym w działalności finansowej.

Rachunkowość zabezpieczeń

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

Zapasy

W pozycji zapasy wykazywane są nakłady poniesione, dotyczące niesprzedanych lokali mieszkalnych i usługowych oraz miejsc postojowych przeznaczonych do sprzedaży. Koszty takie obejmują prawo wieczystego użytkowania gruntów lub grunty, koszty budowy dotyczące prac wykonanych przez podwykonawców w związku z budowlami lokali, skapitalizowane koszty zawierające koszty finansowania zewnętrznego, koszty planowania i projektu, narzuty kosztów administracyjnych bezpośrednio związanych z budową oraz pozostałe koszty dotyczące budowy. Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/ kosztu wytworzenia oraz wartości netto możliwej do uzyskania.

Towary

Towary to grunty lub prawa wieczystego użytkowania zakupione dla realizacji ściśle określonego przedsięwzięcia deweloperskiego, którego rozpoczęcie zostało opóźnione (np. ze względów finansowych lub prawnych). Wykazuje się je w cenie nabycia, przy czym do czasu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego cena ta jest powiększana o koszty związane z przystosowaniem gruntu do stanu zdatnego do używania lub wprowadzenia do obrotu, takie jak np. koszty odrolnienia, rekultywacji terenu, karczowania, rozbiórki zbędnych zabudowań, uzbrojenia terenu, itd. Cena nabycia może w uzasadnionych przypadkach być powiększana o koszty finansowania zewnętrznego związanego z zakupem i przystosowaniem do stanu zdatnego do sprzedaży gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntu oraz pomniejszana o przychody z tego tytułu z zastrzeżeniem, że tak ustalona wartość gruntu lub prawa nie jest wyższa od jego ceny sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Produkcja w toku

Produkcja w toku jest wyceniana wg niższej z dwóch wartości: cena nabycia/koszt wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. W przypadku rozbieżności dokonywany jest odpis aktualizacyjny.

Wyroby gotowe

Wyroby gotowe to przede wszystkim jednostki mieszkalne i miejsca parkingowe. Wyroby gotowe wyceniane są według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Cena sprzedaży netto jest to szacowana cena sprzedaży oceniana przez Zarząd Spółki na podstawie cen rynkowych.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują gotówkę w kasie i na rachunkach bankowych, depozyty płatne na żądanie oraz krótkoterminowe inwestycje o dużej płynności (do 3 miesięcy), łatwo wymienne na gotówkę, dla których ryzyko zmiany wartości jest nieznaczne.



Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwałe (grupy aktywów trwałych) są klasyfikowane przez Grupę jako przeznaczone do sprzedaży, jeżeli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w wyniku transakcji sprzedaży a nie poprzez dalsze użytkowanie. Warunek ten uznaje się za spełniony wyłącznie wówczas, gdy składnik aktywów (grupa aktywów) jest dostępny w swoim obecnym stanie do natychmiastowej sprzedaży, z zachowaniem normalnych i zwyczajowo przyjętych warunków sprzedaży, a wystąpienie transakcji sprzedaży jest wysoce prawdopodobne w ciągu roku od momentu zmiany klasyfikacji.

Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wyceniane są w niższej z dwóch wartości: wartości bilansowej lub wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia. Niektóre aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, takie jak aktywa finansowe oraz aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, wyceniane są według tych samych zasad rachunkowości, jakie były stosowane przez Grupę przed zaklasyfikowaniem do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży nie podlegają amortyzacji.

Kapitał własny

Kapitał podstawowy wykazywany jest w wartości nominalnej wyemitowanych akcji, zgodnie ze statutem Spółki dominującej oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

Akcje Spółki dominującej nabyte i zatrzymane przez Spółkę dominującą lub konsolidowane spółki zależne pomniejszają kapitał własny. Akcje własne wyceniane są w cenie nabycia.

Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej powstaje z nadwyżki ceny emisyjnej ponad wartość nominalną akcji, pomniejszonej o koszty emisji.

W zyskach zatrzymanych wykazywane są wyniki z lat ubiegłych (również te przekazane na kapitał uchwałami akcjonariuszy) oraz wynik finansowy bieżącego roku.

Wszystkie transakcje z właścicielami Spółki dominującej prezentowane są osobno w „Skonsolidowanym sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym”.

Płatności w formie akcji

W Grupie nie są realizowane programy motywacyjne, w ramach których kluczowym członkom kadry menedżerskiej przyznawane są opcje zamienne na akcje Spółki dominującej.

Świadczenia pracownicze

Wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze obejmują następujące tytuły:

- krótkoterminowe świadczenia pracownicze z tytułu wynagrodzeń (wraz z premiami) oraz składek na ubezpieczenia społeczne,
- rezerwy na niewykorzystane urlopy oraz
- inne długoterminowe świadczenia pracownicze, do których Grupa zalicza odprawy emerytalne.

Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

Wartość zobowiązań z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych ustala się bez dyskonta i wykazuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie wymaganej zapłaty.

Rezerwy na niewykorzystane urlopy

Grupa tworzy rezerwę na koszty kumulowanych płatnych nieobecności, które będzie musiała ponieść w wyniku niewykorzystanego przez pracowników uprawnienia, a które to uprawnienie narosło na dzień bilansowy. Rezerwa na niewykorzystane urlopy stanowi rezerwę krótkoterminową i nie podlega dyskontowaniu.

Odprawy emerytalne

Odprawy emerytalne są wypłacane jednorazowo, w momencie przejścia na emeryturę. Wysokość odpraw emerytalnych obliczana jest na podstawie przepisów Kodeksu Pracy. Grupa tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów nabywania uprawnień przez pracowników.

Wartość bieżąca rezerw na każdy dzień bilansowy jest szacowana metodą aktuarialną. Naliczone rezerwy są równe zdyskontowanym płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane i dotyczą okresu do dnia bilansowego. Skutki wyceny rezerwy na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych są ujmowane w wyniku



Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Termin poniesienia oraz kwota wymagająca uregulowania może być niepewna. Nie tworzy się rezerw na przyszłe straty operacyjne.

Rezerwy ujmuje się w wartości szacowanych nakładów niezbędnych do wypełnienia obecnego obowiązku, na podstawie najbardziej wiarygodnych dowodów dostępnych na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym dotyczących ryzyka oraz stopnia niepewności. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszt finansowy.

Jeżeli Grupa spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wówczas, gdy istnieje wystarczająca pewność, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Jednakże wartość tego aktywa nie może przewyższyć kwoty rezerwy.

W przypadku gdy wydatkowanie środków w celu wypełnienia obecnego obowiązku nie jest prawdopodobne, kwoty zobowiązania warunkowego nie ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, za wyjątkiem zobowiązań warunkowych identyfikowanych w procesie połączenia jednostek gospodarczych zgodnie z MSSF 3.

Informację o zobowiązaniach warunkowych ujawnia się w części opisowej skonsolidowanego sprawozdania finansowego w notcie nr 26.

Możliwe wpływy zawierające korzyści ekonomiczne dla Grupy, które nie spełniają jeszcze kryteriów ujęcia jako aktywa, stanowią aktywa warunkowe, których nie ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Informację o aktywach warunkowych ujawnia się w dodatkowych notach objaśniających.

Rozliczenia międzyokresowe

Grupa wykazuje w aktywach w pozycji „Rozliczenia międzyokresowe” opłacone z góry koszty dotyczące przyszłych okresów sprawozdawczych.

W pozycji „Rozliczeń międzyokresowych” zawartej w pasywach prezentowane są przychody przyszłych okresów obejmujące w szczególności równowartość otrzymanych lub należnych od klientów wpłat na poczet zakupu lokali, których przekazanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów wykazywane są w ramach „Zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań”.

Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży ujmowane są w wartości godziwej zapłat otrzymanych lub należnych i reprezentują należności za produkty, towary i usługi dostarczone w ramach normalnej działalności gospodarczej, po pomniejszeniu o rabaty, podatek od towarów i usług oraz inne podatki związane ze sprzedażą (podatek akcyzowy). Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

Sprzedaż towarów i produktów

Przychody są ujmowane w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności towarów zostały przekazane nabywcy. Przychody ze sprzedaży lokali ujmowane są w momencie przeniesienia własności tych lokali umową sprzedaży po zakończeniu realizacji obiektu i uzyskaniu prawa użytkowania lokali.

Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

Odsetki i dywidendy

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia, jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe. Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy, udziałowców lub wspólników do ich otrzymania.

Koszty operacyjne

Na koszty wytworzenia sprzedanych towarów, produktów i usług składają się poniesione koszty dotyczące przychodów danego roku obrotowego. 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. W szczególności koszt własny sprzedanych lokali i gruntów ustalany jest proporcjonalnie do ich udziału w całym gruncie przynależnym do danej inwestycji.

Podatek dochodowy (wraz z podatkiem odroczonym)

Na obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego składają się: podatek dochodowy bieżący oraz odroczony, który nie został ujęty w pozostałych dochodach całkowitych lub bezpośrednio w kapitale.

Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego roku obrotowego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) przed opodatkowaniem w związku z czasowym przesunięciem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów do innych okresów oraz wyłączeniem pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i pasywów a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania.

Rezerwa na podatek odroczony jest tworzona od wszystkich dodatnich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, natomiast składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawany do wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że będzie można pomniejszyć przyszłe zyski podatkowe o rozpoznane ujemne różnice przejściowe. Nie ujmuje się aktywów ani rezerwy, jeśli różnica przejściowa wynika z początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań w transakcji, która nie jest połączeniem jednostek gospodarczych oraz która w czasie jej wystąpienia nie ma wpływu ani na wynik podatkowy ani na wynik księgowy. Nie ujmuje się rezerwy na podatek odroczony od wartości firmy, która nie podlega amortyzacji na gruncie przepisów podatkowych.

Podatek odroczony jest wyliczany przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub rezerwa rozliczona, przyjmując za podstawę przepisy prawne obowiązujące na dzień bilansowy.

Wartość składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego podlega analizie na każdy dzień bilansowy, a w przypadku, gdy spodziewane przyszłe zyski podatkowe nie będą wystarczające dla realizacji składnika aktywów lub jego części następuje jego odpis.

Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki dominującej kieruje się osądem przy dokonywaniu licznych szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych przez Zarząd. Informacje o dokonanych szacunkach i założeniach, które są znaczące dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane poniżej.

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dominującej dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 31.12.2015 roku Zarząd ocenia, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Grupę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku. Wartość bilansowa aktywów trwałych podlegających amortyzacji prezentowana jest w nocie nr 6.

Rezerwy

Rezerwy na świadczenia pracownicze (emerytalne i podobne) szacowane są przy zastosowaniu metod aktuarialnych. Wyceny dokonano poprzez określenie salda początkowego zobowiązań na dzień bilansowy z tytułu przewidywanych przyszłych wypłat świadczeń, zgodnie z wytycznymi Międzynarodowego Standardu Rachunkowości nr 19 „Świadczenia pracownicze”. Rezerwy zostały obliczone przy zastosowaniu metody prognozowanych uprawnień jednostkowych (*Projekt Unit Credit Method*).

