



Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper

za okres 01.01.2017 r. – 31.03.2017 r.

sporządzone według
Międzynarodowych Standardów
Sprawozdawczości Finansowej



Wrocław, 16.05.2017



Spis treści

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe	3
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	3
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	5
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą	6
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	7
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	9
Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	11
1. Informacje ogólne	11
2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości	14
3. Znaczące zdarzenia i transakcje (w tym wskazanie czynników i zdarzeń o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe)	15
4. Sezonowość działalności	15
5. Zysk na akcję	16
6. Segmenty operacyjne	16
7. Połączenia jednostek gospodarczych	16
8. Wartość firmy	16
9. Wartości niematerialne	17
10. Rzeczowe aktywa trwałe	19
11. Nieruchomości inwestycyjne	20
12. Zapasy	21
13. Wartość godziwa instrumentów finansowych	21
14. Odpisy aktualizujące wartość aktywów	23
15. Kapitał podstawowy i stany posiadania akcji	24
16. Programy płatności akcjami	24
17. Dywidendy	25
18. Emisja i wykup papierów dłużnych	26
19. Rezerwy	28
20. Rozliczenia międzyokresowe	29
21. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe	29
22. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	29
23. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań	31
24. Transakcje z podmiotami powiązanymi	33
25. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony	35
26. Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu, pożyczki lub udzieleniu gwarancji	35
27. Inne istotne wydarzenia (w tym opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących emitenta oraz wskazanie czynników i zdarzeń mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe)	36
28. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego	37
29. Inne znaczące zmiany aktywów, zobowiązań, przychodów i kosztów	38
30. Istotne sprawy sądowe	38
31. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki osiągane przez Lokum Deweloper S.A. i Grupę w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	38
32. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro	38
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Lokum Deweloper S.A.	40
1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej	40
2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów	42
3. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	43
4. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	44
5. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro	46
Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	47



Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Noty	31.03.2017 (dane niebadane)	31.12.2016	31.03.2016 (dane niebadane)
AKTYWA TRWAŁE				
Wartość firmy	8	–	–	–
Wartości niematerialne	9	17	25	52
Rzeczowe aktywa trwałe	10	9 578	9 588	9 510
Nieruchomości inwestycyjne	11	8 995	8 955	8 750
Inwestycje w jednostkach zależnych		–	–	–
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych		–	–	–
Należności i pożyczki		832	824	1 130
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		274	322	635
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	25	17 384	17 377	533
Aktywa trwałe		37 080	37 091	20 610
AKTYWA OBROTOWE				
Zapasy	12	287 679	256 205	213 632
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną		–	–	–
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, w tym:		45 009	35 474	14 006
– środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych		22 916	14 059	5 774
– zaliczki na dostawy i usługi		5 074	517	391
– zaliczki na poczet zakupu nieruchomości gruntowych		857	857	1 293
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		150	4	
Pożyczki		13	13	20
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		–	–	–
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	20	1 675	635	1 386
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		33 230	55 987	73 030
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		–	–	–
Aktywa obrotowe		367 756	348 318	302 074
Aktywa razem		404 836	385 409	322 684



Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)

PASYWA	Noty	31.03.2017 (dane niebadane)	31.12.2016	31.03.2016 (dane niebadane)
KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:				
Kapitał podstawowy	15	3 600	3 600	3 600
Akcje własne (-)		-	-	-
Pozostałe kapitały		73 320	73 320	89 236
Zyski zatrzymane:		162 438	164 565	124 086
- zysk (strata) z lat ubiegłych		164 564	121 745	116 989
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		(2 126)	42 820	7 097
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		239 358	241 485	216 922
Udziały niedające kontroli		(92)	1 488	(57)
Kapitał własny		239 266	242 973	216 865
ZOBOWIĄZANIA				
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	22	48 159	69 790	67 062
Leasing finansowy		79	103	136
Pochodne instrumenty finansowe		-	-	-
Pozostałe zobowiązania - zatrzymane kaucje z tyt. należytego wykonania usług		5 722	5 381	5 020
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	25	133	431	46
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	19	60	60	30
Pozostałe rezerwy długoterminowe		-	-	-
Zobowiązania długoterminowe		54 153	75 765	72 294
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania, w tym		38 460	31 260	17 366
- z tytułu wpłat klientów na zakup lokali mieszkalnych		24 035	13 559	6 501
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	6	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	22	61 428	31 167	-
Leasing finansowy		128	143	150
Pochodne instrumenty finansowe		-	-	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	19	423	553	269
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		-	-	-
Przychody przyszłych okresów / wpłaty na lokale	20	10 978	3 542	15 740
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe		111 417	66 671	33 525
Zobowiązania razem		165 570	142 436	105 819
Pasywa razem		404 836	385 409	322 684

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2017 do 31.03.2017	od 01.03.2016 do 31.03.2016 doprowadzone do porównywalności – MSR 34.43
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	6 539	36 311
Przychody ze sprzedaży produktów	6 539	36 311
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	–	–
Koszt własny sprzedaży	4 280	24 555
Koszt sprzedanych produktów	4 280	24 555
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	–	–
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	2 259	11 755
Koszty sprzedaży	2 093	1 835
Koszty ogólnego zarządu	2 146	1 514
Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	903	66
– z tytułu najmu nieruchomości przy ul. Gazowej we Wrocławiu	556	–
– z tytułu rozwiązanych odpisów aktualizujących wartość należności	276	–
Pozostałe koszty operacyjne	254	71
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych(+/-)	–	–
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(1 331)	8 402
Przychody finansowe	211	407
Koszty finansowe	1 401	1 227
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(2 521)	7 582
Podatek dochodowy	(300)	(163)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(2 221)	7 745
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	–	–
Zysk (strata) netto	(2 221)	7 745
Zysk (strata) netto przypadający:		
– akcjonariuszom podmiotu dominującego	(2 126)	7 097
– podmiotom niekontrolującym	(95)	648
Inne dochody całkowite		
Całkowite dochody	(2 221)	7 745
Całkowite dochody przypadające:		
– akcjonariuszom podmiotu dominującego	(2 126)	7 097
– podmiotom niekontrolującym	(95)	648



Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2017 do 31.03.2017	od 01.03.2016 do 31.03.2016 doprowadzone do porównywalności – MSR 34.43
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		
Średnia ważona liczba akcji w okresie	18 000 000	18 000 000
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	(0,118)	0,394
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	(0,118)	0,394



Skonsolidowane sprawozdanie ze 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 01.01.2017 roku		3 600	–	73 320	164 565	241 485	1 488	242 973
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości								
Korekta błędu podstawowego								
Saldo po zmianach		3 600	–	73 320	164 565	241 485	1 488	242 973
Emisja akcji						–		–
Rozliczenie połączenia jednostek pod wspólną kontrolą						–		–
Wpłaty właściciela						–		–
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)						–	(1 484)	(1 484)
Dywidendy i zaliczki na dywidendy						–		–
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał						–		–
Razem transakcje z właścicielami		–	–	–	–	–	(1 484)	(1 484)
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2017 roku					(2 126)	(2 126)	(95)	(2 221)
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.03.2017 roku						–		–
Razem całkowite dochody		–	–	–	(2 126)	(2 126)	(95)	(2 221)
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)						–		–
Saldo na dzień 31.03.2017 roku (dane niebadane)		3 600	–	73 320	162 438	239 358	(92)	239 266



Skonsolidowane sprawozdanie ze 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 01.01.2016 roku		3 600	–	92 164	114 061	209 825	180	210 005
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości								
Korekta błędu podstawowego								
Saldo po zmianach		3 600	–	92 164	114 061	209 825	180	210 005
Emisja akcji						–		–
Rozliczenie połączenia jednostek pod wspólną kontrolą						–		–
Wpłaty właściciela						–		–
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)						–		–
Dywidendy						–	(885)	(885)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał				(2 928)	2 928	–		–
Razem transakcje z właścicielami		–	–	–2 928	2 928	–	(885)	(885)
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2016 roku					7 097	7 097	648	7 745
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.03.2016 roku						–		–
Razem całkowite dochody		–	–	–	7 097	7 097	648	7 745
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)						–		–
Saldo na dzień 31.03.2016 roku (dane niebadane)		3 600	–	89 236	124 086	216 922	(57)	216 865



Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Noty	od 01.01.2017 do 31.03.2017 (dane niebadane)	od 01.01.2016 do 31.03.2016 (dane niebadane)
------	--	--

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej

Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(2 521)	7 582
------------------------------------	---------	-------

Korekty:

Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne	285	264
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez rachunek zysków i strat		
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału		
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(43)	
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)		
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
Koszty odsetek	1 440	887
Przychody z odsetek i dywidend	(140)	(253)
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)		
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych		
Inne korekty		
Korekty razem	1 542	898
Zmiana stanu zapasów	(31 801)	(39 566)
Zmiana stanu należności	(9 535)	6 577
Zmiana stanu zobowiązań	7 514	5 848
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	6 651	(4 170)
Zmiana stanu z tytułu umów budowlanych	–	–
Zmiany w kapitale obrotowym	(27 171)	(31 311)
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych		
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej		
Zapłacony podatek dochodowy	(157)	
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(28 308)	(22 831)



Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych (cd.)

	Noty	od 01.01.2017 do 31.03.2017 (dane niebadane)	od 01.01.2016 do 31.03.2016 (dane niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych			
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(273)	(143)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		49	
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych			
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych			
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych			
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych			
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych		4	8
Pożyczki udzielone			
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych			
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych			
Inne wydatki inwestycyjne		(16)	
Otrzymane odsetki		128	238
Otrzymane dywidendy			
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(108)	103
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy netto z tytułu emisji akcji			
Nabycie akcji własnych			
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli			
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
Wykup dłużnych papierów wartościowych			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek		16 400	31 374
Spłaty kredytów i pożyczek		(7 792)	(33 599)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(38)	(39)
Odsetki zapłacone		(1 427)	(527)
Dywidendy wypłacone	17	(1 484)	
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		5 659	(2 791)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(22 757)	(25 519)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		55 987	98 549
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		33 230	73 030
o ograniczonej możliwości dysponowania		459	6 293



Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. 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). Siedziba Spółki dominującej jest jednocześnie podstawowym miejscem prowadzenia działalności przez Grupę Kapitałową.

