



Półroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe Lokum Deweloper S.A.

za okres 01.01.2018 r. – 30.06.2018 r.

sporządzone według Międzynarodowych Standardów
Sprawozdawczości Finansowej

Wrocław, 07.08.2018



Spis treści

Sprawozdanie z sytuacji finansowej	3
Sprawozdanie z całkowitych dochodów	5
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (PLN)	5
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	6
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	7
Dodatkowe informacje do jednostkowego sprawozdania finansowego	9
1. Informacje ogólne	9
2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości	10
3. Znaczące zdarzenia i transakcje	12
4. Sezonowość działalności	12
5. Zysk na akcję	13
6. Segmenty operacyjne	13
7. Połączenia jednostek gospodarczych	13
8. Wartość firmy	13
9. Wartości niematerialne	14
10. Rzeczowe aktywa trwałe	16
11. Inwestycje w jednostkach powiązanych	19
12. Zapasy	20
13. Wartość godziwa instrumentów finansowych	20
14. Odpisy aktualizujące wartość aktywów	21
15. Kapitał podstawowy	21
16. Programy płatności akcjami	21
17. Dywidendy	21
18. Emisja i wykup papierów dłużnych	22
19. Rezerwy	23
20. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe	24
21. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	24
22. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań	26
23. Poręczenia	26
24. Transakcje z podmiotami powiązanymi	27
25. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony	28
26. Sprawy sądowe	28
27. Zdarzenia po dniu bilansowym	29
28. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR	30
29. Zatwierdzenie do publikacji	31



Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Noty	30.06.2018 (niebadane)	31.12.2017	30.06.2017 (niebadane)
AKTYWA TRWAŁE				
Wartości niematerialne	9	82	6	10
Rzeczowe aktywa trwałe	10	9 630	9 653	9 200
Inwestycje (w jednostkach powiązanych)	11	148 621	148 621	35 959
Udzielone pożyczki (jednostkom powiązanym)	11	215 868	140 163	144 582
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	24	1 160	938	1 573
Aktywa trwałe		375 361	299 381	191 324
AKTYWA OBROTOWE				
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		305	–	–
Należności handlowe i pozostałe (w tym RMK), w tym:		46 170	107 980	103 959
– z tytułu sprzedaży aktywów finansowych dla FORUM XVIII FIZ		–	102 446	100 432
– z tytułu podziału zysków spółek zależnych		42 080	89	89
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne, w tym:		3 409	9 318	34 506
– nabyte jednostki funduszy inwestycyjnych		–	–	18 056
Aktywa obrotowe		49 885	117 298	138 465
Aktywa razem		425 246	416 679	329 789


Sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)

PASYWA	Noty	30.06.2018 (niebadane)	31.12.2017	30.06.2017 (niebadane)
KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał zakładowy	15	3 600	3 600	3 600
Kapitał zapasowy		118 491	133 607	133 607
Zysk/strata netto		40 613	4	(269)
Kapitał własny		162 704	137 211	136 938
REZERWY				
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	19	432	800	296
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	24	1 259	1 233	1 750
Rezerwa na zobowiązania długoterminowe	19	88	88	60
Rezerwy		1 779	2 121	2 106
ZOBOWIĄZANIA				
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki, obligacje, leasingi	21	258 742	265 026	143 929
Zobowiązania długoterminowe		258 742	265 026	143 929
Zobowiązania krótkoterminowe				
Kredyty, pożyczki, obligacje, leasingi	21	856	847	31 568
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		–	–	–
Zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:		1 164	11 469	15 243
– z tytułu dywidendy dla akcjonariuszy		–	–	14 040
Pozostałe zobowiązania		2	5	5
Zobowiązania krótkoterminowe		2 202	12 321	46 816
Zobowiązania razem		260 764	277 347	190 745
Pasywa razem		425 246	416 679	329 789



Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Sprawozdanie z całkowitych dochodów (wariant kalkulacyjny)	Noty	od 01.01.2018 do 30.06.2018 (niebadane)	od 01.01.2017 do 30.06.2017 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów, w tym:		8 398	8 037
<i>od jednostek zależnych z tyt. umów o obsługę przedsiębiorstwa</i>		8 301	7 993
<i>od pozostałych jednostek powiązanych z tyt. umów o obsługę przedsiębiorstwa</i>		31	37
<i>od pozostałych jednostek</i>		66	57
Koszty sprzedanych usług, towarów i materiałów		7 841	6 458
Zysk (strata) brutto na sprzedaży		557	1 579
Koszty sprzedaży			
Koszty ogólnego zarządu		821	1 215
Pozostałe przychody operacyjne		206	310
Pozostałe koszty operacyjne		186	771
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		(243)	(97)
Przychody finansowe		47 345	4 755
Koszty finansowe		6 685	4 959
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		40 417	(301)
Podatek dochodowy		(195)	(32)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		40 613	(269)
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		–	–
Zysk (strata) netto		40 613	(269)
Inne całkowite dochody		–	–
Całkowite dochody		40 613	(269)

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

	Noty	od 01.01.2018 do 30.06.2018 (niebadane)	od 01.01.2017 do 30.06.2017 (niebadane)
Średnia ważona liczba akcji w okresie		18 000 000	18 000 000
z działalności kontynuowanej	5		
– podstawowy		2,26	(0,015)
– rozwodniony		2,26	(0,015)
z działalności kontynuowanej i zaniechanej	5		
– podstawowy		2,26	(0,015)
– rozwodniony		2,26	(0,015)



