



Półroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper

za okres 01.01.2018 r. – 30.06.2018 r.

sporządzone według Międzynarodowych Standardów
Sprawozdawczości Finansowej

Wrocław, 07.08.2018



Spis treści

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	3
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	5
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (PLN)	6
Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym	7
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	10
Dodatkowe informacje do skróconego półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	12
1. Informacje ogólne	12
2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości	16
3. Znaczące zdarzenia i transakcje	20
4. Sezonowość działalności	20
5. Zysk na akcję	20
6. Segmenty operacyjne	21
7. Połączenia jednostek gospodarczych	21
8. Wartość firmy	21
9. Wartości niematerialne	22
10. Rzeczowe aktywa trwałe	23
11. Nieruchomości inwestycyjne	24
12. Zapasy	24
13. Wartość godziwa instrumentów finansowych	25
14. Odpisy aktualizujące wartość aktywów	26
15. Kapitał podstawowy	26
16. Programy płatności akcjami	26
17. Dywidendy	26
18. Emisja i wykup papierów dłużnych	28
19. Rezerwy	29
20. Rozliczenia międzyokresowe	30
21. Aktywa oraz zobowiązania tytułu umów z klientami	30
22. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe	30
23. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	31
24. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań	33
25. Transakcje z podmiotami powiązanymi nieobjętymi konsolidacją	34
26. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony	35
27. Sprawy sądowe	35
28. Zdarzenia po dniu bilansowym	36
29. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR	37
30. Zatwierdzenie do publikacji	38



Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku
sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej
Wszystkie kwoty podane są w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Noty	30.06.2018 (dane niebadane)	31.12.2017	30.06.2017 (dane niebadane)
AKTYWA TRWAŁE				
Wartości niematerialne	9	82	6	10
Rzeczowe aktywa trwałe	10	10 110	10 317	9 511
Nieruchomości inwestycyjne	11	1 835	8 995	8 995
Należności i pożyczki		171	239	957
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		42	73	210
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	26	32 115	33 280	18 096
Aktywa trwałe		44 355	52 910	37 779
AKTYWA OBROTOWE				
Zapasy	12	479 429	331 135	335 792
Aktywa z tytułu umów z klientami, w tym:	21	84 742	27 238	27 385
– środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych		84 742	27 238	27 385
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, w tym:		58 198	23 714	20 323
– zaliczki na dostawy i usługi		268		4 754
– zaliczki na poczet zakupu nieruchomości gruntowych		42 219	2 819	6 405
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		458	166	166
Pożyczki		76	77	12
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	20	966	379	1 296
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		31 117	135 005	84 077
Aktywa obrotowe		654 986	517 713	469 051
Aktywa razem		699 341	570 623	506 830

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)

PASYWA	Noty	30.06.2018 (dane niebadane)	31.12.2017	30.06.2017 (dane niebadane)
KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:				
Kapitał podstawowy	15	3 600	3 600	3 600
Pozostałe kapitały		137 801	159 565	159 565
Zyski zatrzymane:		135 077	135 690	57 384
– zysk (strata) z lat ubiegłych		142 334	64 280	64 280
– zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		(7 257)	71 410	(6 896)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		276 478	298 855	220 549
Udziały niedające kontroli		(7 444)	(1 542)	(6 177)
Kapitał własny		269 033	297 313	214 372
ZOBOWIĄZANIA				
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	23	187 968	173 240	126 332
Leasing finansowy		270	388	56
Pozostałe zobowiązania, w tym:		9 077	6 626	10 675
– zatrzymane kaucje z tyt. należytego wykonania usług		9 007	6 626	6 547
– zobowiązania wobec udziałowców mniejszościowych				4 128
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	26	129	2 318	350
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	19	88	88	60
Zobowiązania długoterminowe		197 532	182 660	137 473
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania, w tym:		26 754	26 208	33 912
– z tytułu dywidendy dla akcjonariuszy				14 040
– zobowiązania wobec udziałowców mniejszościowych		2 293		1 664
Zobowiązania z tytułu umów z klientami, w tym:	21	204 432	62 449	82 012
– z tytułu wpłat klientów na zakup lokali mieszkalnych		83 215	26 644	28 156
– zprzychody przyszłych okresów /przedpłaty na lokale		121 217	35 805	53 856
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego			44	
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	23	793	847	38 653
Leasing finansowy		272	303	113
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	19	432	800	295
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe/ Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	20	93		
Zobowiązania krótkoterminowe		232 776	90 650	154 985
Zobowiązania razem		430 308	273 310	292 458
Pasywa razem		699 341	570 623	506 830



Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Noty	od 01.01.2018 do 30.06.2018 (dane niebadane)	od 01.01.2017 do 30.06.2017 (dane niebadane)
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży		13 526	10 678
Przychody ze sprzedaży produktów, w tym:		13 526	10 678
– mieszkań wraz z miejscami postojowymi i komórkami		10 839	8 831
– usług dodatkowych - lokale pod klucz		2 180	1 115
– pozostałe		507	731
Koszt własny sprzedaży		9 003	6 925
Koszt sprzedanych produktów		9 003	6 925
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		4 523	3 753
Koszty sprzedaży		5 806	5 095
Koszty ogólnego zarządu		4 053	3 826
Pozostałe przychody operacyjne, w tym:		1 017	1 664
– z tytułu najmu nieruchomości		808	1 219
– z tytułu rozwiązanych odpisów aktualizujących wartość należności			276
Pozostałe koszty operacyjne		506	1 330
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych(+/-)			
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		(4 826)	(4 834)
Przychody finansowe		738	523
Koszty finansowe		4 470	3 774
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(8 558)	(8 085)
Podatek dochodowy		(979)	(801)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		(7 578)	(7 284)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej			–
Zysk (strata) netto		(7 578)	(7 284)
Zysk (strata) netto przypadający:			
– akcjonariuszom podmiotu dominującego		(7 257)	(6 896)
– podmiotom niekontrolującym		(321)	(388)
Inne dochody całkowite			–
Całkowite dochody		(7 578)	(7 284)
Całkowite dochody przypadające:			
– akcjonariuszom podmiotu dominującego		(7 257)	(6 896)
– podmiotom niekontrolującym		(321)	(388)