Na dzień 31.03.2017 roku oraz na dzień zatwierdzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania do publikacji akcjonariuszem większościowym Spółki dominującej jest Halit s.à.r.l. z siedzibą w Luksemburgu (podmiot, którego 100% udziałów posiada Pan Dariusz Olczyk), która posiada 83,89% udziałów w kapitale podstawowym Spółki dominującej.

b) Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki dominującej

W skład zarządu Spółki dominującej na dzień zatwierdzenia skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji, tj. 16. maja 2017 roku, wchodził:

- Bartosz Kuźniar – prezes zarządu,
- Marzena Przeniosło – wiceprezes zarządu.

W skład rady nadzorczej Spółki dominującej na dzień zatwierdzenia skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji, tj. 16 maja 2017 roku, wchodził:

- Dariusz Olczyk – przewodniczący rady nadzorczej,
- Jan Olczyk – wiceprzewodniczący rady nadzorczej,
- Arkadiusz Król – sekretarz rady nadzorczej,
- Tomasz Dotkuś – członek rady nadzorczej,
- Bartosz Krzesiak – członek rady nadzorczej.

W okresie od 1.01.2017 r. do 31.03.2017 r. oraz do dnia publikacji niniejszego raportu skład zarządu oraz rady nadzorczej nie uległ zmianie.

c) Charakter działalności Grupy

Przedmiotem działalności Grupy jest realizacja projektów deweloperskich, przy czym działalność Lokum Deweloper S.A. koncentruje się na zarządzaniu Grupą Lokum Deweloper.



d) Informacje o Grupie Kapitałowej

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

Nazwa jednostki zależnej	Siedziba	Udział Grupy w głosach na Walnym Zgromadzeniu spółek kapitałowych i S.K.A./udział w kontroli Sp. k.
Lokum Holding 1 Sp. z o.o. *	Wrocław	100,00 %
Lokum Holding 4 Sp. z o.o. *	Wrocław	100,00 %
FORUM XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	Kraków	100,00 %
Lokum Investment SCSp *	Luksemburg	100,00 %
Lokum SCSp	Luksemburg	100,00 %
Lokum 2 SCSp*	Luksemburg	100,00 %
Lokum 3 SCSp*	Luksemburg	100,00 %
Lokum 4 SCSp*	Luksemburg	100,00 %
Lokum 5 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 %
Olczyk Sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A.*	Wrocław	100,00 %
Olczyk Sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A.*	Wrocław	100,00 %
Olczyk Sp. z o.o. Lokum 13 S.K.A.*	Wrocław	100,00 %
LD Sp. z o.o.	Wrocław	100,00 %

* jednostki zależne ujęte po raz pierwszy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za okres od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016 roku

Na dzień 31.03.2017 roku wyżej wymienione jednostki zależne podlegały konsolidacji.

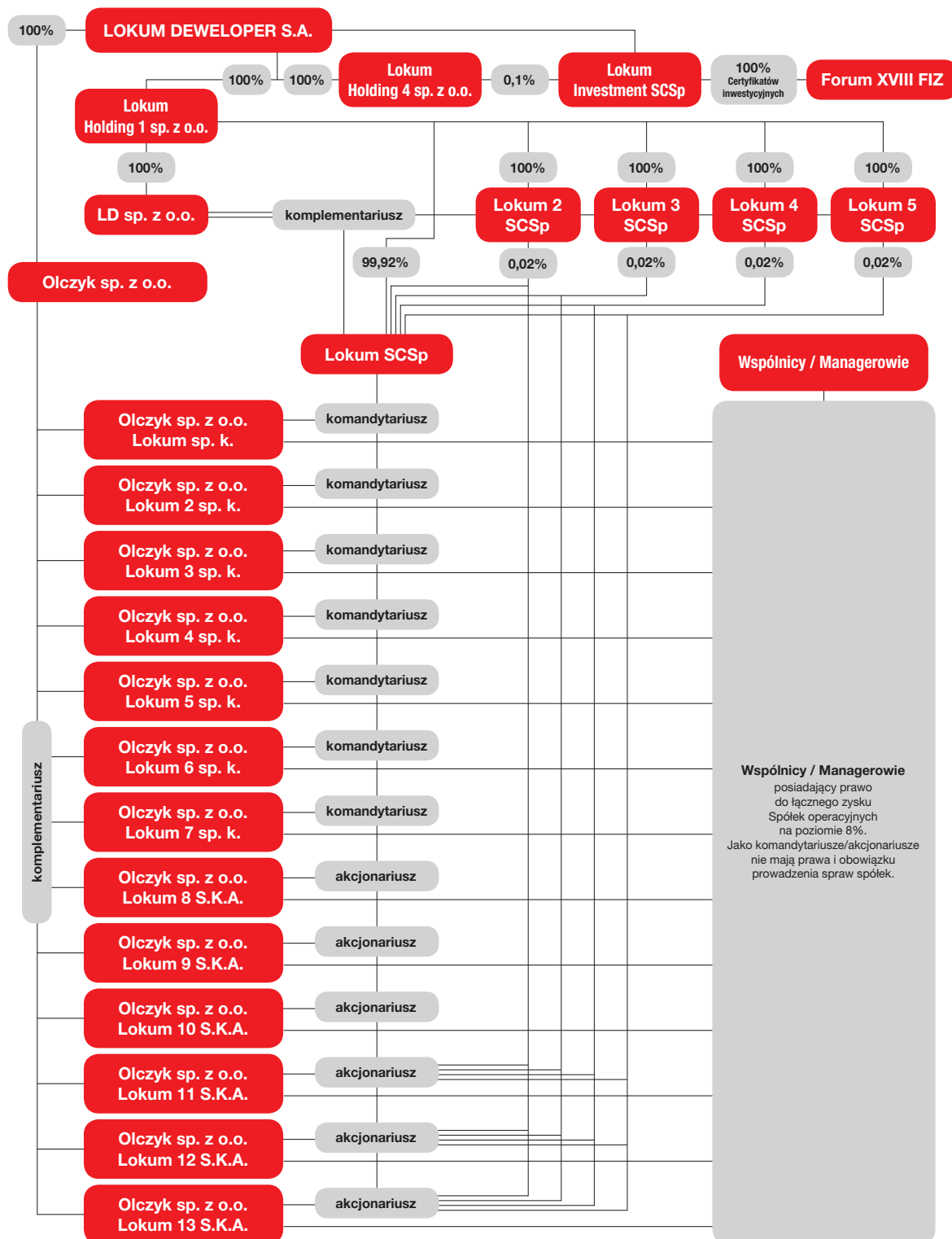
W okresie od 1.01.2017 r. do dnia publikacji niniejszego raportu, w ramach rozpoczętej w 2016 roku restrukturyzacji Grupy zainicjowano proces likwidacji spółki Lokum SCSp. Dnia 11.05.2017 r. wspólnicy Lokum Scsp podjęli uchwałę o jej likwidacji. W konsekwencji czego dnia następnego zawarto umowę wydania aktów posiadanych przez spółkę luksemburską jej aktualnym wspólnikom. Całość praw i obowiązków Lokum Scsp w spółkach operacyjnych (praw komandytariusza w spółkach komandytowych oraz akcji posiadanych w spółkach komandytowo-akcyjnych) przeniesiono na Lokum Holding 1 Sp. z o.o. Tam gdzie było to konieczne dokonano zmian umów spółek komandytowych wskazując Lokum Holding 1 Sp. z o.o. jako nowego komandytariusza, przy czym nie zostały one jeszcze zgłoszone do sądu rejestrowego.

W kolejnych krokach restrukturyzacji planuje się likwidację spółek Lokum 2 SCSp, Lokum 3 SCSp, Lokum 4 SCSp i Lokum 5 SCSp.

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



Poniżej zaprezentowano schemat organizacyjny Grupy wg stanu na dzień 31 marca 2017 roku:



2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

2.1. Podstawa sporządzenia

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2017 roku i zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa.

Dla pełniejszego zrozumienia sytuacji finansowej oraz majątkowej Grupy zamieszczono dodatkowo jako dane za okresy porównywalne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31.12.2016, skonsolidowane sprawozdanie całkowitych dochodów za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2016 roku oraz skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2016 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF. Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej za rok 2016.

Walutą sprawozdawczą niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski, a wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej).

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

2.2. Zasady rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku.

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie.

Standardy i interpretacje przyjęte przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości do stosowania w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 r. lub po tej dacie:

- Zmiany do MSR 7 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych – Inicjatywa w odniesieniu do ujawnień,
- Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy – Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego od niezrealizowanych strat.

Powyższe zmiany nie zostały do dnia publikacji niniejszego raportu zatwierdzone do stosowania przez Unię Europejską. Ich zastosowanie nie miało by wpływu na politykę rachunkowości Grupy Kapitałowej ani zakres informacji prezentowanych w niniejszym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

2.3. Niepewność szacunków

Przy sporządzaniu śródrocznego skróconego 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 szacunkach i założeniach, które są znaczące dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2016 rok.



2.4. Korekty błędów oraz zmiany zasad rachunkowości

2.4.1. Zmiana zasad rachunkowości

W śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie dokonano zmiany zasad rachunkowości.

2.4.2. Porównywalność danych

Grupa dokonała korekty kosztów ogólnego zarządu za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2016 r., doprowadzając je do porównywalności z danymi za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2017 r., poprzez przesunięcie części kosztów usług wewnętrznych, rozpoznawanych dotychczas jako koszty wytworzenia sprzedanych usług, do pozycji kosztów ogólnego zarządu.