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 2018 roku	3 600	133 607	4	–	137 211
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych		1	(1)		–
Wypłata dywidendy z kapitału zapasowego		(15 117)	(3)		(15 120)
Wynik finansowy bieżącego okresu				40 613	40 613
Zmiany razem	–	(15 116)	(4)	40 613	25 493
Stan na 30 czerwca 2018 roku	3 600	118 491	–	40 613	162 704

	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			(150)		(150)
Wypłata dywidendy z kapitału zapasowego		(13 890)			(13 890)
Wynik finansowy bieżącego okresu				4	4
Zmiany razem	–	(13 890)	(150)	4	(14 036)
Stan na 31 grudnia 2017 roku	3 600	133 607	–	4	137 211

	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			(150)		(150)
Wypłata dywidendy z kapitału zapasowego		(13 890)			(13 890)
Wynik finansowy bieżącego okresu				(269)	(269)
Zmiany razem	–	(13 890)	(150)	(269)	(14 309)
Stan na 30 czerwca 2017 roku	3 600	133 607	–	(269)	136 938



Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	od 01.01.2018 do 30.06.2018 (niebadane)	od 01.01.2017 do 30.06.2017 (niebadane)
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		40 417	(301)
Korekty razem		(39 863)	2 206
Amortyzacja		493	441
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		–	–
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		(40 660)	1 386
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		(36)	(43)
Zmiana stanu rezerw		(368)	(257)
Zmiana stanu zapasów		–	–
Zmiana stanu należności		1 331	1 962
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		(646)	(1 294)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		23	12
Inne korekty z działalności operacyjnej		–	–
Gotówka z działalności operacyjnej		555	1 905
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony		(305)	
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		249	1 905
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA			
Wpływy		136 261	32 348
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		36	49
Zbycie inwestycji w nieruchomości		–	–
Zbycie aktywów finansowych		102 468	–
Wpływy z aktywów finansowych, w tym:		33 758	32 299
<i>w jednostkach powiązanych</i>		33 758	32 299
<i>Splacone udzielone pożyczki długoterminowe</i>		33 758	32 299
Inne wpływy inwestycyjne		–	–
Wydatki		114 138	48 659
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		346	494
Nabycie inwestycji w nieruchomości		–	–
Wydatki na aktywa finansowe, w tym:		113 792	48 165
<i>w jednostkach powiązanych</i>		113 792	48 165
<i>udzielone pożyczki długoterminowe</i>		104 130	48 165
<i>inwestycje w udziały i akcje</i>		9 662	–
Inne wydatki inwestycyjne		–	–
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		22 123	(16 311)



	Nota	od 01.01.2018 do 30.06.2018 (niebadane)	od 01.01.2017 do 30.06.2017 (niebadane)
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA			
Wpływy		6 100	93 705
Wpływ netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		–	–
Kredyty i pożyczki		6 100	19 530
Emisja dłużnych papierów wartościowych		–	74 175
Inne wpływy finansowe		–	–
Wydatki		34 381	54 994
Nabycie udziałów (akcji) własnych		–	–
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		15 120	–
Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		–	–
Spłaty kredytów i pożyczek		14 650	21 100
Wykup dłużnych papierów wartościowych		–	30 000
Z tytułu innych zobowiązań finansowych		–	–
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		9	–
Odsetki		4 601	3 744
Inne wydatki finansowe		–	150
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(28 281)	38 711
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+B+C)		(5 909)	24 305
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		(5 909)	24 305
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		–	–
F. Środki pieniężne na początek okresu		9 318	10 202
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:		3 409	34 506
– o ograniczonej możliwości dysponowania		–	–



Dodatkowe informacje do jednostkowego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

Spółka została utworzona Aktem Notarialnym A 4895/2011 z dnia 14 lipca 2011 roku. Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla miasta Wrocławia Fabrycznej – VI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000392828. Spółce nadano numer statystyczny REGON 021677137. Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 15 grudnia 2015 roku.

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

Na dzień 30 czerwca 2018 roku oraz na dzień zatwierdzenia półrocznego skróconego sprawozdania do publikacji akcjonariuszem większościowym Spółki 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.

a) Skład zarządu i rady nadzorczej Spółki

W skład zarządu Spółki na dzień zatwierdzenia skróconego półrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego do publikacji, tj. 7 sierpnia 2018 roku, wchodził:

- Bartosz Kuźniar – prezes zarządu,
- Tomasz Dotkuś – wiceprezes zarządu ds. finansowych.

W okresie od dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia 30 czerwca 2018 roku skład zarządu nie uległ zmianie. W dniu 19.03.2018 r. rada nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w sprawie powołania z dniem 1.04.2018 roku zarządu Spółki, na okres wspólnej 3-letniej kadencji w niezmienionym składzie

W skład rady nadzorczej Spółki na dzień zatwierdzenia skróconego półrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego do publikacji, tj. 7 sierpnia 2018 roku, wchodził:

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

W okresie od dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia 30 czerwca 2018 roku skład rady nadzorczej nie uległ zmianie.

b) Charakter działalności

Spółka jest jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej Lokum Deweloper.

Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper prowadzi działalność w zakresie budowy i sprzedaży nieruchomości lokalowych. Inwestycje realizowane są w wyodrębnionych spółkach operacyjnych. Lokum Deweloper S.A. pełni w Grupie rolę spółki holdingowej sprawującej nadzór i obejmującej pełną obsługę organizacyjną, prawną i techniczną jednostki powiązane, w tym spółki operacyjne prowadzące działalność deweloperską.



2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

2.1. Podstawa sporządzenia

Półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe obejmuje okres pierwszych 6 miesięcy roku obrotowego zakończonych 30.06.2018 roku i zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa oraz zgodnie z odpowiednimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz interpretacjami wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zatwierdzonymi przez Unię Europejską, na mocy Rozporządzenia w sprawie MSSF (Komisja Europejska 1606/2002), zwanymi dalej MSSF UE.

