



Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe Lokum Deweloper S.A.

za okres 01.01.2018 r. – 31.12.2018 r.

sporządzone według
Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

Wrocław, 26.03.2019


Spis treści

1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej	3
2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów	4
3. Sprawozdanie ze zmian w kapitałach własnych	5
4. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	6
5. Dodatkowe informacje do sprawozdania finansowego	8
5.1. Informacje ogólne	8
5.2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości	8
5.2.1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	8
5.2.2. Zmiany standardów lub interpretacji	9
5.2.3. Zmiany prezentacji i klasyfikacji pozycji sprawozdań finansowych	13
5.2.4. Istotne zasady rachunkowości	14
6. Noty objaśniające do sprawozdania finansowego	20
1. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	20
2. Segmenty operacyjne	21
3. Wartości niematerialne	21
4. Rzeczowe aktywa trwałe	21
5. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	23
6. Udzielone pożyczki	24
7. Należności z tytułu dostaw i usług	25
8. Pozostałe należności	26
9. Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	27
10. Kapitał własny	27
11. Otrzymane pożyczki	28
12. Dłużne papiery wartościowe	29
13. Leasing finansowy	31
14. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	31
15. Pozostałe zobowiązania	32
16. Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	33
17. Instrumenty finansowe	33
18. Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS	35
19. Zobowiązania warunkowe	35
20. Przychody	35
21. Przychody operacyjne	35
22. Koszty operacyjne	36
23. Pozostałe przychody operacyjne	37
24. Pozostałe koszty operacyjne	37
25. (Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych	37
26. Przychody finansowe	37
27. Koszty finansowe	38
28. Podatek dochodowy	38
29. Odroczone podatki dochodowe	39
30. Zysk przypadający na jedną akcję	40
31. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	40
32. Przepływy pieniężne	41
33. Uzgodnienie stanu zadłużenia	42
34. Zarządzanie ryzykiem finansowym	42
35. Zarządzanie kapitałem	44
36. Transakcje z jednostkami powiązаныmi	45
37. Transakcje z kluczowym personelem kierowniczymi	45
38. Informacje o wynagrodzeniach zarządu	46
39. Informacje o zatrudnieniu	46
40. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych	46
41. Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej uprawnionej do badania sprawozdania finansowego	47
42. Zdarzenia po dniu bilansowym	47
43. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro	48
7. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	49



1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	31.12.2018	31.12.2017
AKTYWA			
1. Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	3	70	6
Rzeczowe aktywa trwałe	4	10 049	9 653
Inwestycje (w jednostkach powiązanych)	5	148 621	148 621
Udzielone pożyczki (jednostkom powiązanim)	6	184 671	140 163
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29	1 840	938
Aktywa trwałe razem		345 251	299 381
2. Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		448	–
Należności z tytułu dostaw i usług	7	5 283	4 696
Pozostałe należności	8	17 582	103 284
Udzielone pożyczki		–	–
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	9	110 726	9 318
Aktywa obrotowe razem		134 039	117 298
AKTYWA RAZEM		479 290	416 679
PASYWA			
1. Kapitał własny			
Kapitał zakładowy		3 600	3 600
Kapitał zapasowy		118 491	133 607
Zysk/strata netto		38 293	4
Kapitał własny razem	10	160 384	137 211
2. Zobowiązania długoterminowe			
Otrzymane pożyczki	11	138 228	91 787
Dłużne papiery wartościowe	12	173 873	173 239
Leasing finansowy	13	513	–
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29	1 585	1 233
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16	86	88
Zobowiązania długoterminowe razem		314 285	266 347
3. Zobowiązania krótkoterminowe			
Dłużne papiery wartościowe	12	835	847
Leasing finansowy	13	423	–
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	14	1 142	488
Pozostałe zobowiązania	15	1 526	10 986
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16	695	800
Zobowiązania krótkoterminowe razem		4 621	12 321
PASYWA RAZEM		479 290	416 679



2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Działalność kontynuowana	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów, w tym:	21	18 534	17 310
<i>od jednostek zależnych</i>		18 282	17 194
<i>od pozostałych jednostek powiązanych</i>		64	74
<i>od pozostałych jednostek</i>		188	42
Koszty sprzedanych usług, towarów i materiałów	22	(17 115)	(15 617)
Zysk (strata) brutto na sprzedaży		1 419	1 693
Koszty sprzedaży	22	-	-
Koszty ogólnego zarządu	22	(2 129)	(2 441)
Pozostałe przychody operacyjne	23	314	428
Pozostałe koszty operacyjne	24	(385)	(548)
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	25	(391)	-
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		(1 172)	(867)
Przychody finansowe	26	53 089	11 297
Koszty finansowe	27	(14 174)	(10 331)
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		37 743	99
Podatek dochodowy	28	(550)	95
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		38 293	4
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		38 293	4
Wynik netto		38 293	4
Inne całkowite dochody netto		-	-
Całkowite dochody razem		38 293	4
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w PLN)	30		
Podstawowy za okres obrotowy na jedną akcję (w PLN)		2,127	0,000
Rozwodniony za okres obrotowy na jedną akcję (w PLN)		2,127	0,000
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w PLN)			
Podstawowy za okres obrotowy na jedną akcję (w PLN)		2,127	0,000
Rozwodniony za okres obrotowy na jedną akcję (w PLN)		2,127	0,000
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w PLN)			-



3. Sprawozdanie ze zmian w kapitałach własnych

Za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
Stan na 1 stycznia 2018 roku	3 600	133 607	4	-	137 211
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-
Wypłata dywidendy z kapitału zapasowego	-	(15 116)	(4)	-	(15 120)
Wynik finansowy bieżącego okresu	-	-	-	38 293	38 293
Zmiany razem	-	(15 116)	(4)	38 293	23 173
Stan na 31 grudnia 2018 roku	3 600	118 491	-	38 293	160 384

Za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
Stan na 1 stycznia 2017 roku	3 600	147 497	150	-	151 247
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	(150)	-	(150)
Wypłata dywidendy z kapitału zapasowego	-	(13 890)	-	-	(13 890)
Wynik finansowy bieżącego okresu	-	-	-	4	4
Zmiany razem	-	(13 890)	(150)	4	(14 036)
Stan na 31 grudnia 2017 roku	3 600	133 607	-	4	137 211



4. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		37 743	99
Korekty razem		(36 494)	782
Amortyzacja	32	1 052	898
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		-	-
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	32	(37 692)	(835)
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	32	(63)	(61)
Zmiana stanu rezerw	32	(107)	275
Zmiana stanu zapasów		-	-
Zmiana stanu należności	32	(541)	1 195
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	32	857	(690)
Inne korekty z działalności operacyjnej		-	-
Gotówka z działalności operacyjnej		1 249	881
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony		(448)	(11)
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		801	870
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA			
Wpływy		271 824	100 637
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		64	68
Zbycie inwestycji w nieruchomości		-	-
Zbycie aktywów finansowych		-	-
Wpływy z aktywów finansowych, w tym:		271 760	100 569
w jednostkach powiązanych		271 760	100 120
<i>udzielone pożyczki długoterminowe</i>		<i>144 092</i>	<i>100 120</i>
<i>nabyte obligacje</i>		<i>102 467</i>	-
<i>otrzymane dywidendy</i>		<i>25 201</i>	-
Inne wpływy inwestycyjne		-	-
Wydatki		188 898	211 887
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		486	1 401
Nabycie inwestycji w nieruchomości		-	-
Wydatki na aktywa finansowe, w tym:		188 412	210 486
w jednostkach powiązanych		188 412	210 486
<i>udzielone pożyczki długoterminowe</i>		<i>178 750</i>	<i>107 486</i>
<i>nabycie udziałów i akcji</i>		<i>9 662</i>	<i>103 000</i>
Inne wydatki inwestycyjne		-	-
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		82 926	(111 250)



	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA			
Wpływy	33	65 225	276 170
Wpływ netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		-	-
Kredyty i pożyczki		65 225	103 080
Emisja dłużnych papierów wartościowych		-	173 090
Inne wpływy finansowe		-	-
Wydatki	33	47 544	166 674
Nabycie udziałów (akcji) własnych		-	-
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		15 120	14 040
Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		-	-
Spłaty kredytów i pożyczek		23 210	41 460
Wykup dłużnych papierów wartościowych		-	100 000
Z tytułu innych zobowiązań finansowych		-	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		92	-
Odsetki		9 122	10 874
Inne wydatki finansowe		-	300
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		17 681	109 496
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+B+C)		101 408	(884)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		101 408	(884)
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		-	-
F. Środki pieniężne na początek okresu	9	9 318	10 202
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:	9	110 726	9 318
- o ograniczonej możliwości dysponowania		-	-



5. Dodatkowe informacje do sprawozdania finansowego

5.1. Informacje ogólne

a) Informacje o jednostce

Spółka Akcyjna Lokum Deweloper S.A. (zwana dalej „Lokum Deweloper S.A.” lub „Spółka”) jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper (zwanej dalej „Grupa”, „Grupa Kapitałowa”). Została utworzona aktem notarialnym Rep. A nr 4895/2011 z dnia 14.07.2011 roku. Spółka wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla miasta Wrocławia Fabrycznej – VI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000392828. Spółce nadano numer statystyczny REGON 021677137. Akcje Lokum Deweloper S.A. notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 15 grudnia 2015 roku.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

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

Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper prowadzi działalność w zakresie budowy i sprzedaży nieruchomości lokalowych. Inwestycje realizowane są w wyodrębnionych spółkach operacyjnych.

Lokum Deweloper S.A. pełni w Grupie rolę spółki holdingowej sprawującej nadzór i obejmującej pełną obsługą organizacyjną, prawną i techniczną jednostki powiązane, w tym spółki operacyjne prowadzące działalność deweloperską.

Spółka Lokum Deweloper S.A. oraz Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper S.A. znajdują się pod kontrolą Pana Dariusza Olczyka.

b) Skład zarządu, rady nadzorczej i komitetu audytu Spółki

W dniu 19 marca 2018 roku rada nadzorcza Spółki podjęła uchwały w sprawie powołania, z dniem 1 kwietnia 2018 roku, zarządu Spółki na okres wspólnej 3-letniej kadencji w niezmienionym składzie. W okresie od dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku 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 dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku 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 dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku 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.

5.2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

5.2.1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie jest jednostkowym sprawozdaniem finansowym Spółki. W celu pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Spółki jako jednostki dominującej w Grupie Kapitałowej Lokum Deweloper S.A., niniejsze sprawozdanie finansowe powinno być czytane łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku zatwierdzonym do publikacji w dniu 26 marca 2019 roku.

Niniejsze sprawozdanie finansowe obejmuje okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku oraz dane na ten dzień. Sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym obejmują dane za okres 12 miesięcy zakończonych



dnia 31 grudnia 2018 roku oraz dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2017 roku. Sprawozdanie z sytuacji finansowej obejmuje dane na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2017 roku.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone wg zasady kosztu historycznego z wyjątkiem aktywów wycenianych w wartości godziwej przez wynik.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie 12 miesięcy po ostatnim dniu bilansowym, czyli po 31 grudnia 2018 roku. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

Walutą sprawozdawczą sprawozdania finansowego i funkcjonalną Lokum Deweloper S.A. jest złoty polski („PLN”). Wszystkie dane finansowe w sprawozdaniu finansowym Spółki, o ile nie zaznaczono inaczej, prezentowane są w tysiącach PLN.

Niniejsze roczne sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych. Zarząd Spółki wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji jednostkowego sprawozdania finansowego.

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za 2018 rok nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w księgach rachunkowych okresu sprawozdawczego. Jednocześnie w niniejszym sprawozdaniu finansowym nie występują istotne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych.

5.2.2. Zmiany standardów lub interpretacji

Sporządzając sprawozdanie finansowe za rok 2018 jednostka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2017, z wyjątkiem przyjętych nowych standardów oraz zmiany prezentacji i klasyfikacji pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej. Spółka zastosowała wymogi standardów MSSF 9 i MSSF 15 z wykorzystaniem zmodyfikowanego podejścia retrospektywnego ze skutkiem od 1 stycznia 2018 roku. Zgodnie z dopuszczoną przez standardy możliwością Spółka zrezygnowała z przekształcenia danych porównywalnych co oznacza, że dane za rok 2017 oraz 2018 nie będą ze sobą porównywalne, natomiast korekty związane z dostosowaniem nowych MSSF zostały wprowadzone na dzień 1 stycznia 2018 roku. Wprowadzone zmiany zostały przeanalizowane przez zarząd Spółki i nie mają one istotnego wpływu na sytuację finansową.

Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Spółkę od 2018 roku

a) MSSF 9 Instrumenty finansowe

MSSF 9 zastępuje MSR 39. Standard wprowadza jeden model przewidujący tylko dwie kategorie klasyfikacji aktywów finansowych: wyceniane w wartości godziwej i wyceniane według zamortyzowanego kosztu. Klasyfikacja jest dokonywana na moment początkowego ujęcia i uzależniona jest od przyjętego przez jednostkę modelu zarządzania instrumentami finansowymi oraz charakterystyki umownych przepływów pieniężnych z tych instrumentów. MSSF 9 wprowadza nowy model w zakresie ustalania odpisów aktualizujących – model oczekiwanych strat kredytowych.

Większość wymogów MSR 39 w zakresie klasyfikacji i wyceny zobowiązań finansowych została przeniesiona do MSSF 9 w niezmienionym kształcie. Kluczową zmianą jest nałożony na jednostki wymóg prezentowania w innych całkowitych dochodach skutków zmian własnego ryzyka kredytowego z tytułu zobowiązań finansowych wyznaczonych do wyceny w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Szczegółowy opis wyceny aktywów i zobowiązań finansowych zawarty jest w nocie istotne zasady rachunkowości niniejszego sprawozdania finansowego – Instrumenty finansowe.

W ramach analizy wpływu MSSF 9 na sprawozdanie finansowe dokonano oceny charakterystyki przepływów pieniężnych posiadanych aktywów finansowych, tj. udzielonych pożyczek, należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych a także środków pieniężnych i ich ekwiwalentów. Należności handlowe są utrzymywane dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, a Spółka nie sprzedaje należności handlowych w ramach factoringu. Natomiast przepływy pieniężne, powstające z tytułu tych należności, stanowią jedynie spłaty kwoty głównej i odsetek. W rezultacie zastosowanie MSSF 9 nie zmieniło obecnego modelu wyceny aktywów finansowych Spółki, tj. po początkowym ujęciu nadal wyceniane są według zamortyzowanego kosztu. Wszystkie aktywa finansowe wyceniane dotychczas w wartości godziwej przez wynik finansowy lub przez pozostałe dochody całkowite, od dnia 1 stycznia 2018 roku ujmowane są w analogiczny sposób. MSSF 9 nie dokonał zmian w klasyfikacji zobowiązań finansowych. 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. Tabela przedstawiona poniżej prezentuje zmiany klasyfikacji i wyceny aktywów finansowych na dzień pierwszego zastosowania MSSF 9.



Klasy instrumentów finansowych	Klasyfikacja wg MSR 39	Klasyfikacja wg MSSF 9	Wartość wg MSR 39 oraz MSSF 9 wg stanu na 1 stycznia 2018 roku
Aktywa finansowe			
Pożyczki udzielone	Pożyczki i należności	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	140 163
Należności handlowe oraz pozostałe należności	Pożyczki i należności	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	107 980
Środki pieniężne	Pożyczki i należności	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	9 318
Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik	Wyceniane w wartości godziwej przez wynik	0

b) MSSF 15 Przychody z umów z klientami wraz z objaśnieniami

MSSF 15 Przychody z umów z klientami zastępuje MSR 18 i MSR 11 oraz odpowiednie interpretacje. Zasady przewidziane w MSSF 15 dotyczą wszystkich umów skutkujących przychodami. Fundamentalną zasadą nowego standardu jest ujmowanie przychodów w momencie transferu kontroli nad towarami lub usługami na rzecz klienta, w wysokości ceny transakcyjnej. Wszelkie towary lub usługi sprzedawane w pakietach, które da się wyodrębnić w ramach pakietu, należy ujmować oddzielnie, ponadto wszelkie upusty i rabaty dotyczące ceny transakcyjnej należy co do zasady alokować do poszczególnych elementów pakietu. W przypadku, gdy wysokość przychodu jest zmienna, zgodnie z nowym standardem kwoty zmienne są zaliczane do przychodów, o ile istnieje duże prawdopodobieństwo, że w przyszłości nie nastąpi odwrócenie ujęcia przychodu w wyniku przeszacowania wartości. Ponadto, zgodnie z MSSF 15 koszty poniesione w celu pozyskania i zabezpieczenia kontraktu z klientem należy aktywować i rozliczać w czasie przez okres konsumowania korzyści z tego kontraktu.

Objaśnienia do MSSF 15 Przychody z umów z klientami dostarczają dodatkowych informacji i wyjaśnień dotyczących głównych założeń przyjętych w MSSF 15, m.in. na temat identyfikacji osobnych obowiązków, ustalenia czy jednostka pełni rolę pośrednika (agenta), czy też jest głównym dostawcą dóbr i usług (principal) oraz sposobu ewidencji przychodów z tytułu licencji. Oprócz dodatkowych objaśnień, wprowadzono także zwolnienia i uproszczenia dla jednostek stosujących nowy standard po raz pierwszy.

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

c) Zmiany do MSSF 2 Klasyfikacja i wycena transakcji opartych na akcjach

Zmiana do MSSF 2 wprowadza m.in. wytyczne w zakresie wyceny w wartości godziwej zobowiązania z tytułu transakcji opartych na akcjach rozliczanych w środkach pieniężnych, wytyczne dotyczące zmiany klasyfikacji z transakcji opartych na akcjach rozliczanych w środkach pieniężnych na transakcje oparte na akcjach rozliczane w instrumentach kapitałowych, a także wytyczne na temat ujęcia zobowiązania podatkowego pracownika z tytułu transakcji opartych na akcjach. Zmiana nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.

d) Zmiany do MSSF 4: Zastosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe wraz z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe

Zmiany do MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe adresują kwestię zastosowania nowego standardu MSSF 9 Instrumenty finansowe. Opublikowane zmiany do MSSF 4 uzupełniają opcje istniejące już w standardach i mają na celu zapobieganie tymczasowym wahaniom wyników jednostek sektora ubezpieczeniowego w związku z wdrożeniem MSSF 9. Zmiana nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.

e) Roczne zmiany do MSSF 2014–2016

Roczne zmiany MSSF 2014–2016 zmieniają 3 standardy: MSSF 12 Ujawnienia udziałów w innych jednostkach, MSSF 1 Zastosowanie MSSF po raz pierwszy oraz MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych. Poprawki zawierają wyjaśnienia oraz zmiany dotyczące zakresu standardów, ujmowania oraz wyceny, a także zawierają zmiany terminologiczne i edycyjne.

Zmiany do MSSF 12 obowiązują do okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2017 roku. Natomiast pozostałe zmiany są obligatoryjne od 1 stycznia 2018 roku. Zmiana nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.

f) Zmiany do MSR 40 Reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych

Zmiany do MSR 40 precyzują wymogi związane z przeklasyfikowaniem do nieruchomości inwestycyjnych oraz z nieruchomości inwestycyjnych. Zmiana nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.

g) KIMSF 22 Transakcje w walutach obcych oraz płatności zaliczkowe

KIMSF 22 wyjaśnia zasady rachunkowości dotyczące transakcji, w ramach których jednostka otrzymuje lub przekazuje zaliczki w walucie obcej. Zmiana nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.



Standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę

Zatwierdzając niniejsze sprawozdanie finansowe Spółka nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu następujących opublikowanych standardów, interpretacji lub poprawek do istniejących standardów przed ich datą wejścia w życie:

a) MSSF 16 Leasing

MSSF 16 Leasing obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie.

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 znosi klasyfikację leasingu operacyjnego i leasingu finansowego zgodnie z MSR 17 i wprowadza jeden model dla ujęcia księgowego leasingu przez leasingobiorcę. Leasingobiorca będzie zobowiązany ująć: (a) aktywa i zobowiązania dla wszystkich transakcji leasingu zawartych na okres powyżej 12 miesięcy, za wyjątkiem sytuacji, gdy dane aktywo jest niskiej wartości; oraz (b) 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. W konsekwencji, leasingodawca kontynuuje klasyfikację w podziale na leasing operacyjny i leasing finansowy oraz odpowiednio różnicuje ujęcie księgowe.

Spółka zastosuje MSSF 16 od 1 stycznia 2019 roku. Spółka przeprowadziła analizę dotyczącą wpływu MSSF 16 na sprawozdania finansowe w pierwszym roku jego obowiązywania. Spółka zaliczyła do umów leasingu umowy najmu, użytkowania, na mocy których w zamian za opłatę lub serie opłat leasingodawca przekazuje Spółce prawo do użytkowania danego składnika aktywów przez uzgodniony okres (najem lokalu, w którym funkcjonuje krakowski oddział biura oraz prawo do wieczystego użytkowania gruntów). W ocenie zarządu 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 w 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

W momencie początkowego zastosowania, MSSF 16 będzie miał wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki, ponieważ będzie wymagał ujęcia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywów z tytułu prawa do korzystania oraz zobowiązań wynikających z umów leasingu, w których Spółka jest leasingobiorcą. Oszacowano, że wdrożenie MSSF 16 zmodyfikowanej metody retrospektywnej skutkowało ujęciem dodatkowych aktywów i zobowiązań na kwotę ok. 1 434 tys. PLN. Zastosowanie MSSF 16, wpłynie również na strukturę kosztów prezentowanych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Dotychczasowe koszty usług obcych z tytułu płatności w ramach umów leasingu operacyjnego w wysokości ok. 272 tys. PLN rocznie zostaną zaprezentowane jako koszty amortyzacji w wysokości ok. 256 tys. PLN oraz koszty odsetek w kwocie ok. 25 tys. PLN rocznie. Z kolei opłaty z prawa wieczystego użytkowania gruntów obciążały do tej pory koszt sprzedanych usług i koszty zarządu, a od 1 stycznia 2019 wykazywane będą jako koszt odsetek. Oprócz różnic w prezentacji i wpływu na EBITDA, pewne różnice mogą dotyczyć prezentowanych wartości – głównie w wyniku innego rozkładu w czasie okresu amortyzacji w porównaniu z faktycznymi płatnościami czynszów leasingowych.

b) Zmiany do MSSF 9 Prawo wcześniejszej spłaty z negatywnym wynagrodzeniem

Zmiana do MSSF 9 obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie, z możliwością jej wcześniejszego zastosowania. Na skutek zmiany do MSSF 9, jednostki będą mogły wyceniać aktywa finansowe z tak zwanym prawem do wcześniejszej spłaty z negatywnym wynagrodzeniem według zamortyzowanego kosztu lub według wartości godziwej poprzez inne całkowite dochody, jeżeli spełniony jest określony warunek – zamiast dokonywania wyceny według wartości godziwej przez wynik finansowy.

c) MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe

MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe został wydany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 18 maja 2017 roku i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, nowy standard nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.



Nowy MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe zastąpi obecnie obowiązujący MSSF 4, który zezwala na różnorodną praktykę w zakresie rozliczania umów ubezpieczeniowych. MSSF 17 zasadniczo zmieni rachunkowość wszystkich podmiotów, które zajmują się umowami ubezpieczeniowymi i umowami inwestycyjnymi.

d) Zmiany do MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie. Zmiany do MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wyjaśniają, że w odniesieniu do długoterminowych udziałów w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu, do których nie stosuje się metody praw własności, spółki stosują MSSF 9. Dodatkowo, Rada opublikowała również przykład ilustrujący zastosowanie wymogów MSSF 9 i MSR 28 do długoterminowych udziałów w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu.

e) KIMSF 23: Niepewność związana z ujęciem podatku dochodowego

KIMSF 23 wyjaśnia wymogi w zakresie rozpoznania i wyceny zawarte w MSR 12 w sytuacji niepewności związanej z ujęciem podatku dochodowego. Wytyczne obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie.

f) Roczne zmiany do MSSF 2015–2017

Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała w grudniu 2017 roku Roczne zmiany MSSF 2015-2017, które wprowadzają zmiany do 4 standardów: MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć, MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne, MSR 12 Podatek dochodowy oraz MSR 23 Koszty finansowania zewnętrznego.

Poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny. Roczne zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie.

g) MSR 19 Świadczenia pracownicze

Zmiany do MSR 19 obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie. Poprawki do standardu określają wymogi związane z ujęciem księgowym modyfikacji, ograniczenia lub rozliczenia programu określonych świadczeń. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie.

h) Zmiany w zakresie referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF

Zmiany w zakresie referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF będą miały zastosowanie z dniem 1 stycznia 2020 roku.

i) MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć

W wyniku zmiany do MSSF 3 zmodyfikowana została definicja „przedsięwzięcia”. Aktualnie wprowadzona definicja została zawężona i prawdopodobnie spowoduje, że więcej transakcji przejęć zostanie zakwalifikowanych jako nabycie aktywów. Zmiany do MSSF 3 obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

j) MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych oraz MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów

Rada opublikowała nową definicję terminu „istotność”. Zmiany do MSR 1 i MSR 8 doprecyzowują definicję istotności i zwiększają spójność pomiędzy standardami, ale nie oczekuje się, że będą miały znaczący wpływ na przygotowanie sprawozdań finansowych. Zmiana jest obowiązkowa dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

k) MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe

Standard ten pozwala jednostkom, które sporządzają sprawozdanie finansowe zgodnie z MSSF po raz pierwszy (z dniem 1 stycznia 2016 r. lub po tej dacie), do ujmowania kwot wynikających z działalności o regulowanych cenach, zgodnie z dotychczas stosowanymi zasadami rachunkowości. Dla porównania porównywalności z jednostkami które stosują już MSSF i nie wykazują takich kwot, zgodnie z opublikowanym MSSF 14 kwoty wynikające z działalności o regulowanych cenach, powinny podlegać prezentacji w odrębnej pozycji zarówno w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jak i w rachunku zysków i strat oraz sprawozdaniu z innych całkowitych dochodów.