Aktywa na podatek odroczony

Prawdopodobieństwo rozliczenia składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego z przyszłymi zyskami podatkowymi opiera się na budżetach spółek Grupy zatwierdzonych przez Zarząd Spółki dominującej. Jeżeli prognozowane wyniki finansowe wskazują, że spółki Grupy osiągną dochód do opodatkowania, aktywa na podatek odroczony ujmowane są w pełnej wysokości.

Korekta błędów oraz zmiana zasad rachunkowości

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie dokonano zmian zasad rachunkowości opisanych w pkt c) oraz nie dokonano korekt błędów, które miałyby wpływ na dane finansowe prezentowane za porównywalne okresy.

1. Segmenty operacyjne

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



2. Przejęcia oraz sprzedaż jednostek zależnych

Przejęcia

W okresie sprawozdawczym Grupa nie dokonała transakcji połączenia jednostek gospodarczych.

Sprzedaż jednostek zależnych

W dniu 19 marca 2015 roku została zawarta Umowa sprzedaży 50 000 akcji spółki Olczyk sp. z o.o. LD S.K.A. (dalej jako: „Umowa”) pomiędzy akcjonariuszami: Panem Dariuszem Olczykiem posiadającym na dzień zawarcia Umowy 1 akcję Spółki oraz FORUM XVIII FIZ Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (dalej jako: „Forum”) z siedzibą w Krakowie. W następstwie zawarcia Umowy Pan Dariusz Olczyk objął 50 000 sztuk akcji imiennych zwykłych serii A (wszystkie posiadane w dniu zawarcia Umowy przez Forum), o numerach od 1–50 000, o wartości nominalnej 1,00 PLN każda i tym samym stał się jedynym akcjonariuszem Spółki, któremu przysługuje prawo do 99% zysku spółki. Wartość transakcji wyniosła 1 068 tys. PLN. Wartość sprzedanych aktywów netto w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień sprzedaży wynosiła 184 tys. PLN.

W dniu 8 kwietnia 2015 roku została zawarta między Olczyk sp. z o.o. (dotychczasowy Komplementariusz) a spółką Nasze Pasaże sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu umowa zbycia ogółu praw i obowiązków wspólnika (dalej jako: „Umowa”) w spółce Olczyk sp. z o.o. LD S.K.A. Mając na względzie § 12 ust. 2 umowy spółki Olczyk sp. z o.o. oraz w trybie art. 10 Kodeksu spółek handlowych Olczyk sp. z o.o. przeniosła na Nasze Pasaże sp. z o.o.:

- ogół praw i obowiązków komplementariusza Spółki wraz z wszelkimi prawami z tym związanymi, w tym prawem do zysku Spółki za rok obrotowy 2015 oraz;
- prawo do reprezentacji Spółki, z obowiązkiem powstrzymania się od działalności konkurencyjnej wobec Spółki. Na mocy Umowy z dniem jej zawarcia Nasze Pasaże sp. z o.o. stały się Komplementariuszem Spółki, na takich samych zasadach jak dotychczas spółka Olczyk sp. z o.o.

W dniu 8 kwietnia 2015 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki, mając na uwadze zmianę komplementariusza oraz treść art. 127 Kodeksu spółek handlowych podjęło uchwałę w sprawie zmiany brzmienia firmy spółki oraz zmiany statutu spółki. Spółka działa pod firmą: Nasze Pasaże sp. z o.o. S.K.A.

3. Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

Wszystkie jednostki zależne zostały objęte konsolidacją, inwestycje w jednostki stowarzyszone nie występują.

4. Wartość firmy

W okresach objętych sprawozdaniem finansowym dane zagadnienie nie występuje.

5. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne użytkowane przez Grupę obejmują oprogramowanie komputerowe oraz pozostałe wartości niematerialne. Wartości niematerialne, które nie zostały do dnia bilansowego oddane do użytkowania prezentowane są w pozycji „Wartości niematerialnych w trakcie wytwarzania”.

	Oprogramowanie komputerowe	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
Stan na 31.12.2015			
Wartość bilansowa brutto	166		166
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(116)		(116)
Wartość bilansowa netto	50		50
Stan na 31.12.2014			
Wartość bilansowa brutto	115		115
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(84)		(84)
Wartość bilansowa netto	31		31



	Oprogramowanie komputerowe	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2015 roku			
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2015 roku	31		31
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych			
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	47		47
Sprzedaż spółki zależnej (-)			
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)			
Inne zmiany (rekasyfikacje, przemieszczenia itp.)			
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)			
Amortyzacja (-)	(28)		(28)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)			
Odwrócenie odpisów aktualizujących			
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)			
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2015 roku	50		50

	Oprogramowanie komputerowe	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2014 roku			
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2014 roku	51		51
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-		-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	19		19
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-		-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-		-
Inne zmiany (rekasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-		-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-		-
Amortyzacja (-)	(39)		(39)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-		-
Odwrócenie odpisów aktualizujących	-		-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-		-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2014 roku	31		31

Amortyzacja wartości niematerialnych została ujęta w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w następujących pozycjach:

- „Koszty ogólnego zarządu” – 2015 rok 17 tys. PLN (2014 rok: 31 tys. PLN),
- „Koszt własny sprzedaży” – 2015 rok 11 tys. PLN (2014 rok: 8 tys. PLN),

W 2015 roku Grupa nie dokonała odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości

Grupa nie ma zobowiązań umownych na 31.12.2015 r. obligujących ją do nabycia w przyszłości wartości niematerialnych i prawnych.

Wartości niematerialne nie stanowią zabezpieczenia zobowiązań Grupy.



6. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 31.12.2015							
Wartość bilansowa brutto		8 164	408	2 522	429		11 523
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące		(398)	(248)	(1 209)	(188)		(2 043)
Wartość bilansowa netto		7 766	160	1 313	241		9 480
Stan na 31.12.2014							
Wartość bilansowa brutto		8 059	348	1 977	359		10 743
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące		(227)	(184)	(790)	(157)		(1 358)
Wartość bilansowa netto		7 832	164	1 187	202		9 385
za okres od 01.01 do 31.12.2015 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2015 roku		7 832	164	1 187	202		9 385
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych							
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)		105	95	665	87		952
Sprzedaż spółki zależnej (-)							
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)			(1)				(1)
Inne zmiany (rekasyfikacje, przemieszczenia itp.)							
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)							
Amortyzacja (-)		(171)	(98)	(539)	(48)		(856)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)							
Odwrócenie odpisów aktualizujących							
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)							
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2015 roku		7 766	160	1 313	241		9 480



	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2014 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2014 roku	–	4 263	169	919	255		5 606
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	–	–	–	–	–		–
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	–	3 708	75	586	35		4 404
Sprzedaż spółki zależnej (-)	–	–		–	–		–
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	–	–	–	(35)	–		(35)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	–	–	–	–	–		–
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	–	–	–	–	–		–
Amortyzacja (-)	–	(139)	(80)	(283)	(88)		(590)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	–	–	–	–	–		–
Odwrócenie odpisów aktualizujących	–	–	–	–	–		–
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	–	–	–	–	–		–
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2014 roku	–	7 832	164	1 187	202		9 385



Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych została ujęta w następujących pozycjach skonsolidowanego rachunku zysków i strat:

	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
Koszt własny sprzedaży	220	161
Koszty ogólnego zarządu	450	296
Koszty sprzedaży	186	133
Cena nabycia (koszt wytworzenia) innych aktywów		
Inne		
Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	856	590

W 2015 roku Grupa nie dokonała odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych.

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

Rzeczowe aktywa trwałe nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Grupy.

7. Aktywa w leasingu

7.1. Leasing finansowy

Grupa Kapitałowa jako leasingobiorca użytkuje rzeczowe aktywa trwałe na podstawie umów leasingu finansowego. Wartość bilansowa aktywów będących przedmiotem umów leasingu finansowego przedstawia się następująco:

	Grunt	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 31.12.2015							
Wartość bilansowa brutto	–	–	–	658	–	–	658
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	–	–	–	(254)	–	–	(254)
Wartość bilansowa netto	–	–	–	404	–	–	404
Stan na 31.12.2014							
Wartość bilansowa brutto	–	–	–	902	–	–	902
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	–	–	–	(375)	–	–	(375)
Wartość bilansowa netto	–	–	–	527	–	–	527

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

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	razem
Stan na 31.12.2015				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	139	117	–	256
Koszty finansowe (-)	(10)	(4)	–	(14)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	129	113	–	242
Stan na 31.12.2014				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	237	133	–	370
Koszty finansowe (-)	(13)	(6)	–	(19)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	224	127	–	351



Grupa na podstawie umów leasingu finansowego użytkuje samochody.

Wykaz zawartych umów leasingu przedstawia poniższa tabela:

LP	Umowa	Przedmiot leasingu	Wartość umowy	Okres obowiązywania umowy		Oprocentowanie	Zabezpieczenie
				od	do		
1	13/03553/LO	BMW	125 691,06	2013-10-07	2016-09-30	WIBOR 1M + marża	weksel własny in blanco
2	14/015054	BMW	329 268,30	2014-08-26	2017-09-25	WIBOR 1M + marża	weksel własny in blanco
3	15/03960/LO	LAND ROVER	203 252,03	2015-09-01	2018-08-31	WIBOR 1M + marża	weksel własny in blanco
4	15/05670/LO	LEXUS	152 032,52	2015-12-07	2018-11-30	WIBOR 1M + marża	weksel własny in blanco

Szczegółowy wykaz zabezpieczeń spłaty zobowiązań zaciągniętych przez Grupę Kapitałową przedstawiono w nocie nr 9.6.

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie ujęto żadnych kosztów z tytułu warunkowych opłat leasingowych oraz nie występują opłaty subleasingowe, ponieważ aktywa użytkowane są wyłącznie przez Grupę.

7.2. Leasing operacyjny

Grupa Kapitałowa jako leasingobiorca nie użytkuje rzeczowych aktywów trwałych na podstawie umów leasingu operacyjnego.

8. Nieruchomości inwestycyjne

W skład nieruchomości inwestycyjnych wchodzi następujące grunty:

- nieruchomość gruntowa w Nowej Wsi Wrocławskiej
- nieruchomość gruntowa w Ślęzie
- nieruchomość gruntowa we Wrocławiu przy ul. Awicenny

Nieruchomości inwestycyjne (model ceny nabycia)	od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
Wartość bilansowa netto na początek okresu	8 750	8 750
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych		
Nabycie nieruchomości		
Aktywowanie późniejszych nakładów		
Sprzedaż spółki zależnej (-)		
Zbycie nieruchomości (-)	(164)	
Inne zmiany (rekasyfikacje, przeniesienia itp.)	168	
Amortyzacja (-)	(4)	
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)		
Odwrócenie odpisów aktualizujących		
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)		
Wartość bilansowa netto na koniec okresu, w tym:	8 750	8 750
Wartość bilansowa brutto	8 750	8 750
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące (-)	-	-

W dniu 30.12.2015 roku spółka Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp. k. – spółka zależna, dokonała transakcji sprzedaży do spółki Nasze Pasaże sp. z o.o. S.K.A. lokalu niemieszkalnego – użytkowego (handlowego) nr 6 położonego na 1 kondygnacji nadziemnej budynku położonego we Wrocławiu przy ul. Klasztornej nr 27 wraz z udziałem wynoszącym 4046/1000000 części we współwłasności wspólnych części budynków i urządzeń oraz we współwłasności działek gruntu nr 2/6, 3/6, 4/1 AM-14, 7/4, 25/1, AM-12 obręb Wojszyce, objętych księgą wieczystą nr WR1K/00126529/3. Lokal ten amortyzowany był przy zastosowaniu liniowej metody amortyzacji.