Koszty ogólnego zarządu prezentowane w opublikowanym raporcie za okres od 01.01.2016 do 31.03.2016	1 058
Przeklasyfikowanie kosztów ogólnego zarządu z Kosztu własnego sprzedaży do Kosztów ogólnego zarządu	456
Koszty ogólnego zarządu jako dane porównawcze do danych za okres od 01.01.2017 do 31.03.2017	1 514

3. Znaczące zdarzenia i transakcje (w tym wskazanie czynników i zdarzeń o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe)

W okresie objętym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiły nietypowe zdarzenia i transakcje, które są znaczące pod kątem zrozumienia zmian sytuacji finansowej i wyników osiągniętych przez Grupę.

4. Sezonowość działalności

Podstawowa działalność operacyjna Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.



5. Zysk na akcję

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

Kalkulacja zysku na akcję została zaprezentowana poniżej:

	od 01.01.2017 do 31.03.2017 (dane niebadane)	od 01.01.2016 do 31.03.2016 (dane niebadane)
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	18 000 000	18 000 000
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	–	–
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	18 000 000	18 000 000
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(2 126)	7 097
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,118)	0,394
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,118)	0,394
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	(2 126)	7 097
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,118)	0,394
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,118)	0,394

6. Segmenty operacyjne

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

W okresie pierwszych 3 miesięcy 2017 roku nie wystąpiły zmiany w polityce rachunkowości Grupy w zakresie wyodrębnienia segmentów.

7. Połączenia jednostek gospodarczych

W okresie pierwszych 3 miesięcy 2017 roku Grupa nie dokonała transakcji połączenia jednostek gospodarczych.

8. Wartość firmy

Nie występuje.



9. Wartości niematerialne

Poniższa tabela przedstawia nabycia i zbycia oraz odpisy aktualizujące wartość wartości niematerialnych:

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytworzenia	Razem
za okres od 01.01 do 31.03.2017 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2017 roku			25				25
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych							–
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)							–
Sprzedaż spółki zależnej (–)							–
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (–)							–
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/–)							–
Amortyzacja (–)			(8)				(8)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (–)							–
Odwrocenie odpisów aktualizujących							–
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/–)							–
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2017 roku			17				17
za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2016 roku			50				50
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych							–
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)			14				14
Sprzedaż spółki zależnej (–)							–
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (–)							–
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/–)							–
Amortyzacja (–)			(39)				(39)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (–)							–
Odwrocenie odpisów aktualizujących							–
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/–)							–
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016 roku			25				25
za okres od 01.01 do 31.03.2016 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2016 roku			50				50
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych							–
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)			13				13
Sprzedaż spółki zależnej (–)							–
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (–)							–
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/–)							–
Amortyzacja (–)			(11)				(11)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (–)							–
Odwrocenie odpisów aktualizujących							–
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/–)							–
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2016 roku			52				52



W okresie pierwszych 3 miesięcy 2017 roku Grupa nie nabyła wartości niematerialnych (rok 2016: 14 tys. PLN).

W okresie pierwszych 3 miesięcy 2017 oraz 2016 roku Grupa nie zbywała wartości niematerialnych.

W okresie pierwszych 3 miesięcy 2017 roku Grupa nie dokonała odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości. Wartości niematerialne nie stanowią zabezpieczenia zobowiązań Grupy.

Grupa nie ma zobowiązań umownych na dzień 31.03.2017 r. obligujących ją do nabycia w przyszłości wartości niematerialnych.



10. Rzeczowe aktywa trwałe

Poniższa tabela przedstawia nabycia i zbycia oraz odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych:

	Grunt	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01 do 31.03.2017 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2017 roku		7 854	159	1 333	242		9 588
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych							
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)			36	228	9		273
Sprzedaż spółki zależnej (-)							
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)				(6)			(6)
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)							
Amortyzacja (-)		(48)	(25)	(186)	(18)		(277)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)							
Odwrocenie odpisów aktualizujących							
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)							
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2017 roku		7 806	170	1 369	233		9 578
za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2016 roku		7 766	160	1 313	241		9 480
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych							
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)		267	101	712	68		1 148
Sprzedaż spółki zależnej (-)							
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)			(1)	(5)			(6)
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)							
Amortyzacja (-)		(179)	(101)	(687)	(67)		(1 034)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)							
Odwrocenie odpisów aktualizujących							
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)							
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016 roku		7 854	159	1 333	242		9 588
za okres od 01.01 do 31.03.2016 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2016 roku		7 766	160	1 313	241		9 480
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych							
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)		95	19	152	16		282
Sprzedaż spółki zależnej (-)							
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)							
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)							
Amortyzacja (-)		(44)	(24)	(168)	(16)		(252)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)							
Odwrocenie odpisów aktualizujących							
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)							
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2016 roku		7 817	155	1 297	241		9 510



W okresie pierwszych 3 miesięcy 2017 roku Grupa poniosła nakłady na rzeczowe aktywa trwałe na kwotę 273 tys. PLN (rok 2016: 1 148 tys. PLN).

W okresie pierwszych 3 miesięcy 2017 Grupa zbyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości netto 6 tys. PLN (rok 2016: 6 tys. PLN). W okresie pierwszych 3 miesięcy 2017 roku nie likwidowano rzeczowych aktywów trwałych (rok 2016: 3 tys. PLN)

W okresie pierwszych 3 miesięcy 2017 roku Grupa nie dokonała odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości. Rzeczowe aktywa trwałe nie stanowią zabezpieczenia zobowiązań Grupy, za wyjątkiem środków transportu wykorzystywanych na podstawie umów leasingowych.

11. 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 01.01.2017 do 31.03.2017 (dane niebadane)	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2016 do 31.03.2016 (dane niebadane)
Wartość bilansowa netto na początek okresu	8 955	8 750	8 750
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych			
Nabycie nieruchomości			
Aktywowanie późniejszych nakładów	40	205	
Sprzedaż spółki zależnej (-)			
Zbycie nieruchomości (-)			
Inne zmiany (rekasyfikacje, przeniesienia itp.)			
Amortyzacja (-)			
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)			
Odwrocenie odpisów aktualizujących			
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)			
Wartość bilansowa netto na koniec okresu, w tym:	8 995	8 955	8 750
Wartość bilansowa brutto	8 995	8 955	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.



12. Zapasy

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

	31.03.2017 (dane niebadane)	31.12.2016	31.03.2016 (dane niebadane)
Materiały	143	72	54
Półprodukty i produkcja w toku	268 695	211 750	159 539
Wyroby gotowe	13 740	16 353	40 026
Towary	5 101	28 030	14 013
Wartość bilansowa zapasów razem	287 679	256 205	213 632

W okresie pierwszych 3 miesięcy 2017 roku Grupa nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

W okresie wykorzystano odpisy utworzone w poprzednim roku w kwocie 1 130 tys. PLN i pozostały odpis aktualizujący wartość zapasów na dzień 31.03.2017 r. wynosi 11 417 tys. PLN (na dzień 31.12.2016 roku: 12 547 tys. PLN).

Wartość zapasów będących przedmiotem zabezpieczenia na dzień 31.03.2017 roku wynosiła 89 513 tys. PLN (na dzień 31.12.2016 roku wynosiła 65 803 tys. PLN). Wartość hipotek ustanowionych na zapasach Grupy na dzień 31.03.2017 roku wynosiła 232 944 tys. PLN (na dzień 31.12.2016 roku wynosiła 232 215 tys. PLN).

13. Wartość godziwa instrumentów finansowych

MSR 34 wymaga zamieszczenia w śródrocznym sprawozdaniu finansowym wybranych ujawnień z MSSF 7 *Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji* oraz MSSF 13 *Ustalanie wartości godziwej*. Ujawnienia te dotyczą wartości godziwej instrumentów finansowych wg ich klas oraz wg poziomów wartości godziwej.

Wartość godziwa wg klas aktywów i zobowiązań finansowych

Porównanie wartości bilansowej aktywów oraz zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą przedstawia się następująco (zestawienie obejmuje wszystkie aktywa i zobowiązania finansowe, bez względu na to czy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są one ujmowane w zamortyzowanym koszcie czy w wartości godziwej):

Klasa instrumentu finansowego	31.03.2017 (dane niebadane)		31.12.2016		31.03.2016 (dane niebadane)	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa

Aktywa:

Pożyczki (kategoria: pożyczki i należności)	845	845	837	837	1 150	1 150
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe (kategoria: pożyczki i należności)	45 009	45 009	35 474	35 474	14 006	14 006
Pochodne instrumenty finansowe						
Papiery dłużne						
Akcje spółek notowanych						
Udziały, akcje spółek nienotowanych*						
Jednostki funduszy inwestycyjnych						
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych						
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (kategoria: pożyczki i należności)	33 230	33 230	55 987	55 987	48 843	48 843
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (kategoria: aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat)					24 187	24 187

Zobowiązania:

Kredyty w rachunku kredytowym (kategoria: zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie)	8 281	8 281			6 081	6 081
Kredyty w rachunku bieżącym						
Pożyczki						
Dłużne papiery wartościowe (kategoria: zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie)	101 306	101 306	100 957	100 957	60 981	60 981
Leasing finansowy (kategoria: zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie)	207	207	246	246	286	286
Pochodne instrumenty finansowe						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	44 182	44 182	36 641	36 641	17 366	17 366

* Pozycja nie obejmuje udziałów i akcji wycenianych w cenie nabycia, ze względu na brak możliwości wiarygodnego określenia wartości godziwej

Udziały i akcje nienotowanych spółek ujęte w kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, dla których nie ma możliwości ustalenia wartości godziwej, wyceniane są w cenie nabycia z uwzględnieniem utraty wartości i nie są prezentowane w powyższej tabeli.

Sposób ustalenia wartości godziwej instrumentów finansowych dla celów sporządzenia powyższej tabeli został zaprezentowany w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.



14. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Odpisy aktualizujące wartość należności i pożyczek:

	od 01.01.2017 do 31.03.2017 (dane niebadane)	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2016 do 31.03.2016 (dane niebadane)
Stan na początek okresu	904	37	37
Odpisy ujęte jako koszt w okresie		867	
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	(276)		
Odpisy wykorzystane (-)			
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)			
Stan na koniec okresu	628	904	37

Odpisy aktualizujące wartość pozostałych aktywów finansowych:

	od 01.01.2017 do 31.03.2017 (dane niebadane)	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2016 do 31.03.2016 (dane niebadane)
Odpisy z tytułu utraty wartości inwestycji utrzymywanych do terminu wymagalności			
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	-	-	-

Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży

Saldo na początek okresu			
Odpisy ujęte jako koszt w okresie			
Odpisy odwrócone ujęte jako pozostałe całkowite dochody (-)			
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)			
Odpisy wykorzystane (-)			
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)			
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-	-
Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów finansowych razem	-	-	-



15. Kapitał podstawowy i stany posiadania akcji

Kapitał podstawowy według stanu na dzień bilansowy:

	31.03.2017 (dane niebadane)	31.12.2016	31.03.2016 (dane niebadane)
Liczba akcji	18 000 000	18 000 000	18 000 000
Wartość nominalna akcji (PLN)	0,20	0,20	0,20
Kapitał podstawowy	3 600 000	3 600 000	3 600 000

Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy („WZA”) na dzień sporządzenia i zatwierdzenia przez Zarząd Spółki niniejszego sprawozdania finansowego.

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego				Zmiana w okresie od publikacji rocznego sprawozdania finansowego za rok 2016
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA	Akcje
Halit s.à r.l.	15 100 000	83,39	15 100 000	83,89	–

Zestawienie stanu posiadania akcji Lokum Deweloper S.A. lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Lokum Deweloper S.A. na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania i zatwierdzenia przez Zarząd Spółki niniejszego sprawozdania finansowego.

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego			Zmiana w okresie od publikacji rocznego sprawozdania finansowego za rok 2016	
	Akcje	Opcje na akcje	Razem	Akcje	Opcje na akcje
Zarząd					
Bartosz Kuźniar	100 000	–	100 000	–	–
Rada Nadzorcza					
Jan Olczyk	13 350	–	13 350	–	–
Arkadiusz Król	9 500	–	9 500	–	–
Dariusz Olczyk (pośrednio jako udziałowiec Halit s.à r.l.)*	15 100 000	–	15 100 000	–	–

*Lokum Deweloper S.A. jest bezpośrednio kontrolowana przez Halit s.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, a pośrednio przez Pana Dariusza Olczyka będącego Przewodniczącym Rady Nadzorczej Spółki, który posiada 100% udziałów Halit s.à r.l.

16. Programy płatności akcjami

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



17. Dywidendy

Informację o dywidendach wypłaconych przez Spółkę dominującą przedstawiono poniżej:

	od 01.01.2017 do 31.03.2017 (dane niebadane)	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2016 do 31.03.2016 (dane niebadane)
Halit s.à r.l.		9 300	
Pozostali		1 860	
RAZEM	–	11 160	–

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

	od 01.01.2017 do 31.03.2017 (dane niebadane)	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2016 do 31.03.2016 (dane niebadane)
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM Sp. k.		48	
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 4 Sp. k.		450	
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 6 Sp. k.		47	
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 7 Sp. k.		442	
RAZEM	–	987	–

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

	od 01.01.2017 do 31.03.2017 (dane niebadane)	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2016 do 31.03.2016 (dane niebadane)
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM Sp. k.	348		
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 2 Sp. k.	474		
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 4 Sp. k.	662	1 426	
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 7 Sp. k.		388	
RAZEM	1 484	1 814	–



18. Emisja i wykup papierów dłużnych

W okresie pierwszych 3 miesięcy 2017 roku Grupa nie emitowała nowych obligacji.

W dniu 16.03.2017 r. zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji (Program). W ramach Programu Spółka może wyemitować, w ramach jednej lub kilku serii, obligacje odsetkowe, na okaziciela, o maksymalnej łącznej wartości nominalnej nie większej niż 100 000 000,00 PLN. Obligacje nie będą posiadały formy dokumentu. Obligacje w ramach Programu będą oferowane w trybie art. 33 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, tj. poprzez ofertę kierowaną do indywidualnie oznaczonych adresatów w liczbie nieprzekraczającej 149 odbiorców (tj. nie będą oferowane w trybie oferty publicznej w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej). Środki z emisji obligacji w ramach Programu przeznaczone zostaną na realizację istotnych projektów deweloperskich realizowanych przez spółki z Grupy Kapitałowej Spółki, refinansowanie zobowiązań finansowych Spółki lub spółek z Grupy oraz na finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty deweloperskie. Emisje obligacji w ramach Programu powinny mieć miejsce nie później niż do dnia 31.12.2018 r. Obligacje w ramach Programu mogą być przedmiotem ubiegania się o wprowadzenie do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. i/lub BondSpot S.A.

W ramach ustanowionego Programu po zakończeniu okresu sprawozdawczego dokonano emisji obligacji serii D (opis zamieszczono w nocie 28. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego niniejszego raportu).

Parametry obligacji wyemitowanych w poprzednich okresach

W dniu 6 września 2016 roku na rynku Catalyst zadebiutowały obligacje wyemitowane przez Spółkę Dominującą. Poniżej podstawowe parametry obligacji serii C Lokum Deweloper S.A.

Seria	C
Liczba obligacji	40 000
Wartość nominalna jednej obligacji	1 000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN
Łączna wartość nominalna obligacji	40 000 000,00 (słownie: czterdzieści milionów) PLN
Dzień emisji	20 lipca 2016 roku
Dzień wykupu	20 lipca 2019 roku
Zabezpieczenie obligacji	Obligacje są niezabezpieczone
Cele emisji	Finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich realizowanych przez spółki z Grupy, w tym także finansowanie zakupu gruntu pod nowe projekty deweloperskie.
Dni płatności odsetek	20 stycznia 2017 r., 20 lipca 2017 r. 20 stycznia 2018 r., 20 lipca 2018 r., 20 stycznia 2019 r., 20 lipca 2019 r.
Oprocentowanie	Zmienne WIBOR 6M + marża 3,6 % (marża jest zmienna w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej Spółki i może wynosić od 3,6 – 4% w skali roku).
Rynki Catalyst	ASO GPW i ASO BONDSPOT

Wartość wskaźnika dźwigni finansowej dla obligacji serii C na dzień 31 marca 2017 roku wynosiła 0,36.



W dniu 4 marca 2016 roku na rynku Catalyst zadebiutowały obligacje wyemitowane przez Spółkę Dominującą. Poniżej podstawowe parametry obligacji serii B Lokum Deweloper S.A.

Seria	B
Liczba obligacji	30 000
Wartość nominalna jednej obligacji	1 000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN
Łączna wartość nominalna obligacji	30 000 000,00 (słownie: trzydzieści milionów) PLN
Dzień emisji	16 grudnia 2015 roku
Dzień wykupu	16 grudnia 2018 roku
Zabezpieczenie obligacji	Obligacje są niezabezpieczone
Cele emisji	Finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich realizowanych przez spółki z Grupy, w tym także finansowanie zakupu gruntu pod nowe projekty deweloperskie.
Dni płatności odsetek	16 czerwca 2016 r., 16 grudnia 2016 r., 16 czerwca 2017 r., 16 grudnia 2017 r., 16 czerwca 2018 r., 16 grudnia 2018 r.
Oprocentowanie	zmiennie WIBOR 6M + marża 4% (marża jest zmienna w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej Spółki i może wynosić 4–5% w skali roku)
Rynki Catalyst	ASO GPW i ASO BONDSPOT

Wartość wskaźnika dźwigni finansowej dla obligacji serii B na dzień 31 marca 2017 roku wynosiła 0,36.

W dniu 18 grudnia 2014 roku na rynku Catalyst zadebiutowały obligacje wyemitowane przez Spółkę Dominującą. Poniżej podstawowe parametry obligacji serii A Lokum Deweloper S.A.

Seria	A
Liczba obligacji	30 000
Wartość nominalna jednej obligacji	1 000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN
Łączna wartość nominalna obligacji	30 000 000,00 (słownie: trzydzieści milionów) PLN
Dzień emisji	17 października 2014 r.
Dzień wykupu	17 października 2017 r.
Zabezpieczenie obligacji	obligacje emitowane były jako niezabezpieczone. W listopadzie 2014 roku obligacje zostały zabezpieczone wpisem hipoteki na nieruchomościach będących własnością jednostki zależnej – Olczyk Sp. z o.o. Lokum 5 Sp. k. – o wartości 35 mln PLN
Dni płatności odsetek	17 kwietnia 2015 r., 16 października 2015 r., 18 kwietnia 2016 r., 17 października 2016 r., 18 kwietnia 2017 r., 17 października 2017 r.
Oprocentowanie	zmiennie WIBOR 6M + marża 3,8% (marża jest zmienna w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej Spółki i może wynosić od 3,8–4,8% w skali roku).
Rynki Catalyst	ASO GPW i ASO BONDSPOT

Wartość wskaźnika dźwigni finansowej dla obligacji serii A na dzień 31 marca 2017 roku wynosiła 0,23.



19. Rezerwy

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

	Rezerwy na długoterm. świadczenia pracownicze	Pozostałe rezerwy, w tym na:				
		koszty restrukturyzacji	sprawy sądowe	straty z umów budowlanych	inne	razem
za okres od 01.01 do 31.03.2017 roku						
Stan na początek okresu	60				553	613
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie						
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (–)						
Wykorzystanie rezerw (–)					(130)	(130)
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych						
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)						
Stan rezerw na dzień 31.03.2017 roku	60				423	483
za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku						
Stan na początek okresu	30				344	374
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	30				489	519
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (–)						
Wykorzystanie rezerw (–)					(280)	(280)
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych						
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)						
Stan rezerw na dzień 31.12.2016 roku	60				553	613
za okres od 01.01 do 31.03.2016 roku						
Stan na początek okresu	30				344	374
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie						
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (–)						
Wykorzystanie rezerw (–)					(75)	(75)
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych						
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)						
Stan rezerw na dzień 31.03.2016 roku	30				269	299



20. Rozliczenia międzyokresowe

	Rozliczenia krótkoterminowe			Rozliczenia długoterminowe		
	31.03.2017 (dane niebadane)	31.12.2016	31.03.2016 (dane niebadane)	31.03.2017 (dane niebadane)	31.12.2016	31.03.2016 (dane niebadane)
Aktywa – rozliczenia międzyokresowe:						
Opłacone prowizje od kredytów*	231	297	377	257	289	586
Podatki lokalne (w tym użytkowanie wieczyste)	1 155		983			
Inne koszty opłacone z góry	289	338	26	17	33	49
Aktywa – rozliczenia międzyokresowe razem	1 675	635	1 386	274	322	635
Pasywa – rozliczenia międzyokresowe:						
Przychody przyszłych okresów/wpłaty na lokale	10 978	3 542	15 740			
Inne rozliczenia						
Pasywa – rozliczenia międzyokresowe razem	10 978	3 542	15 740	–	–	–

* Rozliczane w czasie prowizje od kredytów dotyczą kredytów, które na dzień bilansowy nie są jeszcze wykorzystane.

