



Półroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe Lokum Deweloper S.A.

za okres 01.01.2019 r. – 30.06.2019 r.

Wrocław, 27.08.2019



Spis treści

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	3
Jednostkowe sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów	4
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą	4
Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	5
Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	6
Dodatkowe informacje i objaśnienia do półrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego	8
1. Informacje ogólne	8
2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości	9
3. Znaczące zdarzenia i transakcje	11
4. Sezonowość działalności	12
5. Segmenty operacyjne	12
6. Rzeczowe aktywa trwałe.....	13
7. Udzielone pożyczki.....	14
8. Pozostałe należności	14
9. Odpisy aktualizujące wartość aktywów	15
10. Kapitał podstawowy i stany posiadania akcji	15
11. Emisja i wykup papierów dłużnych	15
12. Rezerwy	17
13. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony	18
14. Instrumenty finansowe	18
15. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe	19
16. Zysk na akcję	19
17. Dywidendy	20
18. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	20
19. Informacje o udzieleniu przez Emitenta poręczeń kredytu, pożyczki lub udzieleniu gwarancji	21
20. Inne istotne wydarzenia.....	22
21. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego.....	22
22. Istotne sprawy sądowe	22
23. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro	23
Zatwierdzenie do publikacji	24



Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Noty	30.06.2019 (dane niebadane)	31.12.2018	30.06.2018 (dane niebadane)
AKTYWA TRWAŁE				
Wartości niematerialne		102	70	82
Rzeczowe aktywa trwałe	6	12 475	10 049	9 630
Inwestycje (w jednostkach powiązanych)		148 621	148 621	148 621
Udzielone pożyczki (jednostkom powiązanym)	7	142 194	184 671	215 868
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	1 943	1 840	1 160
Aktywa trwałe		305 335	345 251	375 361
AKTYWA OBROTOWE				
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		3	448	305
Należności z tytułu dostaw i usług		1 622	5 283	3 355
Pozostałe należności	8	41 566	17 582	42 816
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne		41 638	110 726	3 409
Aktywa obrotowe		84 829	134 039	49 885
Aktywa razem		390 164	479 290	425 246
PASYWA	Noty	30.06.2019 (dane niebadane)	31.12.2018	30.06.2018 (dane niebadane)
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	10	3 600	3 600	3 600
Kapitał zapasowy		120 784	118 491	118 491
Zysk/strata netto		39 229	38 293	40 613
Kapitał własny		163 613	160 384	162 704
Zobowiązania długoterminowe				
Otrzymane pożyczki		122 620	138 228	85 191
Dłużne papiery wartościowe	11	99 390	173 873	173 423
Leasing		1 151	513	128
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	1 101	1 585	1 259
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	12	86	86	88
Zobowiązania długoterminowe		224 348	314 285	260 089
Zobowiązania krótkoterminowe				
Dłużne papiery wartościowe	11	156	835	793
Leasing		715	423	63
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		584	1 142	362
Pozostałe zobowiązania		525	1 526	803
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	12	223	695	432
Zobowiązania krótkoterminowe		2 203	4 621	2 453
Pasywa razem		390 164	479 290	425 246


Jednostkowe sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów

	od 01.01.2019 do 30.06.2019 (dane niebadane)	od 01.01.2018 do 30.06.2018 (dane niebadane)
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów, w tym:	8 038	8 398
<i>od jednostek zależnych</i>	7 892	8 301
<i>od pozostałych jednostek powiązanych</i>	55	31
<i>od pozostałych jednostek</i>	91	66
Koszty sprzedanych usług, towarów i materiałów	7 455	7 841
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	583	557
Koszty sprzedaży	–	–
Koszty ogólnego zarządu	627	821
Pozostałe przychody operacyjne	222	207
Pozostałe koszty operacyjne	322	186
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	–	–
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(144)	(243)
Przychody finansowe	46 243	47 345
Koszty finansowe	7 457	6 685
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	–	–
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	38 642	40 417
Podatek dochodowy	(587)	(196)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	39 229	40 613
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	–	–
Zysk (strata) netto	39 229	40 613
Wynik netto	39 229	40 613
Inne całkowite dochody netto	–	–
Całkowite dochody razem	39 229	40 613

Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

	od 01.01.2019 do 30.06.2019 (dane niebadane)	od 01.01.2018 do 30.06.2018 (dane niebadane)
Średnia ważona liczba akcji w okresie	18 000 000	18 000 000
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	2,179	2,256
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	2,179	2,256


Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Razem
Saldo na dzień 01.01.2019 roku	3 600	118 491	38 293	–	160 384
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	–	–	–	–	–
Korekta błędu podstawowego	–	–	–	–	–
Saldo po zmianach	3 600	118 491	38 293	–	160 384
Dywidendy i zaliczki na dywidendy	–	–	(36 000)	–	(36 000)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	–	2 293	(2 293)	–	–
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2019 roku	–	–	–	39 229	39 229
Saldo na dzień 30.06.2019 roku (dane niebadane)	3 600	120 784	–	39 229	163 613