Dla pełniejszego zrozumienia sytuacji finansowej oraz majątkowej Spółki zamieszczono dodatkowo jako dane za okresy porównywalne sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31.12.2017 oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 6 miesięcy zakończonych 30.06.2017 roku.

Półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF. Niniejsze półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie ze sprawozdaniem finansowym Spółki za rok 2017 oraz skróconym półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zatwierdzonym do publikacji przez zarząd i opublikowanym tego samego dnia co jednostkowe sprawozdanie finansowe, celem uzyskania pełnej informacji o sytuacji majątkowej i finansowej grupy na dzień 30 czerwca 2018 roku oraz wyniku finansowego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

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

Półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

2.2. Zasady rachunkowości

Niniejsze półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w ostatnim sprawozdaniu finansowym Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku, za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2018 roku:

- MSSF 15 Przychody z umów z klientami (opublikowany 24 maja 2014 r.) oraz Objasnienia do MSSF 15 Przychody z umów z klientami (opublikowane 12 kwietnia 2016 r.)

W odniesieniu do zmian dotyczących MSSF 15 zarząd przeprowadził analizę wpływu powyższego standardu na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym. Na podstawie przeprowadzonej analizy, zarząd nie stwierdził istotnych zmian w stosunku do dotychczas stosowanej przez spółkę polityki rachunkowości w tym obszarze.

- MSSF 9 Instrumenty Finansowe (opublikowano dnia 24 lipca 2014 roku)

W wyniku przeprowadzonej analizy pod kątem zastosowania MSSF 9 po raz pierwszy od 1 stycznia 2018 aktywa finansowe kwalifikowane dotychczas zgodnie z MSR 39 do kategorii pożyczek i należności zostały rozpoznane jako wyceniane w zamortyzowanym koszcie, a wpływ szacowanych oczekiwanych strat kredytowych nie jest istotny na dzień 30.06.2018 r. z uwagi na specyfikę modelu działania spółki i Grupy, zaś zobowiązania finansowe kwalifikowane dotychczas zgodnie z MSR 39 do kategorii zobowiązań finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu nie wymagały zmiany kategorii.

- Zmiany dotyczące MSSF 4 Stosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe wraz z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano dnia 12 września 2016 roku),
- Zmiany do MSSF 2 Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji (opublikowano dnia 20 czerwca 2016 roku),
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2014–2016 (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku),
- Zmiany dotyczące MSR 40 Nieruchomości inwestycyjne (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku),
- KIMSF 22 Transakcje w walucie obcej i zaliczki (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku).



Wprowadzone zmiany zostały przeanalizowane przez zarząd Spółki i nie mają one istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności oraz zakres informacji prezentowanych w niniejszym półrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym. Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie.

Następujące standardy, interpretacje i zmiany zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie:

- MSSF 14 Działalność objęta regulacją cen; salda pozycji odroczone (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku,
- MSSF 16 Leasing (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie,
- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2021 roku,
- KIMSF 23 Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego (opublikowano dnia 7 czerwca 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie,
- Zmiany do MSSF 9 Kontrakty z cechami przedpłat z ujemną rekompensatą (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie,
- Zmiany do MSR 28 Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie,
- Poprawki do MSSF (2015–2017) – zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF (opublikowano dnia 12 grudnia 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku,
- Zmiany do MSR 19 Świadczenia pracownicze (opublikowane 7 lutego 2018 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie.

Zarząd jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym i nie spodziewa się istotnych zmian.

2.3. Niepewność szacunków

Przy sporządzaniu półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego zarząd Spółki 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 sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym za 2017 rok.

2.4. Korekty błędów oraz zmiany zasad rachunkowości

W półrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym dokonano zmian zasad rachunkowości wynikających z wejścia w życie nowych standardów rachunkowości: MSSF 15 Przychody z umów z klientami oraz MSSF 9 Instrumenty finansowe.

MSSF 15 Przychody z umów z klientami

Na podstawie dokonanej analizy nie zidentyfikowano obszarów, dla których występowały odstępstwa od wymogów MSSF 15 w dotychczas stosowanym sposobie rozliczania i umowania przychodów. Na dzień pierwszego zastosowania nowego standardu, tj. na dzień 1 stycznia 2018 roku, nie stwierdzono konieczności przekształcania danych i zmian prezentacji.



MSSF 9 Instrumenty finansowe

Zgodnie z nowym standardem aktywa finansowe klasyfikowane są wyłącznie do trzech kategorii: aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie, aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody lub aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Klasyfikacja aktywów finansowych uzależniona jest od modelu biznesowego zarządzania aktywami finansowymi oraz charakterystyki umownych przepływów pieniężnych składnika aktywów finansowych. Klasyfikacja aktywów finansowych dokonywana jest w momencie początkowego ujęcia i może być zmieniona jedynie wówczas, gdy zmienił się biznesowy model zarządzania aktywami finansowymi.

Zgodnie z MSSF 9, składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- celem spółki jest utrzymywanie tych aktywów finansowych dla uzyskania umownych przepływów pieniężnych, oraz
- dla których postanowienia umowne powodują w określonych terminach przepływy pieniężne, które są wyłącznie spłatami nierozliczonej kwoty głównej i odsetek od tej kwoty (tzw. SPPI, solely payment of principal and interest).