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

	Noty	od 01.01.2018 do 30.06.2018 (dane niebadane)	od 01.01.2017 do 30.06.2017 (dane niebadane)
Średnia ważona liczba akcji w okresie		18 000 000	18 000 000
z działalności kontynuowanej			
– podstawowy		(0,40)	(0,38)
– rozwodniony		(0,40)	(0,38)
z działalności kontynuowanej i zaniechanej			
– podstawowy		(0,40)	(0,38)
– rozwodniony		(0,40)	(0,38)



Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

	Noty	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
		Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2018 roku		3 600	–	159 565	135 690	298 855	(1 542)	297 313
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości								
Korekta błędu podstawowego								
Saldo po zmianach		3 600	–	159 565	135 690	298 855	(1 542)	297 313
Emisja akcji								
Rozliczenie połączenia jednostek pod wspólną kontrolą								
Wpłaty właściciela								
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)							0	0
Dywidendy i zaliczki na dywidendy				(15 117)	(3)	(15 120)	(5 581)	(20 701)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał				(6 647)	6 647			
Razem transakcje z właścicielami		–	–	(21 764)	6 644	(15 120)	(5 581)	(20 701)
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2018 roku					(7 257)	(7 257)	(321)	(7 578)
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.06.2018 roku								
Razem całkowite dochody		–	–	–	(7 257)	(7 257)	(321)	(7 578)
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)								
Saldo na dzień 30.06.2018 roku (dane niebadane)		3 600	–	137 801	135 077	276 478	(7 444)	269 033



Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym (cd.)

	Noty	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
		Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2017 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)							20	20
Dywidendy i zaliczki na dywidendy				(13 890)	(150)	(14 040)	(8 269)	(22 309)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał				100 135	(100 135)	–		–
Razem transakcje z właścicielami		–	–	86 245	(100 285)	(14 040)	(8 249)	(22 289)
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku					71 410	71 410	5 129	76 630
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku						–		–
Razem całkowite dochody		–	–	–	71 410	71 410	5 219	76 630
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)						–		–
Saldo na dzień 31.12.2017 roku		3 600	–	159 565	135 690	298 855	(1 542)	297 313



Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym (cd.)

	Noty	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
		Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2017 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)								
Dywidendy i zaliczki na dywidendy				(13 890)	(150)	(14 040)	(7 277)	(21 317)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał				100 135	(100 135)	–		–
Razem transakcje z właścicielami		–	–	86 245	(100 285)	(14 040)	(7 277)	(21 317)
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2017 roku					(6 896)	(6 896)	(388)	(7 284)
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.06.2017 roku						–		
Razem całkowite dochody		–	–	–	(6 896)	(6 896)	(388)	(7 284)
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)						–		
Saldo na dzień 30.06.2017 roku (dane niebadane)		3 600	–	159 565	57 384	220 549	(6 177)	214 372

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

	Noty	od 01.01.2018 do 30.06.2018 (dane niebadane)	od 01.01.2017 do 30.06.2017 (dane niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(8 558)	(8 085)
Korekty razem		(83 584)	(22 526)
Amortyzacja		677	580
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		(29)	(84)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		4 067	3 232
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		(36)	(43)
Zmiana stanu rezerw		(368)	(257)
Zmiana stanu zapasów		(140 804)	(79 787)
Zmiana stanu aktywów z tyt. umów z klientami		(57 504)	(13 326)
Zmiana stanu należności		(34 485)	973
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		3 490	1 673
Zmiana stanu zobowiązań z tyt. umów z klientami		141 983	64 911
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(576)	212
Środki pieniężne wytworzone w toku działalności operacyjnej		(92 142)	(30 427)
Zapłacony podatek dochodowy		(380)	(168)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(92 521)	(30 595)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych		(547)	(494)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		36	49
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych			1
Pożyczki udzielone		71	
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych		389	
Otrzymane odsetki		7	9
Inne wydatki inwestycyjne			(40)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(44)	(475)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli		0	
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			74 175
Wykup dłużnych papierów wartościowych			(30 000)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek		39 081	46 522
Spłaty kredytów i pożyczek		(24 536)	(27 306)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(149)	(76)
Odsetki zapłacone		(4 553)	(2 755)
Dywidendy wypłacone		(21 193)	(1 484)



Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku
sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej
Wszystkie kwoty podane są w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

	Noty	od 01.01.2018 do 30.06.2018 (dane niebadane)	od 01.01.2017 do 30.06.2017 (dane niebadane)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(11 351)	(59 076)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(103 917)	28 005
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		135 005	55 987
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych		29	84
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		31 117	84 077
– o ograniczonej możliwości dysponowania		405	11 592



Dodatkowe informacje do skróconego półrocznego 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 lipca 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 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 30.06.2018 roku oraz na dzień zatwierdzenia półrocznego 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 półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji, tj. 7 sierpnia 2018 roku, wchodzi:

- 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 uchwały w sprawie powołania z dniem 1 kwietnia 2018 roku zarządu Spółki, na okres wspólnej 3-letniej kadencji. Kadencja obecnych członków zarządu kończy się z dniem 31.03.2018 r. Zarząd Spółki został powołany na nową 3-letnią kadencję w niezmiennym składzie.