Decyzją Unii Europejskiej MSSF 14 nie zostanie zatwierdzony.

Zarząd Spółki jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki oraz zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym i nie spodziewa się istotnych zmian. Według wstępnych szacunków Spółki, wymienione wyżej standardy, interpretacje i zmiany do standardów, za wyjątkiem nowego MSSF 16 Leasing, nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na koniec okresu sprawozdawczego.



5.2.3. Zmiany prezentacji i klasyfikacji pozycji sprawozdań finansowych

Mając na uwadze użyteczność przekazywanych informacji finansowych, Spółka dokonała zmiany prezentacji i klasyfikacji niektórych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej. Podsumowanie zmian zaprezentowano w tabelach poniżej.

AKTYWA	Na dzień 31 grudnia 2017 roku		
	31.12.2017 opublikowane	zmiana	31.12.2017 zmiana
AKTYWA OBROTOWE			
Należności handlowe i pozostałe (w tym RMK)	107 980	- 107 980	-
Należności z tytułu dostaw i usług		+ 4 696	4 696
Pozostałe należności		+ 103 284	103 284

PASywa	Na dzień 31 grudnia 2017 roku		
	31.12.2017 opublikowane	zmiana	31.12.2017 zmiana
REZERWY			
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	800	-800	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 233	-1 233	-
Rezerwy na zobowiązania – długoterminowe	88	- 88	-
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE			
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	+ 1 233	1 233
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	-	+ 88	+ 88
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE			
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	-	+ 800	800

PASywa	Na dzień 31 grudnia 2017 roku		
	31.12.2017 opublikowane	zmiana	31.12.2017 zmiana
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE			
Kredyty, pożyczki, obligacje, leasingi	265 026	- 265 026	-
Otrzymane pożyczki	-	+ 91 787	91 787
Dłużne papiery wartościowe	-	+ 173 239	173 239
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE			
Kredyty, pożyczki i obligacje	847	- 847	-
Dłużne papiery wartościowe	-	+ 847	847



PASywa	Na dzień 31 grudnia 2017 roku		
	31.12.2017 opublikowane	zmiana	31.12.2017 zmiana
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE			
Zobowiązania handlowe i pozostałe	11 469	- 11 469	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		+ 488	488
Pozostałe zobowiązania	-	+ 10 986	10 986

5.2.4. Istotne zasady rachunkowości

Prezentacja sprawozdań finansowych

Jednostkowe sprawozdanie finansowe prezentowane jest zgodnie z MSR 1.

Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów prezentowane jest w wariantcie kalkulacyjnym.

Jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

W przypadku retrospektywnego wprowadzenia zmian zasad rachunkowości lub korekty błędów, Spółka prezentuje bilans sporządzony dodatkowo na początek okresu porównawczego.

W dniu 10 grudnia 2012 roku WZA Lokum Deweloper S.A. podjęło uchwałę o sporządzaniu sprawozdań finansowych zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, począwszy od roku obrotowego rozpoczynającego się 1 stycznia 2012 roku.

Wartości niematerialne

Wartości niematerialne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości.

Amortyzacja wartości niematerialnych naliczana jest liniowo w okresie szacowanego okresu użytkowania wartości niematerialnych i prawnych, który jest weryfikowany raz na rok. Szacowany okres użytkowania składnika aktywów wynosi:

- dla koncesji, patentów, licencji itp. – 2–5 lat,
- dla innych składników – 2–5 lat.

Wartości niematerialne podlegają weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, jeżeli zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazują, że wartość bilansowa może być niemożliwa do odzyskania. Odpis aktualizujący wykazuje się w wysokości, o którą wartość bilansowa składnika aktywów przewyższa wartość możliwą do uzyskania.

Rzeczowe aktywa trwałe

Do rzeczowych aktywów trwałych zalicza się stanowiące własność Spółki środki trwałe.

W skład posiadanych przez Spółkę środków trwałych zalicza się:

- nieruchomości (niewynajęte i nieprzeznaczone do obrotu) użytkowane przez Spółkę,
- maszyny i urządzenia,
- środki transportu,
- inne kompletne i zdadne do użytku przedmioty o przewidywanym okresie używania dłuższym niż rok.

Środki trwałe wycenia się i prezentuje w sprawozdaniu według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości.



Środki trwałe amortyzuje się metodą liniową w okresie ich szacowanego okresu użytkowania, który jest weryfikowany raz na rok. Szacowany okres użytkowania składnika aktywów wynosi:

- dla budynków i budowli – od 10 do 40 lat,
- dla składników maszyn i urządzeń – od 3 do 10 lat,
- dla środków transportu – od 1,5 do 5 lat,
- dla pozostałego wyposażenia – od 3 do 10 lat.

Późniejsze nakłady uwzględnia się w wartości bilansowej danego środka trwałego lub ujmuje, jako odrębny środek trwały (tam gdzie jest to właściwe) tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Spółki, zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć. Wszelkie pozostałe wydatki na naprawę i konserwację odnoszone są do rachunku zysków i strat w okresie obrotowym, w którym je poniesiono.

Rzeczowe aktywa trwałe podlegają weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, jeżeli zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazują, że wartość bilansowa może być niemożliwa do zrealizowania. Odpis aktualizujący wykazywany jest w wysokości, o którą wartość bilansowa składnika aktywów (lub środka wypracowującego środki pieniężne, do którego dane aktywo należy) przewyższa wartość odzyskiwalną i rozpoznawana jest w rachunku zysków i strat. Wartość odzyskiwalna stanowi wyższą z dwóch kwot: wartości godziwej aktywów pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej.

Zyski i straty z tytułu zbycia środków trwałych stanowiące różnicę pomiędzy przychodami ze sprzedaży i wartością bilansową zbywanego środka trwałego ujmowane są w rachunku zysków i strat w pozycji pozostałe przychody / koszty operacyjne.

Nieruchomości inwestycyjne

Do nieruchomości inwestycyjnych zaliczane są stanowiące własność Spółki wynajęte nieruchomości wraz z gruntami bezpośrednio związanymi z tymi nieruchomościami oraz zakupione i utrzymywane w celu zwiększenia wartości grunty. Nieruchomości inwestycyjne ujmowane są początkowo według ceny nabycia/kosztu wytworzenia.

Późniejsze nakłady uwzględnia się w wartości bilansowej danej nieruchomości inwestycyjnej lub ujmuje, jako odrębną nieruchomość inwestycyjną (tam gdzie jest to właściwe) tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Spółki, zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć. Wszelkie pozostałe wydatki na naprawę i konserwację odnoszone są do rachunku zysków i strat w okresie obrotowym, w którym je poniesiono.

Wszystkie koszty z tytułu napraw i utrzymania nieruchomości inwestycyjnych wykazywane są jako koszt w rachunku wyników w okresie którego dotyczą.

W przypadku zmiany użytkowania nieruchomości, następuje odpowiednia jej reklasyfikacja w sprawozdaniu finansowym.

Leasing

Leasing jest klasyfikowany jako leasing finansowy, gdy warunki umowy przenoszą zasadniczo całe potencjalne korzyści oraz ryzyko wynikające z posiadania tytułu własności składnika aktywów na leasingobiorcę. Leasing, przy którym znacząca część ryzyka i pożytków z tytułu własności pozostaje udziałem leasingodawcy (finansującego), stanowi leasing operacyjny.

Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego są ujmowane jako koszty (gdy Spółka jest leasingobiorcą) lub przychody (gdy Spółka jest leasingodawcą) w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania umowy leasingu.

Korzyści otrzymane przez leasingobiorcę i należne jako zachęta do zawarcia umowy leasingu operacyjnego odnoszone są w rachunek zysków i strat przy zastosowaniu metody liniowej w okresie wynikającym z umowy leasingu.

W sytuacji, gdy specyfika kontraktu wskazuje, że opłaty leasingowe będą naliczane progresywnie w okresie trwania umowy, dokonuje się linearyzacji rocznych rat płatności.

Udziały i akcje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

Akcje i udziały w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach prezentowane są według kosztu historycznego po uwzględnieniu odpisów z tytułu utraty wartości.

Spółka ocenia, czy istnieją przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości składnika aktywów. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, Spółka dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów.



Instrumenty finansowe

Od 1 stycznia 2018 roku Spółka klasyfikuje Instrumenty finansowe na następujące kategorie:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,
- wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Spółka kwalifikuje aktywa finansowe do odpowiedniej kategorii w zależności od modelu biznesowego zarządzania aktywami finansowymi oraz od charakterystyki umownych przepływów pieniężnych dla danego składnika aktywów finansowych.

Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu są to instrumenty dłużne utrzymywane w celu ściągnięcia umownych przepływów, które obejmują wyłącznie spłaty kapitału i odsetek. Spółka do aktywów wycenianych w zamortyzowanym koszcie klasyfikuje należności z tytułu dostaw i usług, pożyczki udzielone, należności z tytułu wadium i kaucji, pozostałe należności finansowe oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Aktywa finansowe wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Należności z tytułu dostaw i usług po początkowym ujęciu wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, z uwzględnieniem odpisów z tytułu utraty wartości, przy czym należności z tytułu dostaw i usług z datą zapadalności poniżej 12 miesięcy od dnia powstania (tj. niezawierające elementu finansowania) i nieprzekazywane do faktoringu, nie podlegają dyskontowaniu i są wyceniane w wartości nominalnej.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody są to:

- instrumenty dłużne z których przepływy stanowią wyłącznie płatności kapitału i odsetek, a które są utrzymywane w celu ściągnięcia umownych przepływów i w celu sprzedaży,
- inwestycje w instrumenty kapitałowe.

Zmiany wartości bilansowej są ujmowane przez pozostałe całkowite dochody, za wyjątkiem zysków i strat z tytułu utraty wartości, przychodów z tytułu odsetek oraz różnic kursowych oraz dywidend, które ujmuje się w wyniku finansowym. Spółka do aktywów wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody klasyfikuje w momencie początkowego ujęcia akcje i udziały w jednostkach pozostałych.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są to instrumenty finansowe, które nie spełniają kryteriów wyceny według zamortyzowanego kosztu lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody. Spółka do aktywów wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy klasyfikuje instrumenty pochodne, należności handlowe podlegające faktoringowi, gdy warunki umowy faktoringowej skutkują zaprzestaniem ujmowania należności oraz pożyczki, które nie spełniają testu SPPI i dywidendy oraz jednostki uczestnictwa funduszy inwestycyjnych. W przypadku jednostek uczestnictwa wartość godziwa jest ustalona w oparciu o cenę jednostki uczestnictwa, ogłoszoną przez towarzystwo funduszy inwestycyjnych.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane z uwzględnieniem ich wartości rynkowej na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany w wartości godziwej tych instrumentów są ujmowane w rachunku zysków i strat jako koszty lub przychody finansowe. Spółka do zobowiązań wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy klasyfikuje zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych niewyznaczonych dla celów rachunkowości zabezpieczeń.

Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu są to zobowiązania niebędące instrumentami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy. Są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Spółka do zobowiązań wycenianych w zamortyzowanym koszcie klasyfikuje zobowiązania z tytułu dostaw i usług, kredyty, pożyczki, zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji oraz z tytułu leasingu.

Utrata wartości instrumentów finansowych

Spółka stosuje MSSF nr 9, który definiuje model utraty wartości aktywów finansowych w oparciu o oczekiwane straty kredytowe. Na każdy dzień bilansowy jednostka dokonuje oceny oczekiwanych strat kredytowych niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości.

Dla aktywów ujmowanych według zamortyzowanego kosztu Spółka stosuje następujące modele wyznaczania odpisów z tytułu utraty wartości dla poszczególnych pozycji:



Udzielone pożyczki oraz należności od jednostek powiązanych i niepowiązanych – Spółka dokonuje indywidualnej analizy każdej ekspozycji przyporządkowując ją do jednego z 3 stopni:

- i) Stopień 1 – salda, dla których nie nastąpiło znaczące zwiększenie ryzyka kredytowego od momentu początkowego ujęcia i dla których ustala się oczekiwaną stratę w oparciu o prawdopodobieństwo niewypłacalności w ciągu 12 miesięcy,
- ii) Stopień 2 – salda, dla których nastąpiło znaczące zwiększenie ryzyka kredytowego od momentu początkowego ujęcia i dla których ustala się oczekiwaną stratę w oparciu o prawdopodobieństwo niewypłacalności w ciągu całego okresu kredytowania,
- iii) Stopień 3 – salda ze stwierdzoną utratą wartości, oraz salda, dla których nie występuje istotne ryzyko kredytowe (ze względu na występującą nadwyżkę zobowiązań nad ekspozycją pożyczek i należności).