Z kolei składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki:

- celem Spółki jest zarówno utrzymywanie tych aktywów finansowych dla uzyskania umownych przepływów pieniężnych, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych, oraz
- dla których postanowienia umowne powodują w określonych terminach przepływy pieniężne, które są wyłącznie spłatami nierozliczonej kwoty głównej i odsetek od tej kwoty (tzw. SPPI, solely payment of principal and interest).

Pozostałe składniki aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy.

MSSF 9 nie dokonał zmian w klasyfikacji zobowiązań finansowych.

Poniżej przedstawiono zmiany klasyfikacji aktywów finansowych na dzień pierwszego zastosowania MSSF 9. Zastosowanie nowego standardu, w miejsce MSR 39, nie wprowadziło zmian w metodzie wyceny aktywów finansowych. Metodą stosowaną do wyceny jest nadal metoda zamortyzowanego kosztu.

Aktywa finansowe	Klasyfikacja według		Wartość wg MSR 39 oraz MSSF 9 wg stanu MSR 39 MSSF 9 na 1 stycznia 2018 roku
	MSR 39	MSSF 9	
Pożyczki	Pożyczki i należności (zamortyzowany koszt)	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	140 163
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Pożyczki i należności (zamortyzowany koszt)	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	107 980
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Pożyczki i należności (zamortyzowany koszt)	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	9 318

MSSF 9 zmienia również model w zakresie ustalania odpisów z tytułu utraty wartości – z modelu strat poniesionych na model strat oczekiwanych. Spółka na podstawie paragrafu 7.2.15 tego standardu nie dokonała przekształcenia danych dotyczących wcześniejszych okresów. Skalkulowane na dzień 1 stycznia 2018 roku kwoty odpisów z tytułu utraty wartości aktywów zgodnie z przyjętym modelem oczekiwanych strat kredytowych nie różniły się od kwot odpisów już ujętych w sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2017 roku, dlatego odstąpiono od korekty salda początkowego zysków zatrzymanych z tego tytułu.

3. Znaczące zdarzenia i transakcje

W dniu 04.06.2018 r. wspólnicy Lokum Holding 1 sp. z o.o. – jednostki zależnej od Spółki, podjęli uchwałę w sprawie podziału zysku wypracowanego za rok 2017 przeznaczając kwotę 41 991 tys. PLN na wypłatę dywidendy dla Lokum Deweloper S.A. W związku z powyższym, Spółka w sprawozdaniu z całkowitych dochodów wykazała przychody finansowe z tego tytułu w przyznanej wysokości.

W okresie objętym półrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiły inne zdarzenia i transakcje, które są znaczące pod kątem zrozumienia zmian sytuacji finansowej i wyników osiągniętych przez Spółkę.

4. Sezonowość działalności

Podstawowa działalność operacyjna Spółki nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.



5. Zysk na akcję

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

Kalkulacja zysku na akcję została zaprezentowana poniżej:

	od 01.01.2018 do 30.06.2018 (niebadane)	od 01.01.2017 do 30.06.2017 (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	40 613	(269)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,256	(0,015)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,256	(0,015)
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	40 613	(269)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,256	(0,015)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,256	(0,015)

6. Segmenty operacyjne

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

W okresie pierwszych sześciu miesięcy 2018 roku nie wystąpiły zmiany w polityce rachunkowości Spółki w zakresie wyodrębnienia segmentów.

7. Połączenia jednostek gospodarczych

W okresie pierwszych sześciu miesięcy 2018 roku Spółka 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:

Za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018 (niebadane)	Nabyte koncesje, patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
a) Wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	–	186	–	186
zwiększenia (z tytułu)		79		79
– zakupu		79		79
zmniejszenia (z tytułu)				
– sprzedaż				
– likwidacja				
wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	–	265	–	265
b) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	–	(180)	–	(180)
amortyzacja za okres (z tytułu)		(3)		(3)
– amortyzacja planowana		(3)		(3)
– sprzedaż				
– likwidacja				
skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	–	(183)	–	(183)
Wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	–	82	–	82

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

Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017	Nabyte koncesje, patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
a) Wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	–	180	–	180
zwiększenia (z tytułu)		6		6
– zakupu		6		6
zmniejszenia (z tytułu)				
– sprzedaż				
– likwidacja				
wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	–	186	–	186
b) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	–	(155)	–	(155)
amortyzacja za okres (z tytułu)		(26)		(26)
– amortyzacja planowana		(26)		(26)
– sprzedaż		–		–
– likwidacja		–		–
skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	–	(180)	–	(180)
Wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	–	6	–	6



Za okres od 01.01.2017 do 30.06.2017 (niebadane)	Nabyte koncesje, patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
a) Wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	–	180	–	180
zwiększenia (z tytułu)				
– zakupu				
zmniejszenia (z tytułu)				
– sprzedaż				
– likwidacja				
wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	–	180	–	180
b) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	–	(155)	–	(155)
amortyzacja za okres (z tytułu)		(15)		(15)
– amortyzacja planowana		(15)		(15)
– sprzedaż				
– likwidacja				
skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	–	(170)	–	(170)
Wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	–	10	–	10

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



10. Rzeczowe aktywa trwałe

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

Za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018 (niebadane)	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe razem
a) Wartość brutto środków trwałych na początek okresu	–	8 485	616	3 195	385	12 681
zwiększenia (z tytułu)			90	365	13	468
– zakupu			90	164	13	267
– leasingu finansowego				201		201
zmniejszenia (z tytułu)			(3)	(80)		(83)
– sprzedaż			(3)	(80)		(83)
– likwidacja						
wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	–	8 485	703	3 480	398	13 066
b) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	–	(771)	(436)	(1 654)	(168)	(3 029)
amortyzacja za okres (z tytułu)		(97)	(60)	(214)	(37)	(408)
– amortyzacja planowana		(97)	(63)	(293)	(37)	(490)
– sprzedaż			3	80		83
– likwidacja						
skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	–	(868)	(496)	(1 867)	(205)	(3 436)
Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	–	7 618	208	1 613	192	9 630



Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe razem
a) Wartość brutto środków trwałych na początek okresu	–	8 431	491	2 292	272	11 486
zwiększenia (z tytułu)		54	134	1 095	112	1 395
– zakupu		54	134	1 095	112	1 395
zmniejszenia (z tytułu)			8	192		200
– sprzedaż			8	192		200
– likwidacja						
wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	–	8 485	616	3 195	385	12 681
b) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	–	(577)	(332)	(1 331)	(108)	(2 348)
amortyzacja za okres (z tytułu)		(193)	(104)	(323)	(59)	(679)
– amortyzacja planowana		(193)	(112)	(508)	(59)	(872)
– sprzedaż			8	185		193
– likwidacja						
skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	–	(771)	(436)	(1 654)	(168)	(3 029)
Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	–	7 715	180	1 541	217	9 653



Za okres od 01.01.2017 do 30.06.2017 (niebadane)	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe razem
a) Wartość brutto środków trwałych na początek okresu	–	8 431	491	2 292	272	11 486
zwiększenia (z tytułu)			84	379	32	495
– zakupu			84	379	32	495
zmniejszenia (z tytułu)			(3)	(147)		(150)
– sprzedaż			(3)	(147)		(150)
– likwidacja						
wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	–	8 431	571	2 523	305	11 831
b) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	–	(577)	(332)	(1 331)	(108)	(2 348)
amortyzacja za okres (z tytułu)		(96)	(50)	(108)	(27)	(281)
– amortyzacja planowana			(53)	(249)	(27)	(426)
– sprzedaż			3	141		144
– likwidacja						
skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	–	(673)	(382)	(1 439)	(137)	2 631
Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	–	7 757	189	1 084	168	9 200



11. Inwestycje w jednostkach powiązanych

Inwestycje i udzielone pożyczki	30.06.2018 (niebadane)	31.12.2017	30.06.2017 (niebadane)
Inwestycje w jednostkach powiązanych	148 621	148 621	35 959
– udziały i akcje w tym:	148 621	148 621	35 959
Olczyk sp. z o.o.	163	163	163
Lokum Holding 1 sp. z o.o.	112 667	112 667	5
Lokum Holding 4 sp. z o.o.	5	5	5
Lokum Investment SCSp	35 786	35 786	35 786
– inne papiery wartościowe (obligacje):	–	–	–
Udzielone pożyczki jednostkom powiązanym	215 868	140 163	144 464
Olczyk sp. z o.o. Lokum sp.k.	31 960		
Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp.k.			90
Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp.k.			
Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k.	1 306	562	
Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp.k.	4 405	9 209	32 821
Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp.k.	11 438	17 386	44 154
Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k.	30 873	22 742	9 565
Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp.k.	60 858	50 856	36 103
Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp.k.	29 419	28 665	20 407
Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp.k.	16 945	9 390	
Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 S.K.A.	26 833		
Lokum Holding 1 sp. z o.o.	301		
Lokum Holding 4 sp. z o.o.	74	53	51
Olczyk sp. z o.o.	1 354	1 301	1 268
LD sp. z o.o.			4
Lokum Investment s.à r.l.	103		
Inwestycje i udzielone pożyczki na koniec okresu	364 489	288 784	180 423

Na dzień 30.06.2018 spółka Lokum Deweloper S.A. jest udziałowcem w poniższych podmiotach:

- Olczyk sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krawiecka 1 lok. 101 wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000116704.
- Lokum Holding 1 sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krawiecka 1 lok. 101 wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000651465.
- Lokum Holding 4 sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krawiecka 1 lok. 101 wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000651004.
- Lokum Investment SCSp z siedzibą w Luksemburgu, 23 rue Aldringen, L-1118, zarejestrowaną w Registre de Commerce et des Sociétés od numerem B211111.

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

Pożyczki są udzielane jednostkom powiązanym na zasadach rynkowych i wyceniane są według zamortyzowanego kosztu.



12. Zapasy

Nie występują.

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 sprawozdaniu finansowym są one ujmowane w zamortyzowanym koszcie czy w wartości godziwej):

Klasa instrumentu finansowego	30.06.2018 (niebadane)		31.12.2017		30.06.2017 (niebadane)	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:						
Pożyczki (kategoria: aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie)	215 868	215 868	140 178	140 163	144 464	144 464
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe (kategoria: aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie)	46 170	46 170	107 980	107 980	104 077	104 077
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (kategoria: aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie)	3 409	3 409	9 318	9 318	34 506	34 506
Zobowiązania :						
Pożyczki (kategoria: zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie)	85 190	85 190	91 808	91 787	29 528	29 528
Dłużne papiery wartościowe (kategoria: zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie)	175 793	174 216	175 847	174 087	145 969	145 969
Leasing finansowy (kategoria: zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie)	192	192				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe (kategoria: zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie)	1 166	1 166	11 474	11 474	15 248	15 248

* 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 sprawozdaniu finansowym Spółki.



14. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Odpisy aktualizujące wartość należności i pożyczek:

	od 01.01.2018 do 30.06.2018 (niebadane)	od 01.01.2017 do 30.06.2017 (niebadane)
Stan na początek okresu	14	14
Odpisy ujęte jako koszt w okresie		391
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)		
Odpisy wykorzystane (-)		
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)		
Stan na koniec okresu	14	405

15. Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy według stanu na dzień bilansowy:

	30.06.2018 (niebadane)	31.12.2017	30.06.2017 (niebadane)
Liczba akcji	18 000 000	18 000 000	18 000 000
Wartość nominalna akcji (PLN)	0,20	0,20	0,20
Kapitał podstawowy (PLN)	3 600 000	3 600 000	3 600 000

16. Programy płatności akcjami

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

17. Dywidendy

Informację o dywidendach wypłaconych przez Spółkę przedstawiono poniżej:

	od 01.01.2018 do 30.06.2018 (niebadane)	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 30.06.2017 (niebadane)
Halit s.à r.l.	12 684	11 778	
Pozostali	2 436	2 262	
RAZEM	15 120	14 040	–



18. Emisja i wykup papierów dłużnych

W okresie pierwszych sześciu miesięcy 2018 roku Spółka nie emitowała nowych obligacji oraz nie dokonała wykupu obligacji.

Parametry obligacji wyemitowanych w poprzednich okresach

W dniu 21 czerwca 2017 roku na rynku Catalyst zadebiutowały obligacje serii D wyemitowane przez Spółkę. Poniżej podstawowe parametry obligacji serii D Lokum Deweloper S.A.

Seria	D
Liczba Obligacji	75 000
Wartość nominalna jednej Obligacji	1 000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN
Łączna wartość nominalna Obligacji	75 000 000,00 (słownie: siedemdziesiąt pięć milionów) PLN
Dzień Emisji	26 kwietnia 2017 roku
Dzień Wykupu	26 kwietnia 2020 roku
Zabezpieczenie Obligacji	Obligacje są niezabezpieczone.
Cele Emisji	Finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich realizowanych przez spółki z Grupy Emitenta, w tym także finansowanie zakupu gruntu pod nowe projekty deweloperskie, a także finansowanie spłaty zobowiązań Emitenta lub spółek z Grupy Emitenta, w szczególności dokonanie przedterminowego wykupu obligacji serii B Spółki.
Dni płatności odsetek	26 października 2017 r., 26 kwietnia 2018 r., 26 października 2018 r., 26 kwietnia 2019 r., 26 października 2019 r., 26 kwietnia 2020 r.
Oprocentowanie	zmienne WIBOR 6M + marża 3,2% (marża jest zmienna w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej Spółki i może wynosić 3,2–3,6% w skali roku)
Rynki Catalyst	ASO GPW i ASO BONDSPOT

W dniu 9 lutego 2018 roku na rynku Catalyst zadebiutowały obligacje serii E wyemitowane przez Spółkę. Poniżej podstawowe parametry obligacji serii E Lokum Deweloper S.A.

Seria	E
Liczba Obligacji	100 000
Wartość nominalna jednej Obligacji	1 000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN
Łączna wartość nominalna Obligacji	100 000 000,00 (słownie: sto milionów) PLN
Dzień Emisji	18 grudnia 2017 roku
Dzień Wykupu	18 czerwca 2021 roku
Zabezpieczenie Obligacji	Obligacje są niezabezpieczone.
Cele Emisji	Finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich realizowanych przez spółki z Grupy Emitenta, w tym także finansowanie zakupu gruntu pod nowe projekty deweloperskie, a także finansowanie spłaty zobowiązań Emitenta lub spółek z Grupy Emitenta, w szczególności dokonanie przedterminowego wykupu obligacji serii C Spółki.
Dni płatności odsetek	18 czerwca 2018 r., 18 grudnia 2018 r., 18 czerwca 2019 r., 18 grudnia 2019 r., 18 czerwca 2020 r., 18 grudnia 2020 r., 18 czerwca 2021 r.
Oprocentowanie	zmienne WIBOR 6M + marża 3,1% (marża jest zmienna w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej Spółki i może wynosić 3,1–3,5% w skali roku)
Rynki Catalyst	ASO GPW i ASO BONDSPOT

Wartość wskaźnika dźwigni finansowej dla obligacji serii D i dla obligacji serii E na dzień 30 czerwca 2018 roku wynosiła 0,27.



19. Rezerwy

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

Rezerwy na zobowiązania	30.06.2018 (niebadane)	31.12.2017	30.06.2017 (niebadane)
Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe	88	88	60
Rezerwy na urlopy wypoczynkowe	432	800	296
Razem, w tym:	520	888	356
– długoterminowe	88	88	60
– krótkoterminowe	432	800	296

Zmiana stanu rezerw krótko- i długoterminowych (wg tytułów)	30.06.2018 (niebadane)	31.12.2017	30.06.2017 (niebadane)
stan na początek okresu			
– rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe	88	60	60
– rezerwy na urlopy	800	553	553
zwiększenia (z tytułu)			
– rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe		28	
– rezerwy na urlopy		664	
wykorzystanie (z tytułu)			
– rezerwy na urlopy	(368)	(417)	(257)
rozwiązanie (z tytułu)			
– rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe			
– rezerwy na urlopy			
stan na koniec okresu			
– rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe	88	88	60
– rezerwy na urlopy	432	800	296
Wartość rezerw krótko- i długoterminowych, razem	520	888	356



20. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

Na dzień 30.06.2018 roku Spółka nie posiada żadnych aktywów i zobowiązań warunkowych.

21. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

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

Zobowiązania krótkoterminowe			Zobowiązania długoterminowe		
30.06.2018 (niebadane)	31.12.2017	30.06.2017 (niebadane)	30.06.2018 (niebadane)	31.12.2017	30.06.2017 (niebadane)

Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:

Kredyty w rachunku kredytowym						
Leasingi	63			128		
Pożyczki				85 191	91 787	29 528
Dłużne papiery wartościowe	793	847	31 568	173 423	173 240	114 401
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	856	847	31 568	258 742	265 026	143 929
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	856	847	31 568	258 742	265 026	143 929

Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Spółka 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.