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Razem
Saldo na dzień 01.01.2018 roku	3 600	133 607	4	–	137 211
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	–	–	–	–	–
Korekta błędu podstawowego	–	–	–	–	–
Saldo po zmianach	3 600	133 607	4	–	137 211
Dywidendy i zaliczki na dywidendy	–	(15 116)	(4)	–	(15 120)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	–	–	–	–	–
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2018 roku	–	–	–	38 293	38 293
Saldo na dzień 31.12.2018 roku	3 600	118 491	–	38 293	160 384

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Razem
Saldo na dzień 01.01.2018 roku	3 600	133 607	4	–	137 211
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	–	–	–	–	–
Korekta błędu podstawowego	–	–	–	–	–
Saldo po zmianach	3 600	133 607	4	–	137 211
Dywidendy i zaliczki na dywidendy	–	(15 117)	(3)	–	(15 120)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	–	1	(1)	–	–
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2018 roku	–	–	–	40 613	40 613
Saldo na dzień 30.06.2018 roku (dane niebadane)	3 600	118 491	–	40 613	162 704



Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	od 01.01.2019 do 30.06.2019 (dane niebadane)	od 01.01.2018 do 30.06.2018 (dane niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	38 642	40 417
Korekty razem	(35 738)	(39 863)
Amortyzacja	834	493
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	–	–
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(38 353)	(40 660)
Zysk/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych	(31)	(36)
Zmiana stanu rezerw	(472)	(368)
Zmiana stanu zapasów	–	–
Zmiana stanu należności	3 741	1 331
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(1 559)	(646)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	102	23
Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej	2 904	554
Zapłacony podatek dochodowy	444	(305)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 348	249
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	101 992	136 262
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	28	36
Wpływy z aktywów finansowych, w tym:	101 964	136 226
w jednostkach powiązanych, w tym:	101 964	136 226
<i>udzielone pożyczki długoterminowe</i>	85 174	33 758
<i>nabyte obligacje</i>	–	102 468
<i>otrzymane dywidendy</i>	16 790	–
Inne wpływy inwestycyjne	–	–
Wydatki	40 270	114 139
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	2 042	346
Wydatki na aktywa finansowe, w tym:	38 228	113 793
w jednostkach powiązanych, w tym:	38 228	113 793
<i>udzielone pożyczki długoterminowe</i>	38 228	104 131
<i>nabycie udziałów i akcji</i>	–	9 662
Inne wydatki inwestycyjne	–	–
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	61 722	22 123


Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych (cd.)
**od 01.01.2019
do 30.06.2019**
 (dane niebadane)

**od 01.01.2018
do 30.06.2018**
 (dane niebadane)

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	18 900	6 100
Wpływ netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	–	–
Kredyty i pożyczki	18 900	6 100
Emisja dłużnych papierów wartościowych	–	–
Inne wpływy finansowe	–	–
Wydatki	153 058	34 381
Nabycie akcji własnych	–	–
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	36 000	15 120
Spłaty kredytów i pożyczek	35 788	14 650
Wykup dłużnych papierów wartościowych	75 000	–
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	320	9
Odsetki	5 950	4 602
Inne wydatki finansowe	–	–
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(134 158)	(28 281)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(69 088)	(5 909)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	110 726	9 318
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	–	–
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	41 638	3 409
o ograniczonej możliwości dysponowania	–	–



Dodatkowe informacje i objaśnienia do półrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

a) Informacje o jednostce

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.

Czas trwania Spółki Lokum Deweloper S.A. jest nieograniczony.

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

Spółka Lokum Deweloper S.A. znajduje się pod kontrolą Pana Dariusza Olczyka.

Zawarte w treści niniejszego sprawozdania określenia: „Spółka”, „Emitent”, „Lokum Deweloper S.A.”, „jednostka dominująca” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany, odnoszą się do Lokum Deweloper Spółki Akcyjnej, natomiast „Grupa”, „Grupa Kapitałowa”, „Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany odnoszą się do Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper, w skład której wchodzi Lokum Deweloper Spółka Akcyjna oraz podmioty podlegające konsolidacji, dla których stosuje się określenia: „jednostka zależna”, „spółka operacyjna” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany.

a) Skład zarządu, rady nadzorczej i komitetu audytu Spółki

W okresie od 1.01.2019 r. do 30.06.2019 r. oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania skład zarządu nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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

W okresie od 1.01.2019 r. do 30.06.2019 r. oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania skład rady nadzorczej nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

- 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 1.01.2019 r. do 30.06.2019 r. oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania skład komitetu audytu nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

- Emilia Sawicka – przewodniczący komitetu audytu,
- Bartosz Krzesiak – wiceprzewodniczący komitetu audytu,
- Jan Olczyk – sekretarz komitetu audytu.

b) Charakter działalności

Spółka jest jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej Lokum Deweloper.



Lokum Deweloper S.A. pełni w Grupie Kapitałowej rolę spółki holdingowej. Spółka sprawuje nadzór nad spółkami celowymi i operacyjnymi oraz obejmuje spółki zależne pełną obsługą organizacyjną, prawną i techniczną.