Dla ekspozycji zaklasyfikowanych do stopnia 1 lub 2 wielkość odpisu aktualizującego ustalany jest w oparciu o indywidualnie ustalony rating, profil spłaty oraz ocenę odzysku z tytułu zabezpieczeń.

Dla ekspozycji zaklasyfikowanych do stopnia 3, kwota odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości równa się różnicy pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów a wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych (z wyłączeniem przyszłych strat z tytułu nieściągnięcia należności, które nie zostały jeszcze poniesione), zdyskontowanych efektywną stopą procentową. Odwrócenie utworzonych odpisów następuje w przypadku, gdy wartość bieżąca oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych jest wyższa od zaangażowanych aktywów netto oraz planowane jest uzyskanie dodatniego bilansu płatności w okresie najbliższych 12 miesięcy od danego podmiotu.

Środki pieniężne – Spółka przeprowadza szacunek odpisów w oparciu o prawdopodobieństwo niewypłacalności ustalone na podstawie zewnętrznych ratingów banków.

Kwotę straty/odwrócenia straty powstałej w wyniku rozpoznania utraty wartości ujmuje się w rachunku wyników w pozycji „(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych”.

Należności handlowe

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na należności. Odpis na należności oszacowywany jest zgodnie z modelem utraty wartości aktywów finansowych w oparciu o oczekiwane straty kredytowe.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe przechowywane do terminów wymagalności, wyceniane są według wartości nominalnej. W przypadku jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych wartość godziwa jest ustalona w oparciu o cenę jednostki uczestnictwa, ogłoszoną przez towarzystwo funduszy inwestycyjnych.

Środki pieniężne w walutach obcych wycenia się na dzień sprawozdawczy. Do rachunku przepływów pieniężnych przyjmuje się tą samą definicję środków pieniężnych.

Kapitały własne

Kapitał akcyjny wycenia się w wartości nominalnej wykazywanej w KRS. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej.

Koszty emisji akcji zmniejszają kapitał zapasowy Spółki do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji.

Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Spółka spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.



W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

Rezerwy wycenia się według wartości bieżącej kosztów oszacowanych zgodnie z najlepszą wiedzą przez kierownictwo Spółki, których poniesienie jest niezbędne w celu rozliczenia bieżącego zobowiązania na dzień bilansowy.

Spółka tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów, których dotyczą, z zachowaniem zasady istotności. Zgodnie z MSR 19 do ustalenia wielkości rezerw zastosowano metodę prognozowanych uprawnień jednostkowych.

Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane według ceny nabycia odpowiadającej wartości godziwej otrzymanych środków pieniężnych, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem kredytu, pożyczki i inne koszty transakcyjne. Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane w związku z zobowiązaniem.

Koszty związane z renegocjacją umów, które nie skutkują wyłączeniem poprzedniego zobowiązania z ksiąg rachunkowych i ujęciem nowego zobowiązania, ujmowane są jednorazowo w wyniku finansowym.

Przychody i koszty są ujmowane w rachunku zysków i strat z chwilą usunięcia zobowiązania z bilansu, a także w wyniku rozliczenia metodą efektywnej stopy procentowej.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania handlowe wycenia się początkowo w wartości godziwej, w okresie późniejszym, długoterminowe zobowiązania wycenia się według zamortyzowanego kosztu, stosując metodę efektywnej stopy procentowej. W przypadkach, kiedy różnica pomiędzy wartością według zamortyzowanego kosztu i wartością w kwocie wymaganej zapłaty nie wywiera istotnego wpływu na wyniki finansowe Spółki, takie zobowiązania ujmuje się w bilansie w kwocie wymaganej zapłaty. Pozostałe zobowiązania niefinansowe obejmują w szczególności zobowiązania wobec urzędu skarbowego z tytułu podatku od towarów i usług oraz zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek, które będą rozliczone poprzez dostawę towarów, usług lub środków trwałych. Pozostałe zobowiązania niefinansowe ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy od zysku lub straty za rok obrotowy obejmuje podatek dochodowy bieżący i odroczony. Podatek dochodowy ujmuje się w rachunku zysków i strat, z wyjątkiem kwot dotyczących pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym lub w pozostałych całkowitych dochodach, w którym to przypadku podatek dochodowy wykazuje się odpowiednio w kapitale własnym i pozostałych całkowitych dochodach.

Bieżąca część podatku dochodowego to przewidywana kwota podatku od dochodu do opodatkowania za dany rok, obliczona na podstawie stawek podatkowych uchwalonych na dzień bilansowy, wraz z wszelkimi korektami podatku za lata poprzednie.

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i zobowiązań a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania, za wyjątkiem różnic przejściowych, które powstają na moment początkowego ujęcia składników aktywów lub zobowiązań i nie wpływają ani na wynik księgowy ani na wynik podatkowy. Do obliczania odroczonego podatku dochodowego stosuje się stawkę podatkową jaka będzie obowiązywała w okresach sprawozdawczych, w których aktywa zostaną zrealizowane, bądź zobowiązania rozwiązane.

Nie tworzy się podatku odroczonego od różnic przejściowych powstających na inwestycjach w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone, jeżeli Spółka kontroluje odwracanie tych różnic i nie odwróci się one w dającej się przewidzieć przyszłości.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu straty podatkowej tworzy się, jeżeli rozliczenie tej straty w latach następnych jest prawdopodobne.

Odroczony podatek dochodowy szacuje się na każdy dzień bilansowy, różnice odnosząc na rachunek zysków i strat, pozostałe całkowite dochody lub kapitał własny w zależności od tego, gdzie została odniesiona różnica przejściowa, od której podatek odroczony jest ujmowany.



Przychody operacyjne

Spółka stosuje MSSF nr 15 do określenia sposobu rozliczania przychodów ze sprzedaży dóbr i usług. Spółka stosuje zasady MSSF nr 15 z uwzględnieniem 5-etapowego modelu ujmowania przychodów. Spółka ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrządzonego dobra lub usługi (tj. składnika aktywów) klientowi, czyli z chwilą uzyskania kontroli przez klienta nad tym składnikiem aktywów. Przychody ujmowane są jako kwoty równe cenie transakcyjnej, która została przypisana do tego zobowiązania do wykonania świadczenia.

W celu ustalenia ceny transakcyjnej Spółka uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Spółki – będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrządzonego dobra lub usługi na rzecz klienta, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich (na przykład niektórych podatków od sprzedaży). Wynagrodzenie określone w umowie z klientem może obejmować kwoty stałe, kwoty zmienne lub oba rodzaje kwot. W przypadku występowania wynagrodzenia zmiennego, Spółka oszacowuje kwotę wynagrodzenia zmiennego, do którego będzie uprawniona w zamian za przekazanie przyrządzonego dobra lub usługi na rzecz klienta.

Przychodami ze sprzedaży usług w Spółce są przede wszystkim przychody będące rezultatem świadczenia usług, m. in. najmu, administracji, realizacji inwestycji i obsługi sprzedaży. Przychody z tytułu najmu powierzchni mieszkalnych i komercyjnych są ujmowane liniowo w okresie obowiązywania zawartych umów. Przychody z pozostałych usług ze sprzedaży ujmuje się w okresie, w którym świadczone usługi.

Koszt własny sprzedaży

Na koszty wytworzenia sprzedanych towarów, produktów i usług składają się poniesione koszty dotyczące przychodów danego roku obrotowego oraz koszty zarachowane, które nie zostały jeszcze poniesione.

Przychody finansowe

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich naliczania (z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przyszłe wpływy pieniężne przez szacowany okres życia instrumentów finansowych) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych. Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy lub udziałowców do ich otrzymania.

Koszty finansowe

Koszty finansowe dotyczące okresu bieżącego są ujmowane w rachunku zysków i strat, z wyjątkiem kosztów podlegających aktywowaniu zgodnie z rozwiązaniem ujętym w MSR 23. Spółka aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątkowych ujętych jako zapasy i inwestycje rozpoczęte. Aktywowaniu podlega kwota kosztów składająca się z odsetek, dyskonta i prowizji pomniejszona o przychody uzyskane z tymczasowego lokowania środków pieniężnych (czyli kwot odsetek od lokat bankowych z wyjątkiem lokat wynikających z blokad rachunków, umów akredytywy).

(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych

Odpisy aktualizujące wartość należności tworzy się w ciężar kosztów, natomiast zmniejszenie odpisów aktualizujących wartość należności ujmuje się jako przychód. Wynik prezentuje się per saldo w pozycji „(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych” w działalności operacyjnej. Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek tworzy się w ciężar kosztów, natomiast zmniejszenie odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek ujmuje się jako przychód. Wynik prezentuje się per saldo w pozycji „(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych” w działalności finansowej.

Zysk na jedną akcję

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Spółki 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 na zwykłych akcjonariuszy (po potrąceniu odsetek od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe) 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).



6. Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

1. 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.

Klasyfikacja umów leasingowych

Spółka dokonuje klasyfikacji leasingu jako operacyjnego lub finansowego w oparciu o ocenę, w jakim zakresie ryzyko i korzyści z tytułu posiadania przedmiotu leasingu przypadają w udziale leasingodawcy, a w jakim leasingobiorcy. Ocena ta opiera się na treści ekonomicznej indywidualnych transakcji.

Sporządzenie sprawozdania finansowego wymagało od zarządu Spółki dokonania pewnych szacunków i założeń, opartych na profesjonalnym osądzie, które znajdują odzwierciedlenie w sprawozdaniu. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków. Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na dzień bilansowy, z którymi związane jest istotne ryzyko znaczącej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym roku finansowym.

Utrata wartości udziałów w jednostkach zależnych

Test na utratę wartości przeprowadza się, gdy istnieją przesłanki wskazujące na to, że wartość bilansowa inwestycji nie zostanie odzyskana. Ocena utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych bazuje na analizie wartości godziwej aktywów i zobowiązań posiadanych przez poszczególne jednostki oraz na oczekiwaniach względem przyszłych przepływów z działalności tych jednostek. W procesie oceny, Spółka ocenia także czas trwania i stopień, w jakim bieżąca wartość udziałów jest niższa od jej ceny nabycia oraz perspektywy danej jednostki i plany dotyczące posiadanych przez nią projektów inwestycyjnych.

Analiza wrażliwości w zakresie utraty wartości udziałów i akcji	Wartość obliczona dla celów analizy	
	Na dzień 31.12.2018	Na dzień 31.12.2017
Stan posiadanych udziałów, akcji	148 621	148 621
Przychody / Koszty finansowe z tyt. wyceny udziałów i akcji	–	–
Szacowana procentowa zmiana wartości udziałów i akcji	+/- 1%	+/- 1%
Szacowane przychody / koszty finansowe z tyt. potencjalnej zmiany wartości udziałów i akcji	1 486	1 486
RAZEM wpływ na wynik brutto okresu	+/- 1486	+/- 1486

Spółka, kalkulując utratę wartości udziałów i akcji w jednostkach zależnych, odnosi się do wartości aktywów netto tych spółek z uwzględnieniem przepływów pieniężnych wynikających z posiadanych przez te spółki nieruchomości inwestycyjnych lub aktywów finansowych (inwestycje).

Utrata wartości pożyczek i należności

Odpisy na pożyczki i należności ujmowane są, gdy istnieją obiektywne przesłanki utraty ich wartości. Odpis jest szacowany na podstawie możliwych do uzyskania przyszłych przepływów pieniężnych. Zarówno kwota, jak i rozkład czasowy tych przepływów jest określana na podstawie profesjonalnego osądu Zarządu Spółki.

Odroczony podatek dochodowy

W ramach procesu sporządzania sprawozdania finansowego, Spółka szacuje wartość rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego między innymi na bazie wartości przyszłych poziomów obciążeń z tytułu podatku dochodowego. Proces obejmuje analizę obecnych poziomów obciążeń z tytułu bieżącego podatku dochodowego oraz wartości różnic przejściowych wynikających z odmiennego traktowania transakcji pod kątem podatkowym i księgowym, które powodują powstanie aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

W procesie powyższej oceny przyjmowany jest szereg założeń dotyczących określania wartości aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego. Powyższe szacunki uwzględniają prognozy podatkowe, historyczne wartości obciążeń podatkowych, bieżące dostępne strategie dotyczące planowania działalności operacyjnej Spółki oraz terminy realizacji poszczególnych różnic przejściowych. Ze względu na fakt, że powyższe szacunki mogą ulegać zmianom ze względu na czynniki zewnętrzne, Spółka może okresowo korygować wartość aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego, co z kolei może wpływać na sytuację finansową Spółki oraz jej wyniki.



