



Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper

za okres 01.01.2016 r. – 31.12.2016 r.

sporządzone według
Międzynarodowych Standardów
Sprawozdawczości Finansowej



Wrocław, 21.03.2017 r.



Spis treści

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	3
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	5
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (PLN)	6
Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym	7
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	9
Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	11
Informacje ogólne	11
Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości	14
Korekta błędu oraz zmiana zasad rachunkowości	28
1. Segmenty operacyjne	30
2. Przejęcia oraz sprzedaż jednostek zależnych	30
3. Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych	30
4. Wartość firmy	30
5. Wartości niematerialne	30
6. Rzeczowe aktywa trwałe	32
7. Aktywa w leasingu	35
8. Nieruchomości inwestycyjne	36
9. Aktywa oraz zobowiązania finansowe	37
10. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony	44
11. Zapasy	46
12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	47
13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	49
14. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana	49
15. Kapitał własny	49
16. Świadczenia pracownicze	52
17. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	54
18. Rozliczenia międzyokresowe	55
19. Umowy o usługę budowlaną	55
20. Przychody i koszty operacyjne	55
21. Przychody i koszty finansowe	58
22. Podatek dochodowy	60
23. Zysk na akcję i wypłacone dywidendy	61
24. Przepływy pieniężne	64
25. Transakcje z podmiotami powiązanymi	65
26. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe	67
27. Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych	68
28. Zarządzanie kapitałem	70
29. Zdarzenia po dniu bilansowym	70
30. Pozostałe informacje	71
31. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR	72
32. Zatwierdzenie do publikacji	74


Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Noty	31.12.2016	31.12.2015
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	4	–	–
Wartości niematerialne	5	25	50
Rzeczowe aktywa trwałe	6, 7	9 588	9 480
Nieruchomości inwestycyjne	8	8 955	8 750
Inwestycje w jednostkach zależnych	3	–	–
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	3	–	–
Należności i pożyczki	9	824	1 118
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	18	322	483
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	17 377	355
Aktywa trwałe		37 091	20 236
Aktywa obrotowe			
Zapasy	11	256 205	174 066
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	19	–	–
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, w tym:	12	35 474	20 652
– środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych		14 059	2 296
– zaliczki na poczet zakupu nieruchomości gruntowych		857	2 319
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		4	–
Pożyczki	9	13	27
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	9	–	–
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	18	635	293
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	55 987	98 549
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	14	–	–
Aktywa obrotowe		348 318	293 587
Aktywa razem		385 409	313 823


Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)

PASYWA	Noty	31.12.2016	31.12.2015
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:			
Kapitał podstawowy	15	3 600	3 600
Akcje własne (-)	15	-	-
Pozostałe kapitały	15	73 320	92 164
Zyski zatrzymane:		164 565	114 061
- zysk (strata) z lat ubiegłych		121 745	79 620
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		42 820	34 442
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		241 485	209 825
Udziały niedające kontroli	15	1 488	180
Kapitał własny		242 973	210 005
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9	69 790	68 403
Leasing finansowy	7	103	113
Pochodne instrumenty finansowe	9	-	-
Pozostałe zobowiązania	9	5 381	4 836
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	431	32
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16	60	30
Pozostałe rezerwy długoterminowe		-	-
Zobowiązania długoterminowe		75 765	73 414
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania, w tym:	17	31 260	10 816
- z tytułu wpłat klientów na zakup lokali mieszkalnych		13 559	2 279
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		6	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9	31 167	-
Leasing finansowy	7	143	129
Pochodne instrumenty finansowe	9	-	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16	553	344
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		-	-
Przychody przyszłych okresów / wpłaty na lokale	18	3 542	19 115
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	14	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe		66 671	30 404
Zobowiązania razem		142 436	103 818
Pasywa razem		385 409	313 823


Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Noty	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	20	189 327	129 176
Przychody ze sprzedaży produktów	20	189 327	129 176
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów			
Koszt własny sprzedaży	20	128 884	83 866
Koszt sprzedanych produktów	20	128 884	83 866
Koszt sprzedanych towarów i materiałów			
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		60 443	45 310
Koszty sprzedaży	20	7 797	5 691
Koszty ogólnego zarządu	20	7 842	4 830
Pozostałe przychody operacyjne	20	3 663	3 064
Pozostałe koszty operacyjne	20	14 214	625
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych(+/-)	20	-	1 202
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		34 253	38 430
Przychody finansowe	21	936	616
Koszty finansowe	21	4 857	1 769
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		30 332	37 277
Podatek dochodowy	22	(16 596)	(202)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		46 928	37 479
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		46 928	37 479
Zysk (strata) netto przypadający:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		42 820	34 442
- podmiotom niekontrolującym		4 108	3 037
Inne dochody całkowite		-	-
Całkowite dochody		46 928	37 479
Całkowite dochody przypadające:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		42 820	34 442
- podmiotom niekontrolującym		4 108	3 037



Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku
sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej
Wszystkie kwoty podane są w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

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

	Noty	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Średnia ważona liczba akcji w okresie		18 000 000	15 246 575
z działalności kontynuowanej	23		
– podstawowy		2,38	2,26
– rozwodniony		2,38	2,26
z działalności kontynuowanej i zaniechanej	23		
– podstawowy		2,38	2,26
– rozwodniony		2,38	2,26

	Noty	31.12.2016	31.12.2015
Liczba akcji na dzień bilansowy		18 000 000	18 000 000
z działalności kontynuowanej	23		
– podstawowy		2,38	1,91
– rozwodniony		2,38	1,91
z działalności kontynuowanej i zaniechanej	23		
– podstawowy		2,38	1,91
– rozwodniony		2,38	1,91


Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

	Noty	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
		Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2016 roku		3 600	-	92 164	114 061	209 825	180	210 005
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości								
Korekta błędu podstawowego								
Saldo po zmianach		3 600	-	92 164	114 062	209 826	180	210 005
Emisja akcji								
Rozliczenie połączenia jednostek pod wspólną kontrolą								
Wpłaty właściciela								
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	15							
Dywidendy i zaliczki na dywidendy				(11 160)		(11 160)	(2 801)	(13 961)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał				(7 684)	7 684	-		-
Razem transakcje z właścicielami		-	-	(18 844)	7 684	(11 160)	(2 801)	(13 961)
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku					42 820	42 820	4 108	46 928
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku						-		-
Razem całkowite dochody		-	-	-	42 820	42 820	4 108	46 928
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)						-		-
Saldo na dzień 31.12.2016 roku		3 600	-	73 320	164 565	241 485	1 488	242 973


Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym (cd.)

	Noty	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
		Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2015 roku		3 000		19 818	122 461	145 279	3 165	148 444
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości								
Korekta błędu podstawowego								
Saldo po zmianach		3 000		19 818	122 461	145 279	3 165	148 444
Emisja akcji		600		34 007		34 607		34 607
Rozliczenie połączenia jednostek pod wspólną kontrolą								
Wpłaty właściciela								
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	15						(1 143)	(1 143)
Dywidendy					(4 500)	(4 500)	(4 879)	(9 379)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał				38 340	(38 340)			
Razem transakcje z właścicielami		600		72 347	(42 840)	30 105	(6 022)	24 085
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2015 roku					34 442	34 442	3 037	37 479
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2015 roku	15							
Razem całkowite dochody					34 442	34 442	3 037	37 479
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)								
Saldo na dzień 31.12.2015 roku		3 600		92 164	114 061	209 825	180	210 005



Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

	Noty	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		30 332	37 277
Korekty razem	24	(86 119)	(32 298)
Amortyzacja		1 073	884
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		3 705	1 120
Zysk (strata) ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych		(27)	(148)
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (inne niż instrumenty pochodne)		–	(1 202)
Zmiana stanu rezerw		238	111
Zmiana stanu zapasów		(82 190)	(37 900)
Zmiana stanu należności		(14 891)	(10 442)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		20 989	5 575
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(15 016)	9 704
Środki pieniężne wytworzone w toku działalności operacyjnej		(55 786)	4 978
Zapłacony podatek dochodowy		(24)	(45)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(55 810)	4 933
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych		(873)	(801)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		32	35
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych		–	–
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	2	–	–
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	2	–	1 069
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych		361	1 608
Pożyczki udzielone		(35)	–
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych		–	–
Otrzymane odsetki		585	657
Otrzymane dywidendy		–	–
Inne wydatki inwestycyjne		–	(15)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		69	2 552



Noty	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
------	--------------------------------	--------------------------------

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej

Wpływy netto z tytułu emisji akcji	–	34 538
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli	–	–
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	39 720	29 795
Wykup dłużnych papierów wartościowych		–
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	65 724	34 506
Spłaty kredytów i pożyczek	(74 184)	(26 201)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(227)	(313)
Odsetki zapłacone	(3 893)	(2 527)
Dywidendy wypłacone	23	(9 789)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	13 179	60 010
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(42 562)	67 495
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	98 549	31 053
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	1	–
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	55 987	98 549
– o ograniczonej możliwości dysponowania	13	11 667



Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Informacje ogólne

a) Informacje o jednostce dominującej

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper [dalej zwana „Grupą Kapitałową”, „Grupą”] jest Lokum Deweloper Spółka Akcyjna [dalej zwana „Spółką dominującą”].

Spółka dominująca została utworzona Aktem Notarialnym A 4895/2011 z dnia 14.07.2011 roku. Spółka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla miasta Wrocławia Fabrycznej – VI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000392828. Spółce dominującej nadano numer statystyczny REGON 021677137. Akcje Spółki dominującej notowane są na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 15 grudnia 2015 roku.

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

b) Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki dominującej

W skład zarządu Spółki dominującej na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, tj. 21 marca 2017 roku wchodzi:

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

W okresie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku skład zarządu nie uległ zmianie

W okresie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku skład rady nadzorczej uległ zmianie. Do dnia 12 kwietnia 2016 roku, tj. do dnia wyboru przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki dominującej nowej rady nadzorczej, w skład rady nadzorczej wchodziły następujące osoby:

- Dariusz Olczyk – przewodniczący rady nadzorczej,
- Sylwia Olczyk – wiceprzewodnicząca rady nadzorczej,
- Jan Olczyk – sekretarz rady nadzorczej,
- Joanna Synowiec – członek rady nadzorczej,
- Tomasz Dotkuś – członek rady nadzorczej.

W dniu 12 kwietnia 2016 roku powołano nowy skład rady nadzorczej na okres wspólnej 5-letniej kadencji:

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

W dniu 28 kwietnia 2016 r. rada nadzorcza podjęła uchwały w sprawie wyboru pana Jana Olczyka na wiceprzewodniczącego rady nadzorczej oraz pana Arkadiusza Króla na sekretarza rady nadzorczej.