Nie dokonuje się amortyzacji nieruchomości gruntowych.



9. Aktywa oraz zobowiązania finansowe

9.1. Kategorie aktywów oraz zobowiązań finansowych

Wartość aktywów finansowych prezentowana w skonsolidowanym bilansie odnosi się do następujących kategorii instrumentów finansowych określonych w MSR 39:

- 1 – pożyczki i należności (PiN)
- 2 – aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat – przeznaczone do obrotu (AWG-O)
- 3 – aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat – wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej (AWG-W)
- 4 – inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności (IUTW)
- 5 – aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (ADS)
- 6 – instrumenty pochodne zabezpieczające (IPZ)
- 7 – aktywa poza zakresem MSR 39 (Poza MSR39)

	Nota	*Kategorie instrumentów finansowych wg MSR 39							Razem
		PiN	AWG-O	AWG-W	IUTW	ADS	IPZ	Poza MSR39	
Stan na 31.12.2015									
Aktywa trwałe:									
Należności i pożyczki	9.2	1 118	–	–	–	–	–	–	1 118
Pochodne instrumenty finansowe	9.3	–	–	–	–	–	–	–	–
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	9.4	–	–	–	–	–	–	–	–
Aktywa obrotowe:									
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	12	9 839	–	–	–	–	–	10 813	20 652
Pożyczki	9.2	27	–	–	–	–	–	–	27
Pochodne instrumenty finansowe	9.3	–	–	–	–	–	–	–	–
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	9.4	–	–	–	–	–	–	–	–
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	75 523	23 026	–	–	–	–	–	98 549
Kategoria aktywów finansowych razem		86 507	23 026	–	–	–	–	10 813	120 346

Stan na 31.12.2014

Aktywa trwałe:									
Należności i pożyczki	9.2	2 655	–	–	–	–	–	–	2 655
Pochodne instrumenty finansowe	9.3	–	–	–	–	–	–	–	–
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	9.4	–	–	–	–	–	–	–	–
Aktywa obrotowe:									
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	12	5 465	–	–	–	–	–	5 517	10 982
Pożyczki	9.2	62	–	–	–	–	–	–	62
Pochodne instrumenty finansowe	9.3	–	–	–	–	–	–	–	–
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	9.4	–	–	–	–	–	–	–	–
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	5 891	25 162	–	–	–	–	–	31 053
Kategoria aktywów finansowych razem		14 073	25 162	–	–	–	–	5 517	44 752



Wartość zobowiązań finansowych prezentowana w skonsolidowanym bilansie odnosi się do następujących kategorii instrumentów finansowych określonych w MSR 39:

- 1 – zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat – przeznaczone do obrotu (ZWG-O)
- 2 – zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat – wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej (ZWG-W)
- 3 – zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu (ZZK)
- 4 – instrumenty pochodne zabezpieczające (IPZ)
- 5 – zobowiązania poza zakresem MSR 39 (Poza MSR39)

Nota	*Kategorie instrumentów finansowych wg MSR 39					Razem
	ZWG-O	ZWG-W	ZZK	IPZ	Poza MSR39	

Stan na 31.12.2015

Zobowiązania długoterminowe:						
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9.5	–	–	68 403		68 403
Leasing finansowy	7	–	–	113		113
Pochodne instrumenty finansowe	9.2	–	–	–		–
Pozostałe zobowiązania	17	–	–	4 836		4 836
Zobowiązania krótkoterminowe:						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	17	–	–	4 344	6 472	10 816
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9.5	–	–			
Leasing finansowy	7	–	–	129		129
Pochodne instrumenty finansowe	9.2	–	–	–	–	–
Kategoria zobowiązań finansowych razem				77 825	6 472	84 297

Stan na 31.12.2014

Zobowiązania długoterminowe:						
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9.5	–	–	30 225	–	30 225
Leasing finansowy	7	–	–	127	–	127
Pochodne instrumenty finansowe	9.2	–	–	–	–	–
Pozostałe zobowiązania	17	–	–	–	–	–
Zobowiązania krótkoterminowe:						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	17	–	–	9 923	632	10 555
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9.5	–	–	–	–	–
Leasing finansowy	7	–	–	224	–	224
Pochodne instrumenty finansowe	9.2	–	–	–	–	–
Kategoria zobowiązań finansowych razem				40 499	632	41 131

Informacje o obligacjach korporacyjnych, kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach zaprezentowano w pkt 2 Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy.

9.2. Należności i pożyczki

Grupa dla celów prezentacji w skonsolidowanym bilansie wyodrębnia klasę należności i pożyczek (MSSF 7.6). W części długoterminowej należności i pożyczki prezentowane są w bilansie w jednej pozycji. W części krótkoterminowej Grupa, zgodnie z wymogami MSR 1, odrębnie prezentuje należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności. Pozycje bilansu z klasy należności i pożyczek przedstawia poniższa tabela. Ujawnienia odnoszące się do należności zamieszczone są w notce nr 12.

	Nota	31.12.2015	31.12.2014
Aktywa trwałe:			
Należności		–	–
Pożyczki		1 118	2 655
Należności i pożyczki długoterminowe		1 118	2 655
Aktywa obrotowe:			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		20 652	10 982
Pożyczki		27	62
Należności i pożyczki krótkoterminowe		20 679	11 044
Należności i pożyczki, w tym:		21 797	13 699
Należności	12	20 652	10 982
Pożyczki	9.2	1 145	2 717

Udzielone pożyczki wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansowa pożyczek uważana jest za rozsądne przybliżenie wartości godziwej (patrz nota nr 9.7 dotycząca wartości godziwej).

Zmiana wartości bilansowej pożyczek, w tym odpisów aktualizujących ich wartość, przedstawia się następująco:

	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
Wartość brutto		
Saldo na początek okresu	2 717	90
Połączenie jednostek gospodarczych	–	–
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	–	2 754
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	119	56
Spłata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(1 691)	(183)
Sprzedaż jednostek zależnych (-)	–	–
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	–	–
Wartość brutto na koniec okresu	1 145	2 717
Odpisy z tytułu utraty wartości		
Saldo na początek okresu	–	–
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	–	–
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	–	–
Odpisy wykorzystane (-)	–	–
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	–	–
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	–	–
Wartość bilansowa na koniec okresu	1 145	2 717

Grupa nie dokonała odpisów aktualizujących wartość pożyczek.



9.3. Pochodne instrumenty finansowe

Grupa nie zawiera istotnych transakcji w walutach obcych, wobec powyższego nie wykorzystuje instrumentów pochodnych zabezpieczających ekspozycję na ryzyko walutowe i stopy procentowej.

9.4. Pozostałe aktywa finansowe

W okresach objętych sprawozdaniem nie występują pozostałe aktywa finansowe.

9.5. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

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

	Zobowiązania krótkoterminowe		Zobowiązania długoterminowe	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:				
Kredyty w rachunku kredytowym			8 305	–
Kredyty w rachunku bieżącym			–	–
Pożyczki			–	–
Dłużne papiery wartościowe			60 098	30 225
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu			68 403	30 225
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem			68 403	30 225

Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Grupa Kapitałowa nie zalicza żadnych instrumentów z klasy kredytów i pożyczek do zobowiązań finansowych wyznaczonych do wyceny w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat. Wszystkie kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej. Wartość godziwą kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych zaprezentowano w notce nr 9.7.

Informacje dotyczące charakteru i zakresu ryzyka, na które narażona jest Grupa Kapitałowa z tytułu zaciągniętych kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych prezentuje poniższa tabela (patrz również nota nr 27 dotycząca ryzyk):

Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2015

	Wartość nominalna	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
					w walucie	w PLN	krótko-terminowe	długo-terminowe
Stan na 31.12.2015								
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii A	30 000	PLN	WIBOR 6M + marża	17.10.2017 r.		30 230		30 230
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii B	30 000	PLN	WIBOR 6M + marża	16.12.2018 r.		29 868		29 868
Obligacje razem wg stanu na dzień 31.12.2015	60 000					60 098		60 098

Krótkoterminowe		Długoterminowe			RAZEM
do 6 m-cy	do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	Powyżej 5 lat	

Stan na 31.12.2015

Kredyty inwestorskie spółek operacyjnych	8 305	8 305
--	-------	-------

Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2014

	Wartość nominalna	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
					w walucie	w PLN	krótko-terminowe	długo-terminowe
Stan na 31.12.2014								
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii A	30 000	PLN	WIBOR 6M + marża	17.10.2017 r.		30 225		30 225
Obligacje razem wg stanu na dzień 31.12.2015	30 000					30 225	–	30 225

Kredyty i obligacje oprocentowane są na bazie zmiennych stóp procentowych w oparciu o referencyjną stopę WIBOR 3M dla kredytów i WIBOR 6M dla obligacji. Marża obligacji jest zmienna w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej i może wynosić 3,8–4,8% (dla obligacji serii A) lub 4,0–5,0% (dla obligacji serii B) w skali roku.

9.6. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

W dniu 20 marca 2015 r. Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp. k. (Lokum 3) – spółka zależna zawarła, jako kredytobiorca umowę kredytu inwestorskiego (Umowa) z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. (PKO BP), na mocy której Lokum 3 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 22 178 493,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie kosztów netto budowy kompleksu budynków mieszkalnych (A, B1, B2) z częścią usługową w parterze Lokum di Trevi (etap V) realizowanego na działkach położonych we Wrocławiu, przy ul. Klimasa. Całkowita wypłata kredytu nastąpi w terminie do dnia 31 grudnia 2016 r., zaś termin spłaty został ustalony na dzień 1 grudnia 2017 r. Umowa wygasa po spłaceniu przez Lokum 3 zadłużenia. Kredyt wypłacany jest w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę PKO BP.

Zabezpieczeniem spłaty kredytu jest m.in.:

- hipoteka umowna do kwoty 33 267 739,50 PLN ustanowiona na pierwszym miejscu na nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja finansowana Kredytem,
- weksel własny in blanco wystawiony przez Lokum 3 wraz z deklaracją wekslową,
- poręczenie wekslowe udzielone przez Spółkę dominującą.

W dniu 29 czerwca 2015 r. Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. k. (Lokum 4) – spółka zależna zawarła, jako kredytobiorca umowę kredytu inwestorskiego (Umowa) z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. (PKO BP), na mocy której Lokum 4 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 63 198 660,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie kosztów netto budowy kompleksu budynków mieszkalnych (budynki D, E, F, G) z częścią usługową w parterze Lokum da Vinci (etap III i IV) realizowanego na działkach położonych we Wrocławiu, przy ul. Drzewieckiego/Bajana. Całkowita wypłata Kredytu nastąpi w terminie do dnia 31 grudnia 2016 r., zaś termin spłaty został ustalony na dzień 1 lutego 2018 r. Umowa wygasa po spłaceniu przez Lokum 4 zadłużenia. Kredyt wypłacany jest w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę PKO BP.