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

- 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.

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

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

Nazwa spółki 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 (w likwidacji)	Kraków	100,00 %
LOKUM DEWELOPER Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	Kraków	100,00%
Lokum Investment s.à r.l.	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 sp.k.	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp.k.	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp.k.	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 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 S.K.A.*	Wrocław	100,00%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 S.K.A.**	Wrocław	100,00%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 16 S.K.A.**	Wrocław	100,00%
LD sp. z o.o.	Wrocław	100,00%

* do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania podmiot nie został zarejestrowany przez Sąd

** zarejestrowane po 30.06.2018 r.

Na dzień 30.06.2018 roku wyżej wymienione jednostki zależne podlegały konsolidacji.

W dniu 28.03.2018 r. LOKUM DEWELOPER Fundusz Inwestycyjny Zamknięty złożył dyspozycję wykupu 1.991 certyfikatów inwestycyjnych serii B oraz 8.740 certyfikatów inwestycyjnych serii C Forum XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. W dniu 29.03.2018 r. wykupione zostało łącznie 10.731 certyfikatów inwestycyjnych (w tym 1.991 serii B oraz 8.740 serii C) Forum XVIII FIZ.

W dniu 27.04.2018 r. LOKUM DEWELOPER Fundusz Inwestycyjny Zamknięty złożył dyspozycję wykupu 7 certyfikatów inwestycyjnych serii B Forum XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. W dniu 30.04.2018 r. wykupione zostało 7 certyfikatów inwestycyjnych serii B Forum XVIII FIZ. W efekcie powyższych transakcji, Forum XVIII FIZ przeniosło na LD FIZ własność 42.012 zabezpieczonych obligacji imiennych serii B, wyemitowanych przez Lokum Holding 1 sp. z o.o. oraz 984 niezabezpieczonych obligacji imiennych serii A wyemitowanych przez Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A.



Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku
sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej
Wszystkie kwoty podane są w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

W dniu 08.05.2018 r. Zgromadzenie Inwestorów Forum XVIII Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą w Krakowie podjęło uchwałę w sprawie rozwiązania Forum XVIII FIZ. Likwidacja Funduszu odbędzie się zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 27.05.2004 roku o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (Dz.U. 2004 Nr 146 poz. 1546). Likwidatorem Funduszu jest: Forum Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. Otwarcie likwidacji zostało zgłoszone do Rejestru Funduszy Inwestycyjnych.

W dniu 05.06.2018 r. Olczyk sp. z o.o., Bartosz Kuźniar, Marek Kokot, Roman Eryk Nalberczyński, Jacek Dudek i Lokum Holding 1 sp. z o.o. dokonali zmian umów spółek komandytowych z Grupy kapitałowej Lokum Deweloper, poprzez zmianę struktury własnościowej tych spółek, tj. Olczyk sp. z o.o. Lokum sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp.k., wskazując Arkadiusza Króla jako nowego komandytariusza.

W dniu 05.06.2018 r. Olczyk sp. z o.o., Bartosz Kuźniar, Marek Kokot, Roman Eryk Nalberczyński, Jacek Dudek i Lokum Holding 1 sp. z o.o. dokonali zmian statutów spółek komandytowo – akcyjnych z Grupy kapitałowej Lokum Deweloper, poprzez zmianę struktury własnościowej tych spółek, tj. Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A., Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A., Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 S.K.A., wskazując Arkadiusza Króla jako nowego akcjonariusza.

W dniu 05.06.2018 r. Olczyk sp. z o.o., Bartosz Kuźniar, Marek Kokot, Roman Eryk Nalberczyński, Jacek Dudek, Arkadiusz Król i Lokum Holding 1 sp. z o.o. zawiązali niżej wymienione spółki:

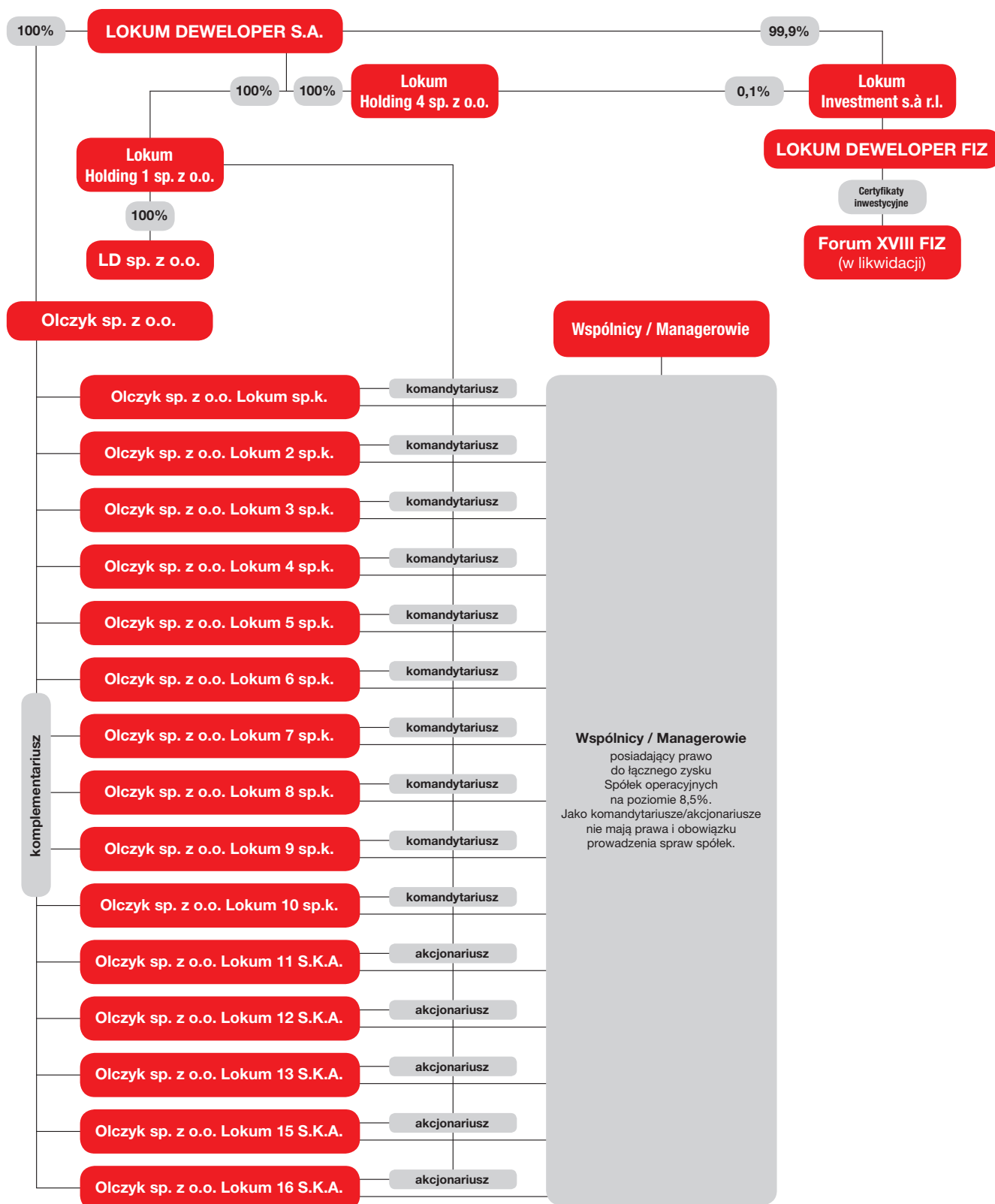
- Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 S.K.A. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101,
- Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 S.K.A. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101,
- Olczyk sp. z o.o. Lokum 16 S.K.A. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101.

Struktura własnościowa nowych spółek na dzień zatwierdzenia półrocznego sprawozdania Zarządu z działalności, tj. 07.08.2018 roku; komplementariusz – Olczyk sp. z o.o.; akcjonariusze: Lokum Holding 1 sp. z o.o., Bartosz Kuźniar, Marek Kokot, Roman Eryk Nalberczyński, Jacek Dudek, Arkadiusz Król.

Czas trwania Spółki dominującej oraz wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jednostek objętych konsolidacją jest nieoznaczony, za wyjątkiem FORUM XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (w likwidacji), dla którego termin likwidacji został oznaczony na dzień 27.07.2018 r. i na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania, nadal trwają czynności prowadzące do zamknięcia funduszu.



Poniżej zaprezentowano aktualny schemat organizacyjny Grupy na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania:





2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

2.1. Podstawa sporządzenia

Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej 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 Grupy zamieszczono dodatkowo jako dane za okresy porównywalne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31.12.2017 oraz skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 6 miesięcy zakończonych 30.06.2017 roku.

Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF. Niniejsze półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej za rok 2017.

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

Półroczne 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 półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy 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 Grupy 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, za wyjątkiem zmian prezentacji aktywów i zobowiązań z tytułu umów w klientami.

- 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 dominującej i nie mają one istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności oraz zakres informacji prezentowanych w niniejszym półrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za wyjątkiem zmian opisanych w punkcie 2.4. Korekty błędów oraz zmiany zasad rachunkowości. Grupa 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 odroczonej (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 ujemnością 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. Według wstępnych szacunków Grupy, wymienione wyżej standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na koniec okresu sprawozdawczego.

2.3. Niepewność szacunków

Przy sporządzaniu półrocznego 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 2017 rok.

2.4. Korekty błędów oraz zmiany zasad rachunkowości

W śródrocznym skróconym skonsolidowanym 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 istotne odstępstwa od wymogów MSSF 15 w dotychczas stosowanym sposobie rozliczania i umowania przychodów, za wyjątkiem zmian prezentacji aktywów i zobowiązań z tytułu umów z klientami.

Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku
sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej
Wszystkie kwoty podane są w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Na dzień pierwszego zastosowania nowego standardu, tj. na dzień 1 stycznia 2018 roku, w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wyróżnione zostały nowe pozycje zgodne z wytycznymi paragrafu 105 tego standardu.