30.06.2018 (niebadane)	31.12.2017	30.06.2017 (niebadane)
---------------------------	------------	---------------------------

Otrzymane pożyczki od jednostek powiązanych

Olczyk sp. z o.o. Lokum sp.k.	–	8 064	22 174
Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp.k.	11 958	10 658	3 205
Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp.k.	71 732	68 997	
Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k.		3 048	4 149
Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A.	1 500		
Lokum Holding 1 sp. z o.o.		1 021	
Pożyczki na koniec okresu	85 191	91 797	29 528

Pożyczki od jednostek powiązanych udzielane są na zasadach rynkowych.



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

Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne wobec pozostałych jednostek wg stanu na dzień 30.06.2018

	Wartość nominalna	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
					w walucie	w PLN	krótko-terminowe	długo-terminowe
Stan na 30.06.2018								
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii D	75 000	PLN	WIBOR 6M + marża	26.04.2020 r.		75 046	646	74 399
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii E	100 000	PLN	WIBOR 6M + marża	18.06.2021 r.		99 024	146	99 024
Obligacje razem wg stanu na dzień 30.06.2018	175 000					174 216	793	173 423

Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne wobec pozostałych jednostek wg stanu na dzień 31.12.2017

	Wartość nominalna	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
					w walucie	w PLN	krótco-terminowe	długo-terminowe
Stan na 31.12.2017								
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii D	75 000	PLN	WIBOR 6M + marża	26.04.2020 r.		74 987	674	74 313
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii E	100 000	PLN	WIBOR 6M + marża	18.06.2021 r.		99 100	173	98 927
Obligacje razem wg stanu na dzień 31.12.2017	175 000					174 087	847	173 240

Obligacje oprocentowane są na bazie zmiennych stóp procentowych w oparciu o referencyjną stopę WIBOR 6M. Marża obligacji jest zmienna w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej i może wynosić 3,2–3,6% (dla obligacji serii D) lub 3,1–3,5% (dla obligacji serii E) w skali roku.



22. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

Obligacje wyemitowane przez Spółkę nie są zabezpieczone.

23. Poręczenia

- W dniu 11.08.2017 r. Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 S.K.A. (Lokum 8) – spółka zależna zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu inwestorskiego (Umowa) z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. (PKO BP), na mocy której Lokum 8 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 44 657 892,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji wielomieszkaniowej pod nazwą „LOKUM VISTA – Etap I”, realizowanej na działkach położonych przy ul. Walerego Sławka w Krakowie (Nieruchomość). Lokum Deweloper S.A. udzieliła poręczenia wekslowego tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu. Kredyt został spłacony w całości w dniu 15.06.2018 r.
- W dniu 28.09.2017 r. Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k. (Lokum 7) – spółka zależna zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o Kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności (Umowa) z Alior Bank Spółką Akcyjną z siedzibą w Warszawie (Alior), na mocy której Lokum 7 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 33 773 000,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją inwestycji wielomieszkaniowej pod nazwą „Lokum VENA” – Etap I, realizowanej na działkach położonych przy ul. Poniatowskiego/Prusa we Wrocławiu (Nieruchomość). Całkowita wypłata Kredytu nastąpi w terminie do dnia 31.03.2019 r., zaś termin spłaty został ustalony na dzień 31.03.2020 r. Lokum Deweloper S.A. udzieliła poręczenia według prawa cywilnego tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu.
- W dniu 02.03.2018 r. Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp.k. (Lokum 10) – spółka zależna zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o Kredyt inwestorski Nowy Dom (Umowa) z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski Spółką Akcyjną z siedzibą w Warszawie (PKO BP), na mocy której Lokum 10 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 40 895 000,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto związanych z budową w ramach Zadania Inwestycyjnego pod nazwą „Etap IX” wyodrębnionego z Przedsięwzięcia Deweloperskiego pod nazwą „LOKUM DI TREVI” zespołu trzech budynków wielomieszkaniowych (oznaczonych w projekcie budowlanym numerami 1, 2 i 3, z garażem podziemnym (Inwestycja), realizowanego na działce położonej przy ul. Międzyzłeskiej we Wrocławiu. Lokum Deweloper S.A. udzieliła poręczenia wekslowego tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu. W związku z brakiem planów na dalsze wykorzystanie kredytu, umowa została rozwiązana po zakończeniu okresu sprawozdawczego za porozumieniem stron.
- W dniu 7.03.2017 r. Spółka 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.



24. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Poniżej zestawiono transakcje z jednostkami powiązanymi:

	od 01.01.2018 do 30.06.2018 (niebadane)	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 30.06.2017 (niebadane)
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego			
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	148	439	170
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy			
Płatności w formie akcji własnych			
Pozostałe świadczenia	8	16	7
Razem	156	455	177

Przychody ze sprzedaży		Należności		
od 01.01.2018 do 30.06.2018 (niebadane)	od 01.01.2017 do 30.06.2017 (niebadane)	30.06.2018 (niebadane)	31.12.2017	30.06.2017 (niebadane)

Sprzedaż do:

Kluczowego personelu kierowniczego					
Jednostek zależnych	8 300	7 993	45 375	107 181	103 699
Pozostałych podmiotów powiązanych	31	37	11	16	44
Razem	8 331	8 030	45 386	107 197	103 743

Ponadto Spółka wykazała w sprawozdaniu z całkowitych dochodów za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018 pozostałe przychody operacyjne od jednostek zależnych w wysokości 103 tys. PLN z tyt. ubezpieczeń obciążających spółki operacyjne Grupy Kapitałowej (za okres 01.01.2017–30.06.2017: 211 tys. PLN).