2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

2.1. Podstawa sporządzenia

Półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (DZ. U. 2018 r. poz. 757).

Półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe obejmuje okres pierwszych 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku oraz dane na ten dzień. Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów, jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym obejmują dane za okres 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2019 roku oraz dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2018 roku. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej obejmuje dane na dzień 30 czerwca 2019 roku oraz dane porównawcze na dzień 30 czerwca 2018 roku. Dla pełniejszego zrozumienia sytuacji finansowej oraz majątkowej zamieszczono dodatkowo jako dane za okresy porównywalne jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 roku.

Półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone według zasady kosztu historycznego z wyjątkiem aktywów wycenianych w wartości godziwej przez wynik.

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 2018 oraz półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zatwierdzonym do publikacji przez zarząd i opublikowanym tego samego dnia co półroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe, celem uzyskania pełnej informacji o sytuacji majątkowej i finansowej grupy na dzień 30 czerwca 2019 roku oraz wyniku finansowego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku.

Walutą funkcjonalną Spółki dominującej oraz 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 2018 roku, z wyjątkiem zmian wynikających z wdrożenia od 1 stycznia 2019 roku MSSF 16 Leasing. Spółka zastosowała nowy standard z wykorzystaniem zmodyfikowanego podejścia retrospektywnego ze skutkiem od 1 stycznia 2019 roku zawartym w MSSF 16.C5 (b). Zgodnie z dopuszczoną przez standard możliwością Spółka zrezygnowała z przekształcenia danych porównywalnych co oznacza, że dane nie będą ze sobą porównywalne, natomiast korekty związane z dostosowaniem nowego MSSF zostały wprowadzone na dzień 1 stycznia 2019 roku.

Pozostałe nowe standardy, zmiany i interpretacje do istniejących standardów, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2019 roku, nie miały istotnego wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe.



MSSF 16 Leasing

MSSF 16 Leasing został opublikowany 13 stycznia 2016 roku i został przyjęty przez Unię Europejską 31 października 2017 roku. Nowy standard ustanawia zasady ujęcia, wyceny, prezentacji oraz ujawnień dotyczących leasingu. Wszystkie transakcje leasingu skutkują uzyskaniem przez leasingobiorcę prawa do użytkowania aktywa oraz zobowiązania z tytułu obowiązku zapłaty. Tym samym, MSSF 16 zniósł klasyfikację leasingu operacyjnego i leasingu finansowego zgodnie z MSR 17 i wprowadził jeden model dla ujęcia księgowego leasingu przez leasingobiorcę. Leasingobiorca jest zobowiązany ująć:

- aktywa i zobowiązania dla wszystkich transakcji leasingu zawartych na okres powyżej 12 miesięcy, z wyjątkiem sytuacji, gdy dane aktywo jest niskiej wartości; oraz
- amortyzację leasingowanego aktywa odrębnie od odsetek od zobowiązania leasingowego w sprawozdaniu z wyników.

MSSF 16 w znaczącej części powtarza regulacje z MSR 17 dotyczące ujęcia księgowego leasingu przez leasingodawcę, choć wprowadza znaczące zmiany do rozliczeń po stronie leasingobiorcy, w tym eliminuje przyjęte dotychczas w MSR 17 rozróżnianie leasingu na leasing finansowy i operacyjny, wprowadzając jeden model ujęcia leasingu zbieżny z charakterem leasingu finansowego.

Spółka zaliczyła do umów leasingu umowy najmu, użytkowania, na mocy których w zamian za opłatę lub serie opłat leasingodawca przekazuje prawo do użytkowania danego składnika aktywów przez uzgodniony okres. W ocenie zarządu Emitenta prawo do wieczystego użytkowania gruntów, w świetle zapisów MSSF 16 może zostać uznane jako leasing, choć przez okres obowiązywania MSR 17 nie było traktowane jako leasing operacyjny z uwagi na zniekształcenie informacji o rzeczywistej wartości majątku posiadanego przez Spółkę.

Spółka podjęła decyzję o skorzystaniu z uproszczenia jakie daje MSSF 16, tj. o nieujmowaniu zobowiązań z tytułu leasingu oraz aktywów z tytułu prawa do użytkowania w odniesieniu do leasingów krótkoterminowych (do 12 miesięcy) oraz leasingu przedmiotów niskowartościowych (do 20 tys. PLN). Opłaty z tego tytułu będą ujmowane kosztach tak jak dotychczas, tj. w usługach obcych.

Na dzień wdrożenia MSSF 16, Spółka dokonała szacunków wpływających na wartość zobowiązań z tytułu leasingu oraz korespondujących z nimi aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmujących ustalenie:

- stopy dyskonta przyjęte do wyceny zobowiązań z tytułu leasingu oraz
- okres trwania leasingów uwzględniający możliwość przedłużenia umowy leasingu, jak i wcześniejszego jej zakończenia (wypowiedzenia).

Dla celów wyceny zobowiązania z tytułu leasingu zastosowano dyskonto przy użyciu krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy.