Zabezpieczeniem spłaty Kredytu jest m.in.:

- hipoteka umowna do kwoty 94 797 990,00 PLN ustanowiona na pierwszym miejscu na nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja finansowana Kredytem,
- weksel własny in blanco wystawiony przez Lokum 4 wraz z deklaracją wekslową,
- poręczenie wekslowe udzielone przez Spółkę dominującą.

W dniu 30 grudnia 2015 r. Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp. k. (Lokum 5) – spółka zależna zawarła, jako kredytobiorca umowę kredytu inwestorskiego (Umowa) z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. (PKO BP), na mocy której Lokum 5 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 24 860 000,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto budowy 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych (budynki B1 i B2) z lokalami usługowymi oraz garażami podziemnymi Lokum Victoria (etap I) realizowanej na działce położonej we Wrocławiu, przy ul. Tęczowej 85. Całkowita wypłata Kredytu nastąpi w terminie do dnia 31 marca 2017 r., zaś termin spłaty został ustalony na dzień 1 maja 2018 r. Umowa wygasa po spłaceniu przez Lokum 5 zadłużenia. Kredyt wypłacany jest w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę PKO BP.

Zabezpieczeniem spłaty Kredytu jest m.in.:

- hipoteka umowna do kwoty 37 290 000,00 PLN ustanowiona docelowo na pierwszym miejscu na nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja finansowana Kredytem, hipoteka została ustanowiona w dniu 19.01.2016 roku,
- weksel własny in blanco wystawiony przez Lokum 5 wraz z deklaracją wekslową,
- poręczenie wekslowe udzielone przez Spółkę dominującą.

17 października 2014 roku zakończyła się emisja trzyletnich obligacji korporacyjnych Lokum Deweloper S.A. Spółka dominująca wyemitowała zabezpieczone obligacje na okaziciela o łącznej wartości nominalnej 30 mln PLN (próg emisji 25 mln PLN). Oprocentowanie obligacji jest zmienne, ustalone według stawki WIBOR 6M + 3,80%, przy czym marża może się zmieniać zgodnie z warunkami emisji. 18 grudnia 2014 roku Spółka dominująca wprowadziła obligacje serii A do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. i BondSpot S.A.

Zabezpieczeniem obligacji serii A jest:

- hipoteka umowna do kwoty 35 000 000,00 PLN ustanowiona na pierwszym miejscu na nieruchomości przy ul. Batorego (Ratyrń) we Wrocławiu.



9.7. Pozostałe informacje dotyczące instrumentów finansowych

9.7.1. Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych

Porównanie wartości bilansowej aktywów oraz zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą przedstawia się następująco:

Klasa instrumentu finansowego	Nota	31.12.2015		31.12.2014	
		Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:					
Pożyczki	9.2	1 145	1 145	2 717	2 717
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	12	20 652	20 652	10 982	10 982
Pochodne instrumenty finansowe	9.3	–	–	–	–
Papiery dłużne	9.4	–	–	–	–
Akcje spółek notowanych	9.4	–	–	–	–
Udziały, akcje spółek nienotowanych*	9.4	–	–	–	–
Jednostki funduszy inwestycyjnych	9.4	–	–	–	–
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych	9.4	–	–	–	–
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	98 549	98 549	31 053	31 053
Zobowiązania:					
Kredyty w rachunku kredytowym	9.5	8 305	8 305	–	–
Kredyty w rachunku bieżącym	9.5	–	–	–	–
Pożyczki	9.5	–	–	–	–
Dłużne papiery wartościowe	9.5	60 098	60 098	30 225	30 225
Leasing finansowy	7	242	242	351	351
Pochodne instrumenty finansowe	9.3	–	–	–	–
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	18	10 816	10 816	10 555	10 555

*Wartość godziwą aktywów oraz zobowiązań finansowych, które zgodnie z polityką rachunkowości Grupa Kapitałowa ujmuje w bilansie według zamortyzowanego kosztu, a dla których nie istnieje aktywny rynek, ustalono na potrzeby sporządzenia noty jako wartość bieżącą przyszłych przepływów pieniężnych, zdyskontowanych rynkową stopą procentową.

Grupa Kapitałowa nie dokonywała wyceny wartości godziwej należności oraz zobowiązań z tytułu dostaw i usług – ich wartość bilansowa uznawana jest przez Grupę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej.

9.7.2. Przekwalifikowanie

Grupa Kapitałowa nie dokonała przekwalifikowania składników aktywów finansowych, które spowodowałyby zmianę zasad wyceny tych aktywów pomiędzy wartością godziwą a ceną nabycia lub metodą amortyzowanego kosztu.

9.7.3. Wyłączenie z bilansu

Na dzień 31.12.2015 Grupa Kapitałowa nie posiadała aktywów finansowych, których przeniesienia nie kwalifikują się do wyłączenia z bilansu.



10. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony

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

	Nota	31.12.2015	31.12.2014
Saldo na początek okresu:			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		105	91
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		68	50
Podatek odroczony per saldo na początek okresu		37	41
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:			
Rachunek zysków i strat (+/-)	22	286	(4)
Inne całkowite dochody (+/-)		–	–
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych		–	–
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)		–	–
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:		323	37
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		355	105
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		32	68



Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	rozliczenie połączenia	
Stan na 31.12.2015					
Aktywa:					
Wartości niematerialne	–	–	–	–	–
Rzeczowe aktywa trwałe	–	–	–	–	–
Nieruchomości inwestycyjne	–	–	–	–	–
Pochodne instrumenty finansowe	–	–	–	–	–
Zapasy	–	–	–	–	–
Należności z tytułu dostaw i usług	–	–	–	–	–
Kontrakty budowlane	–	–	–	–	–
Inne aktywa	–	–	–	–	–
Zobowiązania:					
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	23	7	–	–	30
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	240	104	–	–	344
Pozostałe rezerwy	–	–	–	–	–
Pochodne instrumenty finansowe	–	–	–	–	–
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	–	–	–	–	–
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	290	93	–	–	383
Inne zobowiązania	–	–	–	–	–
Inne:					
Nierozliczone straty podatkowe	–	1 114	–	–	1 114
Razem różnice przejściowe	553	1 318	–	–	1 871
Stawka podatku	19%				19%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	105				355



Rezerwa na odroczony podatek dochodowy:

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	rozliczenie połączenia	
Stan na 31.12.2015					
Aktywa:					
Wartości niematerialne	–	–	–	–	–
Rzeczowe aktywa trwałe	196	(56)	–	–	140
Nieruchomości inwestycyjne	–	–	–	–	–
Pochodne instrumenty finansowe	–	–	–	–	–
Zapasy	–	–	–	–	–
Należności z tytułu dostaw i usług	–	–	–	–	–
Kontrakty budowlane	–	–	–	–	–
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	162	(136)	–	–	26
Zobowiązania:					
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	–	–	–	–	–
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	–	–	–	–	–
Pozostałe rezerwy	–	–	–	–	–
Pochodne instrumenty finansowe	–	–	–	–	–
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	–	–	–	–	–
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	–	–	–	–	–
Inne zobowiązania	–	–	–	–	–
Inne:	–				
Razem różnice przejściowe	358	(192)	–	–	166
Stawka podatku	19%				19%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	68				32

11. Zapasy

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej ujęte są następujące pozycje zapasów:

	31.12.2015	31.12.2014
Materiały	68	29
Półprodukty i produkty w toku	146 234	112 353
Produkty gotowe	25 749	20 543
Towary	2 015	3 409
Wartość bilansowa zapasów razem	174 066	136 334

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



W 2015 roku Grupa Kapitałowa ujęła w działalności operacyjnej skonsolidowanego rachunku zysków i strat koszty sprzedanych zapasów oraz nieprzypisane pośrednie koszty produkcji łącznie w kwocie 85 175 tys. PLN (2014 rok: 94 161 tys. PLN).

W okresach objętych sprawozdaniem Grupa nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Wartość zapasów będących przedmiotem zabezpieczenia na dzień 31.12.2015 roku wynosiła 82 660 tys. PLN.

Wartość hipotek ustanowionych na zapasach Grupy na dzień 31.12.2015 roku wynosiła 163 066 tys. PLN.

12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, ujmowane przez Grupę w ramach klasy należności i pożyczek (patrz nota nr 9.2) przedstawiają się następująco:

Należności długoterminowe:

	31.12.2015	31.12.2014
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	–	–
Kaucje wpłacone z innych tytułów	–	–
Pozostałe należności, w tym:	1 118	2 655
Pożyczka dla Olczyk sp.j. (dawniej Halit sp. z o.o.)	1 116	2 655
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	–	–
Należności długoterminowe	1 118	2 655

W roku 2015 Grupa nie dokonała odpisów należności długoterminowych.

W roku 2014 Grupa Kapitałowa rozwiązała utworzone rok wcześniej odpisy i nie utworzyła nowych.

Należności krótkoterminowe:

	31.12.2015	31.12.2014
Aktywa finansowe (MSR 39):		
Należności z tytułu dostaw i usług	7 557	2 114
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(14)	–
Należności z tytułu dostaw i usług netto	7 543	2 114
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	–	–
Środki należne z tytułu otwartego rachunku powierniczego	2 296	2 235
Należności z tytułu nieruchomości przejętych pod drogi publiczne	–	1 116
Inne należności	–	–
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	–	–
Pozostałe należności finansowe netto		
Należności finansowe	9 839	5 465
Aktywa niefinansowe (poza MSR 39):		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	8 494	2 827
Przedpłaty i zaliczki	2 319	2 690
Pozostałe należności niefinansowe		
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)		
Należności niefinansowe	10 813	5 517
Należności krótkoterminowe razem	20 652	10 982

Wartość bilansowa należności z tytułu dostaw i usług uznawana jest przez Grupę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej (patrz nota nr 9.7).

W roku 2015 Grupa dokonała odpisów aktualizujących należności krótkoterminowe w wysokości 14 tys. PLN.

W roku 2014 Grupa nie dokonywała odpisów aktualizujących należności krótkoterminowe.

Grupa Kapitałowa dokonała oceny należności ze względu na utratę ich wartości zgodnie ze stosowaną polityką rachunkowości (patrz podpunkt c) w punkcie „Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości”).

Zmiany odpisów aktualizujących wartość należności w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym prezentują poniższe tabele:

	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
Stan na początek okresu	0	35
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	14	–
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	–	(35)
Odpisy wykorzystane (-)	–	–
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	–	–
Stan na koniec okresu	14	0

13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31.12.2015	31.12.2014
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	73 244	523
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	–	1
Środki pieniężne w kasie	79	63
Depozyty krótkoterminowe	2 200	5 304
JU subfunduszu Quercus Ochrony Kapitału	23 026	25 162
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	98 549	31 053

Na dzień 31.12.2015r. środki pieniężne w kwocie 11 666 951,12 PLN podlegały ograniczeniom w dysponowaniu z tytułu zawartych z PKO BP S.A. umów kredytu inwestorskiego, na mocy których środki pieniężne pochodzące z wpłat od nabywców lokali realizowanych w ramach kredytowanych przedsięwzięć inwestycyjnych zgromadzone są na rachunku wyodrębnionych wpływów.

Grupa Kapitałowa dla celów sporządzenia skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych klasyfikuje środki pieniężne w sposób przyjęty do prezentacji w bilansie. Wartościowe uzgodnienie środków pieniężnych wykazanych w bilansie oraz rachunku przepływów przedstawiono w notce nr 24.

14. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana

Grupa nie posiada aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży.

W okresach objętych sprawozdaniem Grupa nie prowadziła działalności, która została zaniechana.

15. Kapitał własny

15.1. Kapitał podstawowy

Podmiot dominujący Lokum Deweloper S.A. został zarejestrowany w 2011 roku. Na dzień 31.12.2015 kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosił 3 600 000 PLN i składał się z 18 000 000 sztuk akcji o wartości nominalnej 0,20 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone.



Wszystkie akcje w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy oraz każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Zmiany liczby akcji w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wynikają z następujących transakcji z właścicielami:

	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
Akcje wyemitowane i w pełni opłacone:		
Liczba akcji na początek okresu	15 000 000	15 000 000
Emisja akcji	3 000 000	
Liczba akcji na koniec okresu	18 000 000	15 000 000

W dniu 2 grudnia 2015 r. Uchwałą Zarządu Lokum Deweloper S.A. nr 3 w sprawie przydziału Akcji Serii C oferowanych w drodze oferty publicznej nastąpił przydział 3 000 000 (trzy miliony) akcji zwykłych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 0,20 PLN każda i łącznej wartości nominalnej równej 600 000,00 PLN. Objęcie akcji serii C oraz wniesienie wkładów na ich pokrycie podwyższa kapitał zakładowy Spółki o kwotę 600 000,00 PLN. Na mocy powyższej uchwały kapitał zakładowy Spółki wynosi 3 600 000,00 PLN (trzy miliony sześćset tysięcy złotych) i dzieli się na 18 000 000 (osiemnaście milionów) akcji o wartości nominalnej 0,20 PLN (dwadzieścia groszy) każda.

Akcjonariat

Na dzień 31.12.2015 roku struktura akcjonariatu Lokum Deweloper S.A. przedstawiała się następująco:

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Stan na 31.12.2015				
Halit s.à r.l.	15 000 000	15 000 000	0,20 PLN	83,33%
Pozostali akcjonariusze	3 000 000	3 000 000	0,20 PLN	16,67%
Razem	18 000 000	18 000 000		100%

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 uprawniali posiadających je akcjonariuszy do wykonywania 100% łącznej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, uległy rozwodnieniu i stanowią 83,33% kapitału zakładowego i uprawniania 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 wpisana do luksemburskiego rejestru spółek pod numerem B 170114 jest kontrolowana i zarządzana przez Dariusza Olczyka.

15.2. Pozostałe kapitały

Kwoty prezentowane w pozycji pozostałe kapitały są wynikiem następujących zdarzeń:

- Rok 2009 (stan początkowy 240 tys. PLN) – kwota 18 593 tys. PLN dotyczy wkładu wniesionego przez Dariusza Olczyk do Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp. k. oraz wpłaty na poczet objęcia certyfikatów w FORUM XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty.
- Rok 2010 – kwota (10 234) tys. PLN dotyczy wypłaty na rzecz Dariusza Olczyka tytułem zwrotu wkładu w Olczyk sp. z o.o. LOKUM sp. k. po przekształceniu spółki w Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 S.K.A. oraz wpłaty na poczet objęcia certyfikatów w FORUM XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty.
- Rok 2011 – kwota 22 308 tys. PLN dotyczy wpłat na poczet objęcia certyfikatów w FORUM XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty; kwota 864 tys. PLN wynika ze zmian struktury Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper (transakcje z podmiotami niekontrolującymi).
- Rok 2012 – kwota (988) tys. PLN wynika ze zmian struktury Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper (transakcje z podmiotami niekontrolującymi); kwota (2 044) tys. PLN dotyczy pokrycia strat z lat ubiegłych.
- Rok 2013 – kwota (2 832) tys. PLN dotyczy pokrycia strat z kapitału zapasowego w Grupie Kapitałowej Lokum Deweloper.

- Rok 2014 – kwota (6 099) tys. PLN dotyczy pokrycia strat z kapitału zapasowego w Grupie Kapitałowej Lokum Deweloper.
- Rok 2015 – kwota 72 347 tys. PLN, z tego 34 007 tys. PLN wynika z emisji akcji (nadwyżka z emisji akcji powyżej wartości nominalnej), a 38 340 tys. PLN związana z przekazaniem wyniku finansowego na kapitał w Grupie.

15.3. Programy płatności akcjami

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

15.4. Udziały niedające kontroli

Prezentowane w kapitale własnym Grupy udziały niedające kontroli odnoszą się do następujących jednostek zależnych:

	31.12.2015	31.12.2014
Olczyk sp. z o.o. Lokum sp.k.	34	1 446
Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp.k.	(76)	(34)
Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp.k.	(145)	(43)
Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k.	234	792
Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp.k.	(318)	(105)
Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp.k.	81	34
Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k.	374	(68)
Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 S.K.A.	(4)	–
Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 S.K.A.	–	–
Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 S.K.A.	–	–
Olczyk sp. z o.o. LD S.K.A.	–	1 143
Udziały niedające kontroli razem	180	3 165

	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
Saldo na początek okresu	3 165	2 074

Zmiana struktury Grupy (transakcje z podmiotami niekontrolującymi):

Wpłaty właściciela	–	–
Zmiana struktury Grupy: rozliczenie udziałów niedających kontroli, wyłączenie spod konsolidacji (-)	(1 143)	–
Udział mniejszości w agio	–	1 143
Zaliczki i dywidendy	(4 879)	(2 273)

Dochody całkowite:

Zysk (strata) netto za okres (+/-)	3 037	2 221
Inne całkowite dochody za okres (po opodatkowaniu) (+/-)		
Inne zmiany		
Saldo udziałów niedających kontroli na koniec okresu	180	3 165

Transakcje kapitałowe pomiędzy Grupą a podmiotami niekontrolującymi, które nie skutkowały utratą kontroli, zostały rozliczone bezpośrednio w kapitale (patrz podpunkt c) w punkcie „Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości”)



16. Świadczenia pracownicze

16.1. Koszty świadczeń pracowniczych

	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
Koszty wynagrodzeń	5 318	3 715
Koszty ubezpieczeń społecznych	905	755
Koszty programów płatności akcjami	–	–
Koszty przyszłych świadczeń (rezerwy na nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne)	111	109
Koszty świadczeń pracowniczych razem	6 334	4 579

16.2. Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych ujęte w skonsolidowanym bilansie obejmują:

	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:				
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	–	–	–	–
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	–	–	–	–
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	344	240	–	–
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	344	240	–	–
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze:				
Rezerwy na nagrody jubileuszowe	–	–	–	–
Rezerwy na odprawy emerytalne	–	–	30	23
Pozostałe rezerwy	–	–	–	–
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze	–	–	30	23
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	344	240	30	23



Na zmianę stanu innych długoterminowych świadczeń pracowniczych wpływ miały następujące pozycje:

	Rezerwy na inne długoterminowe świadczenia pracownicze		
	nagrody jubileuszowe	odprawy emerytalne	pozostałe
za okres od 01.01 do 31.12.2015 roku			
Stan na początek okresu		23	23
Zmiany ujęte w rachunku zysków i strat:		7	7
Koszty bieżącego i przeszłego zatrudnienia			
Koszty odsetek			
Zyski (-) lub straty (+) aktuarialne			
Zmiany bez wpływu na rachunek zysków i strat:			
Wyłacone świadczenia (-)			
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych			
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)			
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31.12.2015 roku	–	30	30
za okres od 01.01 do 31.12.2014 roku			
Stan na początek okresu		25	25
Zmiany ujęte w rachunku zysków i strat:			
Koszty bieżącego i przeszłego zatrudnienia			
Koszty odsetek			
Zyski (-) lub straty (+) aktuarialne		(2)	(2)
Zmiany bez wpływu na rachunek zysków i strat:			
Wyłacone świadczenia (-)			
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych			
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)			
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31.12.2014 roku	–	23	23

Wartość bieżąca rezerw została wyliczona w sposób aktuarialny przy zastosowaniu metody prognozy uprawnień jednostkowych (patrz również punkt dotyczący niepewności szacunków – podpunkt c) w punkcie „Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości”):

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 2,7%, 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 2013, 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).

17. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (patrz również nota nr 9) przedstawiają się następująco:

Zobowiązania krótkoterminowe:

	31.12.2015	31.12.2014
<i>Zobowiązania finansowe (MSR 39):</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4 344	9 923
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych		
Inne zobowiązania finansowe		
Zobowiązania finansowe	4 344	9 923
<i>Zobowiązania niefinansowe (poza MSR 39):</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	6 472	632
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy		
Zaliczki otrzymane na usługi budowlane		
Inne zobowiązania niefinansowe		
Zobowiązania niefinansowe	6 472	632
Zobowiązania krótkoterminowe razem	10 816	10 555

Wartość bilansowa zobowiązań z tytułu dostaw i usług uznawana jest przez Grupę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej (patrz nota nr 9.7).

Znaczący wzrost wartości zobowiązań z tytułu podatków i innych świadczeń w stosunku do roku ubiegłego wynika z rozliczeń z tyt. VAT związanych ze sprzedażą nieruchomości gruntowej wewnątrz Grupy dokonanej w miesiącu grudniu 2015 r.

Pozostałe zobowiązania długoterminowe:

	31.12.2015	31.12.2014
<i>Zobowiązania finansowe (MSR 39):</i>		
Kaucje gwarancyjne	4 836	–
Zobowiązania finansowe	4 836	–
<i>Zobowiązania niefinansowe (poza MSR 39)</i>	–	–
Zobowiązania niefinansowe	–	–
Zobowiązania długoterminowe pozostałe razem	4 836	–



18. Rozliczenia międzyokresowe

	Rozliczenia krótkoterminowe		Rozliczenia długoterminowe	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Aktywa – rozliczenia międzyokresowe:				
Inne koszty opłacone z góry	293	102	483	–
Aktywa – rozliczenia międzyokresowe razem	293	102	483	–
Pasywa – rozliczenia międzyokresowe:				
Przychody przyszłych okresów/wpłaty na lokale	19 115	9 508	–	–
Inne rozliczenia	–	–	–	–
Pasywa – rozliczenia międzyokresowe razem	19 115	9 508	–	–

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

19. Umowy o usługę budowlaną

Grupa Kapitałowa nie osiąga przychodów z tytułu umów o usługę budowlaną.

20. Przychody i koszty operacyjne

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

Przychody ze sprzedaży i przychody ogółem prezentują się następująco:

	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów, materiałów i usług	129 176	126 662
Pozostałe przychody operacyjne	3 064	1 442
Zysk ze sprzedaży jednostki zależnej	1 202	–
Przychody finansowe	616	761
Przychody z działalności kontynuowanej, razem	134 058	128 865

Przychody z działalności zaniechanej nie wystąpiły. Grupa nie prowadzi sprzedaży poza granicami Polski, tym samym całość jej przychodów dotyczy sprzedaży zrealizowanej na terenie kraju.

Podobnie jak w ubiegłym roku sprawozdawczym, podstawowym rodzajem działalności Grupy jest działalność deweloperska.