W skład rady nadzorczej Spółki dominującej na dzień 31 grudnia 2016 roku wchodzi:

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

c) Charakter działalności Grupy

Przedmiotem działalności Grupy jest realizacja projektów deweloperskich.


d) Informacje o Grupie Kapitałowej

Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper S.A. została objęta Spółka dominująca oraz następujące spółki zależne:

Nazwa spółki zależnej	Siedziba	Udział Grupy w głosach na Walnym Zgromadzeniu spółek kapitałowych i S.K.A./udział w kontroli sp.k.
		31.12.2016
Lokum Holding 1 sp. z o.o.*	Wrocław	100,00 %
Lokum Holding 4 sp. z o.o.*	Wrocław	100,00 %
FORUM XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	Kraków	100,00 %
Lokum Investment SCSp *	Luksemburg	100,00 %
Lokum SCSp	Luksemburg	100,00 %
Lokum 2 SCSp*	Luksemburg	100,00 %
Lokum 3 SCSp*	Luksemburg	100,00 %
Lokum 4 SCSp*	Luksemburg	100,00 %
Lokum 5 SCSp*	Luksemburg	100,00 %
Olczyk sp. z o.o.	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum sp. k.	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp. k.	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp. k.	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. k.	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp. k.	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp. k.	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp. k.	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 S.K.A.	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 S.K.A.	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 S.K.A.	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A.*	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A.*	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 S.K.A.*	Wrocław	100,00 %
LD sp. z o.o.	Wrocław	100,00 %

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

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym przeprowadzono następujące transakcje, które miały wpływ na reorganizację Grupy Kapitałowej:

W dniu 31 marca 2016 roku nastąpił podział certyfikatów inwestycyjnych FORUM XVIII Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego (dalej „Fundusz”). Certyfikaty inwestycyjne Funduszu zostały podzielone w stosunku 1:100 i tym samym 1 certyfikatowi inwestycyjnemu Funduszu przed podziałem odpowiada 100 certyfikatów inwestycyjnych Funduszu po podziale.

W dniu 31 marca 2016 roku Fundusz wykupił 60 certyfikatów inwestycyjnych należących do Lokum Deweloper S.A. Na dzień 31 grudnia 2016 roku w posiadaniu spółek Grupy było 10 740 certyfikatów inwestycyjnych Funduszu.



W dniu 22 sierpnia 2016 roku FORUM XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie oraz LD sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako komplementariusz zawiązało niżej wymienione spółki:

- Lokum 2 SCSp z siedzibą w Luksemburgu przy Rue Aldringen 23, L-1118 Luxembourg (B 208.477),
- Lokum 3 SCSp z siedzibą w Luksemburgu przy Rue Aldringen 23, L-1118 Luxembourg (B 208.525),
- Lokum 4 SCSp z siedzibą w Luksemburgu przy Rue Aldringen 23, L-1118 Luxembourg (B 208.529),
- Lokum 5 SCSp z siedzibą w Luksemburgu przy Rue Aldringen 23, L-1118 Luxembourg (B 208.534).

W dniu 19 września 2016 r. roku Olczyk Sp. z o.o., Lokum SCSp, Lokum 2 SCSp, Lokum 3 SCSp, Lokum 4 SCSp, Lokum 5 SCSp, Bartosz Kuźniar, Marek Kokot, Eryk Roman Nalberczyński i Jacek Dudek zawiązali niżej wymienione spółki:

- Olczyk Sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Krawieckiej 1/101,

Zawiązana aktem notarialnym Rep. A nr 19077/2016. Kapitał zakładowy wynosi 50 004,00 PLN i dzieli się na 50 004 akcji o wartości nominalnej 1,00 PLN każda, z czego 4 akcje uprzywilejowane zostały objęte przez akcjonariuszy mniejszościowych.

Lokum 11 jest kolejną spółką operacyjną należącą do Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper i realizującą przedsięwzięcia deweloperskie. W dniu 23 listopada 2016 roku została zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000648419.

- Olczyk Sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Krawieckiej 1/101,

Zawiązana aktem notarialnym Rep. A nr 19081/2016. Kapitał zakładowy wynosi 50 004,00 PLN i dzieli się na 50 004 akcji o wartości nominalnej 1,00 PLN każda, z czego 4 akcje uprzywilejowane zostały objęte przez akcjonariuszy mniejszościowych.

Lokum 12 jest kolejną spółką operacyjną należącą do Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper i realizującą przedsięwzięcia deweloperskie. W dniu 12 grudnia 2016 roku została zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000650317.

- Olczyk Sp. z o.o. Lokum 13 S.K.A. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Krawieckiej 1/101.

Zawiązana aktem notarialnym Rep. A nr 19085/2016. Kapitał zakładowy wynosi 50 004,00 PLN i dzieli się na 50 004 akcji o wartości nominalnej 1,00 PLN każda, z czego 4 akcje uprzywilejowane zostały objęte przez akcjonariuszy mniejszościowych.

Lokum 13 jest kolejną spółką operacyjną należącą do Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper i realizującą przedsięwzięcia deweloperskie. W dniu 21 listopada 2016 roku została zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000647610.

W dniu 2 grudnia 2016 roku Lokum Deweloper S.A., jako jedyny wspólnik, zawiązała spółki:

- Lokum Holding 1 Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Krawieckiej 1/101,

Kapitał zakładowy wynosi 5 000,00 PLN i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN każdy. W dniu 7 grudnia 2016 roku spółka została zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000651465.

- Lokum Holding 4 Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Krawieckiej 1/101.

Kapitał zakładowy wynosi 5 000,00 PLN i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN każdy. W dniu 6 grudnia 2016 roku spółka została zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000651004.

W dniu 14 grudnia 2016 roku Lokum Deweloper S.A. jako komandytariusz (Limited Partner) oraz Lokum Holding 4 Sp. z o.o. jako komplementariusz (Non-Managing General Partner) założyły nową spółkę Lokum Investment SCSp z siedzibą w Luksemburgu przy Rue Aldringen 23, L-1118 (B 211.111). Lokum Deweloper S.A. wniósł do spółki certyfikaty inwestycyjne Forum XVIII FIZ, skutkiem czego na dzień 31 grudnia 2016 roku jedynym uczestnikiem funduszu pozostaje Lokum Investment SCSp.



Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku
sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej
Wszystkie kwoty podane są w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

W ramach zmiany struktury Grupy Kapitałowej, Forum XVIII FIZ przeniósł na rzecz Lokum Holding 1 sp. z o.o. wszystkie udziały i prawa wspólnika we wszystkich spółkach, w których dotychczas uczestniczył, tj. udziały w LD sp. z o.o. oraz prawa wspólnika w spółkach Lokum SCSp, Lokum 2 SCSp, Lokum 3 SCSp, Lokum 4 SCSp, Lokum 5 SCSp. Lokum Holding 1 sp. z o.o. pozyskał środki na nabycie spółek dzięki emisji obligacji skierowanej do Funduszu.

Dokonane w grudniu 2016 roku zmiany są wynikiem dokonanego przeglądu struktury organizacyjnej Grupy Kapitałowej i działań zmierzających do jej uproszczenia, celem obniżenia kosztów ogólnych Grupy, usprawnienia działań biznesowych oraz terminowego wywiązywania się z obowiązków podatkowych w związku z ustawą z dnia 29 listopada 2016 r. o zmianie Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz ustawy o zmianie ustawy – Ordynacja podatkowa oraz niektórych innych ustaw (w zakresie opodatkowania funduszy inwestycyjnych zamkniętych – FIZ). W ocenie zarządu w ramach wcześniejszej struktury Grupy z FIZ zaangażowanym w spółki zagraniczne, terminowe płatności zaliczek na podatek dochodowy z zysku wspólnika spółek operacyjnych Grupy nie byłyby operacyjnie wykonalne. W kolejnych krokach restrukturyzacji planuje się likwidację spółek Lokum SCSp, Lokum 2 SCSp, Lokum 3 SCSp, Lokum 4 SCSp i Lokum 5 SCSp.

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

e) Zatwierdzenie do publikacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za rok zakończony 31 grudnia 2016 (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone przez zarząd Spółki dominującej dnia 21 marca 2017 roku (patrz nota 32).

Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

a) Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (dalej „MSR”) i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF”), zatwierdzonymi przez Unię Europejską, obowiązującymi na dzień 31 grudnia 2016 roku.

Walutą funkcjonalną Spółki dominującej oraz walutą prezentacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski, a wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej).

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

b) Zmiany standardów lub interpretacji

Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę od 2016 roku

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2016 Grupa stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2015, z wyjątkiem zmiany momentu rozpoznania przychodu opisanej w punkcie *Korekty błędów oraz zmiany zasad rachunkowości* oraz zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku

a) Poprawka do MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe i MSR 41 Rolnictwo: Rośliny produkcyjne – obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 r.

Zmiana wnosi, aby rośliny produkcyjne, obecnie w zakresie standardu MSR 41 Rolnictwo, ujmowane były w oparciu o zapisy MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe, tj. przy zastosowaniu modelu ceny nabycia (kosztu wytworzenia) bądź modelu opartego na wartości przeszacowanej. Zgodnie z MSR 41 wszelkie aktywa biologiczne wykorzystywane w działalności rolniczej wycenia się w wartości godziwej pomniejszonej o szacunkowe koszty związane ze sprzedażą.

b) Poprawka do MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe i MSR 38 Wartości niematerialne: Wyjaśnienia dotyczące akceptowalnych metod amortyzacji (rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych) – obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 r.

W odniesieniu do amortyzacji środków trwałych przypomniano, że metoda amortyzacji powinna odzwierciedlać tryb konsumowania przez jednostkę gospodarczą korzyści ekonomicznych ze składnika aktywów. W zmianie do MSR 16 dodano jednak, iż metoda oparta na przychodach (odpisy



Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku
sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej
Wszystkie kwoty podane są w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

amortyzacyjne dokonywane proporcjonalnie do przychodów generowanych przez jednostkę z tytułu działalności, w której wykorzystywane są określone składniki aktywów trwałych) nie jest właściwa. RMSR wskazała, że wpływ na wysokość przychodów ma szereg innych czynników, w tym takich jak np. inflacja, która nie ma absolutnie nic wspólnego ze sposobem konsumowania korzyści ekonomicznych ze składników rzeczowych aktywów trwałych.

W odniesieniu do składników aktywów niematerialnych (czyli w ramach poprawki do MSR 38) uznano jednak, że w pewnych okolicznościach można uznać, iż zastosowanie metody amortyzacji opartej na przychodach będzie właściwe. Sytuacja taka wystąpi, jeżeli jednostka wykaze, że istnieje ścisły związek między przychodami a konsumpcją korzyści ekonomicznych ze składnika aktywów niematerialnych oraz dany składnik aktywów niematerialnych jest wyrażony jako prawo do uzyskania określonej kwoty przychodów (kiedy jednostka osiągnie określoną kwotę przychodów dany składnik aktywów niematerialnych wygaśnie) – przykład może stanowić prawo do wydobywania złota ze złoża, aż osiągnięty zostanie określony przychód.

- c) Poprawka do MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne: Ujmowanie udziałów we wspólnych działaniach – obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 r.

Poprawka wprowadza dodatkowe wytyczne dla transakcji nabycia (przejęcia) udziałów we wspólnym działaniu, które stanowi przedsięwzięcie zgodnie z definicją MSSF 3.

MSSF 11 wskazuje zatem obecnie, że w takiej sytuacji jednostka powinna, w zakresie wynikającym ze swojego udziału we wspólnym działaniu, zastosować zasady wynikające z MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć (jak również inne MSSF niestojące w sprzeczności z wytycznymi MSSF 11) oraz ujawnić informacje, które są wymagane w odniesieniu do połączeń. W części B standardu przedstawiono bardziej szczegółowe wskazówki dotyczące sposobu ujęcia m.in. wartości firmy, testów na utratę wartości.

- d) Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych: Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 r.

Zmiany mają na celu zachęcenie jednostek do zastosowania profesjonalnego osądu w celu określenia, jakie informacje podlegają ujawnieniu w sprawozdaniu finansowym jednostki oraz gdzie i w jakiej kolejności zaprezentować ujawnienia w sprawozdaniu finansowym.

- e) Zmiany do MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe: Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 r.

Zmiany dotyczą zastosowania metody praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych. Mają na celu przywrócenie tej metody jako dodatkowej opcji rozliczania inwestycji w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i jednostkach stowarzyszonych.

- f) Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe, MSSF 12 Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach oraz MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach – Jednostki inwestycyjne: zastosowanie zwolnienia z konsolidacji – obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 r.