2. Segmenty operacyjne

Spółka nie ujmuje informacji na temat segmentów zgodnie z MSSF 8 par. 4. Informacje te znajdują się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Lokum Developer, które zostanie zatwierdzone jednocześnie z jednostkowym sprawozdaniem finansowym Spółki.

3. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne	31.12.2018	31.12.2017
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	70	6
– oprogramowanie komputerowe	70	6
b) inne wartości niematerialne	–	–
Wartości niematerialne, razem	70	6

Spółka nie dokonała odpisów z tytułu utraty wartości niematerialnych w okresach objętych sprawozdaniem finansowym. Spółka nie ma zobowiązań umownych na dzień 31 grudnia 2018 roku obciążających ją do nabycia w przyszłości wartości niematerialnych i prawnych. Na wartościach niematerialnych nie zostały ustanowione żadne zabezpieczenia. Wszystkie wartości niematerialne posiadane przez jednostkę zostały nabyte.

4. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe	31.12.2018	31.12.2017
a) środki trwałe, w tym:	10 049	9 653
– grunty	–	–
– budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	7 560	7 715
– urządzenia techniczne i maszyny	218	180
– środki transportu	2 100	1 541
– inne środki trwałe	171	217
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	10 049	9 653

Spółka nie dokonała odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych w okresach objętych sprawozdaniem finansowym. Na środkach trwałych nie zostały ustanowione żadne zabezpieczenia.



Rok zakończony 31 grudnia 2018	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	–	8 485	616	3 195	385	12 681
zwiększenia (z tytułu)	–	40	167	1 192	24	1 423
– zakupu	–	40	167	164	24	395
– leasingu	–	–	–	1 028	–	1 028
zmniejszenia (z tytułu)	–	–	(83)	(154)	–	(237)
– sprzedaży	–	–	(83)	(154)	–	(237)
– likwidacja, inne	–	–	–	–	–	–
wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	–	8 525	700	4 233	409	13 867
b) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	–	(771)	(436)	(1 654)	(168)	(3 029)
zwiększenia (z tytułu)	–	(194)	(129)	(633)	(70)	(1 026)
– amortyzacja	–	(194)	(129)	(633)	(70)	(1 026)
zmniejszenia (z tytułu)	–	–	83	154	–	237
– sprzedaż	–	–	83	154	–	237
– likwidacja	–	–	–	–	–	–
skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	–	(965)	(482)	(2 133)	(238)	(3 818)
Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	–	7 560	218	2 100	171	10 049
Rok zakończony 31 grudnia 2017	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	–	8 431	491	2 292	272	11 486
zwiększenia (z tytułu)	–	54	134	1 095	112	1 395
– zakupu	–	54	134	1 095	112	1 395
zmniejszenia (z tytułu)	–	–	8	192	–	200
– sprzedaż	–	–	8	192	–	200
– likwidacja, inne	–	–	–	–	–	–
wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	–	8 485	616	3 195	385	12 681
b) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	–	(577)	(332)	(1 331)	(108)	(2 348)
zwiększenia (z tytułu)	–	(193)	(104)	(323)	(59)	(679)
– amortyzacja	–	(193)	(112)	(508)	(59)	(872)
zmniejszenia (z tytułu)	–	–	8	185	–	193
– sprzedaż	–	–	8	185	–	193
– likwidacja	–	–	–	–	–	–
skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	–	(771)	(436)	(1 654)	(168)	(3 029)
Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	–	7 715	180	1 541	217	9 653



Rzeczowe aktywa trwałe – struktura własnościowa – wartość netto	31.12.2018	31.12.2017
Własne	9 092	9 653
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	957	–
Razem	10 049	9 653

Wartość bilansowa środków transportu użytkowanych na dzień 31 grudnia 2018 roku na mocy umów leasingu finansowego z opcją zakupu wynosi 957 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2017 roku: 0 tys. PLN).

5. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych

Udziały i akcje w jednostkach powiązanych, w tym:	31.12.2018	31.12.2017
Olczyk sp. z o.o.	163	163
Lokum Holding 1 sp. z o.o.	112 667	112 667
Lokum Holding 4 sp. z o.o.	5	5
Lokum Investment s.à r.l. (SCSp)	35 786	35 786
Razem	148 621	148 621

Na dzień 31 grudnia 2018 roku spółka Lokum Deweloper S.A. jest udziałowcem w spółkach:

- Olczyk sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krawiecka 1 lok. 101 wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000116704 (udział Spółki w kapitale własnym podmiotu: 100%),
- Lokum Holding 1 sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krawiecka 1 lok. 101 wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000651465 (udział Spółki w kapitale własnym podmiotu: 100%),
- Lokum Holding 4 sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krawiecka 1 lok. 101 wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000651004 (udział Spółki w kapitale własnym podmiotu: 100%),
- Lokum Investment s.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, 23 rue Aldringen, L-1118, zarejestrowaną w Registre de Commerce et des Sociétés od numerem B211111 ((bezpośredni udział Spółki w kapitale własnym podmiotu: 99,9%, pośrednio poprzez Lokum Holding 4 sp. z o.o. 0,01%).



Zmiana stanu udziałów i akcji	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
a) stan na początek okresu, w tym:	148 621	35 959
– akcje i udziały	148 621	35 959
b) zwiększenia (z tytułu)	–	112 662
– zakup udziałów	–	–
– podwyższenie kapitału	–	112 662
– odwrócenie odpisu aktualizującego wartość aktywów	–	–
c) zmniejszenia (z tytułu)	–	–
– sprzedaż udziałów	–	–
– obniżenie kapitału, likwidacja aktywów	–	–
– odpis aktualizujący wartość aktywów	–	–
– rozliczenie zaliczek na poczet zakupu udziałów	–	–
d) stan na koniec okresu, w tym:	148 621	148 621
– akcje i udziały	148 621	148 621

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

6. Udzielone pożyczki

Udzielone pożyczki jednostkom powiązanym	31.12.2018	31.12.2017
Olczyk sp. z o.o. Lokum sp. k.	64 865	–
Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. k.	–	562
Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp. k.	–	9 209
Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp. k.	–	17 386
Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp. k.	40 510	22 742
Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp. k.	4 265	50 856
Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp. k.	–	28 665
Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp. k.	40 030	9 390
Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 s.k.a	5 066	–
Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 s.k.a	29 282	–
Lokum Holding 1 sp. z o.o.	70	–
Lokum Holding 4 sp. z o.o.	81	53
Olczyk sp. z o.o.	316	1 301
Lokum Investment s.à r.l.	186	–
Razem	184 671	140 163



Udzielone pożyczki długoterminowe	31.12.2018	31.12.2017
a) w jednostkach powiązanych		
– udzielone pożyczki	179 141	136 579
– odsetki	5 530	3 584
Razem	184 671	140 163

Nazwa kontrahenta	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
Olczyk sp. z o.o. Lokum sp. k.	64 865	WIBOR 6M + marża	31.12.2021
Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp. k.	40 510	WIBOR 6M + marża	31.12.2021
Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp. k.	4 265	WIBOR 6M + marża	31.12.2021
Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp. k.	40 030	WIBOR 6M + marża	31.12.2021
Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A.	5 066	WIBOR 6M + marża	31.12.2021
Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 S.K.A.	29 282	WIBOR 6M + marża	31.12.2021
Lokum Holding 1 sp. z o.o.	70	WIBOR 6M + marża	31.12.2021
Lokum Holding 4 sp. z o.o.	81	WIBOR 6M + marża	31.12.2021
Olczyk sp. z o.o.	316	WIBOR 6M + marża	31.12.2021
Lokum Investment s.à r.l.	186	WIBOR 6M + marża	31.12.2020
Razem	184 671		

Efektywna stopa procentowa dla pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim wynosi od 4,72% do 5,75%. Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z pożyczkami równa się ich wartości bilansowej. Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone.

Udzielone pożyczki nie są przeterminowane, nie nastąpiła utrata wartości udzielonych pożyczek.

7. Należności z tytułu dostaw i usług

Należności z tytułu dostaw i usług	31.12.2018	31.12.2017
a) należności od jednostek powiązanych o okresie spłaty	5 245	4 646
– do 12 miesięcy	5 245	4 646
– powyżej 12 miesięcy	–	–
odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych	–	–
b) należności od pozostałych jednostek o okresie spłaty	38	50
– do 12 miesięcy	38	50
– powyżej 12 miesięcy	–	–
odpisy aktualizujące wartość należności od pozostałych jednostek	–	–
Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe netto, razem	5 283	4 696
– odpisy aktualizujące wartość należności razem	–	–
Należności z tytułu dostaw i usług brutto, razem	5 283	4 696

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z należnościami handlowymi równa się ich wartości bilansowej.

Na 31 grudnia 2018 roku nie dokonano odpisów aktualizujących należności handlowych.

Szacowana wartość godziwa należności handlowych jest wartością przyszłych oczekiwanych zdyskontowanych przepływów pieniężnych i równa się bilansowej wartości tych należności.

Spółka na bieżąco kontroluje kondycję i zdolność płatniczą odbiorców i kontrahentów.



Poniższa tabela przedstawia wiekowanie należności handlowych.

Należności z tytułu dostaw i usług	31.12.2018	31.12.2017
a) do 1 miesiąca	5 263	4 688
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	–	–
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	–	–
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	–	–
e) powyżej 1 roku	–	–
f) należności przeterminowane	20	8
Należności handlowe, razem (brutto)	5 283	4 696
g) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	–	–
Należności handlowe, razem (netto)	5 283	4 696

8. Pozostałe należności

Pozostałe należności	31.12.2018	31.12.2017
a) pozostałe należności od jednostek powiązanych	16 879	102 535
– z tytułu sprzedaży aktywów finansowych dla FORUM XVIII FIZ	–	102 446
– z tytułu należnej dywidendy od Lokum Holding 1 sp. z o.o.	16 790	–
– z tytułu należnej dywidendy od Olczyk sp. z o.o.	89	89
odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych	–	–
b) pozostałe należności od pozostałych jednostek	703	749
– z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	92	46
– inne	524	523
– krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	136	138
– zaliczki na dostawy	355	56
odpisy aktualizujące wartość należności od pozostałych jednostek	(404)	(14)
Pozostałe należności netto, razem	17 582	103 284
– odpisy aktualizujące wartość należności razem	(404)	(14)
Pozostałe należności brutto, razem	17 986	103 298

Rozliczenia międzyokresowe – struktura	31.12.2018	31.12.2017
– prenumerata czasopism / licencje oprogramowania	11	10
– ubezpieczenia komunikacyjne	125	127
– pozostałe rozliczenia międzyokresowe	1	1
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów:	136	138



Odpis aktualizujący wartość należności	31.12.2018	31.12.2017
Odpis aktualizujący na początek okresu, w tym:	14	14
– utworzony:	390	–
– jednostki powiązane	–	–
– jednostki pozostałe	390	–
– odwrócony:	390	–
– jednostki powiązane	–	–
– jednostki pozostałe	–	–
Odpis aktualizujący na koniec okresu, w tym:	404	14
– jednostki powiązane	–	–
– jednostki pozostałe	404	14

9. Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne

Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	31.12.2018	31.12.2017
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	34	9 318
Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	110 692	–
Razem	110 726	9 318

Spółka na dzień 31 grudnia 2018 roku posiadała środki pieniężne w bankach: PKO Bank Polski S.A. i Bank Zachodni WBK S.A. Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego ze środkami pieniężnymi równa się ich wartości bilansowej. Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2018 roku nie różni się istotnie od ich wartości bilansowej.

Spółka wyceniała jednostki uczestnictwa w funduszach jako iloczyn ich ilości oraz wartości z wyceny pojedynczej jednostki uczestnictwa.

10. Kapitał własny

Kapitał zakładowy	31.12.2018	31.12.2017
Liczba akcji (w tys.)	18 000	18 000
Wartość nominalna akcji (w PLN)	0,20 PLN	0,20 PLN
Kapitał zakładowy	3 600	3 600

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 3 600 000,00 zł i dzieli się na 18 000 000 akcji o wartości nominalnej 0,20 zł każda, wyemitowanych w następujących seriach:

- 500 000 (pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii A,
- 1 000 000 (jeden milion) akcji zwykłych na okaziciela serii B1,
- 1 500 000 (jeden milion pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B2,
- 2 000 000 (dwa miliony) akcji zwykłych na okaziciela serii B3,
- 2 500 000 (dwa miliony pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B4,
- 3 000 000 (trzy miliony) akcji zwykłych na okaziciela serii B5,
- 4 500 000 (cztery miliony pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B6,
- 3 000 000 (trzy miliony) akcji zwykłych na okaziciela serii C.