Koszty operacyjne i koszty ogółem prezentują się następująco:

	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
Działalność kontynuowana		
Koszt własny sprzedaży	85 175	94 531
Koszty sprzedaży	5 691	3 688
Koszty ogólnego zarządu	3 521	3 275
Pozostałe koszty operacyjne	625	426
Koszty finansowe	1 769	823
Koszty z działalności kontynuowanej, razem	96 781	102 743

Grupa dokonała korekty kosztów sprzedaży roku 2014, doprowadzając je do porównywalności z danymi roku 2015, poprzez przesunięcie części kosztów usług wewnętrznych, rozpoznawanych dotychczas jako koszty wytworzenia sprzedanych usług, do pozycji kosztów sprzedaży.

Koszty sprzedaży	od 01.01.2014 do 31.12.2014
Koszty sprzedaży prezentowane w zatwierdzonym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym	648
Przeklasyfikowanie Kosztów sprzedaży z Kosztu własnego sprzedaży do Kosztów sprzedaży	3 040
Koszty sprzedaży jako dane porównawcze do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok 2015	3 688

20.1. Koszty według rodzaju

	Nota	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
Amortyzacja	5, 6	884	629
Świadczenia pracownicze	16	6 334	4 579
Zużycie materiałów i energii		87 954	79 053
– w tym nieruchomości gruntowe przeznaczone do zabudowy		61 235	63 860
Usługi obce		85 752	74 770
Podatki i opłaty		2 097	1 447
Pozostałe koszty rodzajowe		1 745	2 628
Koszty według rodzaju razem		184 766	163 106
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		–	370
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)		(90 379)	(61 982)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (-)			
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu		94 387	101 494

Zgodnie z przyjętymi przez Grupę zasadami rachunkowości dokonano zmiany prezentacji gruntów z pozycji „Towary” do pozycji „Produkcja w toku” w przypadku przedsięwzięć deweloperskich w toku, natomiast w przypadku gdy przedsięwzięcie zostało zakończone i podlega sprzedaży – do pozycji „Wyroby gotowe”.



20.2. Pozostałe przychody operacyjne

	Nota	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		35	28
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	8	–	–
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość należności finansowych	12	–	35
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość zapasów	11	–	–
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw		–	–
Zysk z tytułu przekazania aktywów do Gminy		2 356	–
Otrzymane kary i odszkodowania		234	888
Dotacje otrzymane		–	–
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnej		120	–
Inne przychody		319	491
Pozostałe przychody operacyjne razem		3 064	1 442

W dniu 05 marca 2015 roku decyzją GN.683.5.2014 Gmina Wrocław przyznała na rzecz spółki Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 3 Spółka Komandytowa odszkodowanie za nieruchomość oznaczoną geodezyjnie jako dz. Nr 70/1, 70/2, 70/3, 70/71, 70/115 o łącznej pow. 21 395 m², AM 2, obręb Ratyń, dla których Sąd Rejonowy we Wrocławiu prowadził księgę wieczystą WR1K/00175309/3, która przeszła z mocy prawa na własność Gminy Wrocław z przeznaczeniem pod drogę publiczną. Wartość odszkodowania w wysokości 2 470 tys. PLN została wypłacona w dniu 10 kwietnia 2015 roku. Koszt własny przypadający na nieruchomość gruntową wynosił 113 tys. PLN, wobec czego zysk na zdarzeniu wyniósł 2 356 tys. PLN

20.3. Pozostałe koszty operacyjne

	Nota	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		2	–
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	8	–	–
Odpisy z tytułu utraty wartości firmy	4	–	–
Odpisy aktualizujące wartość należności finansowych	12	–	–
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych		–	–
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	11	–	–
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość zapasów (-)	11	–	–
Utworzenie rezerw		104	–
Strata z tytułu przekazania aktywów do Gminy		126	–
Zapłacone kary i odszkodowania		7	204
Inne koszty		386	222
Pozostałe koszty operacyjne razem		625	426

W dniu 05 marca 2015 roku decyzją GN.683.11.2014 Gmina Wrocław przyznała na rzecz spółki Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 2 Spółka Komandytowa odszkodowanie za nieruchomość oznaczoną geodezyjnie jako dz. Nr 2/8 o pow. 0,2890ha, AM 14, obręb Wojszyce, dla której Sąd Rejonowy we Wrocławiu prowadził księgę wieczystą WR1K/00274727/3 która przeszła z mocy prawa na własność Gminy Wrocław z przeznaczeniem pod drogę publiczną. Wartość odszkodowania w wysokości 877 tys. PLN została wypłacona w dniu 10 kwietnia 2015 roku. Koszt własny przypadający na nieruchomość gruntową wynosił 1 003 tys. PLN, wobec czego strata na zdarzeniu wyniosła 126 tys. PLN.



20.4. Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych

W dniu 19 marca 2015 r. została zawarta umowa sprzedaży 50 000 akcji spółki Olczyk sp. z o.o. LD S.K.A. pomiędzy akcjonariuszami: Panem Dariuszem Olczykiem oraz FORUM XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. W następstwie zawartej umowy Pan Dariusz Olczyk stał się jedynym akcjonariuszem spółki Olczyk sp. z o.o. LD S.K.A., któremu przysługuje prawo do 99% jej zysku.

FORUM XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty sprzedał 50 000 akcji spółki Olczyk sp. z o.o. LD S.K.A. o łącznej wartości nominalnej 50 tys. PLN za 1 068 tys. PLN (wartość aktywów netto przed dokonaniem transakcji wynosiła 1 068 tys. PLN). Zysk na transakcji wyniósł zatem 1 018 tys. PLN. Odsprzedana zmiana stanu kapitałów od dnia nabycia do dnia sprzedaży przypadająca dla podmiotu dominującego wyniosła 184 tys. PLN, wobec czego Grupa odnotowała zysk ze sprzedaży jednostki zależnej w kwocie 1 202 tys. PLN.

21. Przychody i koszty finansowe

21.1. Przychody finansowe

	Nota	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	13	139	545
Pożyczki i należności	9.2,12	116	34
Dłużne papiery wartościowe utrzymywane do terminu wymagalności	9.4	–	–
Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy		255	579
Inne przychody finansowe		361	182
Przychody finansowe razem		616	761

Grupa nie posiada aktywów oraz zobowiązań finansowych z kategorii wyznaczonych przy początkowym ujęciu jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Wykazane zyski oraz straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat odnoszą się w całości do instrumentów finansowych przeznaczonych do obrotu.

21.2. Koszty finansowe

	Nota	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:			
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	7	12	7
Kredyty w rachunku kredytowym	9.5	62	28
Kredyty w rachunku bieżącym	9.5		
Pożyczki	9.5		
Dłużne papiery wartościowe	9.5	1 688	773
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	18		
Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy			808
Inne koszty finansowe		7	15
Koszty finansowe razem		1 769	823

Odpisy aktualizujące wartość należności dotyczących działalności operacyjnej ujmowane są przez Grupę Kapitałową jako pozostałe koszty operacyjne (patrz nota nr 20.3) i nie obciążają kosztów finansowych.



21.3. 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	-	-	-	-	255	-	-	255
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	-	-	-	-	-	-	(1 769)	(1 769)
Razem zysk/strata	361	-	-	-	255	-	(1 769)	(1 153)



22. Podatek dochodowy

	Nota	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
Podatek bieżący:			
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy		16	91
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy			
Podatek bieżący		16	91
Podatek odroczony:			
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	10	286	(4)
Rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	10	(68)	
Podatek odroczony		(218)	4
Podatek dochodowy razem		(202)	95

Uzgodnienie podatku dochodowego obliczonego stawką 19 % od wyniku przed opodatkowaniem z podatkiem dochodowym wykazany w skonsolidowanym rachunku zysków i strat przedstawia się następująco:

	Nota	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
Wynik przed opodatkowaniem		37 277	26 122
Stawka podatku		19%	19%
Podatek dochodowy wg stawki krajowej		7 083	4 963
Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:			
Wyniki spółek niepodlegających opodatkowaniu podatkiem dochodowym.		(38 022)	(5 277)
Udział w zyskach		388	–
Przychodów niepodlegających opodatkowaniu (-)		(3 048)	(30)
Kosztów trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)		33 506	389
Wykorzystania uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych (-)		(109)	(10)
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od ujemnych różnic przejściowych (+)	10	–	–
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od strat podatkowych (+)	10	–	–
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy (+/-)		–	–
Podatek dochodowy		(202)	95
Zastosowana średnia stawka podatkowa		19%	19%

Stawki podatkowe stosowane przez Lokum Deweloper S.A. oraz Olczyk Sp. z o.o., spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej będące podatnikami podatku dochodowego, kształtowały się na następującym poziomie:

	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
Polska	19%	19%

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



FORUM XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty zgodnie z art. 6 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych jest zwolniony z podatku dochodowego. Również dochody uzyskane przez fundusz z lokat kapitałowych, nie są obciążone podatkiem od zysków kapitałowych (dotyczy to m.in. odsetek od lokat bankowych, dywidend, zbycia instrumentów finansowych).

23. Zysk na akcję i wypłacone dywidendy

23.1. Zysk na akcję

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

Przy wyliczeniu zarówno podstawowego jak i rozwodnionego zysku (straty) na akcję Grupa stosuje w liczniku kwotę zysku (straty) netto przypadającego akcjonariuszom podmiotu dominującego tzn. nie występuje efekt rozładniający wpływający na kwotę zysku (straty).

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

	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	15 246 575	15 000 000
Rozładniający wpływ opcji zamiennych na akcje		
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	15 246 575	15 000 000
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	34 442	23 806
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,26	1,59
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,26	1,59
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)		
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)		
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	34 442	23 806
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,26	1,59
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,26	1,59



Przedstawiono ponadto zysk na akcję liczony według formuły zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego podzielony przez liczbę akcji zwykłych na dzień bilansowy.

Kalkulację podstawowego oraz rozwodnionego zysku (straty) na akcję przy uwzględnieniu rozwodnionej liczby akcji na dzień bilansowy przedstawiono poniżej.

	31.12.2015	31.12.2014
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Liczba akcji zwykłych	18 000 000	15 000 000
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje		
Rozwodniona liczba akcji zwykłych	18 000 000	15 000 000
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	34 442	23 806
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,91	1,59
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,91	1,59
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)		
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)		
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	34 442	23 806
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,91	1,59
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,91	1,59



23.2. Dywidendy

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Spółka dominująca wypłaciła dywidendy:

	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
Halit s.à r.l.	4 500	–
RAZEM	4 500	–

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

	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
Olczyk sp. z o.o. Lokum sp.k.	1 869	1 728
Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp.k.	–	28
Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k.	1 009	–
Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp.k.	–	447
RAZEM	2 878	2 203

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

	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
Olczyk sp. z o.o. Lokum sp.k.	141	100
Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp.k.	197	–
Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k.	993	–
Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k.	1 080	–
RAZEM	2 411	100



24. Przepływy pieniężne

W celu ustalenia przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej dokonano następujących korekt zysku (straty) przed opodatkowaniem:

	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	856	590
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	28	39
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału		
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(148)	
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	(1 202)	
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
Koszty odsetek	1 812	801
Przychody z odsetek i dywidend	(692)	(196)
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)		
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych		
Inne korekty		
Korekty razem	654	1 234
Zmiana stanu zapasów	(37 900)	1 779
Zmiana stanu należności	(10 442)	(4 456)
Zmiana stanu zobowiązań	5 575	(1 794)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	9 815	(5 944)
Zmiana stanu z tytułu umów budowlanych		
Zmiany w kapitale obrotowym	(32 952)	(10 415)

Grupa Kapitałowa dla celów sporządzenia skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych klasyfikuje środki pieniężne w sposób przyjęty do prezentacji w bilansie (patrz nota nr 13). Wpływ na różnicę w wartości środków pieniężnych wykazanych w bilansie oraz rachunku przepływów mają:

	31.12.2015	31.12.2014
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w bilansie	98 549	31 053
Korekty:		
Różnice kursowe z wyceny bilansowej środków pieniężnych w walucie		
Niezrealizowane odsetki od środków pieniężnych (-)		
Inne		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w CF	98 549	31 053



25. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Podmioty powiązane z Grupą obejmują kluczowy personel kierowniczy, jednostki stowarzyszone, jednostki zależne wyłączone z obowiązku konsolidacji oraz pozostałe podmioty powiązane, do których Grupa zalicza podmioty kontrolowane przez jednostkę dominującą, kluczowy personel kierowniczy.