Zmiany dotyczą jednostek inwestycyjnych: zastosowanie zwolnienia z konsolidacji oraz sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz wyjaśniają, że ujęcie zysku lub straty w transakcjach z udziałem jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia zależy od tego, czy sprzedane lub wniesione aktywa stanowią przedsięwzięcie. Wprowadzają także wyjaśnienia w odniesieniu do rozliczania jednostek inwestycyjnych.

- g) Poprawki do MSSF (2012–2014) – zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 r.

- MSSF 5 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana – zmiany w metodach zbycia

Wprowadzenie specjalnych wytycznych dotyczących przypadku reklasyfikacji składnika aktywów (lub grupy aktywów przeznaczonych do zbycia) z przeznaczonych do sprzedaży na przeznaczone do dystrybucji (lub odwrotnie), lub w przypadku zaniechania ich klasyfikacji jako przeznaczonych do dystrybucji. Tego typu reklasyfikacja nie będzie stanowiła zmiany planu sprzedaży lub dystrybucji, wobec czego dotychczasowe wymogi dotyczącej klasyfikacji, prezentacji i wyceny nie ulegną zmianie. Aktywa, które przestały spełniać kryterium przeznaczonych do dystrybucji (i nie spełniają kryteriów przeznaczonych do sprzedaży) należy traktować tak samo, jak aktywa, które przestały kwalifikować się jako przeznaczone do sprzedaży. Proponuje się, by poprawki miały zastosowanie prospektywne.

- MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnienia – obsługa kontraktów; zastosowanie zmian do MSSF 7 przy kompensacie danych ujawnianych w skróconych śródrocznych sprawozdaniach finansowych



Dodanie wytycznych precyzujących, czy dany kontrakt usługowy stanowi kontynuację zaangażowania w przekazywany składnik aktywów dla celów ujawnienia informacji wymaganych w odniesieniu do przekazywanych składników aktywów. Paragraf 42C(c) MSSF 7 stanowi, że przekazanie umów zgodnie z kontraktem usługowym nie oznacza samo w sobie ciągłości zaangażowania związanej z obowiązkiem ujawniania informacji o ich przekazaniu. W praktyce jednak większość kontraktów usługowych zawiera dodatkowe klauzule, skutkujące utrzymaniem ciągłości zaangażowania w dany składnik aktywów, np. jeżeli kwota i/lub termin wypłaty opłat za usługi zależy od kwoty i/lub terminu otrzymania wpływów pieniężnych. Proponowane poprawki przyczyniłyby się do wyjaśnienia tej kwestii.

Proponowane poprawki do MSSF 7 eliminują wątpliwości dotyczące uwzględniania wymogów ujawniania kompensaty aktywów i zobowiązań finansowych w skróconych śródrocznych sprawozdaniach finansowych. Proponuje się sprecyzowanie, że ujawnienia dotyczące kompensaty nie są wymagane w stosunku do wszystkich okresów śródrocznych.

- MSR 19 Świadczenia pracownicze – stopa dyskonta: emisje na rynkach regionalnych

Proponuje się wprowadzenie poprawek do MSR 19 w celu wyjaśnienia, że wysoko oceniane obligacje przedsiębiorstw wykorzystywane do szacowania stopy dyskonta świadczeń po okresie zatrudnienia powinny być emitowane w tej samej walucie, co te zobowiązania. Proponowane poprawki umożliwią ocenę wielkości rynku takich obligacji na poziomie waluty. Propozycje obowiązywałyby retrospektywnie.

- MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa – ujawnianie informacji „w innym miejscu śródrocznego raportu finansowego”

Proponuje się wyjaśnienie, czy informacje wymagane w MSR 34 przedstawione są w ramach śródrocznego raportu finansowego, ale poza śródrocznym sprawozdaniem finansowym. Zgodnie z propozycją, informacje takie musiałyby być włączone do sprawozdania śródrocznego przez odniesienie do innej części raportu śródrocznego dostępnego dla użytkowników na tych samych warunkach i w tym samym czasie, co śródroczne sprawozdanie finansowe.

W 2016 roku Grupa przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2016 roku. Przyjęcie powyższych zmian standardów nie spowodowało zmian w polityce rachunkowości Grupy ani w prezentacji danych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Grupa nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania standardów i zmian do standardów zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku:

- a) MSSF 9 „Instrumenty finansowe” (z 12 listopada 2009 r. wraz z późniejszymi zmianami do MSSF 9 i MSSF 7 z 16 grudnia 2011 r.) – obowiązującym w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018

Nowy standard zastępuje wytyczne zawarte w MSR 39 Instrumenty Finansowe: ujmowanie i wycena, na temat klasyfikacji oraz wyceny aktywów finansowych. Standard eliminuje istniejące w MSR 39 kategorie utrzymywane do terminu wymagalności, dostępne do sprzedaży oraz pożyczki i należności. W momencie początkowego ujęcia aktywa finansowe będą klasyfikowane do jednej z dwóch kategorii:

- aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu; lub
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej.

Składnik aktywów finansowych jest wyceniany według zamortyzowanego kosztu jeżeli spełnione są następujące dwa warunki: aktywa utrzymywane są w ramach modelu biznesowego, którego celem jest utrzymywanie aktywów w celu uzyskiwania przepływów wynikających z kontraktu; oraz, jego warunki umowne powodują powstanie w określonych momentach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału oraz odsetek od niespłaconej części kapitału.

Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu, z wyjątkiem sytuacji, gdy inwestycja w instrument finansowy nie jest przeznaczona do obrotu. MSSF 9 daje możliwość decyzji o wycenie takich instrumentów finansowych, w momencie ich początkowego ujęcia, w wartości godziwej przez inne całkowite dochody. Decyzja taka jest nieodwracalna. Wyboru takiego można dokonać dla każdego instrumentu osobno. Wartości ujęte w innych całkowitych dochodach nie mogą w późniejszych okresach zostać przekwalifikowane do rachunku zysków i strat.

MSSF 9 wprowadzono nowy model w zakresie ustalania odpisów aktualizujących tj. model oczekiwanych strat kredytowych. Istotny jest także wprowadzony przez MSSF 9 wymóg ujawniania w pozostałych całkowitych dochodach skutków zmian własnego ryzyka kredytowego z tytułu zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.



- b) MSSF 15 Przychody z umów z klientami – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku.

MSSF 15 określa, w jaki sposób i kiedy należy rozpoznawać przychody, jak również wymaga od podmiotów stosujących MSSF istotnych ujawnień. Standard wprowadza jednolity model pięciu kroków, oparty na zasadach, który ma być stosowany dla wszystkich umów z klientami przy rozpoznawaniu przychodu.

Grupa rozpoczęła prace na wdrożeniu MSSF 9 oraz MSSF 15. Na podstawie wstępnej analizy, Grupa ocenia, że wdrożenie MSSF 15 nie powinno mieć istotnego wpływu na wysokość przychodów w sprawozdaniu finansowym w momencie jego pierwszego zastosowania, to jest w okresie rozpoczynającym się 1 stycznia 2018 roku. Z uwagi na trwające prace nad wdrożeniem MSSF 9 oraz MSSF 15 i związane z tym brak możliwości wiarygodnego oszacowania wpływu wdrożenia standardów, Spółka nie ujawnia wpływu na wyniki finansowe.

Standardy i interpretacje przyjęte przez RMSR, które nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE do stosowania:

- a) MSSF 16 Leasing – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku

MSSF 16 zastępuje obowiązujące dotychczas rozwiązania w zakresie leasingu obejmujące MSR 17, KIMSF 4, SKI 15 i SKI 27. MSSF wprowadza jeden model ujmowania leasingu u leasingobiorcy wymagający ujęcia aktywa i zobowiązania, chyba że okres leasingu wynosi 12 miesięcy i mniej lub składnik aktywów ma niską wartość. Podejście od strony leasingodawcy pozostaje zasadniczo niezmienione w stosunku do rozwiązań z MSR 17 – nadal wymagana jest klasyfikacja leasingu jako operacyjnego lub finansowego.

- b) MSSF 14: Działalność objęta regulacją cen; salda pozycji odroczonej – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku

Standard ten został opublikowany w ramach większego projektu Działalność o regulowanych cenach, poświęconego porównywalności sprawozdań finansowych jednostek działających w obszarach, w których ceny podlegają regulacji przez określone organy regulacyjne bądź nadzorcze (w zależności od jurysdykcji do takich obszarów należą często dystrybucja energii elektrycznej i ciepła, sprzedaż energii i gazu, usługi telekomunikacyjne itp.).

MSSF 14 nie odnosi się w szerszym zakresie do zasad rachunkowości dla działalności o regulowanych cenach, a jedynie określa zasady wykazywania pozycji stanowiących przychody bądź koszty kwalifikujące do ujęcia ich w wyniku obowiązujących przepisów w zakresie regulacji cen, a które w świetle innych MSSF nie spełniają warunków ujęcia jako składniki aktywów lub zobowiązania.

Zastosowanie MSSF 14 jest dozwolone wtedy, gdy jednostka prowadzi działalność objętą regulacjami cen i w sprawozdaniach finansowych sporządzanych zgodnie z wcześniej stosowanymi zasadami rachunkowości ujmowała kwoty kwalifikujące się do uznania za „saldo pozycji odroczonej”.

Zgodnie z opublikowanym MSSF 14 takie pozycje powinny natomiast podlegać prezentacji w odrębnej pozycji sprawozdania z pozycji finansowej (bilansu) odpowiednio w aktywach oraz w pasywach. Pozycje te nie podlegają podziałowi na obrotowe i trwałe i nie są określane mianem aktywów czy zobowiązań. Dlatego „pozycje odroczone” wykazywane w ramach aktywów są określane jako „saldo debetowe pozycji odroczonej”, natomiast te, które są wykazywane w ramach pasywów – jako „saldo kredytowe pozycji odroczonej”.

W sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów jednostki powinny wykazywać zmiany netto w „pozycjach odroczonej” odpowiednio w sekcji pozostałych dochodów całkowitych oraz w sekcji zysków lub strat (lub w jednostkowym sprawozdaniu z zysków lub strat).

Standard ten, jako standard przejściowy, zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej, nie będzie podlegał procesowi przyjęcia.

- c) Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach: Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem – odroczenie stosowania na czas nieokreślony

Zmiany dotyczą sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz wyjaśniają, że ujęcie zysku lub straty w transakcjach z udziałem jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia zależy od tego, czy sprzedane lub wniesione aktywa stanowią przedsięwzięcie.

- d) Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: Rozpoznanie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na niezrealizowane straty – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku

Celem proponowanych zmian jest doprecyzowanie, że niezrealizowane straty na instrumentach dłużnych wycenianych w wartości godziwej, a dla celów podatkowych według ceny nabycia, mogą powodować powstanie ujemnych różnic przejściowych.



Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku
sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej
Wszystkie kwoty podane są w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Proponowane poprawki będą również stanowić, że wartość bilansowa danego składnika aktywów nie ogranicza szacunków wartości przyszłych dochodów do opodatkowania. Ponadto, w przypadku porównania ujemnych różnic przejściowych do przyszłych dochodów do opodatkowania, przyszłe dochody do opodatkowania nie będą obejmować odliczeń podatkowych wynikających z odwrócenia tych ujemnych różnic przejściowych.