Strukturę kapitału akcyjnego przedstawia poniższa tabela.

Seria/emisja Rodzaj akcji	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji w tys.	Jednostkowa wartość nominalna akcji [PLN]	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej
A	na okaziciela	zwykłe	brak	500	0,20	100
B1	na okaziciela	zwykłe	brak	1 000	0,20	200
B2	na okaziciela	zwykłe	brak	1 500	0,20	300
B3	na okaziciela	zwykłe	brak	2 000	0,20	400
B4	na okaziciela	zwykłe	brak	2 500	0,20	500
B5	na okaziciela	zwykłe	brak	3 000	0,20	600
B6	na okaziciela	zwykłe	brak	4 500	0,20	900
C	na okaziciela	zwykłe	brak	3 000	0,20	600
Liczba akcji razem:				18 000		
Kapitał zakładowy razem:						3 600

Przedstawiony powyżej rozkład akcji jest aktualny na dzień bilansowy oraz zatwierdzenia sprawozdania.

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,20 PLN i zostały w pełni opłacone. Liczba akcji nie uległa w roku 2018 zmianie.

Udział w kapitale akcyjnym oraz udział w głosach znaczących akcjonariuszy (powyżej 5%) na dzień 31 grudnia 2018 roku przedstawia poniższa tabela.

Akcjonariusz	Liczba akcji w tys.	% udział w kapitale akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
Halit s.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu	15 100	83,89%	15 100	83,89%
Pozostali Akcjonariusze	2 900	16,11%	2 900	16,11%
Razem	18 000	100,00%	18 000	100,00%

Spółka Halit s.à r.l. (société à responsabilité limitée) z siedzibą w Luksemburgu, 23 Rue Aldringen wpisana do luksemburskiego rejestru spółek pod numerem B 170114 jest kontrolowana i zarządzana przez Dariusza Olczyka będącego przewodniczącym rady nadzorczej Spółki.

Kapitał zapasowy	31.12.2018	31.12.2017
a) ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	117 388	117 388
b) utworzony ustawowo	1 012	1 012
c) utworzony z osiągniętych zysków zgodnie ze statutem	91	15 207
Kapitał zapasowy, razem	118 491	133 607

Dnia 24 kwietnia 2018 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Lokum Deweloper S.A. podjęło uchwałę w sprawie przeznaczenia części zysku netto za rok 2017 w kwocie 3 275 zł oraz część zysku wypracowanego przez Spółkę w poprzednich latach obrotowych i stanowiącego obecnie część kapitału zapasowego w kwocie 15 116 725,00 zł do wypłaty dla Akcjonariuszy Spółki. Na każdą akcję Spółki przypadła kwota 0,84 zł dywidendy. Pozostała część zysku netto, wypracowanego przez Spółkę w 2017 roku w kwocie 285,71 zł została przeznaczona zgodnie z art. 396 Kodeksu spółek handlowych na kapitał zapasowy Spółki.

11. Otrzymane pożyczki

Spółka posiada przyznany limit pożyczkowy od spółek zależnych: 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. i Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A. Kwoty przekazane w ramach linii pożyczkowej oprocentowane są według stawki WIBOR 6M + marża. Ekspozycja na ryzyko dotyczy zmian stopy WIBOR 6M. Wartość pożyczek odpowiada zdyskontowanemu przepływowi pieniężnym. Wartość godziwa otrzymanych pożyczek długoterminowych nie różni się istotnie od ich wartości bilansowej.



Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Limit pożyczki	Waluta	Kwota pożyczki pozostała do spłaty	Warunki oprocentowania wg umowy	Termin spłaty
Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 2 sp. k.	20 000	PLN	10 658	WIBOR 6M + marża	31.12.2021
Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 3 sp. k.	80 000	PLN	72 209	WIBOR 6M + marża	31.12.2021
Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 4 sp. k.	15 000	PLN	3 006	WIBOR 6M + marża	31.12.2021
Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 5 sp. k.	40 000	PLN	21 579	WIBOR 6M + marża	31.12.2021
Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 6 sp. k.	30 000	PLN	29 804	WIBOR 6M + marża	31.12.2021
Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A.	30 000	PLN	972	WIBOR 6M + marża	31.12.2021
Razem			138 228		

Efektywna stopa procentowa dla pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych wynosi od 4,78% do 5,58%.

12. Dłużne papiery wartościowe

Stan na 31 grudnia 2018 roku

Seria	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie długoterminowe	Zobowiązanie krótkoterminowe	Warunki oprocentowania	Data wykupu
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii D	PLN	75 000	75 303	74 637	666	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	99 236	169	WIBOR 6M + marża 3,1%–3,5% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	18.06.2021
Razem		175 000	174 708	173 873	835		

Efektywna stopa procentowa dla wyemitowanych obligacji wynosi od 5,3% do 5,41%.

Stan na 31 grudnia 2017 roku

Seria	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie długoterminowe	Zobowiązanie krótkoterminowe	Warunki oprocentowania	Data wykupu
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii D	PLN	75 000	74 986	74 312	674	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	99 100	98 927	173	WIBOR 6M + marża 3,1%–3,5% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	18.06.2021
Razem		175 000	174 086	173 239	847		



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	zmiennie 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)

W dniu 1 marca 2019 roku Zarząd Lokum Deweloper S.A. podjął decyzję o zamiarze przeprowadzenia w dniu 22 marca 2019 roku 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, stanowiła 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.

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	zmiennie 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)



13. Leasing finansowy

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

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	razem
Stan na 31.12.2018				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	470	551		1 021
Koszty finansowe (-)	(47)	(38)		(85)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych, w tym:	423	513		936
– od jednostek powiązanych	149	240		389
Stan na 31.12.2017				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	–	–	–	–
Koszty finansowe (-)	–	–	–	–
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	–	–	–	–

Spółka użytkuje środki transportu na mocy umów leasingu finansowego. Warunki istotnych umów leasingowych (samochody) są następujące:

- okres trwania leasingu – do 6 lat,
- okres amortyzacji – 3–5 lat
- wysokość okresowych opłat jest zmienna i zależna od bieżącej stopy oprocentowania,
- po zakończeniu leasingu korzystający ma prawo do nabycia przedmiotu za wartość końcową wynikającą z umowy.

14. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	31.12.2018	31.12.2017
a) wobec jednostek powiązanych o okresie wymagalności	939	21
– do 12 miesięcy	939	21
– powyżej 12 miesięcy	–	–
b) wobec jednostek pozostałych o okresie wymagalności	203	467
– do 12 miesięcy	203	467
– powyżej 12 miesięcy	–	–
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	1 142	488

Wartość godziwa zobowiązań handlowych nie różni się istotnie od ich wartości bilansowej.



Zobowiązania krótkoterminowe handlowe – struktura przeterminowania	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	61–90 dni	91–180 dni	181–360 dni	>360 dni
Stan na 31 grudnia 2018	1 142	1 102	24	1	3	2	10
<i>wobec jednostek powiązanych</i>	939	939	–	–	–	–	–
<i>wobec jednostek pozostałych</i>	203	163	24	1	3	2	10
Stan na 31 grudnia 2017	488	488	–	–	–	–	–
<i>wobec jednostek powiązanych</i>	21	21	–	–	–	–	–
<i>wobec jednostek pozostałych</i>	467	467	–	–	–	–	–

15. Pozostałe zobowiązania

Pozostałe zobowiązania	31.12.2018	31.12.2017
a) wobec powiązanych jednostek	–	9 662
<i>wobec Lokum Holding 1 sp. z o.o. z tyt. podwyższenia kapitału w jednostce zależnej</i>	–	9 662
b) wobec pozostałych jednostek	1 526	1 324
– z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	1 519	1 319
– pozostałe zobowiązania	7	5
Razem	1 526	10 986

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu podatków	31.12.2018	31.12.2017
Podatek VAT	792	635
Podatek dochodowy od osób fizycznych	258	254
Składki na ubezpieczenie społeczne (ZUS)	469	431
Razem	1 519	1 319



16. Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

Wartość zobowiązań i rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych ujętych sprawozdaniu finansowym oraz ich zmiany przedstawiały się następująco:

	Rezerwy na długoterm. świadczenia pracownicze	Zobowiązania z tytułu niewykorzystanych urlopów	Razem
Rok zakończony 31 grudnia 2018			
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
Rok zakończony 31 grudnia 2017			
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)
Stan rezerw na dzień 31.12.2017 roku	88	800	888

Rezerwa na niewykorzystane urlopy wypoczynkowe oraz odprawy emerytalne i rentowe zostały obliczone w sposób aktuarialny. Wyceny rezerwy na odprawy emerytalno-rentowe dokonano poprzez określenie salda początkowego zobowiązań na dzień bilansowy z tytułu przewidywanych przyszłych wypłat świadczeń, zgodnie z wytycznymi Międzynarodowego Standardu Rachunkowości nr 19 „Świadczenia pracownicze” przy zastosowaniu metody prognozowanych uprawnień jednostkowych.

Ponadto dokonano wyliczenia kwoty rezerwy na niewykorzystane urlopy wypoczynkowe według stanu na dzień bilansowy. Wartość rezerwy na świadczenia pracownicze w Spółce została obliczona na dzień bilansowy 31 grudnia 2018 roku na podstawie danych sporządzonych na dzień wyceny oraz w oparciu o wiarygodne założenia aktuarialne i informacje makroekonomiczne aktualne na moment sporządzenia wyceny.

17. Instrumenty finansowe

Kategorie i klasy aktywów finansowych	Stan na 31 grudnia 2018 roku	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
a) Aktywa finansowe wycenianie według zamortyzowanego kosztu		
Udzielone pożyczki jednostkom powiązanym	184 804	184 671
Należności handlowe	5 283	5 283
Pozostałe należności	17 490	17 490
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	34	34
b) Aktywa finansowe wyceniane do wartości godziwej przez wynik finansowy		
Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	110 692	110 692
c) Aktywa finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9		
Udziały i akcje (w jednostkach powiązanych)		148 621
Należności z tytułu podatków		540



Kategorie i klasy aktywów finansowych	Stan na 31 grudnia 2017 roku	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
a) Pożyczki i należności		
Udzielone pożyczki jednostkom powiązanym	140 178	140 163
Należności handlowe	4 696	4 696
Pozostałe należności	103 238	103 238
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	9 318	9 318
b) Aktywa finansowe wyceniane do wartości godziwej przez wynik finansowy		
Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	–	–
c) Aktywa finansowe wyłączone z zakresu MSR 39		
Udziały i akcje (w jednostkach powiązanych)		148 621
Należności z tytułu podatków		46

Kategorie i klasy zobowiązań finansowych	Stan na 31 grudnia 2018 roku	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
a) Zobowiązania finansowe wycenianie według zamortyzowanego kosztu		
Dłużne papiery wartościowe	175 851	174 708
Pożyczki od jednostek powiązanych	138 386	138 228
Zobowiązania handlowe	1 142	1 142
Pozostałe zobowiązania	7	7
b) Zobowiązania finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9		
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		1 519
Zobowiązania z tytułu leasingu		936

Kategorie i klasy zobowiązań finansowych	Stan na 31 grudnia 2017 roku	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
a) Zobowiązania finansowe wycenianie według zamortyzowanego kosztu		
Dłużne papiery wartościowe	175 847	174 086
Pożyczki od jednostek powiązanych	91 808	91 787
Zobowiązania handlowe	488	488
Pozostałe zobowiązania	9 667	9 667
b) Zobowiązania finansowe wyłączone z zakresu MSR 39		
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		1 319
Zobowiązania z tytułu leasingu		–

Podział instrumentów finansowych na klasy i kategorie jest zgodny z obowiązującymi na dany dzień bilansowy standardami rachunkowości (na dzień 31 grudnia 2018 roku – MSSF 9 Instrumenty finansowe; na dzień 31 grudnia 2017 roku – MSR 39 Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena).

Przychody, koszty, zyski lub straty w podziale na kategorie instrumentów finansowych zaprezentowano z nocie 26 Przychody finansowe i 27 Koszty finansowe.



18. Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS

Ustawa z dnia 4 marca 1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych z późniejszymi zmianami stanowi, że Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych tworzą pracodawcy zatrudniający powyżej 20 pracowników na pełne etaty. Jednakże na podstawie art. 4 Ustawy z dnia 04.03.1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych z późniejszymi zmianami, Zarząd w porozumieniu z pracownikiem wybranym przez załogę do reprezentowania jej interesów podjął decyzję o nietworzeniu w 2014 r. odpisów na zakładowy fundusz socjalny. Postanowienia te utrzymano w 2018 roku.

19. 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 31 grudnia 2018 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.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka nie była stroną istotnych postępowań sądowych.