Koszt składnika aktywów z tytułu praw do użytkowania obejmuje:

- kwotę początkowej wyceny zobowiązania z tytułu leasingu,
- wszelkie opłaty leasingowe zapłacone w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszone o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe,
- początkowe koszty bezpośrednie poniesione przez leasingobiorcę,
- szacunek kosztów, które mają zostać poniesione przez leasingobiorcę w związku z demontażem i usunięciem bazowego składnika aktywów, przeprowadzeniem renowacji miejsca, w którym się znajdował, lub przeprowadzeniem renowacji bazowego składnika aktywów do stanu wymaganego przez warunki leasingu, chyba że te koszty są ponoszone w celu wytworzenia zapasów.

Opłaty leasingowe zawarte w wycenie zobowiązania z tytułu leasingu obejmują:

- stałe opłaty leasingowe;
- zmienne opłaty leasingowe, które zależą od indeksu lub stawki, wycenione początkowo z zastosowaniem tego indeksu lub tej stawki zgodnie z ich wartością w dacie rozpoczęcia;
- kwoty, których zapłaty przez leasingobiorcę oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej;
- cenę wykonania opcji kupna, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że Grupa skorzysta z opcji kupna;
- kary pieniężne za wypowiedzenie leasingu, chyba że można z wystarczającą pewnością założyć, że Grupa nie skorzysta z opcji wypowiedzenia.

Wpływ wdrożenia MSSF 16 dotyczy posiadanych przez Spółkę praw wieczystego użytkowania gruntu (dalej PWUG) oraz umowy najmu. Dla aktywów z tytułu praw do użytkowania z tytułu PWUG Spółka zastosowała model renty wieczystej.



Poniżej przedstawiono wpływ zastosowania MSSF 16 na sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 1 stycznia 2019 roku. Spółka podjęła decyzję o prezentacji aktywów z tytułu praw do użytkowania w tych samych pozycjach, w jakich zaprezentowane zostałyby odpowiednie składniki aktywów, gdyby były własnością Spółki.

AKTYWA	Na dzień 1 stycznia 2019 roku		
	Przed zastosowaniem MSSF 16	Wpływ zastosowania MSSF 16	Po zastosowaniu MSSF 16
AKTYWA TRWAŁE			
Rzeczowe aktywa trwałe	10 049	1 251	11 300
Aktywa trwałe	10 049	1 251	11 300

PASywa	Na dzień 1 stycznia 2019 roku		
	Przed zastosowaniem MSSF 16	Wpływ zastosowania MSSF 16	Po zastosowaniu MSSF 16
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Leasing	513	1 004	1 517
Zobowiązania długoterminowe	513	1 004	1 517
Zobowiązania krótkoterminowe			
Leasing	423	247	670
Zobowiązania krótkoterminowe	423	247	670

2.3. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa. Sporządzenie półrocznego skróconego sprawozdania finansowego wymagało od zarządu Spółki dokonania pewnych szacunków i założeń, opartych na profesjonalnym osądzie, które znajdują odzwierciedlenie na stosowane zasady rachunkowości oraz na prezentowanie kwoty aktywów i zobowiązań oraz przychodów i kosztów. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków.

Informacje o szacunkach i założeniach, które są znaczące dla półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania, zostały zaprezentowane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym za 2018 rok. Opis szacunków, które wynikają z wdrożenia z dniem 1 stycznia 2019 roku MSSF 16 zawarto w nocie 2.2 niniejszego półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego.

3. Znaczące zdarzenia i transakcje

(w tym wskazanie czynników i zdarzeń o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe)

Na dzień 1 stycznia 2019 roku Spółka rozpoznała aktywa z tytułu praw do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu w kwocie 1 251 tys. PLN z tytułu wdrożenia MSSF 16 Leasing po raz pierwszy. Szczegółowy opis zawarto w nocie 2.2 niniejszego półrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

W dniu 22 marca 2019 roku dokonano przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta 75 tys. sztuk obligacji serii D o łącznej wartości nominalnej 75 mln PLN, tj. wszystkich wyemitowanych obligacji serii D Emitenta. Szczegółowy opis zawarto w nocie 11 niniejszego półrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

Dnia 28 czerwca 2019 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Wspólników spółki zależnej Lokum Holding 1 Sp. z o.o. podjęło uchwałę o wypłacie jednemu udziałowcowi, tj. spółce Lokum Deweloper S.A. dywidendy za rok 2018 w kwocie 40.952.595,17 PLN. Dywidenda nie została rozliczona do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego.



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

4. Sezonowość działalności

Podstawowa działalność operacyjna Spółki nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

5. Segmenty operacyjne

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka nie wprowadziła podziału na segmenty działalności ze względu na jednolity charakter działalności.