Zakup		Zobowiązania		
od 01.01.2018 do 30.06.2018 (niebadane)	od 01.01.2017 do 30.06.2017 (niebadane)	30.06.2018 (niebadane)	31.12.2017	30.06.2017 (niebadane)

Zakup od:

Kluczowego personelu kierowniczego	76		23	70	
Jednostek zależnych	194	144	82	333	166
Pozostałych podmiotów powiązanych					
Razem	270	144	105	403	166

Ponadto Spółka w okresie sprawozdawczym zawarła jako korzystający umowy leasingu finansowego z jednostką zależną. Wartość początkowa środków trwałych objętych umowami leasingu wynosi 201 tys. PLN, zaś zobowiązanie spółki z tego tytułu wobec jednostki zależnej wynosi na dzień 30.06.2018 r. 192 tys. PLN.



30.06.2018 (niebadane)	31.12.2017	30.06.2017 (niebadane)
Skumulowane saldo	Skumulowane saldo	Skumulowane saldo

Pożyczki udzielone dla:

Kluczowego personelu kierowniczego			
Jednostek zależnych	215 868	140 163	144 464
Pozostałych podmiotów powiązanych			
Razem	215 686	140 163	144 464

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018 Spółka wykazała przychody finansowe z tyt. odsetek od należności i pożyczek udzielonych jednostkom zależnym w wysokości 4 901 tys. PLN (za okres 01.01.2017–30.06.2017: 4 420 tys. PLN).

30.06.2018 (niebadane)	31.12.2017	30.06.2017 (niebadane)
Skumulowane saldo	Skumulowane saldo	Skumulowane saldo

Pożyczki otrzymane od:

Kluczowego personelu kierowniczego			
Jednostek zależnych	85 191	91 787	29 528
Pozostałych podmiotów powiązanych			
Razem	85 191	91 787	29 528

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018 Spółka wykazała koszty finansowe z tyt. odsetek od pożyczek otrzymanych od jednostek zależnych w wysokości 2 232 tys. PLN (za okres 01.01.2017–30.06.2017: 1 055 tys. PLN).

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe. W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku Spółka nie zawierała nietypowych transakcji z jednostkami powiązanymi.

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

25. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	od 01.01.2018 do 30.06.2018 (niebadane)	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 30.06.2017 (niebadane)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1 160	938	1 573
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	1 259	1 233	1 750
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	(99)	(295)	(177)

26. Sprawy sądowe

Według stanu na dzień 30 czerwca 2018 roku nie występowało żadne postępowanie przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki dominującej lub jednostek od niej zależnych, którego wartość byłaby istotna dla Spółki i Grupy.



W dniu 8.02.2017 r. Spółka wytoczyła powództwo o zapłatę kwoty 425 830,00 PLN. W dniu 07.03.2018 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy wydał wyrok zaoczny, w którym zasądził od pozwanej na rzecz Lokum Deweloper S.A. całą żądaną kwotę wraz z kosztami postępowania. Wyrok zaopatrzony jest w klauzulę wykonalności i Spółka skierowała już wniosek egzekucyjny do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Śródmieścia Roberta Kapicy. Postępowanie sądowe nie wpłynęło w sposób istotny na działalność Spółki dominującej oraz Grupy Kapitałowej.

27. Zdarzenia po dniu bilansowym

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego nie wystąpiły istotne zdarzenia.



28. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

W okresach objętych półrocznym skróconym 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: 30.06.2018: 4,3616 PLN/EUR, 31.12.2017: 4,1709 PLN/EUR
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie:
01.01–30.06.2018: 4,2395 PLN/EUR, 01.01–30.06.2017: 4,2474 PLN/EUR,

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

	od 01.01.2018 do 30.06.2018 (niebadane)	od 01.01.2017 do 30.06.2017 (niebadane)	od 01.01.2018 do 30.06.2018 (niebadane)	od 01.01.2017 do 30.06.2017 (niebadane)
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	8 398	8 037	1 981	1 892
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(243)	(97)	(57)	(23)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	40 417	(301)	9 534	(71)
Zysk (strata) netto	40 613	(269)	9 580	(63)
Zysk na akcję (PLN; EUR)	2,256	(0,015)	0,532	(0,004)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	2,256	(0,015)	0,532	(0,004)
Średni kurs PLN / EUR w okresie			4,2395	4,2474

	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	249	1 905	59	449
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	22 123	(16 311)	5 218	(3 840)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(28 281)	38 711	(6 671)	9 114
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(5 909)	24 305	(1 394)	5 722
Średni kurs PLN / EUR w okresie			4,2395	4,2474

	30.06.2018 (niebadane)	31.12.2017	30.06.2018 (niebadane)	31.12.2017
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	425 246	416 679	97 498	99 901
Zobowiązania długoterminowe	258 742	265 026	59 323	63 542
Zobowiązania krótkoterminowe	2 022	12 321	464	2 954
Kapitał własny	162 704	137 211	37 304	32 897
Kurs PLN / EUR na koniec okresu			4,3616	4,1709



29. Zatwierdzenie do publikacji

Skrócone półroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe sporządzone za okres pierwszych 6 miesięcy roku obrotowego zakończonych 30 czerwca 2018 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez zarząd Spółki w dniu 7 sierpnia 2018 roku.

Podpisy wszystkich członków zarządu

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
7 sierpnia 2018 roku	prezes zarządu	Bartosz Kuźniar	

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
7 sierpnia 2018 roku	wiceprezes zarządu ds. finansowych	Tomasz Dotkuś	