- e) Zmiany do MSR 7 Rachunek przepływów pieniężnych: Inicjatywa dotycząca ujawniania informacji – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku

Zmiana ma na celu podniesienie jakości informacji dotyczących działalności finansowej i płynności jednostki sprawozdawczej przekazywanych użytkownikom sprawozdań finansowych. Wprowadza się wymóg:

- (i) uzgadniania sald otwarcia i zamknięcia w sprawozdaniu w sytuacji finansowej dla wszystkich pozycji, generujących przepływy pieniężne, które kwalifikują się jako działalność finansowa, z wyjątkiem pozycji kapitału własnego;
 - (ii) ujawniania informacji dotyczących kwestii ułatwiających analizę płynności jednostki, takich jak ograniczenia stosowane przy podejmowaniu decyzji dotyczących wykorzystania środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.
- f) Wyjaśnienia dotyczące MSSF 15 Przychody z umów z klientami – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku

Zmiany doprecyzowują w jaki sposób:

- (i) dokonać identyfikacji zobowiązania do realizacji świadczeń,
- (ii) ustalić czy w danej umowie jednostka działa jako zleceniodawca lub agent,
- (iii) ustalić sposób rozpoznawania przychodów z tytułu udzielonych licencji (jednorazowo lub rozliczać w czasie).

Zmiany te wprowadzają 2 dodatkowe zwolnienia mające na celu obniżenie kosztów i zawichości dla jednostek przy wdrażaniu standardu.

- g) Zmiany dotyczące MSSF 2 Płatności oparte na akcjach – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku

Zmiany doprecyzowują w jaki sposób ujmować niektóre typy płatności w formie akcji. Zmiany te wprowadzają wymogi dotyczące ujmowania:

- (i) transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych, zawierających warunek osiągnięcia przez jednostkę określonych wyników gospodarczych,
- (ii) transakcji płatności w formie akcji rozliczanych po potrąceniu podatku,
- (iii) zmian transakcji płatności na bazie akcji z rozliczanych w środkach pieniężnych na rozliczane w instrumentach kapitałowych.

- h) Zmiany dotyczące MSSF 4 Stosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe wraz z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku

Zmiany mają na celu usunięcie z rachunków zysków i strat jednostek, które wystawiają umowy ubezpieczeniowe, przypadków niedopasowania księgowego. Zgodnie z tymi zmianami dopuszczalne są następujące rozwiązania:

- stosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe wraz z rozpoznawaniem w całkowitych dochodach a nie rachunku zysków i strat, zmian wynikających z zastosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe zamiast MSR 39 Instrumenty finansowe dla wszystkich jednostek, które wystawiają umowy ubezpieczeniowe (tzn. „overlay approach”),
- tymczasowego (do 2021 roku) wyłączenia ze stosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe dla jednostek, których działalność jest głównie związana z działalnością ubezpieczeniową i stosowania w tym okresie MSR 39 Instrumenty finansowe (tzn. „deferral approach”).

- i) KIMSF nr 22 Transakcje w walucie obcej – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku



Interpretacja wyjaśnia ujęcie księgowo transakcji uwzględniających otrzymanie lub zapłatę zaliczki w walucie obcej. Interpretacja dotyczy transakcji w walucie obcej, wówczas, gdy jednostka ujmuje niepieniężne aktywne lub zobowiązanie wynikające z otrzymania lub zapłaty zaliczki w walucie obcej, zanim jednostka ujmuje odnośne aktywne, koszt lub przychód.

- j) Zmiany dotyczące MSR 40 Nieruchomości inwestycyjne – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku

Zmiany mają na celu doprecyzowanie zasady przeniesienia aktywów z i do nieruchomości inwestycyjnych. Zmiana dotyczy paragrafu 57, w którym stwierdzono, że przeniesienie aktywów z i do nieruchomości inwestycyjnych następuje wyłącznie wówczas, gdy występują dowody na zmianę sposobu ich użytkowania. Lista sytuacji zawarta w paragrafach 57(a)-(d) została określona jako lista otwarta podczas, gdy aktualna lista jest listą zamkniętą.

- k) Poprawki do MSSF (2014-2016) – zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku/po 1 stycznia 2018 roku.

- Zmiana MSR 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy

Poprawka dotyczy eliminacji krótkoterminowych zwolnień przewidzianych w par. E3-E7 MSSF 1, ponieważ dotyczyły one minionych okresów sprawozdawczych i spełniły już swoje zadanie. Zwolnienia te umożliwiały jednostkom stosującym MSSF po raz pierwszy skorzystanie z tych samych ujawnień, jakie przysługiwały jednostkom stosującym je od dawna w odniesieniu do:

- (i) Ujawniania pewnych danych porównawczych dotyczących instrumentów finansowych, wymaganych wskutek wprowadzenia poprawek do MSSF 7
- (ii) Przedstawienia danych porównawczych do ujawnień wymaganych do MSR 19, dotyczących wrażliwości zobowiązań z tytułu zdefiniowanych świadczeń na założenia aktuarialne
- (iii) Retrospektywnego zastosowania wymogów dotyczących jednostek inwestycyjnych, zawartych w MSSF 10, MSSF 12 i MSR 27.

- Zmiana MSSF 12 Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach

Poprawka precyzuje zakres MSSF 12 wskazując, że wymogi ujawniania informacji zawarte w tym standardzie, z wyjątkiem wymogów par. B10-B16, dotyczą udziałów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, przeznaczone do podziału między właścicieli lub jako działalność zaniechana zgodnie z MSSF 5. Poprawka powstała w związku z niejasnościami dotyczącymi wzajemnego oddziaływania wymogów ujawniania informacji zawartych w MSSF 5 i MSSF 12

- Zmiany MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

W poprawce doprecyzowano, że decyzja dotycząca wyceny inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach w wartości godziwej przez wynik finansowy (a nie metoda praw własności), którą mogą podjąć organizacje typu venture capital lub inne kwalifikujące się jednostki (np. fundusze wzajemne, fundusze powiernicze) podejmowana jest indywidualnie dla każdej inwestycji w chwili jej początkowego ujęcia. Poprawka dotyczy także możliwości wyboru metody wyceny jednostki inwestycyjnej, będącej podmiotem stowarzyszonym lub wspólnym przedsięwzięciem jednostki niebędącej jednostką inwestycyjną – może ona zachować wycenę w wartości godziwej wykorzystywaną przez ten podmiot, stosując jednocześnie metodę praw własności.

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

Grupa zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje.

c) Zasady rachunkowości

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem pochodnych instrumentów finansowych, które są wyceniane według wartości godziwej.

Prezentacja sprawozdań finansowych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 12 miesięcy zakończonych 31.12.2016 roku i zostało sporządzone zgodnie z MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych*.



Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku
sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej
Wszystkie kwoty podane są w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Dla pełniejszego zrozumienia sytuacji finansowej oraz majątkowej Grupy zamieszczono jako dane za okresy porównywalne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31.12.2015 roku oraz skonsolidowany rachunek zysków i strat ze skonsolidowanym sprawozdaniem z całkowitych dochodów w wariantcie kalkulacyjnym, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone metodą pośrednią za okres 12 miesięcy 2015 roku.

Segmenty operacyjne

W okresie objętym sprawozdaniem Grupa nie wprowadziła podziału na segmenty działalności z uwagi na jednolity charakter działalności spółek z Grupy.

Konsolidacja

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 roku. Przez kontrolę rozumie się zdolność wpływania na politykę finansową i operacyjną spółki zależnej w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

Sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz spółek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, sporządza się na ten sam dzień bilansowy tj. na 31 grudnia. W przypadkach gdy jest to konieczne, w sprawozdaniach finansowych spółek zależnych dokonuje się korekt mających na celu ujednoczenie zasad rachunkowości stosowanych przez spółkę z zasadami stosowanymi przez Grupę Kapitałową.

Wyłączeniu z obowiązku konsolidacji mogą podlegać spółki, których sprawozdania finansowe są nieistotne z punktu widzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej. Spółka zależna jest również wyłączona z konsolidacji, jeżeli została nabyta i jest posiadana wyłącznie z zamiarem jej odsprzedaży w bliskiej przyszłości. Inwestycje w spółkach zależnych zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży ujmują się zgodnie z MSSF 5.

Spółki zależne obejmowane są metodą pełną konsolidacji.

Metoda konsolidacji pełnej polega na łączeniu sprawozdań finansowych Spółki dominującej oraz spółek zależnych poprzez zsumowanie w pełnej wartości, poszczególnych pozycji aktywów, zobowiązań, kapitału własnego, przychodów oraz kosztów. W celu zaprezentowania Grupy Kapitałowej w taki sposób, jak gdyby stanowiła ona pojedynczą jednostkę gospodarczą dokonuje się następujących wyłączeń:

- na moment nabycia kontroli ujmowana jest wartość firmy lub zysk zgodnie z MSSF 3,
- określane są i prezentowane oddzielnie udziały niedające kontroli,
- salda rozliczeń między spółkami Grupy Kapitałowej i transakcje (przychody, koszty, dywidendy) wyłącza się w całości,
- wyłączeniu podlegają zyski i straty z tytułu transakcji zawieranych wewnątrz Grupy Kapitałowej, które są ujęte w wartości bilansowej aktywów takich jak zapasy i środki trwałe. Straty z tytułu transakcji wewnątrz Grupy analizowane są pod kątem utraty wartości aktywów z perspektywy Grupy,
- ujmuje się podatek odroczony z tytułu różnic przejściowych wynikających z wyłączenia zysków i strat osiągniętych na transakcjach zawartych wewnątrz Grupy Kapitałowej (zgodnie z MSR 12).

Udziały niedające kontroli wykazywane są w odrębnej pozycji kapitałów własnych i reprezentują tę część dochodów całkowitych oraz aktywów netto spółek zależnych, które przypadają na podmioty inne niż spółki Grupy Kapitałowej. Grupa alokuje dochody całkowite spółek zależnych pomiędzy akcjonariuszy Spółki dominującej oraz podmioty niekontrolujące na podstawie ich udziału w zysku.

Transakcje z podmiotami niekontrolującymi, które nie skutkują utratą kontroli przez Spółkę dominującą, Grupa traktuje jak transakcje kapitałowe:

- sprzedaż częściowa udziałów na rzecz podmiotów niekontrolujących – różnica pomiędzy ceną sprzedaży a wartością bilansową aktywów netto spółki zależnej, przypadających na udziały sprzedane podmiotom niekontrolującym, ujmowana jest bezpośrednio w kapitale w pozycji zyski zatrzymane.
- nabycie udziałów od podmiotów niekontrolujących – różnica pomiędzy ceną nabycia a wartością bilansową aktywów netto nabytych od podmiotów niekontrolujących ujmowana jest bezpośrednio w kapitale w pozycji zyski zatrzymane.

Transakcje w walutach obcych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotym polskim (PLN), który jest również walutą funkcjonalną Spółki dominującej i wszystkich spółek zależnych.

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji (kurs spot).



Na dzień bilansowy pozycje pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu zamknięcia obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego tj. średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Niepieniężne pozycje ujmowane według kosztu historycznego, wyrażonego w walucie obcej, są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji.

Niepieniężne pozycje ewidencjonowane według wartości godziwej, wyrażonej w walucie obcej, wyceniane są według kursu wymiany z dnia ustalenia wartości godziwej tj. średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Różnice kursowe powstałe z rozliczenia transakcji lub przeliczenia pozycji pieniężnych innych niż instrumenty pochodne, ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych w kwocie netto, za wyjątkiem różnic kursowych kapitalizowanych w wartości aktywów w przypadkach określonych zasadami rachunkowości (przedstawione w punkcie dotyczącym kosztów finansowania zewnętrznego).

Różnice kursowe z wyceny instrumentów pochodnych wyrażonych w walucie obcej ujmowane są w wyniku, o ile nie stanowią zabezpieczenia przepływów pieniężnych. Instrumenty pochodne zabezpieczające przepływy pieniężne ujmowane są zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń.

Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów, aktywuje się jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki oraz zyski lub straty z tytułu różnic kursowych do wysokości, która koryguje koszty odsetek.

Koszty finansowe aktywowane są do produkcji w toku tylko w okresie kiedy projekt deweloperski jest aktywny. Projekt uważa się za aktywny, gdy dla zakupionych gruntów prowadzone są prace projektowe lub budowlane oraz podczas procesu uzyskiwania kluczowych decyzji administracyjnych potrzebnych do prowadzenia projektu.

Koszty finansowe przestają być aktywowane z chwilą, gdy zasadniczo wszystkie działania, których przeprowadzenie jest konieczne do przygotowania mieszkań do przekazania klientom zostały zakończone.

Wartości niematerialne

Wartości niematerialne obejmują głównie oprogramowanie komputerowe.

Wartości niematerialne na dzień bilansowy wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartości niematerialne o określonym okresie użytkowania amortyzowane są metodą liniową przez okres ich ekonomicznej użyteczności.

Okresy użytkowania poszczególnych wartości niematerialnych poddawane są corocznej weryfikacji, a w razie konieczności korygowane od początku następnego roku obrotowego. Przewidywany okres użytkowania dla poszczególnych grup wartości niematerialnych wynosi:

Grupa	Okres
Oprogramowanie komputerowe	2 lata

Koszty związane z utrzymaniem oprogramowania, ponoszone w okresach późniejszych, ujmowane są jako koszt okresu w momencie ich poniesienia.

Zyski lub straty wynikłe ze zbycia wartości niematerialnych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych wartości niematerialnych i są ujmowane w rachunku zysków i strat w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych.

Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe początkowo ujmowane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Cenę nabycia zwiększają wszystkie koszty związane bezpośrednio z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do użytkowania.

Po początkowym ujęciu rzeczowe aktywa trwałe, za wyjątkiem gruntów, wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy lub montażu i przekazania środka trwałego do używania.



Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, który dla poszczególnych grup rzeczowych aktywów trwałych wynosi:

Grupa	Okres
Budynki i budowle	10–40 lat
Maszyny i urządzenia	3–10 lat
Środki transportu	5 lat
Pozostałe środki trwałe	3–10 lat

Rozpoczęcie amortyzacji następuje w miesiącu, w którym środek trwały jest dostępny do użytkowania. Ekonomiczne okresy użyteczności oraz metody amortyzacji są weryfikowane raz w roku, powodując ewentualną korektę odpisów amortyzacyjnych w kolejnych latach.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta ze sprawozdania z sytuacji finansowej po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży, likwidacji lub zaprzestania użytkowania środków trwałych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych środków trwałych i są ujmowane w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych.

Aktywa w leasingu

Umowy leasingu finansowego, na mocy których następuje przeniesienie na Grupę zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z posiadania przedmiotu leasingu, są ujmowane w aktywach oraz zobowiązaniach na dzień rozpoczęcia okresu leasingu. Wartość aktywów oraz zobowiązań określana jest na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych.

Minimalne opłaty leasingowe rozdziela się pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania z tytułu leasingu w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek w stosunku do niespłaconego salda zobowiązania. Warunkowe opłaty leasingowe są ujmowane w kosztach okresu, w którym je poniesiono.

Środki trwałe użytkowane na mocy umów leasingu finansowego są amortyzowane według takich samych zasad jak stosowane do własnych aktywów Grupy. W sytuacji jednak, gdy brak jest wystarczającej pewności, że Grupa uzyska tytuł własności przed końcem okresu leasingu wówczas dany składnik jest amortyzowany przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania środka trwałego lub okres leasingu.

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego ujmowane są jako koszty w wyniku metodą liniową przez okres trwania leasingu.

Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Corocznemu testowi na utratę wartości podlegają następujące składniki aktywów:

- wartość firmy, przy czym po raz pierwszy test na utratę wartości przeprowadza się do końca okresu, w którym miało miejsce połączenie,
- wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz
- wartości niematerialne, które jeszcze nie są użytkowane.

W odniesieniu do pozostałych składników wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych dokonywana jest coroczna ocena, czy wystąpiły przesłanki, które mogą świadczyć o utracie ich wartości. W razie stwierdzenia, że jakieś zdarzenia lub okoliczności mogą wskazywać na trudność w odzyskaniu wartości bilansowej danego składnika aktywów, przeprowadzany jest test na utratę wartości.

Dla potrzeb przeprowadzenia testu na utratę wartości aktywa grupowane są na najniższym poziomie, na jakim generują przepływy pieniężne niezależnie od innych aktywów lub grup aktywów (tzw. ośrodki wypracowujące przepływy pieniężne). Składniki aktywów samodzielnie generujące przepływy pieniężne testowane są indywidualnie.

Wartość firmy jest alokowana do tych ośrodków wypracowujących środki pieniężne, z których oczekuje się korzyści synergii wynikających z połączenia jednostek gospodarczych, przy czym ośrodkami wypracowującymi przepływy pieniężne są co najmniej segmenty operacyjne.



Jeżeli wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których aktywa te należą, wówczas wartość bilansowa jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna odpowiada wyższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Przy ustalaniu wartości użytkowej, szacowane przyszłe przepływy pieniężne są dyskontowane do wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów.

Odpis z tytułu utraty wartości w pierwszej kolejności przypisywany jest do wartości firmy. Pozostała kwota odpisu obniża proporcjonalnie wartość bilansową aktywów wchodzących do ośrodka wypracowującego przepływy.

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku w pozycji pozostałych kosztów operacyjnych.

Odpisy aktualizujące wartość firmy nie podlegają odwróceniu w kolejnych okresach. W przypadku pozostałych składników aktywów, na kolejne dni bilansowe oceniane są przesłanki wskazujące na możliwość odwrócenia odpisów aktualizujących. Odwrócenie odpisu ujmowane jest w pozycji pozostałych przychodów operacyjnych.

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne są utrzymywane w posiadaniu ze względu na przyrost ich wartości i są wyceniane w oparciu o model ceny nabycia.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnej następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji. W przypadku wystąpienia przesłanek, które mogą świadczyć o zmianie wartości nieruchomości Spółka dominująca przeprowadza test na utratę wartości.

Nieruchomość inwestycyjną usuwa się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w momencie jej zbycia lub trwałego wycofania z użytkowania, jeżeli nie oczekuje się uzyskania w przyszłości żadnych korzyści ekonomicznych.

Instrumenty finansowe

Instrumentem finansowym jest każda umowa, która skutkuje powstaniem składnika aktywów finansowych u jednej ze stron i jednocześnie zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron.

Składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe jest wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, gdy Grupa staje się stroną umowy tego instrumentu. Standaryzowane transakcje kupna i sprzedaży aktywów i zobowiązań finansowych ujmuje się na dzień zawarcia transakcji.

Składnik aktywów finansowych wyłącza się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku gdy wynikające z zawartej umowy prawa do korzyści ekonomicznych i ryzyka z niej wynikające zostały zrealizowane, wygasły lub Grupa się ich zrzekła.

Grupa wyłącza ze sprawozdania z sytuacji finansowej zobowiązanie finansowe wtedy, gdy zobowiązanie wygasło, to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł.

Na dzień nabycia aktywa i zobowiązania finansowe Grupa wycenia w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonych zapłat w przypadku składnika aktywów lub otrzymanej kwoty w przypadku zobowiązania. Koszty transakcji Grupa włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich aktywów i zobowiązań finansowych, poza kategorią aktywów i zobowiązań wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik.

Na dzień bilansowy aktywa oraz zobowiązania finansowe wyceniane są według zasad przedstawionych poniżej.

Aktywa finansowe

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, Grupa klasyfikuje z podziałem na:

- pożyczki i należności,
- aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez rachunek zysków i strat,
- inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności oraz
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Kategorie te określają zasady wyceny na dzień bilansowy oraz ujęcie zysków lub strat z wyceny w rachunku zysków i strat lub w pozostałych całkowitych dochodach. Zyski lub straty ujmowane w rachunku zysków i strat prezentowane są jako przychody lub koszty finansowe, za wyjątkiem odpisów aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług, które prezentowane są jako pozostałe koszty operacyjne.



Wszystkie aktywa finansowe, za wyjątkiem wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, podlegają ocenie na każdy dzień bilansowy ze względu na wystąpienie przesłanek utraty ich wartości. Składnik aktywów finansowych podlega odpisom aktualizującym, jeżeli istnieją obiektywne dowody świadczące o utracie jego wartości. Przesłanki utraty wartości analizowane są dla każdej kategorii aktywów finansowych odrębnie, co zostało zaprezentowane poniżej.

Pożyczki i należności to niebędące instrumentami pochodnymi aktywa finansowe, o ustalonych lub możliwych do określenia płatnościach, które nie są kwotowane na aktywnym rynku. Pożyczki i należności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Wycena krótkoterminowych należności odbywa się w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Aktywa finansowe kwalifikowane do kategorii pożyczek i należności wykazywane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:

- aktywa długoterminowe w pozycji „Należności i pożyczki” oraz
- aktywa krótkoterminowe w pozycjach „Pożyczki”, „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności” (środki na rachunku powierniczym klasyfikowane jako pozostałe należności) oraz „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty”.

Odpisy na należności wątpliwe szacowane są, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne. Znaczące salda należności podlegają indywidualnej ocenie w przypadku dłużników zalegających z zapłatą lub gdy uzyskano obiektywne dowody, że dłużnik może nie uiścić należności (np. trudna sytuacja finansowa dłużnika, proces sądowy przeciwko dłużnikowi, niekorzystne dla dłużnika zmiany otoczenia gospodarczego). Dla należności nie podlegających indywidualnej ocenie, przesłanki utraty wartości analizowane są w ramach poszczególnych klas aktywów określonych ze względu na ryzyko kredytowe (wynikające np. z branży, regionu lub struktury odbiorców). Wskaźnik odpisów aktualizujących dla poszczególnych klas oparty jest zatem na zaobserwowanych w niedawnej przeszłości trendach dotyczących trudności w spłacie należności przez dłużników.

Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez rachunek zysków i strat obejmują aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu lub wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat ze względu na spełnienie kryteriów określonych w MSR 39.

Do tej kategorii zaliczane są wszystkie instrumenty pochodne wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w odrębnej pozycji „Pochodne instrumenty finansowe”, za wyjątkiem pochodnych instrumentów zabezpieczających ujmowanych zgodnie z rachunkowością zabezpieczeń.

Instrumenty należące do tej kategorii wyceniane są w wartości godziwej, a skutki wyceny ujmowane są w rachunku zysków i strat. Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych określone są przez zmianę wartości godziwej ustalonej na podstawie bieżących na dzień bilansowy cen pochodzących z aktywnego rynku lub na podstawie technik wyceny, jeżeli aktywny rynek nie istnieje.

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności to niebędące instrumentami pochodnymi aktywa finansowe, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami oraz o ustalonym terminie wymagalności, względem których Grupa ma zamiar i jest w stanie utrzymać w posiadaniu do upływu terminu wymagalności, z wyłączeniem aktywów zaklasyfikowanych do pożyczek i należności.

W tej kategorii Grupa ujmuje obligacje i inne papiery dłużne utrzymywane do terminu wymagalności, wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Pozostałych aktywów finansowych”.

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Jeżeli występują dowody wskazujące na możliwość wystąpienia utraty wartości inwestycji utrzymywanych do terminu wymagalności (np. ocena zdolności kredytowej spółek emitujących obligacje), aktywa wyceniane są w wartości bieżącej szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych. Zmiany wartości bilansowej inwestycji, łącznie z odpisami aktualizującymi z tytułu utraty wartości, ujmowane są w rachunku zysków i strat.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży to niebędące instrumentami pochodnymi aktywa finansowe, które zostały wyznaczone jako dostępne do sprzedaży lub nie kwalifikują się do żadnej z powyższych kategorii aktywów finansowych.