6. Rzeczowe aktywa trwałe

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

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Aktywa z tytułu prawa do użytkowania*	Razem
za okres od 01.01 do 30.06.2019 roku						
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019 roku	7 560	218	2 100	171	–	10 049
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019 roku (Wpływ wdrożenia MSSF 16)	–	–	–	–	1 251	1 251
Razem wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019 roku	7 560	218	2 100	171	1 251	11 300
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	1 065	41	881			1 987
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (–)		(1)				(1)
Reklasyfikacje**			(957)		957	–
Amortyzacja (–)	(104)	(69)	(336)	(29)	(273)	(811)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (–)						–
Odwrócenie odpisów aktualizujących						–
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2019 roku	8 521	189	1 688	142	1 935	12 475
za okres od 01.01 do 31.12.2018 roku						
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2018 roku	7 714	180	1 541	217	–	9 652
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	40	167	1 192	24		1 423
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (–)						–
Amortyzacja (–)	(194)	(129)	(633)	(70)		(1 026)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (–)						–
Odwrócenie odpisów aktualizujących						–
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2018 roku	7 560	218	2 100	171	–	10 049
za okres od 01.01 do 30.06.2018 roku						
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2018 roku	7 714	180	1 541	217	–	9 652
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)		90	365	13		468
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (–)						–
Amortyzacja (–)	(97)	(63)	(293)	(37)		(490)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (–)						–
Odwrócenie odpisów aktualizujących						–
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2018 roku	7 617	207	1 613	193	–	9 630

*Spółka wdrożyła MSSF 16 Leasing od 1 stycznia 2019 roku. W wyniku tego zastosowania aktywa z tytułu prawa do użytkowania zostały wykazane w tych samych pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej, w jakich zaprezentowane zostałyby odpowiednie składniki aktywów (szczegółowy opis zawiera nota 2.2)

**Pozycja reklasyfikacje obejmuje wartości netto rzeczowych aktywów trwałych, które zostały rozpoznane na dzień 31 grudnia 2018 roku jako leasing finansowy pod MSR17.



7. Udzielone pożyczki

Udzielone pożyczki jednostkom powiązanim	30.06.2019 (niebadane)	31.12.2018	30.06.2018 (niebadane)
Olczyk sp. z o.o. Lokum sp.k.	61 338	64 865	31 959
Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k.	2 519		1 306
Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp.k.			4 405
Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp.k.			11 438
Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k.	1 704	40 510	30 873
Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp.k.	2 284	4 265	60 858
Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp.k.	293		29 419
Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp.k.	9 286	40 030	16 945
Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A.	5 291	5 066	
Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A.	3 758		
Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 S.K.A.	30 471	29 282	26 833
Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 S.K.A.	3 800		
Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 S.K.A.	20 793		
Lokum Holding 1 sp. z o.o.		70	301
Lokum Holding 4 sp. z o.o.	93	81	74
Olczyk sp. z o.o.	359	316	1 354
Lokum Investment s.à r.l.	205	186	103
Razem	142 194	184 671	215 868

8. Pozostałe należności

Pozostałe należności	30.06.2019 (niebadane)	31.12.2018	30.06.2018 (niebadane)
Pozostałe należności od jednostek powiązanych			
- z tytułu należnej dywidendy od Lokum Holding 1 Sp. z o.o.	40 953	16 790	41 991
- z tytułu należnej dywidendy od Olczyk Sp. z o.o.	89	89	89
- odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych			
Razem pozostałe należności od jednostek powiązanych	41 042	16 879	42 080
Pozostałe należności od pozostałych jednostek			
- z tytułu podatków	13	92	25
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	134	136	115
- zaliczki na dostawy	259	355	83
- pozostałe	522	524	526
- odpisy aktualizujące wartość należności od pozostałych jednostek	(404)	(404)	(13)
Razem pozostałe należności od pozostałych jednostek	524	703	736



Pozostałe należności	30.06.2019 (niebadane)	31.12.2018	30.06.2018 (niebadane)
Razem pozostałe należności	41 566	17 582	42 816
- odpisy aktualizujące wartość należności od pozostałych jednostek razem	(404)	(404)	(13)
Razem pozostałe należności brutto	41 970	17 986	42 829

9. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

W okresie pierwszych 6 miesięcy 2019 roku Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności. Pozostały odpis aktualizujący wartość należności na dzień 30 czerwca 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku wynosi 404 tys. PLN.

Odpisy aktualizujące wartość pozostałych aktywów finansowych nie wystąpiły.

10. Kapitał podstawowy i stany posiadania akcji

Podmiot dominujący Lokum Deweloper S.A. został zarejestrowany w 2011 roku. Na dzień 30 czerwca 2019 roku kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosił 3 600 000 PLN i składał się z 18 000 000 sztuk akcji o wartości nominalnej 0,20 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone. Wszystkie akcje w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy oraz każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Liczba akcji w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku i w roku 2018 nie uległa zmianie.

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale podstawowym	Udział w głosach na WZA
Dariusz Olczyk:				
bezpośrednio	84 690	84 690	0,47%	0,47%
pośrednio Halit s.à r.l.	15 100 000	15 100 000	83,89%	83,89%
łącznie	15 184 690	15 184 690	84,36%	84,36%
Pozostali akcjonariusze	2 815 310	2 815 310	15,64%	15,64%
Razem	18 000 000	18 000 000	100,00%	100,00%

11. Emisja i wykup papierów dłużnych

W okresie pierwszych 6 miesięcy 2019 roku Spółka nie emitowała nowych obligacji.