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

21. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

Na dzień 31.03.2017 roku Grupa nie posiada żadnych aktywów i zobowiązań warunkowych.

22. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

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

	Zobowiązania krótkoterminowe			Zobowiązania długoterminowe		
	31.03.2017 (dane niebadane)	31.12.2016	31.03.2016 (dane niebadane)	31.03.2017 (dane niebadane)	31.12.2016	31.03.2016 (dane niebadane)
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:						
Kredyty w rachunku kredytowym				8 281		6 081
Kredyty w rachunku bieżącym						
Pożyczki						
Dłużne papiery wartościowe	61 428	31 167		39 878	69 790	60 981
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	61 428	31 167		48 159	69 790	67 062
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	61 428	31 167	–	48 159	69 790	67 062

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 nocie nr 13.



Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 marca 2017 roku sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej
Wszystkie kwoty podane są w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Informacje dotyczące charakteru i zakresu ryzyka, na które narażona jest Grupa Kapitałowa z tytułu zaciągniętych kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych prezentuje poniższa tabela:

Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.03.2017

Stan na 31.03.2017

Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii A	30 000	PLN	WIBOR 6M + marża	17.10.2017 r.		30 717	30 717	
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii B	30 000	PLN	WIBOR 6M + marża	16.12.2018 r.		30 390	30 390	
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii C	40 000	PLN	WIBOR 6M + marża	20.07.2019 r.		40 119	321	39 878
Obligacje razem wg stanu na dzień 31.03.2017	100 000					101 306	61 428	39 878

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

Stan na 31.03.2017

Kredyty inwestorskie spółek operacyjnych				8 281				8 281
--	--	--	--	-------	--	--	--	-------

Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2016

Wartość nominalna	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótko-terminowe	długo-terminowe

Stan na 31.12.2016

Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii A	30 000	PLN	WIBOR 6M + marża	17.10.2017 r.		30 278	30 278	–
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii B	30 000	PLN	WIBOR 6M + marża	16.12.2018 r.		29 947	12	29 935
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii C	40 000	PLN	WIBOR 6M + marża	20.07.2019 r.		40 732	877	39 855
Obligacje razem wg stanu na dzień 31.12.2016	100 000					100 957	31 167	69 790

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

Stan na 31.12.2016

Kredyty inwestorskie spółek operacyjnych								–
--	--	--	--	--	--	--	--	---

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), 4,0–5,0% (dla obligacji serii B) lub 3,6–4,0% (dla obligacji serii C) w skali roku.



23. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

W dniu 17.10.2014 roku zakończyła się emisja trzyletnich obligacji korporacyjnych Lokum Deweloper S.A. Spółka dominująca wyemitowała zabezpieczone obligacje na okaziciela o łącznej wartości nominalnej 30 mln zł (próg emisji 25 mln zł). Oprocentowanie obligacji jest zmienne, ustalone według stawki WIBOR 6M + 3,80%, przy czym marża może się zmieniać zgodnie z warunkami emisji. W dniu 18.12.2014 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 zł ustanowiona na pierwszym miejscu na nieruchomości przy ul. Batorego (Ratyń) we Wrocławiu.

W dniu 31.03.2016 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 58 153 672,00 zł (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto budowy dwóch zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażami podziemnymi Etap VI (budynki 1 i 2) oraz Etap VII (budynki 3,4,5) inwestycji Lokum di Trevi, realizowanej na działkach położonych we Wrocławiu przy ul. Międzyzleskiej. Całkowita wypłata Kredytu nastąpi w terminie do dnia 1.12.2018 r., zaś termin spłaty został ustalony na dzień 1.12.2018 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 87 230 508,00 zł, ustanowiona docelowo 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,
- zastaw rejestrowy na wszystkich rachunkach Lokum 3 prowadzonych przez PKO BP, za wyjątkiem Otwartych Mieszkaniowych Rachunków Powierniczych.

W dniu 7.09.2016 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 23 690 000,00 zł (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji wielomieszkaniowej pod nazwą „LOKUM VICTORIA – etap II A” realizowanej na działce położonej we Wrocławiu przy ul. Tęczowej 85. Całkowita wypłata Kredytu nastąpi w terminie do dnia 31.12.2017 r., zaś termin spłaty został ustalony na dzień 1.12.2018 r. 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.

W dniu 11.01.2017 r. Olczyk Sp. z o.o. Lokum 5 Sp. k. (Lokum 5) – spółka zależna zawarła, jako Kredytobiorca, z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. (PKO BP) dwie umowy kredytu inwestorskiego na łączną kwotę 37 460 000,00 PLN tj. umowę kredytu inwestorskiego (Umowa 1), na mocy której Lokum 5 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 25 210 000,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji wielomieszkaniowej pod nazwą „LOKUM VICTORIA-etap II B” (etap IIB) oraz umowę kredytu inwestorskiego (Umowa 2), na mocy której Lokum 5 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 12 250 000,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji wielomieszkaniowej pod nazwą „LOKUM VICTORIA-etap III” (etap III), realizowanych na działce nr 3/12 położonej we Wrocławiu przy ul. Tęczowej 85. Całkowita wypłata Kredytów, na podstawie Umowy 1 i Umowy 2, nastąpi w terminie do dnia 30.11.2018 r., zaś termin spłaty został ustalony na dzień 1.08.2019 r. Kredyty wypłacane będą w walucie polskiej i są oprocentowane w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę PKO BP.

Zabezpieczeniem spłaty Kredytów jest m.in.:

- hipoteka umowna do kwoty 91 725 000,00 zł, ustanowiona docelowo na pierwszym miejscu na prawie wieczystego użytkowania działki nr 3/12 położonej we Wrocławiu przy ul. Tęczowej,
- weksel własny in blanco wystawiony przez Lokum 5 wraz z deklaracją wekslową,
- poręczenie wekslowe udzielone przez Spółkę dominującą,
- zastaw rejestrowy na wszystkich rachunkach Lokum 5 prowadzonych przez PKO BP, za wyjątkiem Otwartych Mieszkaniowych Rachunków Powierniczych.



W dniu 30.09.2016 r. Olczyk Sp. z o.o. Lokum 10 S.K.A. (Lokum 10) – spółka zależna zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu inwestycyjnego z Alior Bank Spółka Akcyjna (Alior), na mocy której Lokum 10 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 3 000 000,00 EUR (Kredyt). Całkowita spłata kredytu ma nastąpić do 31.08.2021 r. Kredyt będzie wypłacany w walucie EUR i oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (EURIBOR 3M) powiększonej o marżę Alior Banku.

Zabezpieczeniem spłaty Kredytu jest m.in:

- hipoteka łączna do kwoty 4 500 000,00 EUR ustanowiona docelowo na pierwszym miejscu na prawie własności lokali zlokalizowanych przy ul. Krawieckiej we Wrocławiu, prawie własności nieruchomości zlokalizowanych w Siechnicach, prawie użytkowania wieczystego nieruchomości zlokalizowanych przy ul. Stanisławowskiej i ul. Awicenny we Wrocławiu oraz prawie własności nieruchomości zlokalizowanych w Sobótce,
- przelew wierzytelności z umów najmu powierzchni nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Międzyleskiej i Gazowej,
- poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez Spółkę dominującą,
- przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia nieruchomości zabudowanych objętych hipoteką łączną.



24. Transakcje z podmiotami powiązanymi

24.1. Transakcje z podmiotami powiązanymi nieobjętymi konsolidacją

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

	od 01.01.2017 do 31.03.2017 (dane niebadane)	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2016 do 31.03.2016 (dane niebadane)
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego			
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	117	414	94
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy			
Płatności w formie akcji własnych			
Pozostałe świadczenia	4	11	2
Razem	121	425	96

Przychody ze sprzedaży	
od 01.01.2017 do 31.03.2017 (dane niebadane)	od 01.01.2016 do 31.03.2016 (dane niebadane)

Sprzedaż do:

Kluczowego personelu kierowniczego		
Pozostałych podmiotów powiązanych	18	24
Razem	18	24

Należności		
31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016

Należności od:

Kluczowego personelu kierowniczego			
Pozostałych podmiotów powiązanych	6 025	9 670	675
Razem	6 025	9 670	675

Zakup	
od 01.01.2017 do 31.03.2017 (dane niebadane)	od 01.01.2016 do 31.03.2016 (dane niebadane)

Zakup od:

Kluczowego personelu kierowniczego		75
Pozostałych podmiotów powiązanych		
Razem	–	75



Zobowiązania		
31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016

Zobowiązania wobec:

Kluczowego personelu kierowniczego		63	
Pozostałych podmiotów powiązanych	366	38	
Razem	366	101	–

31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016
Skumulowane saldo	Skumulowane saldo	Skumulowane saldo

Pożyczki udzielone:

Kluczowemu personelowi kierowniczemu			
Pozostałym podmiotom powiązanym	805	794	1 130
Razem	805	794	1 130

31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016
Skumulowane saldo	Skumulowane saldo	Skumulowane saldo

Pożyczki otrzymane od:

Kluczowego personelu kierowniczego			
Pozostałych podmiotów powiązanych			
Razem	–	–	–

Transakcje z podmiotami powiązanymi 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.