20. Przychody

Przychody	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Sprzedaż towarów i materiałów	-	-
Sprzedaż produktów	-	-
Sprzedaż usług	18 534	17 310
SUMA przychodów ze sprzedaży	18 534	17 310
Pozostałe przychody operacyjne	314	428
Przychody finansowe	53 089	11 297
SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej	71 937	29 035
Przychody z działalności zaniechanej	-	-
Wartość przychodów, razem	71 937	29 035

21. Przychody operacyjne

Przychody operacyjne (struktura terytorialna)	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
a) kraj	18 534	17 310
– w tym: od jednostek powiązanych	18 346	17 268
b) zagranica	-	-
– w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	18 534	17 310
– w tym: od jednostek powiązanych	18 346	17 268

Głównym celem istnienia i funkcjonowania Spółki jest realizacja inwestycji deweloperskich, poprzez posiadaną strukturę spółek celowych powołanych do realizacji poszczególnych projektów deweloperskich, a także nadzór nad nimi oraz ich obsługa: organizacyjna, administracyjna i doradcza. W związku z tym, Spółka jako jednostka dominująca, pełni w Grupie Kapitałowej Lokum Deweloper S.A. rolę spółki holdingowej sprawującej nadzór i obejmującej pełną obsługę organizacyjną, prawną i techniczną na rzecz spółek zależnych. Spółka zawarła umowy ze spółkami zależnymi oparte na zarządzaniu inwestycją, a nie na generalnej realizacji inwestycji (GRI). Ponad 98% przychodów z podstawowej działalności operacyjnej pochodzi od jednostek zależnych (w 2017 roku ponad 99%).



Spółka nie wyodrębiała, jak dotąd, segmentów geograficznych lub branżowych z uwagi na fakt, iż Lokum Developer S.A. w 2018 roku świadczyła usługi zarządcze przede wszystkim dla Spółek należących do Grupy Kapitałowej, w związku z tym rynek zbytu świadczonych usług ogranicza się do terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i jednej branży.

22. Koszty operacyjne

Koszty operacyjne wg rodzaju	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Amortyzacja	1 052	898
Zużycie materiałów i energii	672	587
Usługi obce	2 595	2 329
Podatki i opłaty	224	218
Wynagrodzenia	10 071	9 600
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 985	1 757
Pozostałe koszty rodzajowe	2 645	2 674
Rezerwy gwarancyjne	–	–
Wartość netto kosztów wg rodzaju	19 244	18 057

Koszty amortyzacji i odpisów aktualizujących ujęte w RZIS	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży:	797	675
Amortyzacja środków trwałych	791	665
Amortyzacja wartości niematerialnych	6	10
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	–	–
Amortyzacja środków trwałych	–	–
Amortyzacja wartości niematerialnych	–	–
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:	255	224
Amortyzacja środków trwałych	235	207
Amortyzacja wartości niematerialnych	20	16

Koszty świadczeń pracowniczych	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Wynagrodzenia	10 071	9 600
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 755	1 568
Pozostałe świadczenia pracownicze	230	188
Suma kosztów świadczeń pracowniczych, w tym:	12 056	11 357
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	11 498	10 602
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	–	–
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	558	756



23. Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Zysk ze zbycia majątku trwałego	63	68
Uzyskane kary, grzywny i odszkodowania	110	68
Sprzedaż do jednostek powiązanych (refaktury kosztów ubezpieczeń)	139	189
Wynajem biura	–	99
Pozostałe	2	4
Wartość pozostałych przychodów operacyjnych, razem	314	428

24. Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Strata ze zbycia majątku trwałego	–	7
Darowizny	10	–
Koszty napraw powypadkowych	65	31
Koszty ubezpieczeń	300	510
Pozostałe	10	–
Wartość pozostałych kosztów operacyjnych, razem	385	548

Zgodnie ze zmianami wynikającymi z wdrożenia nowego standardu MSSF 9 od dnia 1 stycznia 2018, wynik związany z utratą wartości należności prezentowany jest w pozycji „(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych” w działalności operacyjnej (nota 25).

25. (Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych

(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Odwrócenie odpisu aktualizującego należności	–	–
Odpis aktualizujący wartość należności	(391)	–
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych, razem	(391)	–

26. Przychody finansowe

Przychody finansowe	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Dywidendy i udziały w zyskach	41 991	–
Odsetki, w tym:	11 031	11 240
<i>od udzielonych pożyczek i obligacji</i>	9 871	10 633
<i>od jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych</i>	1 080	449
Różnice kursowe	–	–
Pozostałe przychody finansowe	67	57
Wartość przychodów finansowych, razem	53 089	11 297



Dnia 4 czerwca 2018 roku Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki zależnej Lokum Holding 1 sp. z o.o. podjęło uchwałę o wypłacie jednemu udziałowcowi, tj. spółce Lokum Deweloper S.A. dywidendy z zysku za rok 2017 w kwocie 41 991 tys. zł. Do dnia 31 grudnia 2018 rozliczenie dywidendy nastąpiło przelewem w kwocie 25 201 tys. zł. W dniu 12 marca 2019 roku rozliczono pozostałą część dywidendy w wysokości 16 790 tys. zł.

Odsetki od udzielonych pożyczek i obligacji stanowią przychód z aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu, natomiast odsetki od jednostek uczestnictwa stanowią przychód z aktywów finansowych wycenionych do wartości godziwej przez wynik finansowy.

27. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Odsetki w tym:	13 537	9 361
<i>od otrzymanych pożyczek od jednostek powiązanych</i>	4 889	2 515
<i>od obligacji</i>	8 629	6 845
<i>od zobowiązań z tytułu leasingu</i>	19	–
Różnice kursowe	3	2
Koszty emisji obligacji rozliczane w czasie	634	668
Pozostałe koszty finansowe	–	300
Wartość kosztów finansowych, razem	14 174	10 331

Odsetki od otrzymanych pożyczek i od obligacji stanowią koszt od zobowiązań finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu.

28. Podatek dochodowy

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Podatek bieżący:			
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy		–	–
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy		–	11
Podatek bieżący		–	11
Podatek odroczony:			
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	29	(550)	85
Podatek odroczony		(550)	85
Podatek dochodowy razem		(550)	95



Bieżący podatek dochodowy	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Zysk przed opodatkowaniem	37 743	99
Przychody lat ubiegłych zwiększające podstawę do opodatkowania	-	-
Przychody wyłączone z opodatkowania	(42 354)	(1 221)
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	6 503	502
Koszty będące kosztami uzyskania przychodów	(1 166)	(1 872)
Dochód do opodatkowania	726	(2 492)
Odliczenia od dochodu – strata z lat ubiegłych możliwa do odliczenia	(726)	-
Podstawa opodatkowania	-	-
Podatek dochodowy przy zastosowaniu stawki 19%	-	-
Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku przed opodatkowaniem)	-	-

Część bieżąca podatku dochodowego ustalona została według stawki równej 19% dla podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym.

29. Odroczone podatek dochodowy

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2017	zwiększenia	zmniejszenia	31.12.2018
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	88	-	2	86
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	800	-	105	695
Różnica pomiędzy amortyzacją bilansową i podatkową	146	-	146	-
Wycena pożyczek i obligacji SCN – odsetki niezapłacone	854	4 414	-	5 268
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	3 049	-	743	2 306
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	936	-	936
Odpisy aktualizujące należności	-	391	-	391
Suma ujemnych różnic przejściowych	4 937	5 741	996	9 682
stawka podatkowa	19%			19%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	938			1 840

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2017	zwiększenia	zmniejszenia	31.12.2018
Różnica między wartością netto bilansową a podatkową środków trwałych	-	748		748
Wartość netto środków trwałych w leasingu	-	957		957
Wycena pożyczek i obligacji SCN – odsetki niezapłacone	5 860	361		6 221
Różnica między wartością bilansową a podatkową – rozliczenie kosztów emisji obligacji	627		213	414
Suma dodatnich różnic przejściowych	6 487	2 066	213	8 340
stawka podatkowa	19%			19%
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	1 233			1 585



Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1 840	938
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	1 585	1 233
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność zaniechana	–	–
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	255	(295)

30. Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Spółki 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 na zwykłych akcjonariuszy (po potrąceniu odsetek od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe) 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 roku 2018 nie zmienia się. Na 31 grudnia 2018 roku Lokum Deweloper S.A. nie ma potencjalnie rozwadniających akcji zwykłych.

Zysk (strata) netto na jedną akcję (w PLN)	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej	38 292 721,49	3 560,71
Średnia ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych	18 000 000	18 000 000
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej	2,127	0,000
Podstawowy za okres obrotowy na jedną akcję	2,127	0,000
Rozwodniony za okres obrotowy na jedną akcję	2,127	0,000
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej	–	–
Podstawowy za okres obrotowy na jedną akcję	–	–
Rozwodniony za okres obrotowy na jedną akcję	–	–

31. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Dnia 24 kwietnia 2018 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Lokum Deweloper S.A. podjęło uchwałę w sprawie przeznaczenia części zysku netto za rok 2017 w kwocie 3 275 zł oraz część zysku wypracowanego przez Spółkę w poprzednich latach obrotowych i stanowiącego obecnie część kapitału zapasowego w kwocie 15 116 725,00 zł do wypłaty dla Akcjonariuszy Spółki. Na każdą akcję Spółki przypadała kwota 0,84 zł dywidendy. Pozostała część zysku netto, wypracowanego przez Spółkę w 2017 roku w kwocie 285,71 zł została przeznaczona zgodnie z art. 396 Kodeksu spółek handlowych na kapitał zapasowy Spółki.

W bieżącym okresie zarząd rekomenduje wypłatę dywidendy w wysokości 36 000 tys. PLN, tj. 20 PLN w przeliczeniu na jedną akcję.


32. Przepływy pieniężne

Wyszczególnienie	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Amortyzacja:	1 052	898
amortyzacja wartości niematerialnych	26	26
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	1 026	872
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:	(37 692)	(835)
dywidendy	(41 991)	–
odsetki zapłacone	(2)	3 511
odsetki zapłacone od otrzymanych pożyczek	462	–
odsetki naliczone od otrzymanych pożyczek	4 426	(966)
odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek	(7 056)	(9 416)
odsetki otrzymane z inwestycji w jednostki funduszy inwestycyjnych	–	(449)
odsetki od dłużnych papierów wartościowych	9 263	7 702
odsetki naliczone od udzielonych pożyczek/należności	(2 794)	(1 217)
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:	(63)	(61)
przychody ze sprzedaży wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych	(63)	(68)
wartość netto sprzedanych wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych	–	–
wartość netto zlikwidowanych aktywów trwałych	–	6
Zmiana stanu rezerw wynika z następujących pozycji:	(107)	275
bilansowa zmiana stanu rezerw	(107)	275
Zmiana należności wynika z następujących pozycji:	(541)	1 195
zmiana stanu należności wynikająca z bilansu	85 115	(1 929)
z tytułu sprzedaży aktywów finansowych dla FORUM XVIII FIZ	(102 446)	–
z tytułu należnej dywidendy	16 790	–
korekta o zmianę stanu należności z tytułu odsetek naliczonych	–	3 124
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych, wynika z następujących pozycji:	857	(690)
zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu	(8 805)	8 972
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu nabycia aktywów finansowych	9 662	(9 662)



33. Uzgodnienie stanu zadłużenia

Informacje o zmianach stanu zadłużenia w zakresie obsługi zadłużenia pozycji wynikających z przepływów pieniężnych oraz zmian niepieniężnych przedstawia poniższa tabela.

Uzgodnienie ruchów zobowiązań finansowych	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Zobowiązania finansowe na początek okresu	265 873	132 090
– obligacje	174 086	100 957
– pożyczki	91 787	31 133
– leasingi	–	–
Zmiany wynikające z przepływów gotówkowych, w tym:	32 801	123 836
wpływy z tyt. otrzymanych pożyczek	65 225	103 080
wpływy z tyt. wyemitowanych obligacji (pomniejszone o wydatki na emisje)	–	173 090
wpływy z tyt. spłaty otrzymanych pożyczek	(23 210)	(41 460)
wpływy z tyt. wykupu obligacji	–	(100 000)
płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(92)	–
odsetki zapłacone w okresie	(9 122)	(10 874)
Zmiany bezgotówkowe, w tym:	15 198	9 947
wartość początkowa środków trwałych w leasingu przyjętych w roku obrotowym	1 028	–
odsetki naliczone w okresie	14 170	(9 947)
Zobowiązania finansowe na koniec okresu	313 872	265 873
– obligacje	174 708	174 086
– pożyczki	138 228	91 787
– leasingi	936	–

34. Zarządzanie ryzykiem finansowym

Zarządzanie ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka i Grupa, należą obligacje, pożyczki, kredyty, leasing oraz środki pieniężne, lokaty krótkoterminowe i jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych. Grupa posiada ponadto należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług powstałe w wyniku prowadzonej działalności. Zarządzanie ryzykiem finansowym Grupy koordynowane jest przez Spółkę dominującą. W procesie zarządzania ryzykiem najważniejszą wagę mają następujące cele:

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

Grupa nie zawiera transakcji na rynkach finansowych w celach spekulacyjnych. Od strony ekonomicznej przeprowadzane transakcje mają charakter zabezpieczający przed określonym ryzykiem. Podstawowe rodzaje ryzyka finansowego Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością, ryzyko walutowe, ryzyko kredytowe i ryzyko zmiany cen. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka.