W tej kategorii Grupa ujmuje notowane obligacje nieutrzymywane do terminów wymagalności oraz akcje spółek innych niż spółki zależne lub stowarzyszone. Aktywa te w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wykazywane są w pozycji „Pozostałych aktywów finansowych”.

Akcje spółek nienotowanych wyceniane są w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości, ze względu na brak możliwości wiarygodnego oszacowania ich wartości godziwej. Odpisy aktualizujące ujmowane są w rachunku zysków i strat.

Wszystkie inne aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są w wartości godziwej. Zyski i straty z wyceny ujmowane są jako pozostałe całkowite dochody i kumulowane w kapitale z aktualizacji wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, za wyjątkiem odpisów z tytułu utraty wartości oraz różnic kursowych od aktywów pieniężnych, które ujmowane w wyniku finansowym. W wyniku finansowym ujmowane są również odsetki, które byłyby rozpoznane przy wycenie tych składników aktywów finansowych według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Odwrócenie odpisów z tytułu utraty wartości aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży ujmowane jest w pozostałych całkowitych dochodach, za wyjątkiem odpisów aktualizujących wartość instrumentów dłużnych, których odwrócenie ujmowane jest w wyniku finansowym, jeżeli wzrost wartości instrumentu może być obiektywnie łączony ze zdarzeniem następującym po rozpoznaniu utraty wartości.



W momencie wyłączenia składnika aktywów ze sprawozdania z sytuacji finansowej, skumulowane zyski i straty, ujęte poprzednio w pozostałych całkowitych dochodach, przenoszone są z kapitału własnego do rachunku zysków i strat oraz prezentowane są w pozostałych całkowitych dochodach jako reklasyfikacja z tytułu przeniesienia do wyniku finansowego.

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, wykazywane są w następujących pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej:

- kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne,
- leasing finansowy,
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz
- pochodne instrumenty finansowe.

Po początkowym ujęciu zobowiązania finansowe wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, za wyjątkiem zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu lub wyznaczonych jako wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Do kategorii zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy Grupa zalicza instrumenty pochodne inne niż instrumenty zabezpieczające. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług wyceniane są w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Zyski i straty z wyceny zobowiązań finansowych ujmowane są w wyniku finansowym w działalności finansowej.

Rachunkowość zabezpieczeń

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

Zapasy

W pozycji zapasy wykazywane są nakłady poniesione, dotyczące niesprzedanych lokali mieszkalnych i usługowych oraz miejsc postojowych przeznaczonych do sprzedaży. Koszty takie obejmują prawo wieczystego użytkowania gruntów lub grunty, koszty budowy dotyczące prac wykonanych przez podwykonawców w związku z budowami lokali, skapitalizowane koszty zawierające koszty finansowania zewnętrznego, koszty planowania i projektu, narzuty kosztów administracyjnych bezpośrednio związanych z budową oraz pozostałe koszty dotyczące budowy. Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/ kosztu wytworzenia oraz wartości netto możliwej do uzyskania.

Towary

Towary to grunty lub prawa wieczystego użytkowania zakupione dla realizacji ściśle określonego przedsięwzięcia deweloperskiego, którego rozpoczęcie zostało opóźnione (np. ze względów finansowych lub prawnych). Wykazuje się je w cenie nabycia, przy czym do czasu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego cena ta jest powiększana o koszty związane z przystosowaniem gruntu do stanu zdatnego do używania lub wprowadzenia do obrotu, takie jak np. koszty odrolnienia, rekultywacji terenu, karczowania, rozbiórki zbędnych zabudowań, uzbrojenia terenu, itd. Cena nabycia może w uzasadnionych przypadkach być powiększana o koszty finansowania zewnętrznego związanego z zakupem i przystosowaniem do stanu zdatnego do sprzedaży gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntu oraz pomniejszana o przychody z tego tytułu z zastrzeżeniem, że tak ustalona wartość gruntu lub prawa nie jest wyższa od jego ceny sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Produkcja w toku

Produkcja w toku jest wyceniana wg niższej z dwóch wartości: cena nabycia/koszt wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. W przypadku rozbieżności dokonywany jest odpis aktualizacyjny.

Wyroby gotowe

Wyroby gotowe to przede wszystkim jednostki mieszkalne i miejsca parkingowe. Wyroby gotowe wyceniane są według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Cena sprzedaży netto jest to szacowana cena sprzedaży oceniana przez Zarząd Spółki na podstawie cen rynkowych.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują gotówkę w kasie i na rachunkach bankowych, depozyty płatne na żądanie oraz krótkoterminowe inwestycje o dużej płynności (do 3 miesięcy), łatwo wymienne na gotówkę, dla których ryzyko zmiany wartości jest nieznaczne.

Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwałe (grupy aktywów trwałych) są klasyfikowane przez Grupę jako przeznaczone do sprzedaży, jeżeli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w wyniku transakcji sprzedaży a nie poprzez dalsze użytkowanie. Warunek ten uznaje się za spełniony wyłącznie wówczas, gdy składnik



aktywów (grupa aktywów) jest dostępny w swoim obecnym stanie do natychmiastowej sprzedaży, z zachowaniem normalnych i zwyczajowo przyjętych warunków sprzedaży, a wystąpienie transakcji sprzedaży jest wysoce prawdopodobne w ciągu roku od momentu zmiany klasyfikacji.

Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wyceniane są w niższej z dwóch wartości: wartości bilansowej lub wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia. Niektóre aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, takie jak aktywa finansowe oraz aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, wyceniane są według tych samych zasad rachunkowości, jakie były stosowane przez Grupę przed zaklasyfikowaniem do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży nie podlegają amortyzacji.

Kapitał własny

Kapitał podstawowy wykazywany jest w wartości nominalnej wyemitowanych akcji, zgodnie ze statutem Spółki dominującej oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

Akcje Spółki dominującej nabyte i zatrzymane przez Spółkę dominującą lub konsolidowane spółki zależne pomniejszają kapitał własny. Akcje własne wyceniane są w cenie nabycia.

Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej powstaje z nadwyżki ceny emisyjnej ponad wartość nominalną akcji, pomniejszonej o koszty emisji.

W zyskach zatrzymanych wykazywane są wyniki z lat ubiegłych (również te przekazane na kapitał uchwałami akcjonariuszy) oraz wynik finansowy bieżącego roku.

Wszystkie transakcje z właścicielami Spółki dominującej prezentowane są osobno w „Skonsolidowanym sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym”.

Płatności w formie akcji

W Grupie nie są realizowane programy motywacyjne, w ramach których kluczowym członkom kadry menedżerskiej przyznawane są opcje zamienne na akcje Spółki dominującej.

Świadczenia pracownicze

Wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze obejmują następujące tytuły:

- krótkoterminowe świadczenia pracownicze z tytułu wynagrodzeń (wraz z premiami) oraz składek na ubezpieczenia społeczne, rezerwy na niewykorzystane urlopy oraz
- inne długoterminowe świadczenia pracownicze, do których Grupa zalicza odprawy emerytalne.

Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

Wartość zobowiązań z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych ustala się bez dyskonta i wykazuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie wymaganej zapłaty.

Rezerwy na niewykorzystane urlopy

Grupa tworzy rezerwę na koszty kumulowanych płatnych nieobecności, które będzie musiała ponieść w wyniku niewykorzystanego przez pracowników uprawnienia, a które to uprawnienie narosło na dzień bilansowy. Rezerwa na niewykorzystane urlopy stanowi rezerwę krótkoterminową i nie podlega dyskontowaniu.

Odprawy emerytalne

Odprawy emerytalne są wypłacane jednorazowo, w momencie przejścia na emeryturę. Wysokość odpraw emerytalnych obliczana jest na podstawie przepisów Kodeksu Pracy. Grupa tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów nabywania uprawnień przez pracowników.

Wartość bieżąca rezerw na każdy dzień bilansowy jest szacowana metodą aktuarialną. Naliczone rezerwy są równe zdyskontowanym płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane i dotyczą okresu do dnia bilansowego. Skutki wyceny rezerwy na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych są ujmowane w wyniku

Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie 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. Termin poniesienia oraz kwota wymagająca uregulowania może być niepewna. Nie tworzy się rezerw na przyszłe straty operacyjne.



Rezerwy ujmuje się w wartości szacowanych nakładów niezbędnych do wypełnienia obecnego obowiązku, na podstawie najbardziej wiarygodnych dowodów dostępnych na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym dotyczących ryzyka oraz stopnia niepewności. 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 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 koszt finansowy.

Jeżeli Grupa 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 wówczas, gdy istnieje wystarczająca pewność, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Jednakże wartość tego aktywa nie może przewyższyć kwoty rezerwy.

W przypadku gdy wydatkowanie środków w celu wypełnienia obecnego obowiązku nie jest prawdopodobne, kwoty zobowiązania warunkowego nie ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, za wyjątkiem zobowiązań warunkowych identyfikowanych w procesie połączenia jednostek gospodarczych zgodnie z MSSF 3.

Informację o zobowiązaniach warunkowych ujawnia się w części opisowej skonsolidowanego sprawozdania finansowego w nocie nr 26.

Możliwe wpływy zawierające korzyści ekonomiczne dla Grupy, które nie spełniają jeszcze kryteriów ujęcia jako aktywa, stanowią aktywa warunkowe, których nie ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Informację o aktywach warunkowych ujawnia się w dodatkowych notach objaśniających.

Rozliczenia międzyokresowe

Grupa wykazuje w aktywach w pozycji „Rozliczenia międzyokresowe” opłacone z góry koszty dotyczące przyszłych okresów sprawozdawczych.

W pozycji „Rozliczeń międzyokresowych” zawartej w pasywach prezentowane są przychody przyszłych okresów obejmujące w szczególności równowartość otrzymanych lub należnych od klientów wpłat na poczet zakupu lokali, których przekazanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów wykazywane są w ramach „Zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań”.

Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży ujmowane są w wartości godziwej zapłat otrzymanych lub należnych i reprezentują należności za produkty, towary i usługi dostarczone w ramach normalnej działalności gospodarczej, po pomniejszeniu o rabaty, podatek od towarów i usług oraz inne podatki związane ze sprzedażą (podatek akcyzowy). Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

Sprzedaż towarów i produktów

Przychody są ujmowane w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności towarów zostały przekazane nabywcy. Przychody ze sprzedaży lokali ujmowane są w momencie przeniesienia własności tych lokali umową sprzedaży po zakończeniu realizacji obiektu i uzyskaniu prawa użytkowania lokali.

Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

Odsetki i dywidendy

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia, jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe. Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy, udziałowców lub wspólników do ich otrzymania.

Koszty operacyjne

Na koszty wytworzenia sprzedanych towarów, produktów i usług składają się poniesione koszty dotyczące przychodów danego roku obrotowego. Koszt sprzedanych towarów i produktów wycenia się na poziomie kosztów wytworzenia stosując metodę ścisłej identyfikacji rzeczywistych kosztów sprzedawanych składników aktywów lub procentowy udział np. : sprzedanej powierzchni gruntu, sprzedanych udziałów. W szczególności koszt własny sprzedanych lokali i gruntów ustalany jest proporcjonalnie do ich udziału w całym gruncie przynależnym do danej inwestycji.

Podatek dochodowy (wraz z podatkiem odroczonym)

Na obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego składają się: podatek dochodowy bieżący oraz odroczony, który nie został ujęty w pozostałych dochodach całkowitych lub bezpośrednio w kapitale.

Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego roku obrotowego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) przed opodatkowaniem w związku z czasowym przesunięciem przychodów podlegających opodatkowaniu



i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów do innych okresów oraz wyłączeniem pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i pasywów a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania.

Rezerwa na podatek odroczony jest tworzona od wszystkich dodatnich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, natomiast składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawany do wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że będzie można pomniejszyć przyszłe zyski podatkowe o rozpoznane ujemne różnice przejściowe. Nie ujmuje się aktywów ani rezerwy, jeśli różnica przejściowa wynika z początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań w transakcji, która nie jest połączeniem jednostek gospodarczych oraz która w czasie jej wystąpienia nie ma wpływu ani na wynik podatkowy ani na wynik księgowy. Nie ujmuje się rezerwy na podatek odroczony od wartości firmy, która nie podlega amortyzacji na gruncie przepisów podatkowych.

Podatek odroczony jest wyliczany przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub rezerwa rozliczona, przyjmując za podstawę przepisy prawne obowiązujące na dzień bilansowy.

Wartość składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego podlega analizie na każdy dzień bilansowy, a w przypadku, gdy spodziewane przyszłe zyski podatkowe nie będą wystarczające dla realizacji składnika aktywów lub jego części następuje jego odpis.

Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki dominującej kieruje się osądem przy dokonywaniu licznych szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych przez Zarząd. Informacje o dokonanych szacunkach i założeniach, które są znaczące dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane poniżej.

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dominującej dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 31.12.2016 roku Zarząd ocenia, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Grupę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku. Wartość bilansowa aktywów trwałych podlegających amortyzacji prezentowana jest w nocie nr 6.

Rezerwy

Rezerwy na świadczenia pracownicze (emerytalne i podobne) szacowane są przy zastosowaniu metod aktuarialnych. Wyceny 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”. Rezerwy zostały obliczone przy zastosowaniu metody prognozowanych uprawnień jednostkowych (*Projekt Unit Credit Method*).

Aktywa na podatek odroczony

Prawdopodobieństwo rozliczenia składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego z przyszłymi zyskami podatkowymi opiera się na budżetach spółek Grupy zatwierdzonych przez Zarząd Spółki dominującej. Jeżeli prognozowane wyniki finansowe wskazują, że spółki Grupy osiągną dochód do opodatkowania, aktywa na podatek odroczony ujmowane są w pełnej wysokości.

Korekta błędów oraz zmiana zasad rachunkowości

a) Zmiana zasad rachunkowości

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dokonano zmiany zasad rachunkowości opisanych w punkcie *Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości: c) Zasady rachunkowości*, które miały wpływ na dane finansowe prezentowane za porównywalne okresy. Zmianie uległ moment rozpoznania przychodu z tytułu sprzedaży lokali z projektów deweloperskich w spółkach operacyjnych Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper. Poprzednio przychody ze sprzedaży lokali ujmowane były w momencie przeniesienia własności tych lokali notarialną umową sprzedaży.

Od 01.01.2016 r. za moment ujęcia przychodów z tytułu sprzedaży przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego uznaje się jedno z następujących zdarzeń (opisanych pod lit. a) albo pod lit. b)) w zależności od tego, które z nich nastąpi wcześniej:

- a) zawarcie notarialnej umowy sprzedaży nieruchomości (w szczególności umowy ustanowienia odrębnej własności nieruchomości lokalowej i jej przeniesienia na nabywcę), albo



- b) wydanie nieruchomości nabywcy oraz otrzymanie przez sprzedającego całości lub znacznej części płatności; przy czym określone tu zdarzenie będzie uważane za spełnione, gdy nastąpi realizacja wszystkich poniższych warunków:
- i) została zawarta z nabywcą umowa przedwstępna, warunkowa, deweloperska albo inna umowa zobowiązująca, w której określono cenę nieruchomości oraz warunki jej wpłaty,
 - ii) nastąpiło zakończenie robót budowlanych budynku, w którym znajduje się nieruchomość (dot. nieruchomości lokalowych),
 - iii) nastąpił odbiór nieruchomości przez nabywcę stwierdzony protokołem odbioru i przekazanie mu kluczy do nieruchomości, co jest równoznaczne z faktem, iż sprzedający nie jest zobowiązany do usunięcia istotnych wad nieruchomości uniemożliwiających korzystanie z nieruchomości w tym również realizację przez nabywcę prac wykończeniowych,
 - iv) wraz z odbiorem nieruchomości przez nabywcę przeszły na niego ciężary i ryzyka związane z nieruchomością takie jak w szczególności obowiązek pieczy nad nią,
 - v) wraz z odbiorem nieruchomości przez nabywcę może on swobodnie, w granicach wyznaczonych przez przepisy prawa, dokonywać adaptacji nieruchomości oraz zmian aranżacyjnych,
 - vi) wraz z odbiorem nieruchomości nabywca może swobodnie użytkować nieruchomość w tym również wynajmować ją,
 - vii) nabywca uiścił sprzedającemu co najmniej 80% płatności należnej za nieruchomość,
 - viii) po podpisaniu protokołu odbioru nie zachodzi istotne ryzyko odstąpienia nabywcy od zawartej uprzednio umowy (przedwstępnej bądź deweloperskiej, a także innej umowy zobowiązującej do wybudowania nieruchomości) i konieczność zwrócenia wpłaconych przez niego środków,
 - ix) sprzedający nie jest zobowiązany zgodnie z umową, o której mowa w ppkt. i) do wykonania innych ważnych czynności poza przystąpieniem do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Przez nieruchomość należy rozumieć również prawo do wyłącznego korzystania z określonej części nieruchomości funkcjonalnie związanej z samą nieruchomością, pomieszczenia przynależnego do nieruchomości, udział w nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z określonej jej części. W opinii zarządu dokonanie zmiany w zasadach (polityce) rachunkowości zapewni:

- rzetelne i jasne przedstawienie sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Grupy,
- możliwość porównywania sytuacji finansowej Grupy z podmiotami konkurencyjnymi stosującymi podobne reguły jak opisane w zmienionych zasadach.

Wpływ wprowadzonych korekt na skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentowanych okresów porównawczych nie był istotny, w związku z czym odstąpiono od wskazywania wpływu zmian polityki rachunkowości na poszczególne pozycje skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Łączny wpływ na wynik finansowy netto za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015 roku wyniósł 268 tys. PLN, co stanowi mniej niż 1% zysku netto wypracowanego za ten okres.

b) Porównywalność danych

Grupa dokonała korekty kosztów ogólnego zarządu za rok 2015, doprowadzając je do porównywalności z danymi za rok 2016, poprzez przesunięcie części kosztów usług wewnętrznych, rozpoznawanych dotychczas jako koszty wytworzenia sprzedanych usług, do pozycji kosztów ogólnego zarządu.

Koszty ogólnego zarządu	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Koszty ogólnego zarządu prezentowane w opublikowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015	3 521
Przeklasyfikowanie kosztów ogólnego zarządu z Kosztu własnego sprzedaży do Kosztów ogólnego zarządu	1 309
Koszty ogólnego zarządu jako dane porównawcze do danych za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016	4 830



1. Segmenty operacyjne

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

2. Przejęcia oraz sprzedaż jednostek zależnych

Przejęcia

W okresie sprawozdawczym Grupa nie dokonała transakcji połączenia jednostek gospodarczych.

Sprzedaż jednostek zależnych

W okresie sprawozdawczym Grupa nie dokonała transakcji sprzedaży jednostek zależnych.

3. Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

Wszystkie jednostki zależne zostały objęte konsolidacją, inwestycje w jednostki stowarzyszone nie występują.

4. Wartość firmy

W okresach objętych sprawozdaniem finansowym dane zagadnienie nie występuje.

5. Wartości niematerialne

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

	Oprogramowanie komputerowe	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
Stan na 31.12.2016			
Wartość bilansowa brutto	180		180
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(155)		(155)
Wartość bilansowa netto	25		25
Stan na 31.12.2015			
Wartość bilansowa brutto	166		166
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(116)		(116)
Wartość bilansowa netto	50		50



	Oprogramowanie komputerowe	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku			
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2016 roku	50		50
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych			
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	14		14
Sprzedaż spółki zależnej (-)			
Zmniejszenia w wartości bilansowej netto (zbycie, likwidacja) (-)			
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)			
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)			
Amortyzacja (-)	(39)		(39)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)			
Odwrócenie odpisów aktualizujących			
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)			
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016 roku	25		25

	Oprogramowanie komputerowe	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2015 roku			
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2015 roku	31		31
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych			
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	47		47
Sprzedaż spółki zależnej (-)			
Zmniejszenia w wartości bilansowej netto (zbycie, likwidacja) (-)			
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)			
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)			
Amortyzacja (-)	(28)		(28)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)			
Odwrócenie odpisów aktualizujących			
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)			
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2015 roku	50		50

Amortyzacja wartości niematerialnych została ujęta w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w następujących pozycjach:

- „Koszty ogólnego zarządu” – 2016 rok 19 tys. PLN (2015 rok: 17 tys. PLN),
- „Koszty sprzedaży” – 2016 rok 20 tys. PLN (2015 rok: 11 tys. PLN),

W 2016 roku Grupa nie dokonała odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości

Grupa nie ma zobowiązań umownych na 31.12.2016 r. obligujących ją do nabycia w przyszłości wartości niematerialnych i prawnych.

Wartości niematerialne nie stanowią zabezpieczenia zobowiązań Grupy.


6. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
--	--------	-------------------	----------------------	-------------------	-------------------------	--	-------

Stan na 31.12.2016

Wartość bilansowa brutto		8 431	503	3 051	497		12 482
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące		(577)	(344)	(1 718)	(255)		(2 894)
Wartość bilansowa netto		7 854	159	1 333	242		9 588

Stan na 31.12.2015

Wartość bilansowa brutto		8 164	408	2 522	429		11 523
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące		(398)	(248)	(1 209)	(188)		(2 043)
Wartość bilansowa netto		7 766	160	1 313	241		9 480

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
--	--------	-------------------	----------------------	-------------------	-------------------------	--	-------

za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku

Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2016 roku		7 766	160	1 313	241		9 480
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych							
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)		267	101	712	68		1 148
Sprzedaż spółki zależnej (-)							
Zmniejszenia w wartości bilansowej netto (zbycie, likwidacja) (-)			(1)	(5)			(6)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)							
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)							
Amortyzacja (-)		(179)	(101)	(687)	(67)		(1 034)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)							
Odwrocenie odpisów aktualizujących							
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)							
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016 roku		7 854	159	1 333	242		9 588



	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2015 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2015 roku		7 832	164	1 187	202		9 385
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych							
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)		105	95	665	87		952
Sprzedaż spółki zależnej (-)							
Zmniejszenia w wartości bilansowej netto (zbycie, likwidacja) (-)			(1)				(1)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)							
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)							
Amortyzacja (-)		(171)	(98)	(539)	(48)		(856)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)							
Odwrócenie odpisów aktualizujących							
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)							
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2015 roku		7 766	160	1 313	241		9 480



Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych została ujęta w następujących pozycjach skonsolidowanego rachunku zysków i strat:

	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Koszt własny sprzedaży	268	220
Koszty ogólnego zarządu	534	450
Koszty sprzedaży	232	186
Cena nabycia (koszt wytworzenia) innych aktywów		
Inne		
Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	1 034	856

W 2016 roku Grupa nie dokonała odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych.

Grupa nie posiadała na dzień 31.12.2016 r. zobowiązań umownych, obligujących ją do nabycia w przyszłości rzeczowych aktywów trwałych.

Rzeczowe aktywa trwałe nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Grupy.