W dniu 22 marca 2019 roku dokonano przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta 75 tys. sztuk obligacji serii D o łącznej wartości nominalnej 75 mln PLN, tj. wszystkich wyemitowanych obligacji serii D Emitenta. Spółka była uprawniona do przeprowadzenia przedterminowego wykupu obligacji na żądanie własne zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji Obligacji. Kwota na jedną obligację, w jakiej obligacje zostały spłacone w dniu 22 marca 2019 roku, w wyniku realizacji ww. opcji, stanowi sumę wartości nominalnej jednej obligacji (1 tys. PLN) oraz dodatkowej premii w wysokości 0,50% wartości nominalnej jednej obligacji. Dodatkowo obligatariuszom wypłacony został w dniu 22 marca 2019 roku należny do dnia wykupu kupon za 4 okres odsetkowy w wysokości 20,10 PLN na jedną obligację.



	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie		Oprocentowanie	Data wykupu
				krótko-terminowe	długo-terminowe		
Stan na 30.06.2019							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii E	PLN	100 000	99 546	156	99 390	WIBOR 6M+ marża 3,1%-3,5% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	18.06.2021
Obligacje razem wg stanu na dzień 30.06.2019		100 000	99 546	156	99 390		

	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie		Oprocentowanie	Data wykupu
				krótko-terminowe	długo-terminowe		
Stan na 31.12.2018							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii D	PLN	75 000	75 303	666	74 637	WIBOR 6M+ marża 3,2%-3,6% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	26.04.2020
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii E	PLN	100 000	99 405	169	99 236	WIBOR 6M+ marża 3,1%-3,5% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	18.06.2021
Obligacje razem wg stanu na dzień 31.12.2018		175 000	174 708	835	173 873		

Wartość wskaźnika dźwigni finansowej dla obligacji serii E na dzień 30 czerwca 2019 roku wynosiła 0,02. Przy wyliczeniu wskaźnika nie uwzględniono wartości zobowiązań z tytułu leasingu powstałych w wyniku wdrożenia MSSF 16 (praw wieczystego użytkowania gruntu oraz najem biura w Krakowie).



12. Rezerwy

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

	Rezerwy na długoterm. świadczenia pracownicze	Zobowiązania z tytułu niewykorzystanych urlopow	Razem
za okres od 01.01 do 30.06.2019 roku			
Stan na początek okresu	86	695	781
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	-	-	-
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-	-
Wykorzystanie rezerw (-)	-	(472)	(472)
Stan rezerw na dzień 30.06.2019 roku	86	223	309
za okres od 01.01 do 31.12.2018 roku			
Stan na początek okresu	88	800	888
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	-	695	695
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	(2)	-	(2)
Wykorzystanie rezerw (-)	-	(800)	(800)
Stan rezerw na dzień 31.12.2018 roku	86	695	781
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)
Stan rezerw na dzień 30.06.2018 roku	88	432	520



13. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony

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

	30.06.2019 (dane niebadane)	31.12.2018	30.06.2018 (dane niebadane)
Saldo na początek okresu:			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 840	938	938
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 585	1 233	1 233
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	255	(295)	(295)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:			
Rachunek zysków i strat (+/-)	587	550	196
Inne całkowite dochody (+/-)			
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:	842	255	(99)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 943	1 840	1 160
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 101	1 585	1 259

14. Instrumenty finansowe

Kategorie i klasy aktywów finansowych	30.06.2019 (dane niebadane)		31.12.2018		30.06.2018 (dane niebadane)	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
a) Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu						
Udzielone pożyczki (jednostkom powiązanym)	142 642	142 194	184 804	184 671	215 868	215 868
Należności z tytułu dostaw i usług	1 622	1 622	5 283	5 283	3 355	3 355
Pozostałe należności	41 553	41 553	17 490	17 490	42 791	42 791
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	11 555	11 555	34	34	3 409	3 409
b) Aktywa finansowe wyceniane do wartości godziwej przez wynik finansowy						
Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	30 083	30 083	110 692	110 692	–	–
c) Aktywa finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9						
Udziały i akcje (w jednostkach powiązanych)	–	148 621	–	148 621	–	148 621
Należności z tytułu podatków	–	16	–	540	–	330



Kategorie i zobowiązań finansowych	30.06.2019 (dane niebadane)		31.12.2018		30.06.2018 (dane niebadane)	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
a) Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu						
Dłużne papiery wartościowe	100 161	99 546	175 851	174 708	175 793	174 216
Otrzymane pożyczki	123 066	122 620	138 386	138 228	85 298	85 191
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	584	584	1 142	1 142	362	362
Pozostałe zobowiązania	6	6	7	7	1	1
b) Zobowiązania finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9						
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	–	519	–	1 519	–	802
Zobowiązania z tytułu leasingu	–	1 866	–	936	–	191

15. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

Spółka udziela poręczeń innym jednostkom z Grupy, zarówno w związku z zaciąganiem kredytami lub zobowiązaniami z tytułu obligacji, jak i w ramach transakcji zakupowych. Na dzień 30 czerwca 2019 roku Spółka posiadała zobowiązanie warunkowe na rzecz Lokum Holding 1 sp. z o.o. z tytułu umowy poręczenia. Lokum Deweloper S.A. (Poręczyciel) w dniu 27 grudnia 2017 roku nieodwołalnie i bezwarunkowo poręczył zgodnie z art. 876 Kodeksu cywilnego za należyte i terminowe wykonanie przez Lokum Holding 1 sp. z o.o. zobowiązań z tytułu emisji obligacji tejże spółki wyemitowanych na podstawie uchwały Zarządu z dnia 27 grudnia 2017 roku. Poręczyciel poręczył do kwoty 630 180 000,00 PLN. Poręczenie zostało udzielone na okres od dnia zawarcia ww. umowy do dnia 29 grudnia 2024 roku. Obecnie obligatariuszem wyemitowanych obligacji jest LOKUM DEWELOPER Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. Informacje o udzieleniu przez Emitenta poręczeń kredytu, pożyczki lub udzieleniu gwarancji opisano w nocie 19 niniejszego sprawozdania finansowego. Istotne sprawy sądowe zostały opisane w nocie 22.

16. Zysk na akcję

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego akcjonariuszom podmiotu dominującego przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu. Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego akcjonariuszom podmiotu dominującego przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających oraz rozwadniających umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe). Ilość akcji zwykłych w okresie 3 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2019 roku i w roku 2018 nie zmieniła się. Na 30 czerwca 2019 roku Lokum Deweloper S.A. nie ma potencjalnie rozwadniających akcji zwykłych. Kalkulację podstawowego oraz rozwodnionego zysku (straty) na akcję wraz z uzgodnieniem średniej ważonej rozwodnionej liczby akcji przedstawiono poniżej.



	od 01.01.2019 do 30.06.2019 (niebadane)	od 01.01.2018 do 30.06.2018 (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	39 229	40 613
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,179	2,256
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,179	2,256
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	39 229	40 613
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,179	2,256
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,179	2,256

17. Dywidendy

Dnia 24 kwietnia 2019 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Lokum Deweloper S.A. podjęło uchwałę w sprawie przeznaczenia części zysku netto za rok 2018 w kwocie 36 000 000 PLN do wypłaty dla Akcjonariuszy Spółki. Na każdą akcję Spółki przypadała kwota 2 PLN dywidendy. Dywidendą objęte są wszystkie akcje Emitenta w liczbie 18.000.000 sztuk. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta ustaliło jako dzień dywidendy datę 7 maja 2019 roku. Wypłata dywidendy nastąpiła w dniu 14 maja 2019 roku.

Pozostała część zysku netto, wypracowanego przez Spółkę w 2018 roku w kwocie 2 292 721,49 PLN została przeznaczona na kapitał zapasowy Spółki.

18. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Lokum Deweloper S.A. jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper. Spółki Grupy prowadzą działalność deweloperską od 2004 roku. Zadania realizowane są w ramach odrębnych spółek operacyjnych. Są to spółki komandytowe i komandytowo-akcyjne, w których komplementariuszem jest Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Komandytariuszem posiadającym większość wkładu lub głównym akcjonariuszem jest Lokum Holding 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Grupa kontrolowana jest przez Dariusza Olczyka za pośrednictwem spółki Halit s.à r.l.

W związku z przyjętą przez Grupę Lokum Deweloper strategią realizacji projektów deweloperskich przez odrębne podmioty zależne duża część realizowanych przez Lokum Deweloper S.A. transakcji realizowana jest z podmiotami powiązanymi.

Podsumowanie transakcji z jednostkami powiązanymi w okresie pierwszych 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2019 roku przedstawiają poniższe tabele.



	Przychody ze sprzedaży	Pozostałe przychody operacyjne i finansowe (w tym dywidendy)	Zakupy usług i towarów	Pozostałe koszty operacyjne i finansowe
Jednostki zależne	7 891	45 461	105	3 261
Pozostałe jednostki powiązane	55	–	67	–
Razem	7 946	45 461	172	3 261

	Udzielone pożyczki	Należności handlowe i pozostałe należności	Otrzymane pożyczki	Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania
Jednostki zależne	142 194	42 595	122 620	720
Pozostałe jednostki powiązane	–	13	–	–
Razem	142 194	42 608	122 620	720

Kluczowy personel kierowniczy Spółki stanowią członkowie zarządu oraz rady nadzorczej Spółki.