Kluczowy personel kierowniczy stanowią:

Imię i nazwisko	Rodzaj powiązania	Funkcja w grupie kapitałowej
Bartosz Kuźniar	Osobowe, kapitałowe	Prezes Zarządu Lokum Deweloper S.A. Prezes Zarządu Olczyk sp. z o.o. Prezes Zarządu LD sp. z o.o. Dyrektor klasy A Lokum SCSp. Komandytariusz spółek zależnych: Olczyk sp. z o.o. Lokum sp.k. 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. Akcjonariusz spółek zależnych: Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 S.K.A. Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 S.K.A. Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 S.K.A.
Marzena Przeniosło	Osobowe	Wiceprezes Zarządu Lokum Deweloper S.A. Prokurent samoistny Olczyk sp. z o.o.
Dariusz Olczyk	Osobowe, kapitałowe	Przewodniczący Rady Nadzorczej Lokum Deweloper S.A. Prokurent samoistny Olczyk sp. z o.o. Dyrektor klasy A Lokum SCSp.
Sylwia Olczyk	Osobowe	Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej Lokum Deweloper S.A. Żona Pana Dariusza Olczyka
Jan Olczyk	Osobowe, kapitałowe	Sekretarz Rady Nadzorczej Lokum Deweloper S.A. Syn Pana Dariusza Olczyka
Joanna Synowiec	Osobowe	Członek Rady Nadzorczej Lokum Deweloper S.A.
Tomasz Dotkuś	Osobowe	Członek Rady Nadzorczej Lokum Deweloper S.A.

Do pozostałych podmiotów powiązanych Grupa zalicza:

Podmiot	Rodzaj powiązania	Sposób powiązania
Halit s.à r.l.	Osobowe	Dariusz Olczyk – Właściciel
Olczyk sp.j.	Osobowe	Dariusz Olczyk – Wspólnik Sylwia Olczyk – Wspólnik
Apeiron Synthesis S.A.	Osobowe	Dariusz Olczyk – Akcjonariusz, Członek Rady Nadzorczej Bartosz Kuźniar – Akcjonariusz, Prokurent samoistny
Apeiron Catalysts sp. z o.o.	Osobowe	Dariusz Olczyk – Udziałowiec Bartosz Kuźniar – Udziałowiec
Telnet sp. o.o. sp.k.	Osobowe	Dariusz Olczyk – Komandytariusz Bartosz Kuźniar – Komandytariusz
Nasze Pasaże sp. z o.o.	Osobowe	Dariusz Olczyk – Udziałowiec Sylwia Olczyk – Udziałowiec
Nasze Pasaże sp. z o.o. S.K.A.	Osobowe	Dariusz Olczyk – Akcjonariusz Bartosz Kuźniar – Akcjonariusz



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

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

25.1. Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

Do kluczowego personelu kierowniczego zgodnie z dyspozycją MSR 24 Grupa zalicza członków zarządu spółki dominującej oraz spółek zależnych. Wynagrodzenie kluczowego personelu w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wyniosło:

	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	350	96
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy		
Płatności w formie akcji własnych		
Pozostałe świadczenia	9	
Świadczenia razem	359	96

Szczegółowe informacje o wynagrodzeniach Zarządu Spółki dominującej przedstawiono w nocie nr 30.1.

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

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

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

25.2. Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi, nie konsolidowanymi jednostkami zależnymi oraz pozostałymi podmiotami powiązanymi

Wykaz inwestycji w jednostkach zależnych wyłączonych z obowiązku konsolidacji oraz inwestycji w jednostkach stowarzyszonych, wraz z podstawowymi informacjami o spółkach przedstawiono w nocie nr 3.

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym ujęto następujące kwoty przychodów ze sprzedaży oraz należności od jednostek stowarzyszonych, zależnych oraz pozostałych podmiotów powiązanych:

	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
Pożyczki udzielone:		
Jednostce dominującej	–	–
Jednostkom zależnym	–	–
Pozostałym podmiotom powiązanym – Olczyk s.j. (dawniej Halit sp. z o.o.)	1 116	2 655
Razem	1 116	2 655



Przychody ze sprzedaży		Należności	
od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014

Sprzedaż do:

Jednostki dominującej	–	–	–	–
Jednostek stowarzyszonych	–	–	–	–
Kluczowego personelu kierowniczego	–	–	–	–
Pozostałych podmiotów powiązanych	11 185	3	3 238	–
Razem	11 185	3	3 238	–

Zakup		Zobowiązania	
od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014

Zakup od:

Jednostki dominującej	–	–	–	–
Jednostek stowarzyszonych	–	–	–	–
Kluczowego personelu kierowniczego	12	–	–	–
Pozostałych podmiotów powiązanych	518	158	256	2
Razem	530	158	256	2

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

26. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

Na dzień 31.12.2015 roku Grupa nie posiada żadnych aktywów i zobowiązań warunkowych.

27. Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych

Grupa Kapitałowa narażona jest na ryzyka związane z instrumentami finansowymi. Aktywa oraz zobowiązania finansowe Grupy w podziale na kategorie zaprezentowano w nocie nr 9.1. Ryzykami, na które narażona jest Grupa są:

- ryzyko rynkowe obejmujące przede wszystkim ryzyko stopy procentowej,
- ryzyko kredytowe oraz
- ryzyko płynności.

Zarządzanie ryzykiem finansowym Grupy koordynowane jest przez Spółkę dominującą. W procesie zarządzania ryzykiem najważniejszą wagę mają następujące cele:

- zabezpieczenie krótkoterminowych oraz średnioterminowych przepływów pieniężnych,
- stabilizacja wahań wyniku finansowego Grupy,
- osiągnięcie stopy zwrotu z długoterminowych inwestycji wraz z pozyskaniem optymalnych źródeł finansowania działań inwestycyjnych.

Grupa nie zawiera transakcji na rynkach finansowych w celach spekulacyjnych. Od strony ekonomicznej przeprowadzane transakcje mają charakter zabezpieczający przed określonym ryzykiem.

Grupa nie wykorzystuje instrumentów pochodnych jako zabezpieczenie przepływów pieniężnych.



Poniżej przedstawiono najbardziej znaczące ryzyka, na które narażona jest Grupa.

27.1. Ryzyko rynkowe

Analiza wrażliwości na ryzyko walutowe

Większość transakcji w Grupie przeprowadzanych było w PLN. Ekspozycja Grupy na ryzyko walutowe wynika z transakcji sprzedaży oraz zakupu, które zawierane są przede wszystkim w EUR. Z uwagi na fakt, że Grupa nie dokonywała istotnych transakcji zakupu i sprzedaży towarów i usług w walutach obcych ekspozycja na ryzyko walutowe była znikoma.

Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej

Zarządzanie ryzykiem stopy procentowej koncentruje się na zminimalizowaniu wahań przepływów odsetkowych z tytułu aktywów oraz zobowiązań finansowych oprocentowanych zmienną stopą procentową. Grupa jest narażona na ryzyko stopy procentowej w związku z następującymi kategoriami aktywów oraz zobowiązań finansowych:

- kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne,
- leasing finansowy.

Charakterystykę powyższych instrumentów, w tym oprocentowanie zmienną oraz stałą stopą procentową, przedstawiono w notach nr 9.2, 9.4 oraz 9.5.

Na dzień sprawozdawczy Grupa nie dokonuje analizy wrażliwości wyniku finansowego w odniesieniu do potencjalnego wahania stopy procentowej w górę oraz w dół o 1% dla wyemitowanych, wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. i BondSpot S.A. trzyletnich obligacji korporacyjnych Lokum Deweloper S.A. serii A oraz B o łącznej wartości nominalnej 60 mln PLN. Zgodnie z warunkami emisji obligacji stawka referencyjna dla aktualnego (tj. 3) okresu odsetkowego, dla obligacji serii A, jest stała i wynosi 1,81%, dla obligacji serii B stawka referencyjna dla pierwszego okresu odsetkowego również jest stała i wynosi 1,78%.

Grupa nie identyfikuje istotnego ryzyka stopy procentowej dla leasingu finansowego.

27.2. Ryzyko kredytowe

Głównymi aktywami finansowymi Spółki są środki na rachunkach bankowych, gotówka, należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności, które reprezentują największą ekspozycję na ryzyko kredytowe w relacji do aktywów finansowych

Spółki z Grupy rozliczają się ze swoimi klientami w głównej mierze na podstawie przedpłat. Akt notarialny przenoszący własność lokalu podpisany jest najczęściej w momencie, kiedy należność za dany lokal została uiszczona. Wobec powyższego ekspozycja na ryzyko kredytowe należności z tytułu dostaw i usług jest znikoma.

Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych, oraz depozytów w bankach i instytucjach finansowych, a także w odniesieniu do klientów i najemców Grupy w postaci nierozliczonych należności (ryzyko niewypłacalności). Grupa posiada procedury pozwalające ocenić wiarygodność kredytową klientów i najemców, w przypadku najemców stosowane są także zabezpieczenia w postaci kaucji.

Grupa nie identyfikuje znaczącej koncentracji ryzyka. W przypadku instytucji finansowych i banków, Grupa korzysta z usług renomowanych jednostek.

27.3. Ryzyko płynności

Grupa Kapitałowa jest narażona na ryzyko utraty płynności tj. zdolności do terminowego regulowania zobowiązań finansowych. Grupa zarządza ryzykiem płynności poprzez monitorowanie terminów płatności oraz zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności (transakcje bieżące monitorowane w okresach tygodniowych) oraz długoterminowego zapotrzebowania na gotówkę na podstawie prognoz przepływów pieniężnych aktualizowanych w okresach miesięcznych. Zapotrzebowanie na gotówkę porównywane jest z dostępnymi źródłami pozyskania środków (w tym zwłaszcza poprzez ocenę zdolności pozyskania finansowania w postaci kredytów) oraz konfrontowane jest z inwestycjami wolnych środków.