AKTYWA	Na dzień 1 stycznia 2018 roku		
	Przed zastosowaniem MSSF 15	Wpływ zastosowania MSSF 15	Po zastosowaniu MSSF 15
AKTYWA OBROTOWE			
Aktywa z tytułu umów z klientami, w tym:		+27 238	27 238
– środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych		+27 238	27 238
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, w tym:	50 952	-27 238	23 714
– środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych	27 238	-27 238	

PASywa	Na dzień 1 stycznia 2018 roku		
	Przed zastosowaniem MSSF 15	Wpływ zastosowania MSSF 15	Po zastosowaniu MSSF 15
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania, w tym:	52 852	-26 644	26 208
– zobowiązania z tytułu wpłat klientów na zakup lokali mieszkalnych	26 644	-26 644	
Zobowiązania z tytułu umów z klientami, w tym:		+62 449	62 449
– zobowiązania z tytułu wpłat klientów na zakup lokali mieszkalnych		+26 644	26 644
– przychody przyszłych okresów / przedpłaty na lokale		+35 805	35 805
Przychody przyszłych okresów / przedpłaty na lokale	35 805	-35 805	

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 Grupy 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.



Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku
sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej
Wszystkie kwoty podane są w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

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	316
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności / Aktywa z tyt. umów z klientami	Pożyczki i należności (zamortyzowany koszt)	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	40 870
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Pożyczki i należności (zamortyzowany koszt)	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	135 005

MSSF 9 zmienia również model w zakresie ustalania odpisów z tytułu utraty wartości – z modelu strat poniesionych na model strat oczekiwanych. Grupa 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 okresie objętym półrocznym 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 01.01.2018 do 30.06.2018 (dane niebadane)	od 01.01.2017 do 30.06.2017 (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	(7 578)	(6 896)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,40)	(0,38)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,40)	(0,38)
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	(7 578)	(6 896)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,40)	(0,38)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,40)	(0,38)



6. Segmenty operacyjne

Grupa 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 Grupy w zakresie wyodrębnienia segmentów.

7. Połączenia jednostek gospodarczych

W okresie pierwszych sześciu miesięcy 2018 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 30.06.2018 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2018 roku			6				6
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)			79				79
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)							
Amortyzacja (-)			(3)				(3)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)							
Odwrócenie odpisów aktualizujących							
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2018 roku			82				82
za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2017 roku			25				25
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)			6				6
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)							
Amortyzacja (-)			(26)				(26)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)							
Odwrócenie odpisów aktualizujących							
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2017 roku			6				6
za okres od 01.01 do 30.06.2017 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2017 roku			25				25
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)							
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)							
Amortyzacja (-)			(15)				(15)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)							
Odwrócenie odpisów aktualizujących							
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2017 roku			10				10

W okresie pierwszych sześciu miesięcy 2018 roku Grupa nabywała wartości niematerialnych o wartości początkowej 79 tys.PLN, zaś w roku 2017 nie nabywała wartości niematerialnych i prawnych.

W okresie pierwszych sześciu miesięcy 2018 oraz 2017 roku Grupa nie zbywała wartości niematerialnych.

W okresie pierwszych sześciu miesięcy 2018 roku Grupa nie dokonała odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości. Wartości niematerialne nie stanowią zabezpieczenia zobowiązań Grupy.

Grupa nie ma zobowiązań umownych na dzień 30.06.2018 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:

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytworzenia	Razem
za okres od 01.01 do 30.06.2018 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2018 roku		7 715	180	2 144	278		10 317
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)			90	365	13		468
Zmniejszenia w wartości bilansowej netto (zbycie, likwidacja) (-)			0	0			
Amortyzacja (-)		(97)	(63)	(469)	(38)		(667)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)							
Odwrócenie odpisów aktualizujących							
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2018 roku		7 618	208	2 039	246		10 110
za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2017 roku		7 854	159	1 333	242		9 588
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)		54	134	1 630	111		1 929
Sprzedaż spółki zależnej (-)							
Zmniejszenia w wartości bilansowej netto (zbycie, likwidacja) (-)			(13)	(6)	0		(19)
Amortyzacja (-)		(193)	(99)	(813)	(76)		(1 182)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)							
Odwrócenie odpisów aktualizujących							
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2017 roku		7 715	180	2 144	278		10 317
za okres od 01.01 do 30.06.2017 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2017 roku		7 854	159	1 333	242		9 588
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)			84	379	32		494
Zmniejszenia w wartości bilansowej netto (zbycie, likwidacja) (-)			-	(6)			(6)
Amortyzacja (-)		(96)	(53)	(379)	(36)		(565)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)							
Odwrócenie odpisów aktualizujących							
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2017 roku		7 758	189	1 326	238		9 511

W okresie pierwszych 6 miesięcy 2018 roku Grupa poniosła nakłady na rzeczowe aktywa trwałe na kwotę 468 tys. PLN (rok 2017: 494 tys. PLN).

W okresie pierwszych 6 miesięcy 2018 Grupa zbyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości netto 0 tys. PLN (rok 2017: 6 tys. PLN). W okresie pierwszych 6 miesięcy 2017 roku nie likwidowano rzeczowych aktywów trwałych (rok 2017: 0 tys. PLN)

W okresie pierwszych 6 miesięcy 2018 roku Grupa nie dokonała odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości środków trwałych.