W okresie pierwszych 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2019 roku nie były zawierane żadne transakcje z członkami wyższej kadry kierowniczej za wyjątkiem świadczeń na rzecz personelu kierowniczego.

	od 01.01.2019 do 30.06.2019 (niebadane)	od 01.01.2018 do 31.02.2018	od 01.01.2018 do 30.06.2018 (niebadane)
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego			
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	235	313	148
Płatności w formie akcji własnych	–	–	–
Pozostałe świadczenia	8	16	8
Razem	243	329	156

19. Informacje o udzieleniu przez Emitenta poręczeń kredytu, pożyczki lub udzieleniu gwarancji

W dniu 22 lutego 2019 roku Spółka dominująca zawarła umowę poręczenia, której przedmiotem jest poręczenie przez Spółkę zapłaty przez Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A. kwoty netto w wysokości 743 000,00 PLN powiększonej o podatek VAT w stawce obowiązującej, na zasadach i warunkach określonych w Umowie zawartej w dniu 22 lutego 2019 roku. Poręczenie było terminowe i wygasło dnia 14 czerwca 2019 roku. Zgodnie z umową poręczenia Spółka przyjęła odpowiedzialność solidarną z Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A. za zapłatę należności wynikającej z Umowy.

W dniu 10 czerwca 2019 roku Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 12 S.K.A. (Lokum 12) - spółka zależna zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o Kredyt inwestorski Nowy Dom (Umowa) z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (PKO BP), na mocy której Lokum 12 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 30.788.511,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto związanych z realizacją Przedsięwzięcia Deweloperskiego pod nazwą "LOKUM VILLA NOVA", tj. budowy zespołu sześciu budynków wielomieszkańczych wraz z garażami podziemnymi, realizowanych na działkach położonych przy ul. Jaskółczej i Olsztyńskiej (Inwestycja) oraz na spłatę należnych odsetek od Kredytu. Kredyt udzielony jest na okres od dnia 11 czerwca 2019 roku do dnia 30 listopada 2021 roku. Jednym z zabezpieczeń jest poręczenie wekslowe udzielone przez spółkę Lokum Deweloper S.A. stanowiące zabezpieczenie wierzycielności PKO BP z tytułu Kredytu. Wartość zadłużenia z tytułu kapitału kredytu na dzień 30 czerwca 2019 roku wynosiła 0,00 PLN.



20. Inne istotne wydarzenia

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

Zmiany organizacyjne w Grupie, główne inwestycje krajowe i zagraniczne, informacje na temat obligacji, dywidendy opisane zostały w innych punktach niniejszego półrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

W okresie 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2019 roku nie miały miejsca istotne dla Spółki wydarzenia, które nie byłyby opisane w niniejszym sprawozdaniu.

21. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Po dniu bilansowym, do dnia zatwierdzenia półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku, nie miały miejsca wydarzenia, inne niż opisane w niniejszym jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

22. Istotne sprawy sądowe

Według stanu na dzień 30 czerwca 2019 roku występowało przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, jedno istotne postępowanie dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki.

W dniu 8 lutego 2017 roku Spółka dominująca wytoczyła powództwo o zapłatę kwoty 426 tys. PLN. Postępowanie sądowe, którego stroną jest Spółka nie wpływa w sposób istotny na działalność Spółki dominującej oraz Grupy Kapitałowej. Jednak z uwagi na bezskuteczność egzekucji postępowanie egzekucyjne zostało umorzone. W dniu 22 stycznia 2019 roku Spółka wytoczyła w trybie art. 299 k.s.h. powództwo o zapłatę kwoty 520 tys. PLN, przeciwko członkom zarządu pozwanej uprzednio spółki z uwagi na bezskuteczną egzekucję z jej majątku.



23. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro

W okresach objętych półrocznym skróconym 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 czerwca 2019 roku: 4,2520 EUR/PLN; 31 grudnia 2018 roku: 4,3000 EUR/PLN
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku: 4,2880 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku: 4,2395 EUR/PLN.

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

	od 01.01.2019 do 30.06.2019 (dane niebadane)		od 01.01.2018 do 30.06.2018 (dane niebadane)	
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	8 038	8 398	1 875	1 981
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(144)	(243)	(34)	(57)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	38 642	40 417	9 012	9 533
Zysk (strata) netto	39 229	40 613	9 149	9 580
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	39 229	40 613	9 149	9 580
Zysk na akcję (PLN; EUR)	2,179	2,256	0,508	0,532
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	2,179	2,256	0,508	0,532
Średni kurs PLN / EUR w okresie	-	-	4,2880	4,2395
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 348	249	781	59
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	61 722	22 123	14 394	5 218
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(134 158)	(28 281)	(31 287)	(6 671)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(69 088)	(5 909)	(16 112)	(1 394)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	-	-	4,2880	4,2395

	30.06.2019 (dane niebadane)		31.12.2018	
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	390 164	479 290	91 760	111 463
Zobowiązania długoterminowe	224 348	314 285	52 763	73 090
Zobowiązania krótkoterminowe	2 203	4 621	518	1 075
Kapitał własny	163 613	160 384	38 479	37 299
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	-	-	4,2520	4,3000



Zatwierdzenie do publikacji

Półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez zarząd Spółki w dniu 27 sierpnia 2019 roku.

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
27 sierpnia 2019 roku	prezes zarządu	Bartosz Kuźniar	

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
27 sierpnia 2019 roku	wiceprezes zarządu ds. finansowych	Tomasz Dotkuś	