Na dzień bilansowy zobowiązania finansowe Grupy, inne niż instrumenty pochodne, mieściły się w następujących przedziałach terminów wymagalności:

	Nota	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przepływy razem przed zdyskontowaniem
		do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31.12.2015							
Kredyty w rachunku kredytowym				8 305			8 305
Kredyty w rachunku bieżącym	9.5						
Pożyczki	9.5						
Dłużne papiery wartościowe	9.5			60 098			60 098
Leasing finansowy	7	64	65	113			242
Zobowiązania DiU oraz pozostałe zobowiązania finansowe	18	10 816		4 836			15 652
Ekspozycja na ryzyko płynności razem		10 880	65	73 352			84 297
Stan na 31.12.2014							
Kredyty w rachunku kredytowym	9.5			–			–
Kredyty w rachunku bieżącym	9.5						
Pożyczki	9.5						
Dłużne papiery wartościowe	9.5			30 225			30 225
Leasing finansowy	7	112	112	127			351
Zobowiązania DiU oraz pozostałe zobowiązania finansowe	17	10 555					10 555
Ekspozycja na ryzyko płynności razem		10 667	112	30 352			41 131

W tabeli wykazano wartość umowną zobowiązań, bez uwzględnienia skutków dyskonta w związku z wyceną zobowiązań według zamortyzowanego kosztu, stąd prezentowane kwoty mogą odbiegać od ujętych w skonsolidowanym bilansie.

28. Zarządzanie kapitałem

Grupa Kapitałowa zarządza kapitałem w celu zapewnienia zdolności kontynuowania działalności przez Grupę oraz zapewnienia oczekiwanej stopy zwrotu dla akcjonariuszy.

Grupa monitoruje poziom kapitału na podstawie wartości bilansowej kapitałów własnych powiększonych o pożyczki podporządkowane otrzymane od właściciela. Na podstawie tak określonej kwoty kapitału, Grupa oblicza wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem. Grupa zakłada utrzymanie tego wskaźnika na poziomie nie niższym niż 0,5.

Ponadto by monitorować zdolność obsługi długu, Grupa oblicza wskaźnik długu (tj. zobowiązań z tytułu leasingu, kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych) do EBITDA (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o koszty amortyzacji). Grupa zakłada utrzymanie wskaźnika długu do EBITDA na poziomie nie wyższym niż 3,0.

Zarówno Grupa, jak i Spółka dominująca nie podlegają zewnętrznym wymogom kapitałowym.



W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym przedstawione wyżej wskaźniki kształtowały się na następującym poziomie:

	31.12.2015	31.12.2014
Kapitał:		
Kapitał własny	210 005	148 444
Pożyczki podporządkowane otrzymane od właściciela		
Kapitał z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy (-)		
Kapitał	210 005	148 444
Źródła finansowania ogółem:		
Kapitał własny	210 005	148 444
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	68 403	30 225
Leasing finansowy	242	351
Źródła finansowania ogółem	278 650	179 020
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,75	0,83
EBITDA		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	38 430	26 184
Amortyzacja	884	700
EBITDA	39 314	26 884
Dług:		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	68 403	30 225
Leasing finansowy	242	351
Dług	68 645	30 576
Wskaźnik długu do EBITDA	1,75	1,14

We wszystkich okresach wskaźniki mieściły się na zakładanych przez Grupę poziomach.

29. Zdarzenia po dniu bilansowym

- W dniu 08.01.2016 r. spółka Lokum Deweloper S.A. nabyła 171 895,14 jednostek uczestnictwa funduszu Quercus Parasolowy Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty – Subfundusz Quercus Ochrony Kapitału (Fundusz), za łączną cenę 24 mln PLN, tj. 139,62 PLN za pojedynczą jednostkę uczestnictwa (Aktywa). Fundusz jest zarządzany przez Quercus Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. Nabycie Aktywów zostało sfinansowane ze środków pochodzących z przepływów finansowych wygenerowanych z przedsięwzięć inwestycyjnych prowadzonych przez spółki z Grupy Kapitałowej (Środki). Zarząd Spółki uznał, że przez okres, w którym niemożliwe będzie przeznaczenie Środków na nowe zadania inwestycyjne właściwe będzie ich ulokowanie w jednostki uczestnictwa charakteryzujące się niskim poziomem ryzyka inwestycyjnego. Subfundusz realizuje swoją politykę inwestycyjną poprzez lokowanie środków głównie w instrumenty dłużne.
- W dniu 15.01.2016 zrealizowana została transakcja odkupu od Spółki 164 579,6 jednostek uczestnictwa Quercus Parasolowy Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty – Subfundusz Quercus Ochrony Kapitału (Fundusz), za łączną cenę 23 mln PLN, tj. 139,75 PLN za jednostkę uczestnictwa. Wskazane powyżej środki uzyskane ze zbycia jednostek uczestnictwa Funduszu przez okres, w którym niemożliwe będzie ich wykorzystanie na cele wskazane w Prospekcie emisyjnym Lokum Deweloper S.A. zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 5 października 2015 r., zostaną umieszczone na lokatach bankowych. Środki mogą być również lokowane w innych bezpiecznych instrumentach finansowych – obligacje skarbowe, bony skarbowe rządu polskiego lub fundusze inwestycyjne inwestujące wyłącznie w takie instrumenty.



- W dniu 23.02.2016 r. Zarząd BondsSpot S.A. („BondSpot”) podjął Uchwałę Nr 36/16, a Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („Giełda”) podjął Uchwałę Nr 170/2016 w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst obligacji na okaziciela serii B spółki Lokum Deweloper S.A. Zarząd Giełdy oraz Zarząd BondSpot postanowiły wprowadzić do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst 30 000 (trzydzieści tysięcy) obligacji na okaziciela serii B Lokum Deweloper S.A. o łącznej wartości nominalnej 30 000 000 PLN (trzydzieści milionów złotych) i jednostkowej wartości nominalnej 1 000 PLN (tysiąc złotych). Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w dniu 4 marca 2016 roku.
- W dniu 24.02.2016 r. Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp.k. (Kupujący) zawarła z osobami fizycznymi (Sprzedający) umowę przyrzeczoną nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Międzyzleskiej we Wrocławiu o łącznej powierzchni 1,83 ha oraz prawa własności budynków i budowli usytuowanych na tym gruncie, stanowiących odrębną nieruchomość (Umowa Przyrzeczona). Cena nabycia została ustalona na kwotę 11,76 mln PLN. Na poczet ceny nabycia Kupujący w dniu 8 maja 2014 r. (Umowa Przedwstępna) zapłacił kwotę 2 mln PLN., a w dniu zawarcia Umowy Przyrzeczonej Kupujący zapłacił Sprzedającemu kwotę w wysokości 6 mln PLN. Pozostała do zapłaty kwota w wysokości 3,76 mln PLN zostanie zapłacona przez Kupującego nie później niż w terminie do dnia 31 grudnia 2016 r. Nabycie nieruchomości przy ul. Międzyzleskiej we Wrocławiu stanowi realizację celów emisji akcji serii C.
- W dniu 24.02.2016 r. Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 S.K.A., (Kupujący) zawarła ze spółką pod firmą COLBY INVESTMENT sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Sprzedający) umowę przedwstępną nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej (Umowa Przedwstępna), położonej we Wrocławiu przy ul. Gazowej i Międzyzleskiej, o łącznej powierzchni 3,75 ha (Nieruchomość). Zawarcie umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości (Umowa Przyrzeczona) nastąpi w terminie do dnia 30 września 2016 r., po uzyskaniu zgody banku, która ma zostać zawarta w piśmie o warunkach spłaty kredytu udzielonego przez bank Sprzedającemu, określającym kwotę do spłaty w celu zwolnienia z hipoteki na Nieruchomości ustanowionej jako zabezpieczenie kredytu udzielonego przez bank Sprzedającemu. Cena sprzedaży została ustalona między stronami na kwotę 6 000 000 (sześć milionów) EUR. Na Nieruchomości Grupa planuje realizację przedsięwzięcia deweloperskiego w postaci budynków wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi i usługami.
- W dniu 26.02.2016 r. spółka Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 S.K.A. (Kupujący) zawarła z osobami fizycznymi (Sprzedający) umowę nabycia prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w rejonie ul. Kobierzyńskiej w Krakowie, o łącznej powierzchni około 3,14 ha (Nieruchomość). Cena nabycia Nieruchomości w kwocie 33,2 mln PLN powiększona o podatek VAT tj. łącznie 40,8 mln PLN została zapłacona w dniu 26.02.2016 r. Nabycie Nieruchomości zostało sfinansowane ze środków pochodzących z emisji obligacji serii B oraz ze środków pochodzących z przepływów finansowych wygenerowanych z przedsięwzięć inwestycyjnych prowadzonych przez spółki z Grupy Kapitałowej. Na Nieruchomości w Krakowie Grupa planuje realizację przedsięwzięcia deweloperskiego w postaci budynków wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi i usługami.

30. Pozostałe informacje

30.1. Wynagrodzenia Członków Zarządu Spółki dominującej

Łączna wartość wynagrodzeń i innych świadczeń dla Członków Zarządu Spółki dominującej wyniosła:

	W Spółce dominującej:		W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych:		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
Okres od 01.01 do 31.12.2015					
Zarząd	254	9	96	-	359
Okres od 01.01 do 31.12.2014					
Zarząd	36	-	60	-	96

Inne informacje dotyczące kluczowego personelu kierowniczego, w tym dotyczące pożyczek, zaprezentowano w notcie nr 25.1.

30.2. Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej Spółki dominującej

W prezentowanym okresie Członkom Rady Nadzorczej Spółki dominującej nie zostały wypłacone żadne wynagrodzenia.



30.3. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Audytorem dokonującym badania oraz przeglądu sprawozdań finansowych spółek Grupy Kapitałowej za rok 2015 i 2014 jest PKF Consult sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie audytorów z poszczególnych tytułów wyniosło:

	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	59	40
Przegląd sprawozdań finansowych		
Doradztwo podatkowe		
Pozostałe usługi	37	
Razem	96	40

30.4. Zatrudnienie

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w podziale na poszczególne grupy zawodowe oraz rotacja pracowników kształtowały się następująco:

	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
Pracownicy umysłowi	63	53
Pracownicy fizyczni	1	1
Razem	64	54

	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	64	54

31. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 31.12.2015: 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,

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku
sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej
Wszystkie kwoty podane są w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Podstawowe pozycje jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej, sprawozdania z wyniku oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych, przeliczone na EUR, przedstawiono w poniższej tabeli.

	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	129 176	126 662	30 868	30 235
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	38 430	26 184	9 183	6 250
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	37 277	26 122	8 908	6 235
Zysk (strata) netto	37 479	26 027	8 956	6 213
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	34 442	23 806	8 230	5 683
Zysk na akcję (PLN; EUR)	2,26	1,59	0,54	0,38
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	2,26	1,59	0,54	0,38
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	4 933	16 932	1 179	4 042
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	2 552	(7 176)	610	(1 713)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	60 010	7 499	14 340	1 790
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	67 495	17 255	16 129	4 119
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	313 823	199 459	73 641	46 796
Zobowiązania długoterminowe	73 414	30 443	17 227	7 142
Zobowiązania krótkoterminowe	30 404	20 572	7 135	4 827
Kapitał własny	210 005	148 444	49 280	34 827
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	209 825	145 279	49 237	34 085
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	–	–	4,2615	4,2623



32. Zatwierdzenie do publikacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za rok zakończony 31 grudnia 2015 (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	

Podpis osoby odpowiedzialnej za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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