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

Nieruchomości inwestycyjne (model ceny nabycia)	od 01.01.2018 do 30.06.2018 (dane niebadane)	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 30.06.2017 (dane niebadane)
Wartość bilansowa netto na początek okresu	8 995	8 955	8 955
Nabycie nieruchomości			
Aktywowanie późniejszych nakładów		40	40
Zbycie nieruchomości (-)			
Inne zmiany (rekasyfikacje, przeniesienia itp.)	(7 160)		
Amortyzacja (-)			
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)			
Odwrocenie odpisów aktualizujących			
Wartość bilansowa netto na koniec okresu, w tym:	1 835	8 995	8 995
Wartość bilansowa brutto	1 835	8 995	8 995
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące (-)	-	-	-

Na dzień 30.06.2018 r. nieruchomość przy ul. Awicenny i ul. Stanisławowskiej wcześniej traktowana jako nieruchomość inwestycyjna została przeniesiona do pozycji zapasów z uwagi na planowane rozpoczęcie na gruncie projektu inwestycyjnego pod nazwą Lokum Smart City.

Zgodnie z polityką rachunkowości Grupy, nieruchomości inwestycyjne wykazywane są według historycznej ceny nabycia, zaś ich obecna wartość godziwa wynosi 3 116 tys. PLN.

Nie dokonuje się amortyzacji nieruchomości gruntowych.

12. Zapasy

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

	30.06.2018 (dane niebadane)			31.12.2017			30.06.2017 (dane niebadane)		
	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem
Materiały		97	97		143	143		122	122
Półprodukty i produkcja w toku	193 461	264 433	457 894	153 096	151 476	304 573	171 674	125 093	296 767
Wyroby gotowe	2 979	6 339	9 318	4 109	10 280	14 388	6 907	23 737	30 644
Towary	11 740	379	12 119	11 668	363	12 031	8 082	176	8 259
Wartość bilansowa zapasów razem	208 181	271 248	479 429	168 874	163 262	331 135	186 663	149 129	335 792

W okresie pierwszych 6 miesięcy 2018 roku Grupa nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

W okresie wykorzystano odpisy utworzone w poprzednim roku w kwocie 376 tys. PLN i pozostały odpis aktualizujący wartość zapasów na dzień 30.06.2018 r. wynosi 9 422 tys. PLN. Na dzień 31.12.2017 roku odpis aktualizujący wynosił 9 799 tys. PLN.

Wartość zapasów będących przedmiotem zabezpieczenia na dzień 30.06.2018 roku wynosiła 78 920 tys. PLN, zaś na dzień 31.12.2017 roku wynosiła 129 208 tys. PLN. Wartość hipotek ustanowionych na zapasach Grupy na dzień 30.06.2018 roku wynosiła 112 003 tys. PLN, zaś na dzień 31.12.2017 roku wynosiła 209 372 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	30.06.2018 (dane niebadane)		31.12.2017		30.06.2017 (dane niebadane)	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa

Aktywa:

Pożyczki (kategoria: aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie)	247	247	316	316	850	850
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe (kategoria: aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie)	58 198	58 198	23 714	23 714	20 323	20 323
Aktywa z tyt. umów z klientami (kategoria: aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie)	84 742	84 742	27 238	27 238	27 385	27 385
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (kategoria: aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie)	31 117	31 117	135 005	135 005	66 021	66 021
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (kategoria: aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat zgodnie z paragrafem 6.7.1 MSSF 9)					18 056	18 056

Zobowiązania:

Kredyty w rachunku kredytowym (kategoria: zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie)	14 544	14 544			19 016	19 016
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)	542	542	691	691	169	169
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe (kategoria: zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie)	35 831	35 831	32 834	32 834	44 587	44 587
Zobowiązania z tytułu umów z klientami: zobowiązania z tyt. wpłat klientów na zakup lokali mieszkalnych (kategoria: zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie)	83 215	83 215	26 644	26 644	28 156	28 156

Udziały i akcje nienotowanych spółek, 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 01.01.2018 do 30.06.2018 (dane niebadane)	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 30.06.2017 (dane niebadane)
Stan na początek okresu	628	904	904
Odpisy ujęte jako koszt w okresie			391
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)		(276)	(276)
Odpisy wykorzystane (-)			
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)			
Stan na koniec okresu	628	628	1 019

15. Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy według stanu na dzień bilansowy:

	30.06.2018 (dane niebadane)	31.12.2017	30.06.2017 (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 (PLN)	3 600 000	3 600 000	3 600 000

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

W dniu 24 kwietnia 2018 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki dominującej podjęło uchwałę w sprawie przeznaczenia zysku za rok 2017 oraz części kapitału zapasowego Spółki na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy w kwocie 15 120 000,00 zł i ustaliło dzień wypłaty dywidendy datę 11 maja 2018 roku.



Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku
sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej
Wszystkie kwoty podane są w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

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

	od 01.01.2018 do 30.06.2018 (dane niebadane)	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 30.06.2017 (dane niebadane)
Olczyk sp. z o.o. Lokum sp.k.	96	348	348
Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp.k.	74	474	474
Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp.k.	4 736	2 400	
Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k.		662	
Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp.k.	1 168	1 600	
RAZEM	6 073	5 484	822

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

	od 01.01.2018 do 30.06.2018 (dane niebadane)	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 30.06.2017 (dane niebadane)
Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k.			662
RAZEM	-	-	662

18. Emisja i wykup papierów dłużnych

W okresie pierwszych 6 miesięcy 2018 roku Grupa nie emitowała nowych obligacji.