24.2. Transakcje pomiędzy Lokum Deweloper S.A. a jednostkami zależnymi

Poniżej zestawiono transakcje Spółki Dominującej z jednostkami powiązanymi objętymi konsolidacją w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy podlegające wyłączeniom konsolidacyjnym.

	od 01.01.2017 do 31.03.2017 (dane niebadane)	od 01.01.2016 do 31.03.2016 (dane niebadane)
Sprzedaż do jednostek zależnych	3 931	1 972
Zakup od jednostek zależnych	54	46

	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016
Należności od jednostek zależnych	102 873	105 224	2 461
Zobowiązania wobec jednostek zależnych	411	310	242

	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	124 636	125 288	86 796
Pożyczki otrzymane od jednostek zależnych	39 914	31 133	35 719



Transakcje Spółki dominującej z jednostkami powiązanymi objętymi konsolidacją dokonywane były na zasadach rynkowych.

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

24.3. Informacje o zawarciu przez emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2017 r. Lokum Deweloper S.A. oraz spółki z Grupy Kapitałowej nie zawierały istotnych transakcji z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe.

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2017 r. Lokum Deweloper S.A. oraz spółki z Grupy nie zawierały nietypowych transakcji z jednostkami powiązanymi.

25. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony

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

	31.03.2017 (dane niebadane)	31.12.2016	31.03.2016 (dane niebadane)
Saldo na początek okresu:			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17 377	355	355
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	431	32	32
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	16 946	323	323
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:			
Rachunek zysków i strat (+/-)	305	16 623	164
Inne całkowite dochody (+/-)			
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych			
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)			
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:	17 251	16 946	487
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17 384	17 377	533
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	133	431	46

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

W dniu 31.03.2016 r. Spółka dominująca udzieliła poręczenia wekslowego za zobowiązania spółki Olczyk Sp. z o.o. Lokum 3 Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu występującej jako wystawca weksla własnego niezupełnego (in blanco), na dowód czego złożyła na wekslu swoje podpisy jako poręczyciel za wystawcę. Weksel ten stanowi zabezpieczenie wierzytelności Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego SA (dalej jako „PKO BP”) wynikających z umowy kredytu inwestorskiego NOWY DOM sprzedaż udzielonego w walucie polskiej zawartej w dniu 31.03.2016r. na kwotę kredytu 58 153 672,00 PLN przez PKO BP z Olczyk Sp. z o.o. Lokum 3 Sp. k. Całkowita spłata kredytu ma nastąpić do 1.12.2018 r. Wartość zadłużenia z tytułu kapitału kredytu na dzień 31.03.2017 r. wynosiła 8 608 256,90 PLN. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie i refinansowanie kosztów netto budowy dwóch zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażami podziemnymi Etap VI (budynki 1 i 2) oraz Etap VII (budynki 3,4,5) inwestycji Lokum di Trevi, realizowanej na działkach położonych we Wrocławiu przy ul. Międzyzyleskiej.

W dniu 7.09.2016 r. Spółka dominująca udzieliła poręczenia wekslowego za zobowiązania spółki Olczyk Sp. z o.o. Lokum 5 Sp. k. występującej jako wystawca weksla własnego niezupełnego (in blanco), na dowód czego złożyła na wekslu swoje podpisy jako poręczyciel za wystawcę. Weksel ten stanowi zabezpieczenie wierzytelności Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego SA (dalej jako „PKO BP”) wynikających z umowy kredytu inwestorskiego na kwotę kredytu 23 690 000,00 PLN zawartej przez PKO BP z Olczyk Sp. z o.o. Lokum 5 Sp. k. Całkowita spłata kredytu ma nastąpić do 1.12.2018 r. Wartość zadłużenia z tytułu kapitału kredytu na dzień 31.03.2017 r. wynosiła 0,00 PLN. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji wielomieszkaniowej pod nazwą „LOKUM VICTORIA-etap II A” realizowanej na działce położonej we Wrocławiu przy ul. Tęczowej 85.



W dniu 30.09.2016 r. Spółka dominująca udzieliła poręczenia wg prawa cywilnego za zobowiązania spółki Olczyk Sp. z o.o. Lokum 10 S.K.A. wynikające z umowy kredytu inwestycyjnego na kwotę kredytu 3 000 000,00 EUR zawartej przez Alior Bank Spółka Akcyjna z Olczyk Sp. z o.o. Lokum 10 S.K.A. Całkowita spłata kredytu ma nastąpić do 31.08.2021 r. Wartość zadłużenia z tytułu kapitału kredytu na dzień 31.03.2017 r. wynosiła 0,00 PLN.

W dniu 11.01.2017 r. Spółka dominująca udzieliła poręczenia wekslowego za zobowiązania spółki Olczyk Sp. z o.o. Lokum 5 Sp. k. występującej jako wystawca weksla własnego niepełnego (in blanco), na dowód czego złożyła na wekslu swoje podpisy jako poręczyciel za wystawcę. Weksel ten stanowi zabezpieczenie wierzytelności Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego SA (dalej jako „PKO BP”) wynikających z umów kredytu inwestorskiego na łączną kwotę 37 460 000,00 PLN zawartej przez PKO BP z Olczyk Sp. z o.o. Lokum 5 Sp. k. Całkowita spłata kredytu ma nastąpić do 1.08.2019 r. Wartość zadłużenia z tytułu kapitału kredytu na dzień 31.03.2017 r. wynosiła 0,00 PLN. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji wielomieszkaniowych realizowanych na działce położonej we Wrocławiu przy ul. Tęczowej 85.

W dniu 7.03.2017 r. Spółka dominująca zawarła umowę poręczenia, której przedmiotem jest poręczenie przez Spółkę zapłaty przez Olczyk Sp. z o.o. Lokum 4 Sp. k. kwoty brutto w wysokości 14 662 332,26 PLN zgodnie z warunkami Kontraktu budowlanego zawartego w dniu 7.03.2017 r. Poręczenie jest terminowe i wygasa po upływie 6 miesięcy od daty wymagalności ostatniej faktury wystawionej na podstawie Kontraktu budowlanego.

27. Inne istotne wydarzenia (w tym opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących emitenta oraz wskazanie czynników i zdarzeń mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe)

- W dniu 11.01.2017 r. Olczyk Sp. z o.o. Lokum 5 Sp. k. (Lokum 5) – spółka zależna od Emitenta zawarła, jako Kredytobiorca, z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. (PKO BP) dwie umowy kredytu inwestorskiego na łączną kwotę 37 460 000,00 PLN tj. umowę kredytu inwestorskiego (Umowa 1), na mocy której Lokum 5 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 25 210 000,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji wielomieszkaniowej pod nazwą „LOKUM VICTORIA – etap II B” (etap IIB) oraz umowę kredytu inwestorskiego (Umowa 2), na mocy której Lokum 5 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 12 250 000,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji wielomieszkaniowej pod nazwą „LOKUM VICTORIA – etap III” (etap III), realizowanych na działce nr 3/12 położonej we Wrocławiu przy ul. Tęczowej 85, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00046633/0 (Nieruchomość). Całkowita wypłata Kredytów, na podstawie Umowy 1 i Umowy 2, nastąpi w terminie do dnia 30.11.2018 r., zaś termin spłaty został ustalony na dzień 1.08.2019 r. Kredyty wypłacane będą w walucie polskiej i są oprocentowane w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę PKO BP.
- W dniu 7.03.2017 r. Spółka zawarła umowę poręczenia (dalej jako „Umowa”), której przedmiotem jest poręczenie przez Spółkę do kwoty 14 662 332,26 PLN wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wymagalności do dnia zapłaty obowiązku zapłaty przez Olczyk Sp. z o.o. Lokum 4 Sp. k. (dalej jako „Lokum 4”) kwoty brutto w wysokości 14 662 332,26 PLN zgodnie z warunkami Kontraktu budowlanego zawartego w dniu 7.03.2017 r. (dalej jako „Kontrakt budowlany”). Poręczenie jest terminowe i wygasa po upływie 6 miesięcy od daty wymagalności ostatniej faktury wystawionej na podstawie Kontraktu budowlanego. Zgodnie z Umową Spółka przyjęła odpowiedzialność solidarną z Lokum 4 za zapłatę całości należności wynikającej z Kontraktu budowlanego.
- W dniu 16.03.2017 r. zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji (Program). W ślad za wyżej wymienioną uchwałą, Rada Nadzorcza Spółki w dniu 16.03.2017 r. podjęła uchwałę w przedmiocie wyrażenia zgody na zaciągnięcie przez Spółkę zobowiązań finansowych wynikających z ustanowionego Programu. W ramach Programu Spółka może wyemitować, w ramach jednej lub kilku serii, obligacje odsetkowe, na okaziciela, o maksymalnej łącznej wartości nominalnej nie większej niż 100 000 000,00 PLN. Obligacje nie będą posiadały formy dokumentu. Obligacje w ramach Programu będą oferowane w trybie art. 33 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, tj. poprzez ofertę kierowaną do indywidualnie oznaczonych adresatów w liczbie nieprzekraczającej 149 odbiorców (tj. nie będą oferowane w trybie oferty publicznej w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej). Środki z emisji obligacji w ramach Programu przeznaczone zostaną na realizację istotnych projektów deweloperskich realizowanych przez spółki z Grupy Kapitałowej Spółki (Grupa), refinansowanie zobowiązań finansowych Spółki lub spółek z Grupy oraz na finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty deweloperskie. Emisje obligacji w ramach Programu powinny mieć miejsce nie później niż do dnia 31.12.2018 r. Obligacje w ramach Programu mogą być przedmiotem ubiegania się o wprowadzenie do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. i/lub BondSpot S.A.
- W dniu 22.03.2017 r. zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie wniosku zarządu o przeznaczenie zysku z 2016 roku oraz części kapitału zapasowego Spółki na wypłatę dywidendy. Zgodnie z przywołaną uchwałą Zarząd zawnioskował, aby część zysku netto w kwocie 14 040 000,00 PLN wypracowana przez Spółkę w 2016 roku oraz poprzednich latach obrotowych i stanowiąca obecnie część kapitału zapasowego Spółki została przeznaczona na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Spółki (Dywidenda). Na każdą akcję Spółki będzie przypadająca kwota 0,78 PLN Dywidendy. Rekomendowana kwota Dywidendy jest wyrazem kontynuacji oświadczeń składanych przez zarząd Spółki w zakresie polityki wypłaty dywidendy, w których wskazano, że kwota dywidendy może sięgać do 30% zysku netto wykazanego w skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper S.A. Po wyższa rekomendacja uwzględnia wysoki poziom kapitału zapasowego Spółki utworzonego z zysku wypracowanego przez Spółkę w latach ubiegłych oraz jednostkowy wynik finansowy Spółki za rok obrotowy 2016 i wykazany tam zysk.



28. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

- W dniu 24.04.2017 r. rada nadzorcza Spółki pozytywnie zaopiniowała wniosek zarządu, aby część zysku netto w kwocie 14 040 000,00 PLN wypracowana przez Spółkę w 2016 roku oraz poprzednich latach obrotowych i stanowiąca obecnie część kapitału zapasowego Spółki, została przeznaczona na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Spółki (Dywidenda). Na każdą akcję Spółki będzie przypadała kwota 0,78 PLN Dywidendy.
- W dniu 24.04.2017 r. rada nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w sprawie wyboru biegłego rewidenta do zbadania i/lub przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, której jednostką dominującą jest Spółka, za okres 01.01.2017 r. – 30.06.2017 r. oraz za rok obrotowy kończący się dnia 31.12.2017 r. (tj. 01.01.2017 r. – 31.12.2017 r.). Podmiotem wybranym przez radę nadzorczą do przeprowadzenia ww. czynności jest PKF Consult Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Orzyckiej 6 lok.1B, 02-695 Warszawa (podmiot wpisany na listę Krajowej Rady Biegłych Rewidentów pod nr 477). Spółka korzystała z usług tego podmiotu w analogicznym zakresie przedmiotowym w roku obrotowym 2014, 2015 i 2016. PKF Consult Sp. z o.o. Sp. k. przeprowadziła także badanie historycznych informacji finansowych zamieszczonych w prospekcie emisyjnym Spółki, zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 5 października 2015 r.
- W dniu 24.04.2017 r. zarząd Spółki po dokonaniu redukcji zapisów, dokonał przydziału 75.000 Obligacji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 1 000,00 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 75 000 000,00 PLN, pod warunkiem ich opłacenia do dnia 26 kwietnia 2017 r. na podstawie instrukcji rozrachunku. Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej. Dniem Emisji będzie dzień 26 kwietnia 2017 r. Celem Emisji Obligacji jest finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich Spółki lub przez podmioty zależne Spółki, w tym także finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty deweloperskie oraz spłata przez Spółkę lub przez podmioty zależne Spółki zobowiązań, w szczególności tych wynikających z wyemitowanych obligacji. Obligacje nie są zabezpieczone i nie będą posiadały formy dokumentu. Oprocentowanie Obligacji jest zmienne, oparte o stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę w wysokości 3,2%, chyba że ulegnie ona zmianie zgodnie z warunkami emisji. Kupon od każdej Obligacji naliczany jest począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia), odrębnie dla każdego 6-miesięcznego okresu odsetkowego i wypłacany będzie w dniu płatności odsetek. Termin wykupu Obligacji ustalono na dzień 26 kwietnia 2020 r. Zbywalność Obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom. Obligacje mogą być przedmiotem ubiegania się o wprowadzenie do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub BondSpot S.A.W warunkach emisji Obligacji Spółka zobowiązała się, że dywidenda wypłacana za rok obrotowy nie przekroczy 50% skonsolidowanego zysku netto wykazywanego w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Spółki za rok obrotowy, za który wypłacana będzie dywidenda. Opłacenie obligacji nastąpiło z dniem 26.04.2017 roku.
- W dniu 24.04.2017 r. zarząd Spółki podjął decyzję o zamiarze przeprowadzenia w dniu 17 maja 2017 r. przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta 30 000 sztuk Obligacji serii B o łącznej wartości nominalnej 30 000 000,00 PLN, tj. wszystkich wyemitowanych Obligacji serii B Spółki. Spółka jest uprawniona do przeprowadzenia przedterminowego wykupu Obligacji serii B na żądanie własne zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji Obligacji serii B. Kwota na jedną Obligację w jakiej obligacje podlegają spłacie w wyniku realizacji ww. opcji stanowi sumę wartość nominalnej jednej Obligacji (1 000,00 PLN) oraz dodatkowej premii w wysokości 1,00% wartości nominalnej jednej Obligacji (10,00 PLN). Dodatkowo obligatariuszom wypłacony zostanie należny do dnia 17 maja 2017 roku Kupon za 3 okres odsetkowy w wysokości 24,20 PLN na jedną Obligację. Dniem Ustalenia Praw dla przedterminowego wykupu Obligacji serii B będzie dzień 9 maja 2017 r. Przedterminowy wykup Obligacji serii B realizowany będzie za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW.
- W dniu 27.04.2017 r. na mocy uchwały nr 419/2017 zarząd Giełdy Papierów Wartościowych S.A., po rozpatrzeniu wniosku Spółki o zawieszenie obrotu obligacjami na okaziciela serii B (oznaczonymi kodem „PLLKMDW00056”), w związku z zamiarem ich przedterminowego wykupu, postanowił zawiesić obrót tymi obligacjami w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst od dnia 4 maja 2017 r.
- W dniu 27.04.2017 r. na mocy uchwały nr 93/17 zarząd BondSpot S.A., po rozpatrzeniu wniosku Spółki o zawieszenie obrotu obligacjami na okaziciela serii B (oznaczonymi kodem ISIN „PLLKMDW00056”), w związku z zamiarem ich przedterminowego wykupu, postanowił zawiesić obrót tymi obligacjami w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst od dnia 4 maja 2017 r.
- W dniu 28.04.2017 r. Olczyk Sp. z o.o. Lokum 10 S.K.A. (Lokum 10) dokonała wypłaty kredytu inwestycyjnego w wysokości 3 mln EUR zgodnie z umową zawartą pomiędzy spółką a Alior Bank Spółka Akcyjna.
- W dniu 28.04.2017 r. zarząd komplementariusza spółek 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. sporządził odpowiednio dla każdej ze spółek plan przekształcenia (Plany). Powołane Plany przewidują, że przekształcenie wskazanych spółek polegać będzie na zmianie formy prawnej spółek ze spółki komandytowo-akcyjnej w spółkę komandytową na zasadach opisanych w art. 551 i następnych k.s.h.
- W dniu 15.05.2017 r. zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie wniosku zarządu dotyczącego dnia dywidendy i dnia wypłaty dywidendy. Zgodnie z przywołaną uchwałą zarząd zawnioskował, aby zwyczajne walne zgromadzenie Spółki ustaliło, jako dzień dywidendy datę 20.06.2017 r. oraz dzień wypłaty dywidendy datę 5.07.2017 r. Rekomendacja zarządu została pozytywnie zaopiniowana w tym samym dniu przez radę nadzorczą Spółki.



29. Inne znaczące zmiany aktywów, zobowiązań, przychodów i kosztów

Nie wystąpiły.

30. Istotne sprawy sądowe

Według stanu na dzień 31 marca 2017 r. nie występowało pojedyncze postępowanie ani dwa lub więcej postępowań przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki dominującej lub jednostek od niej zależnych, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

W dniu 8.02.2017 r. Spółka dominująca wytoczyła powództwo o zapłatę kwoty 425 830,00 PLN. Postępowanie sądowe, którego stroną jest Spółka dominująca nie wpływa w sposób istotny na działalność Spółki dominującej oraz Grupy Kapitałowej.

31. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki osiągnięte przez Lokum Deweloper S.A. i Grupę w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Istotne znaczenie dla osiąganych przez Grupę wyników będzie miała sytuacja makroekonomiczna, w szczególności w zakresie dostępności kredytów hipotecyjnych dla potencjalnych klientów, jak również planowana i realizowana przez administrację rządową i samorządową polityka mieszkaniowa i gospodarka przestrzenna.

Czynniki te w dużej mierze determinują popyt na nowe mieszkania, ich strukturę i cenę oraz lokalizację.

Uproszczenie przepisów regulujących proces inwestycyjny poprzez deregulację procedur planistycznych, prawa budowlanego, warunków technicznych, a także prawa środowiskowego czy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego może doprowadzić do spadku kosztów realizacji inwestycji.

Lokum Deweloper S.A. oraz spółki z Grupy koncentrują swoją działalność w zakresie wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego w segmencie mieszkań o podwyższonym standardzie we Wrocławiu i w Krakowie. Grupa zakłada długoterminowy wzrost wartości poprzez zwiększanie skali działalności z jednoczesnym zachowaniem osiąganych dotychczas ponadprzeciętnych marż. Strategia ta będzie realizowana dzięki wytycznym szczegółowo określonym przez zarząd:

- dywersyfikacja źródeł finansowania poprzez finansowanie działalności w oparciu o kapitały własne, w tym zyski zatrzymane, oraz wpłaty od klientów, kredyty bankowe i emisje obligacji; zapewnienie Grupie właściwych sposobów finansowania, zarówno dla prowadzonych, jak i planowanych projektów deweloperskich,
- utrzymywanie właściwego poziomu oferty mieszkań; realizacja projektów deweloperskich o unikatowych walorach architektonicznych – wysoka jakość i funkcjonalne układy budowanych mieszkań, oryginalnie zaaranżowane części wspólne, atrakcyjna lokalizacja, dopasowanie do potrzeb rynku,
- dalsza rozbudowa banku ziemi; nabywanie atrakcyjnych cenowo nieruchomości gruntowych położonych w preferowanych przez klientów lokalizacjach i wyposażonych w odpowiednią infrastrukturę.

32. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 31.03.2017: 4,2198 PLN/EUR; 31.12.2016: 4,4240
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: 01.01–31.03.2017: 4,2891 PLN/EUR; 01.01–31.03.2016: 4,3559 PLN/EUR.

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



Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 marca 2017 roku
sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej
Wszystkie kwoty podane są w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Dane za I kwartał 2017 roku

od 01.01.2017 do 31.03.2017 (dane niebadane)	od 01.01.2016 do 31.03.2016 (dane niebadane)	od 01.01.2017 do 31.03.2017 (dane niebadane)	od 01.01.2016 do 31.03.2016 (dane niebadane)
w tys. PLN		w tys. EUR	

Sprawozdanie z wyniku

Przychody ze sprzedaży	6 539	36 311	1 525	8 336
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(1 331)	8 402	(310)	1 929
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(2 521)	7 582	(588)	1 741
Zysk (strata) netto	(2 221)	7 745	(518)	1 778
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	(2 126)	7 097	(496)	1 629
Zysk na akcję (PLN; EUR)	(0,118)	0,394	(0,028)	0,091
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	(0,118)	0,394	(0,028)	0,091
Średni kurs PLN / EUR w okresie	–	–	4,2891	4,3559

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(28 308)	(22 831)	(6 600)	(5 241)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(108)	103	(25)	24
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	5 659	(2 791)	1 319	(641)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(22 757)	(25 519)	(5 306)	(5 858)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	–	–	4,2891	4,3559

31.03.2017 (dane niebadane)	31.12.2016	31.03.2017 (dane niebadane)	31.12.2016
w tys. PLN		w tys. EUR	

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	404 836	385 409	95 937	87 118
Zobowiązania długoterminowe	54 153	75 765	12 833	17 126
Zobowiązania krótkoterminowe	111 417	66 671	26 403	15 070
Kapitał własny	239 266	242 973	56 701	54 922
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	239 358	241 485	56 723	54 585
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	–	–	4,2198	4,4240



Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Lokum Deweloper S.A.

1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	31.03.2017 (dane niebadane)	31.12.2016	31.03.2016 (dane niebadane)
<i>Aktywa trwałe</i>			
Wartości niematerialne	17	25	52
Rzeczowe aktywa trwałe	9 198	9 138	8 925
Inwestycje (w jednostkach powiązanych)	35 959	35 959	134 192
Udzielone pożyczki (jednostkom powiązanym)	124 635	125 288	86 796
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	991	672	755
Aktywa trwałe	170 800	171 082	230 720
<i>Aktywa obrotowe</i>			
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2	–	–
Należności handlowe i pozostałe (w tym RMK)	103 759	106 051	3 415
Udzielone pożyczki	–	–	–
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	20 871	10 202	27 283
Aktywa obrotowe	124 632	116 253	30 698
Aktywa razem	295 432	287 335	261 418



PASYWA

31.03.2017 (dane niebadane)	31.12.2016	31.03.2016 (dane niebadane)
--------------------------------	------------	--------------------------------

Kapitał własny

Kapitał zakładowy	3 600	3 600	3 600
Kapitał zapasowy	147 647	147 497	163 413
Zysk/strata netto	(129)	150	(4 391)
Kapitał własny	151 118	151 247	162 622

Rezerwy

Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	423	553	269
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 186	882	730
Rezerwy na zobowiązania – długoterminowe	60	60	30
Rezerwy	1 669	1 495	1 029

Zobowiązania długoterminowe

Kredyty, pożyczki, obligacje, leasingi	79 794	100 923	96 700
Otrzymane kaucje i zaliczki	–	–	–
Zobowiązania długoterminowe	79 794	100 923	96 700

Zobowiązania krótkoterminowe

Kredyty, pożyczki i obligacje	61 428	31 167	–
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	–	2	–
Zobowiązania handlowe i pozostałe	1 417	2 495	1 067
Otrzymane kaucje i zaliczki	–	–	–
Pozostałe zobowiązania	6	6	–
Zobowiązania krótkoterminowe	62 851	33 670	1 067
Pasywa razem	295 432	287 335	261 418

2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	od 01.01.2017 do 31.03.2017 (dane niebadane)	od 01.01.2016 do 31.03.2016 (dane niebadane)
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	3 975	2 859
Przychody ze sprzedaży produktów	3 975	2 859
Przychody ze sprzedaży usług	–	–
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	–	–
Koszt własny sprzedaży	2 993	2 710
Koszt sprzedanych produktów	2 993	2 710
Koszt sprzedanych usług	–	–
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	–	–
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	982	149
Koszty sprzedaży	–	–
Koszty ogólnego zarządu	840	460
Pozostałe przychody operacyjne	51	29
Pozostałe koszty operacyjne	50	30
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	–	–
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	143	(312)
Przychody finansowe	1 806	1 868
Koszty finansowe	2 093	1 419
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	–	–
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(144)	137
Podatek dochodowy	(15)	(228)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(129)	365
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	–	–
Zysk (strata) netto	(129)	365
Inne całkowite dochody		
Całkowite dochody	(129)	365
Średnia ważona liczba akcji w okresie	18 000 000	18 000 000
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	(0,007)	0,020
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	(0,007)	0,020



3. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
Stan na 1 stycznia 2017 roku	3 600	147 497	150	–	151 247
Zmiany w okresie:					–
Podział wyniku z lat ubiegłych					–
Wypłata dywidendy z kapitału zapasowego					
Wynik finansowy bieżącego okresu				(129)	(129)
Zmiany razem	–	–	–	(129)	(129)
Stan na 31 marca 2017 roku	3 600	147 497	150	(129)	151 118

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
Stan na 1 stycznia 2016 roku	3 600	163 413	(4 756)	–	162 257
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych		(4 756)	4 756		–
Wypłata dywidendy z kapitału zapasowego		(11 160)			(11 160)
Wynik finansowy bieżącego okresu				150	150
Zmiany razem		(15 916)	4 756	150	(11 010)
Stan na 31 grudnia 2016 roku	3 600	147 497	–	150	151 247

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
Stan na 1 stycznia 2016 roku	3 600	163 413	(4 756)	–	162 257
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych					
Wynik finansowy bieżącego okresu				365	365
Zmiany razem	–	–	–	365	365
Stan na 31 marca 2016 roku	3 600	163 413	(4 756)	365	162 622



4. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	od 01.01.2017 do 31.03.2017 (dane niebadane)	od 01.01.2016 do 31.03.2016 (dane niebadane)
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(144)	137
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne	215	196
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez rachunek zysków i strat		
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału		
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(43)	
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)		
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
Koszty odsetek	524	415
Przychody z odsetek i dywidend	(208)	(986)
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)		
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych		
Inne korekty		
Korekty razem	488	(375)
Zmiana stanu zapasów	–	–
Zmiana stanu należności	2 354	1 738
Zmiana stanu zobowiązań	(1 079)	(132)
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(193)	(147)
Zmiana stanu z tytułu umów budowlanych	–	–
Zmiany w kapitale obrotowym	1 082	1 459
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych		
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej		
Zapłacony podatek dochodowy		
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 426	1 221



od 01.01.2017 do 31.03.2017 (dane niebadane)	od 01.01.2016 do 31.03.2016 (dane niebadane)
--	--

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej

Wydatki na nabycie wartości niematerialnych		
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(273)	(143)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	49	
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych		
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych		
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych		
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	26 680	
Pożyczki udzielone	(24 559)	(26 620)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych		
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych		
Inne wydatki inwestycyjne		
Otrzymane odsetki	207	218
Otrzymane dywidendy		
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	2 104	(26 545)

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej

Wpływy netto z tytułu emisji akcji		
Nabycie akcji własnych		
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
Wykup dłużnych papierów wartościowych		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	14 630	24 000
Spłaty kredytów i pożyczek	(6 250)	
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		
Odsetki zapłacone	(1 241)	
Dywidendy wypłacone		
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	7 139	24 000
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	10 669	(1 324)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	10 202	28 607
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	–	–
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	20 871	27 283
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	–	–

5. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 31.03.2017: 4,2198 PLN/EUR; 31.12.2016: 4,4240
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: 01.01–31.03.2017: 4,2891 PLN/EUR; 01.01–31.03.2016: 4,3559 PLN/EUR.

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

Dane za I kwartał 2017 roku	od 01.01.2017 do 31.03.2017 (dane niebadane)	od 01.01.2016 do 31.03.2016 (dane niebadane)	od 01.01.2017 do 31.03.2017 (dane niebadane)	od 01.01.2016 do 31.03.2016 (dane niebadane)
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Przychody ze sprzedaży	3 975	2 859	927	656
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	143	(312)	33	(72)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(144)	137	(34)	31
Zysk (strata) netto	(129)	365	(30)	84
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	(129)	365	(30)	84
Zysk na akcję (PLN; EUR)	(0,007)	0,020	(0,002)	0,005
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	(0,007)	0,020	(0,002)	0,005
Średni kurs PLN / EUR w okresie	–	–	4,2891	4,3559

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 426	1 221	332	280
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	2 104	(26 545)	491	(6 094)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	7 139	24 000	1 664	5 510
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	10 669	(1 324)	2 487	(304)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	–	–	4,2891	4,3559

31.03.2017 (dane niebadane)	31.12.2016	31.03.2017 (dane niebadane)	31.12.2016
w tys. PLN		w tys. EUR	

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	295 432	287 335	70 011	64 949
Zobowiązania długoterminowe	79 794	100 923	18 909	22 813
Zobowiązania krótkoterminowe	62 851	33 670	14 894	7 611
Kapitał własny	151 118	151 247	35 812	34 188
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	–	–	4,2198	4,4240



Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe sporządzone za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2017 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostały zatwierdzone do publikacji przez zarząd Spółki dominującej w dniu 16 maja 2017 roku.

Podpisy wszystkich członków zarządu

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
16 maja 2017 roku	prezes zarządu	Bartosz Kuźniar	

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
16 maja 2017 roku	wiceprezes zarządu, dyrektor finansowy	Marzena Przeniosło	