Ryzyko cenowe

Narażenie Spółki na ryzyko cenowe związane jest z lokowaniem wolnych środków w instrumenty finansowe znajdujące się w obrocie na aktywnym rynku. W okresie sprawozdawczym Spółka uczestniczyła w obrocie jednostkami uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych otwartych. Fundusze będące przedmiotem zainteresowania Spółki są subfunduszami o najniższym stopniu ryzyka oferowanym w ramach wybieranych funduszy. Spółka może zawierać transakcje na pochodnych instrumentach finansowych w celu zabezpieczenia przed ryzykiem kursowym prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych. Na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka posiadała jednostki uczestnictwa funduszy inwestycyjnych w kwocie 110 691 tys. PLN.



Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych oraz wartości godziwej związane ze stopą procentową

Narażenie Spółki na ryzyko stóp procentowych związane jest z aktywami i zobowiązaniami finansowymi, w szczególności z udzieloną i otrzymaną pożyczką. Pożyczki oprocentowane według zmiennej stopy narażają Spółkę na ryzyko wahań stóp procentowych.

Potencjalny wpływ w skali roku zmiany oprocentowania rynkowego na wynik finansowy generowany z instrumentów finansowych o zmiennym oprocentowaniu przedstawia poniższa tabela. Analiza opiera się na założeniu, że inne zmienne pozostaną na stałym poziomie.

Ryzyko stóp procentowych – udzielonych pożyczek	Wartość obliczona dla celów analizy	
	Na dzień 31.12.2018	Na dzień 31.12.2017
Udzielone pożyczki (kapitał)	179 141	136 579
Otrzymane pożyczki (kapitał)	(133 795)	(91 780)
Obligacje	(175 000)	(175 000)
Leasing finansowy	(936)	–
Ekspozycja netto	(130 590)	(130 201)
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1%	+/- 1%
Wpływ wzrostu/spadku stopy procentowej o 1 p.p.	+/- 1 306	+/- 1 302

Spółka nie stosuje instrumentów na stopę procentową ani innych podobnych, które mogłyby ograniczać ryzyko związane z fluktuacjami stopy procentowej.

Ryzyko walutowe

Na dzień bilansowy i w trakcie roku obrotowego Spółka nie posiadała istotnych sald wyrażonych w walucie obcej. W związku z tym ryzyko oszacowano jako nieistotne i nie dokonywano analizy wrażliwości na zmiany kursów walut.

Ryzyko kredytowe

Pozycje obciążone ryzykiem kredytowym to przede wszystkim: obligacje, pożyczki i inne instrumenty, należności handlowe, oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Ze względu na charakter działalności Spółki, aktywa finansowe (pożyczki, należności handlowe) dotyczą przede wszystkim jednostek zależnych. Zarząd regularnie monitoruje bieżącą i przewidywaną sytuację finansową tych spółek i jej wpływ na zdolność regulowania płatności wynikających z wymienionych wyżej instrumentów finansowych. W przypadku wątpliwości co do możliwości realizacji określonych aktywów, dokonywany jest odpis aktualizujący. W przypadku środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, ryzyko kredytowe jest w ocenie Zarządu niskie. Koncentracja ryzyka finansowego w Spółce wynika z faktu, że aktywa finansowe Spółki dotyczą przede wszystkim jednostek zależnych.

Ryzyko utraty płynności

Ryzyko utraty płynności jest to ryzyko, iż Spółka nie będzie w stanie regulować swoich zobowiązań finansowych w terminie ich wymagalności. Zarządzanie ryzykiem płynności odbywa się poprzez comiesięczne kontrolowanie i raportowanie mierników płynności finansowej, monitorowanie terminów płatności oraz zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności (transakcje bieżące monitorowane w okresach tygodniowych) oraz długoterminowego zapotrzebowania na gotówkę na podstawie prognoz przepływów pieniężnych aktualizowanych w okresach miesięcznych. Zapotrzebowanie na gotówkę porównywane jest z dostępnymi źródłami pozyskania środków (zwłaszcza poprzez ocenę zdolności pozyskania finansowania w postaci kredytów) oraz konfrontowane z inwestycjami wolnych środków.

Zdaniem zarządu Spółka ma wystarczającą ilość środków pieniężnych do terminowego regulowania wszelkich zobowiązań. Minimalizacja ryzyka płynności w dłuższej perspektywie czasu realizowana jest poprzez dostępność kredytów bankowych. Spółka może w każdej chwili skorzystać z wystarczającego finansowania, uruchamiając środki z przyznaných linii kredytowych w bankach.

Analizy zobowiązań finansowych Spółki, które zostaną rozliczone w odpowiednich przedziałach wiekowych, na podstawie pozostałego okresu do upływu umownego terminu zapadalności na dzień bilansowy zostały przedstawione w odpowiednich notach: pożyczki, należności handlowe i zobowiązania handlowe.



Biorąc pod uwagę strukturę bilansu Spółki, na dzień bilansowy nie występuje istotne ryzyko płynności. Posiadane przez Spółkę aktywa krótkoterminowe (134,0 mln zł) znacząco przekraczają wartość zobowiązań krótkoterminowych (4,6 mln zł).

Ryzyko rozliczeń podatkowych

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom (na przykład sprawy celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Zważywszy również na rozbudowaną strukturę grupy kapitałowej, Spółka zdaje sobie sprawę z potencjalnego zainteresowania organów skarbowych procesami gospodarczymi i transakcjami dokonywanymi przez spółki wewnątrz grupy kapitałowej. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o nieistotne dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Spółki na dzień 31 grudnia 2018 roku nie było zasadności tworzenia odpowiednich rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

35. Zarządzanie kapitałem

Zarządzanie strukturą kapitałową jest realizowane na poziomie Grupy Kapitałowej, w której Spółka jest jednostką dominującą. W przypadku Spółki celem jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Spółki i zwiększały jej wartość dla akcjonariuszy.

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może wypłacić dywidendę dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku nie wprowadzono żadnych istotnych zmian celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

Dla potrzeb zarządzania kapitałem Grupy oraz Jednostki Dominującej, Spółka monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów powiększonych o zadłużenie netto. Do zadłużenia netto Spółka wlicza kredyty i pożyczki oraz inne oprocentowane zobowiązania, w tym z tytułu obligacji, pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych. Kapitał obejmuje kapitał własny należny akcjonariuszom jednostki.

Poniższa tabela zawiera kalkulację zadłużenia netto Spółki.

	Wartość obliczona dla celów analizy	
	Na dzień 31.12.2018	Na dzień 31.12.2017
Otrzymane pożyczki	138 228	91 787
Obligacje	174 708	174 086
Leasing finansowy	936	–
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(110 726)	(9 318)
Zadłużenie netto	203 146	256 555
Kapitał własny	160 384	137 211
Kapitał i zadłużenie netto	363 530	393 766
Wskaźnik dźwigni (zadłużenie netto / kapitał+zadłużenie netto)	56%	65%



36. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

Istotne informacje o podmiotach powiązanych

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. Kluczowi managerowie są współnikami spółek operacyjnych z prawem do dywidendy w łącznej wysokości 8,5%.

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 powiązаныmi.

Podsumowanie transakcji z jednostkami powiązаныmi w 2018 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	18 282	52 041	719	4 900
Pozostałe jednostki powiązane	64	–	56	–
Razem	18 346	52 041	775	4 900

	Udzielone pożyczki	Należności handlowe i pozostałe należności	Otrzymane pożyczki	Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania
Jednostki zależne	184 671	22 124	133 228	1 328
Pozostałe jednostki powiązane	–	12	–	–
Razem	184 671	22 136	133 228	1 328

37. Transakcje z kluczowym personelem kierowniczymi

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

W 2018 roku Spółka na podstawie zawartych umów o doradztwo prawne korzystała z usług Kancelarii Radcy Prawnego Arkadiusza Króla, będącego sekretarzem rady nadzorczej Spółki. Wartość transakcji z tego tytułu w 2018 roku wyniosła 247 tys. PLN netto, a zobowiązanie Spółki na dzień 31 grudnia 2018 roku wyniosło 23 tys. PLN.

W roku 2018 nie były zawierane żadne inne transakcje z członkami wyższej kadry kierowniczej.

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



	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego		
	Akcje	Opcje na akcje	Razem
Zarząd			
Bartosz Kuźniar	337 373	–	337 373
Tomasz Dotkuś	1 100	–	1 100
Rada Nadzorcza			
Jan Olczyk	13 350	–	13 350
Arkadiusz Król	11 401	–	10 401
Dariusz Olczyk (pośrednio jako udziałowiec Halit s.à r.l.)*	15 100 000	–	15 100 000
Dariusz Olczyk (bezpośrednio)	84 690		84 690

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

38. Informacje o wynagrodzeniach zarządu

Wynagrodzenia kluczowej kadry menadżerskiej	Rok zakończony 31 grudnia 2018		Rok zakończony 31 grudnia 2017	
	Świadczenie pieniężne	Świadczenie rzeczowe	Świadczenie pieniężne	Świadczenie rzeczowe
Zarząd				
Wynagrodzenie	236	16	395	16
w tym wynagrodzenie z zysku	–	–	–	–
Rada nadzorcza				
Wynagrodzenie	77	–	44	–
	–	–	–	–

39. Informacje o zatrudnieniu

Przeciętne zatrudnienie	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Pracownicy administracyjni	91	79
RAZEM	91	79

Rotacja zatrudnienia	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Liczba pracowników przyjętych	23	25
Liczba pracowników zwolnionych	11	11
RAZEM	12	14

40. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W Spółce nie funkcjonuje program akcji pracowniczych.



41. Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej uprawnionej do badania sprawozdania finansowego

Rada nadzorcza Spółki, działając zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi, dokonała wyboru firmy audytorskiej do badania sprawozdań finansowych. Firmą audytorską wybraną do badania sprawozdań finansowych Spółki jest spółka PKF Consult sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Orzyckiej 6 lok. 1B, wpisana na listę firm audytorskich prowadzoną przez Polską Izbę Biegłych Rewidentów pod nr 477, z którym zawarta została umowa o badanie i przegląd sprawozdań Lokum Deweloper S.A. za rok 2018 i 2019.

Wynagrodzenie firmy audytorskiej z poszczególnych tytułów wyniosło:

Wynagrodzenie wypłacone lub należne za rok obrotowy	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
za badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	63	40
za przegląd sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	41	34
RAZEM	104	74

42. Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 22 lutego 2019 roku Spółka 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 jest terminowe i jest udzielone do 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 1 marca 2019 roku Zarząd Lokum Deweloper S.A. podjął decyzję o zamiarze przeprowadzenia w dniu 22 marca 2019 roku 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, stanowiła 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.

Po dniu bilansowym, do dnia zatwierdzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego, nie miały miejsca wydarzenia, inne niż opisane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym, mogące mieć istotny wpływ na dane wykazane w niniejszym sprawozdaniu.



43. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 31.12.2018: 4,3000 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: 01.01–31.12.2018: 4,2669 PLN/EUR, 01.01–31.12.2017: 4,2447 PLN/EUR.

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	18 534	17 310	4 344	4 078
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(1 172)	(867)	(275)	(204)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	37 743	99	8 846	23
Zysk (strata) netto	38 293	4	8 974	1
Zysk na akcję (PLN; EUR)	2,127	0,000	0,499	0,000
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	2,127	0,000	0,499	0,000
Średni kurs PLN / EUR w okresie	–	–	4,2669	4,2447

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	Sprawozdanie z przepływów pieniężnych			
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	801	870	188	205
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	82 926	(111 250)	19 435	(26 209)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	17 681	109 496	4 144	25 796
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	101 408	(884)	23 766	(208)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	–	–	4,2669	4,2447

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	479 290	416 679	111 463	99 901
Zobowiązania długoterminowe	314 285	265 026	73 090	63 542
Zobowiązania krótkoterminowe	4 621	12 321	1 075	2 954
Kapitał własny	160 384	137 211	37 299	32 897
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	–	–	4,3000	4,1709



7. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Jednostkowe sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez zarząd Spółki w dniu 26 marca 2019 roku.

Podpisy wszystkich członków zarządu

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
26 marca 2019 roku	prezes zarządu	Bartosz Kuźniar	

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
26 marca 2019 roku	wiceprezes zarządu ds. finansowych	Tomasz Dotkuś	