Parametry obligacji wyemitowanych w poprzednich okresach

W dniu 21 czerwca 2017 roku na rynku Catalyst zadebiutowały obligacje serii D wyemitowane przez Spółkę Dominującą. 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 Dominującą. 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 półrocznym 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 30.06.2018 roku						
Stan na początek okresu	88				800	888
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie						
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)						
Wykorzystanie rezerw (-)					(368)	(368)
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)						
Stan rezerw na dzień 30.06.2018 roku	88				432	520
za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku						
Stan na początek okresu	60				553	613
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	28				664	692
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)						
Wykorzystanie rezerw (-)					(417)	(417)
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)						
Stan rezerw na dzień 31.12.2017 roku	88				800	888
za okres od 01.01 do 30.06.2017 roku						
Stan na początek okresu	60				553	613
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie						
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)						
Wykorzystanie rezerw (-)					(257)	(257)
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)						
Stan rezerw na dzień 30.06.2017 roku	60				296	356

20. Rozliczenia międzyokresowe

	Rozliczenia krótkoterminowe			Rozliczenia długoterminowe		
	30.06.2018 (dane niebadane)	31.12.2017	30.06.2017 (dane niebadane)	30.06.2018 (dane niebadane)	31.12.2017	30.06.2017 (dane niebadane)
Aktywa – rozliczenia międzyokresowe:						
Opłacone prowizje od kredytów*	13	108	225	20	70	181
Podatki lokalne (w tym użytkowanie wieczyste)	778		761			
Inne koszty opłacone z góry	175	271	310	22	3	29
Aktywa – rozliczenia międzyokresowe razem	966	379	1 296	42	73	210
Pasywa – rozliczenia międzyokresowe:						
Inne rozliczenia	93					
Pasywa – rozliczenia międzyokresowe razem	93					

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

21. Aktywa oraz zobowiązania tytułu umów z klientami

	30.06.2018 (dane niebadane)	31.12.2017	30.06.2017 (dane niebadane)
Aktywa – aktywa z tytułu umów z klientami:			
Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych	84 742	27 238	27 385
Aktywa z tytułu umów z klientami razem	84 742	27 238	27 385
Pasywa – zobowiązania z tytułu umów z klientami:			
Zobowiązania z tytułu wpłat na zakup lokali mieszkalnych	83 215	26 644	28 156
Przychody przyszłych okresów / przedpłaty na lokale	121 217	35 805	53 856
Zobowiązania z tytułu umów z klientami razem	204 432	62 449	82 012

22. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

Na dzień 30.06.2018 roku Grupa nie posiadała żadnych aktywów i zobowiązań warunkowych

23. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

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

	Zobowiązania krótkoterminowe			Zobowiązania długoterminowe		
	30.06.2018 (dane niebadane)	31.12.2017	30.06.2017 (dane niebadane)	30.06.2018 (dane niebadane)	31.12.2017	30.06.2017 (dane niebadane)
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:						
Kredyty w rachunku kredytowym			7 085	14 544		11 931
Dłużne papiery wartościowe	793	847	31 568	173 423	173 240	114 401
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	793	847	38 653	187 968	173 240	126 332
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	793	847	38 653	187 968	173 240	126 332

Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

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.

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 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.		99 170	146	99 024
Obligacje razem wg stanu na dzień 30.06.2018	100 000					174 216	793	173 423

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

Stan na 30.06.2018

Kredyty inwestorskie spółek operacyjnych			14 544			14 544
--	--	--	--------	--	--	--------



Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku
sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej
Wszystkie kwoty podane są w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem 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

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

Stan na 31.12.2017

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 3,2–3,6% (dla obligacji serii D) lub 3,1–3,5% (dla obligacji serii E) w skali roku. Efektywna stopa procentowa dla wyemitowanych obligacji wynosi od 5,1859% do 5,3403%.



24. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

- 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). Kredyt został spłacony w całości w dniu 15.06.2018 r.

Zabezpieczeniem spłaty Kredytu było m.in.:

- hipoteka umowna do kwoty 66 986 838,00 PLN, ustanowiona na pierwszym miejscu na prawie własności działek położonych w Krakowie przy ulicy Walerego Sławka,
 - weksel własny in blanco wystawiony przez Lokum 8 wraz z deklaracją wekslową,
 - poręczenie wekslowe udzielone przez Spółkę dominującą.
- 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. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę i prowizję Alior Banku.

Zabezpieczeniem spłaty Kredytu jest m.in.:

- hipoteka umowna łączna do kwoty 50 660 000,00 PLN ustanowiona na pierwszym miejscu na prawie własności działek położonych we Wrocławiu przy ul. Poniatowskiego/Prusa,
 - sądowy zastaw rejestrowy na wierzytelności pieniężnej z mieszkaniowego rachunku powierniczego,
 - poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez Spółkę dominującą.
- 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. Międzyzyleskiej we Wrocławiu. W związku z brakiem planów na dalsze wykorzystanie kredytu, umowa została rozwiązana po zakończeniu okresu sprawozdawczego za porozumieniem stron.

Zabezpieczeniem spłaty Kredytu jest m.in.:

- hipoteka umowna do kwoty 61 342 500,00 PLN ustanowiona na pierwszym miejscu na prawie użytkowania wieczystego gruntu i prawie własności posadowionego na nim budynku zlokalizowanych we Wrocławiu przy ul. Międzyzyleskiej,
- weksel własny in blanco wystawiony przez Lokum 10 wraz z deklaracją wekslową,
- poręczenie wekslowe udzielone przez Spółkę dominującą.

25. Transakcje z podmiotami powiązanymi nieobjętymi konsolidacją

Poniżej zestawiono transakcje z jednostkami powiązanymi nieobjętymi konsolidacją w skróconym półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.

	od 01.01.2018 do 30.06.2018 (dane niebadane)	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2017 do 30.06.2017 (dane niebadane)
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego			
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	250	536	218
Pozostałe świadczenia	8	16	7
Razem	258	552	225

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

Sprzedaż do:

Kluczowego personelu kierowniczego					
Pozostałych podmiotów powiązanych	31	37	4 657	4 680	44
Razem	31	37	4 657	4 680	44

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

Zakup od:

Kluczowego personelu kierowniczego	76		23	70	
Pozostałych podmiotów powiązanych	397		972	958	365
Razem	473	–	995	1 028	365

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

Pożyczki udzielone:

Kluczowemu personelowi kierowniczemu			
Pozostałym podmiotom powiązanym	162	157	816
Razem	162	157	816

W skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018 r. wykazano przychody finansowego z tyt. odsetek od pożyczek udzielonych pozostałym podmiotom powiązanym w wysokości 4 tys. PLN (za okres od 01.01.2017 do 30.06.2017 r.: 22 tys. PLN).

Pożyczki otrzymane od pozostałych podmiotów powiązanych i kluczowego personelu kierowniczego nie wystąpiły.



26. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony

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

	30.06.2018 (dane niebadane)	31.12.2017	30.06.2017 (dane niebadane)
Saldo na początek okresu:			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	33 280	17 377	17 377
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 318	431	431
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	30 962	16 946	16 946
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:			
Rachunek zysków i strat (+/-)	1 023	14 017	801
Inne całkowite dochody (+/-)			
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych			
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)			
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:	31 985	30 962	17 746
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	32 115	33 280	18 096
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	129	2 318	350

27. Sprawy sądowe

Według stanu na dzień 30.06.2018 r. nie występowało żadne postępowanie przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej postępowania, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostki od niej zależnej, których 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 żadaną kwotę wraz z kosztami postępowania. Wyrok zaopatrzony jest w klauzulę wykonalności i Spółka skierowała wniosek egzekucyjny do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Śródmieścia Roberta Kapicy, który umorzył postępowanie egzekucyjne z uwagi na jego bezskuteczność. Postępowanie sądowe nie wpłynęło w sposób istotny na działalność Spółki dominującej oraz Grupy Kapitałowej.



28. Zdarzenia po dniu bilansowym

- W dniu 02.07.2018 r. do Rejestru Przedsiębiorców zostały wpisane zmiany umów spółek celowych: Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp.k., poprzez zmianę struktury własnościowej tych spółek, wskazując Arkadiusza Króla jako nowego komandytariusza.
- W dniu 13.07.2018 r. do Rejestru Przedsiębiorców została wpisana zmiana umowy spółki celowej Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp.k., poprzez zmianę struktury własnościowej tej spółki, wskazując Arkadiusza Króla jako nowego komandytariusza.
- W dniu 24.07.2018 r. Olczyk Sp. z o.o. Lokum 8 sp.k. uzyskała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie I etapu inwestycji Lokum Vista obejmującego 242 mieszkania. Decyzja jest ostateczna.
- W dniu 24.07.2018 r. Olczyk Sp. z o.o. Lokum 9 sp.k. uzyskała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie I etapu inwestycji Lokum Siesta obejmującego 65 mieszkań. Decyzja jest ostateczna.
- W dniu 26.07.2018 r. do Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy KRS została wpisana nowa spółka celowa, tj. Olczyk sp. z o.o. Lokum 16 S.K.A. z siedzibą we Wrocławiu, a w dniu 27.07.2018 r. spółka pod firmą Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 S.K.A. z siedzibą we Wrocławiu.
- W dniu 26.07.2018 r. do Rejestru Przedsiębiorców zostało wpisane podwyższenie kapitału zakładowego spółki Lokum Holding 1 sp. z o.o. z wysokości 5 000 PLN do 7 000 PLN, w związku ze zmianą umowy spółki w tym zakresie z dnia 22.12.2017 r.
- Termin likwidacji Forum XVIII Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą w Krakowie został oznaczony na dzień 27.07.2018 r. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania, nadal trwają dalsze czynności prowadzące do zamknięcia funduszu.

29. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

W okresach objętych skróconym półrocznym 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: 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 skróconego półrocznego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, skonsolidowanego sprawozdania z wyniku oraz skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych, przeliczone na EUR, przedstawia tabela:

	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	13 526	10 678	3 190	2 514
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(4 826)	(4 834)	(1 138)	(1 138)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(8 558)	(8 085)	(2 019)	(1 904)
Zysk (strata) netto	(7 578)	(7 284)	(1 788)	(1 715)
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	(7 257)	(6 896)	(1 712)	(1 624)
Zysk na akcję (PLN; EUR)	(0,403)	(0,383)	(0,095)	(0,090)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	(0,403)	(0,383)	(0,095)	(0,090)
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	(92 521)	(30 595)	(21 824)	(7 203)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(44)	(475)	(10)	(112)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(11 351)	(59 076)	(2 677)	(13 909)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(103 917)	28 005	(24 512)	6 593
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	699 341	570 623	160 341	136 811
Zobowiązania długoterminowe	197 532	182 660	45 289	43 794
Zobowiązania krótkoterminowe	232 776	90 650	53 369	21 734
Kapitał własny	269 033	297 313	61 682	71 283
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	276 478	298 855	63 389	71 652
Kurs PLN / EUR na koniec okresu			4,3616	4,1709



30. Zatwierdzenie do publikacji

Skrócone półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres pierwszych 6 miesięcy roku obrotowego zakończonych 30 czerwca 2018 (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez zarząd Spółki dominującej 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	