7. Aktywa w leasingu

7.1. Leasing finansowy

Grupa Kapitałowa jako leasingobiorca użytkuje rzeczowe aktywa trwałe na podstawie umów leasingu finansowego. Wartość bilansowa aktywów będących przedmiotem umów leasingu finansowego przedstawia się następująco:

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 31.12.2016							
Wartość bilansowa brutto				819			819
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące				(392)			(392)
Wartość bilansowa netto				427			427
Stan na 31.12.2015							
Wartość bilansowa brutto	-	-	-	658	-	-	658
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	-	-	(254)	-	-	(254)
Wartość bilansowa netto	-	-	-	404	-	-	404

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 31.12.2016			
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	150	112	262
Koszty finansowe (-)	(7)	(9)	(16)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	143	103	246
Stan na 31.12.2015			
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	139	117	256
Koszty finansowe (-)	(10)	(4)	(14)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	129	113	242



Grupa na podstawie umów leasingu finansowego użytkuje samochody.
Wykaz zawartych umów leasingu przedstawia poniższa tabela:

LP	Umowa	Przedmiot leasingu	Wartość umowy w zł	Okres obowiązywania umowy		Oprocentowanie	Zabezpieczenie
				od	do		
1	14/015054	BMW	329 268,30	2014-08-26	2017-09-25	WIBOR 1M + marża	weksel własny in blanco
2	15/03960/LO	LAND ROVER	203 252,03	2015-09-01	2018-08-31	WIBOR 1M + marża	weksel własny in blanco
3	15/05670/LO	LEXUS	152 032,52	2015-12-07	2018-11-30	WIBOR 1M + marża	weksel własny in blanco
4	16/06359/LO	BMW	134 552,86	2016-11-08	2019-10-31	WIBOR 1M + marża	weksel własny in blanco

Szczegółowy wykaz zabezpieczeń spłaty zobowiązań zaciągniętych przez Grupę Kapitałową przedstawiono w nocie nr 9.6.

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie ujęto żadnych kosztów z tytułu warunkowych opłat leasingowych oraz nie występują opłaty subleasingowe, ponieważ aktywa użytkowane są wyłącznie przez Grupę.

7.2. Leasing operacyjny

Grupa Kapitałowa jako leasingobiorca nie użytkuje rzeczowych aktywów trwałych na podstawie umów leasingu operacyjnego.

8. Nieruchomości inwestycyjne

W skład nieruchomości inwestycyjnych wchodzi następujące grunty:

- nieruchomość gruntowa w Nowej Wsi Wrocławskiej
- nieruchomość gruntowa w Ślęzie
- nieruchomość gruntowa we Wrocławiu przy ul. Awicenny

Nieruchomości inwestycyjne (model ceny nabycia)	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Wartość bilansowa netto na początek okresu	8 750	8 750
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych		
Nabycie nieruchomości		
Aktywowanie późniejszych nakładów	205	
Sprzedaż spółki zależnej (-)		
Zbycie nieruchomości (-)		(164)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.)		168
Amortyzacja (-)		(4)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)		
Odwrócenie odpisów aktualizujących		
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)		
Wartość bilansowa netto na koniec okresu, w tym:	8 955	8 750
Wartość bilansowa brutto	8 955	8 750
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące (-)	-	-

W ramach optymalizacji alokacji aktywów Grupy, w dniu 23 grudnia 2016 roku spółka Lokum 5 sp. k. (Lokum 5) dokonała sprzedaży nieruchomości gruntowych położonych we Wrocławiu przy ul. Awicenny oraz ul. Stanisławowskiej do spółki Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp. k. (Lokum 3). Nie dokonuje się amortyzacji nieruchomości gruntowych.

Zgodnie z polityką rachunkowości Grupy, nieruchomości inwestycyjne wykazywane są według historycznej ceny nabycia, zaś ich obecna wartość godziwa wynosi 30 553 tys. PLN



9. Aktywa oraz zobowiązania finansowe

9.1. Kategorie aktywów oraz zobowiązań finansowych

Wartość aktywów finansowych prezentowana w skonsolidowanym bilansie odnosi się do następujących kategorii instrumentów finansowych określonych w MSR 39:

- 1 – pożyczki i należności (PiN)
- 2 – aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat – przeznaczone do obrotu (AWG-O)
- 3 – aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat – wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej (AWG-W)
- 4 – inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności (IUTW)
- 5 – aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (ADS)
- 6 – instrumenty pochodne zabezpieczające (IPZ)
- 7 – aktywa poza zakresem MSR 39 (Poza MSR39)

	Nota	*Kategorie instrumentów finansowych wg MSR 39						Razem
		PiN	AWG-O	AWG-W	IUTW	ADS	IPZ	
Stan na 31.12.2016								
Aktywa trwałe:								
Należności i pożyczki	9.2	824	–	–	–	–	–	824
Pochodne instrumenty finansowe	9.3	–	–	–	–	–	–	–
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	9.4	–	–	–	–	–	–	–
Aktywa obrotowe:								
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	12	26 971	–	–	–	–	8 503	35 474
Pożyczki	9.2	13	–	–	–	–	–	13
Pochodne instrumenty finansowe	9.3	–	–	–	–	–	–	–
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	9.4	–	–	–	–	–	–	–
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	55 987	–	–	–	–	–	55 987
Kategoria aktywów finansowych razem		83 795	–	–	–	–	8 503	92 298
Stan na 31.12.2015								
Aktywa trwałe:								
Należności i pożyczki	9.2	1 118	–	–	–	–	–	1 118
Pochodne instrumenty finansowe	9.3	–	–	–	–	–	–	–
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	9.4	–	–	–	–	–	–	–
Aktywa obrotowe:								
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	12	9 839	–	–	–	–	10 813	20 652
Pożyczki	9.2	27	–	–	–	–	–	27
Pochodne instrumenty finansowe	9.3	–	–	–	–	–	–	–
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	9.4	–	–	–	–	–	–	–
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	75 523	23 026	–	–	–	–	98 549
Kategoria aktywów finansowych razem		86 507	23 026	–	–	–	10 813	120 346



Wartość zobowiązań finansowych prezentowana w skonsolidowanym bilansie odnosi się do następujących kategorii instrumentów finansowych określonych w MSR 39:

- 1 – zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat – przeznaczone do obrotu (ZWG-O)
- 2 – zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat – wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej (ZWG-W)
- 3 – zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu (ZZK)
- 4 – instrumenty pochodne zabezpieczające (IPZ)
- 5 – zobowiązania poza zakresem MSR 39 (Poza MSR39)

Nota	*Kategorie instrumentów finansowych wg MSR 39					Razem
	ZWG-O	ZWG-W	ZZK	IPZ	Poza MSR39	

Stan na 31.12.2016

Zobowiązania długoterminowe:							
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9.5	–	–	69 790	–	–	69 790
Leasing finansowy	7	–	–	103	–	–	103
Pochodne instrumenty finansowe	9.2	–	–	–	–	–	–
Pozostałe zobowiązania	17	–	–	5 381	–	–	5 381
Zobowiązania krótkoterminowe:							
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	17	–	–	23 353	–	7 907	31 260
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9.5	–	–	31 167	–	–	31 167
Leasing finansowy	7	–	–	143	–	–	143
Pochodne instrumenty finansowe	9.2	–	–	–	–	–	–
Kategoria zobowiązań finansowych razem		–	–	129 937	–	7 907	137 844

Stan na 31.12.2015

Zobowiązania długoterminowe:							
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9.5	–	–	68 403	–	–	68 403
Leasing finansowy	7	–	–	113	–	–	113
Pochodne instrumenty finansowe	9.2	–	–	–	–	–	–
Pozostałe zobowiązania	17	–	–	4 836	–	–	4 836
Zobowiązania krótkoterminowe:							
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	17	–	–	4 344	–	6 472	10 816
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9.5	–	–	–	–	–	–
Leasing finansowy	7	–	–	129	–	–	129
Pochodne instrumenty finansowe	9.2	–	–	–	–	–	–
Kategoria zobowiązań finansowych razem		–	–	77 825	–	6 472	84 297



9.2. Należności i pożyczki

Grupa dla celów prezentacji w skonsolidowanym bilansie wyodrębnia klasę należności i pożyczek (MSSF 7.6). W części długoterminowej należności i pożyczki prezentowane są w bilansie w jednej pozycji. W części krótkoterminowej Grupa, zgodnie z wymogami MSR 1, odrębnie prezentuje należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności. Pozycje bilansu z klasy należności i pożyczek przedstawia poniższa tabela. Ujawnienia odnoszące się do należności zamieszczone są w nocie nr 12.

	Nota	31.12.2016	31.12.2015
Aktywa trwałe:			
Należności		-	-
Pożyczki		824	1 118
Należności i pożyczki długoterminowe		824	1 118
Aktywa obrotowe:			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		35 474	20 652
Pożyczki		13	27
Należności i pożyczki krótkoterminowe		35 487	20 679
Należności i pożyczki, w tym:		36 311	21 797
Należności	12	35 474	20 652
Pożyczki	9.2	837	1 145

Udzielone pożyczki wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansowa pożyczek uważana jest za rozsądne przybliżenie wartości godziwej (patrz nota nr 9.7 dotycząca wartości godziwej).

Zmiana wartości bilansowej pożyczek, w tym odpisów aktualizujących ich wartość, przedstawia się następująco:

	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Wartość brutto		
Saldo na początek okresu	1 145	2 717
Połączenie jednostek gospodarczych	-	-
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	35	-
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	50	119
Spłata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(393)	(1 691)
Sprzedaż jednostek zależnych (-)	-	-
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	837	1 145
Odpisy z tytułu utraty wartości		
Saldo na początek okresu	-	-
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	-
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-
Odpisy wykorzystane (-)	-	-
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	837	1 145

Grupa nie dokonała odpisów aktualizujących wartość pożyczek.



9.3. Pochodne instrumenty finansowe

Grupa nie zawiera istotnych transakcji w walutach obcych, wobec powyższego nie wykorzystuje instrumentów pochodnych zabezpieczających ekspozycję na ryzyko walutowe i stopy procentowej.

9.4. Pozostałe aktywa finansowe

W okresach objętych sprawozdaniem nie występują pozostałe aktywa finansowe.

9.5. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

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

Zobowiązania krótkoterminowe		Zobowiązania długoterminowe	
31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015

Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:

Kredyty w rachunku kredytowym	-	-	-	8 305
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	-	-
Pożyczki	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	31 167	-	69 790	60 098
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	31 167	-	69 790	68 403
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	31 167	-	69 790	68 403



Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Grupa Kapitałowa nie zalicza żadnych instrumentów z klasy kredytów i pożyczek do zobowiązań finansowych wyznaczonych do wyceny w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat. Wszystkie kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej. Wartość godziwą kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych zaprezentowano w nocie nr 9.7.

Informacje dotyczące charakteru i zakresu ryzyka, na które narażona jest Grupa Kapitałowa z tytułu zaciągniętych kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych prezentuje poniższa tabela (patrz również nota nr 27 dotycząca ryzyk):

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

	Wartość nominalna	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
					w walucie	w PLN	krótko-terminowe	długo-terminowe
Stan na 31.12.2016								
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii A	30 000	PLN	WIBOR 6M + marża	17.10.2017 r.		30 278	30 278	–
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii B	30 000	PLN	WIBOR 6M + marża	16.12.2018 r.		29 947	12	29 935
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii C	40 000	PLN	WIBOR 6M + marża	20.07.2019 r.		40 732	877	39 855
Obligacje razem wg stanu na dzień 31.12.2016	100 000					100 957	31 167	69 790

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

Stan na 31.12.2016

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

Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2015

	Wartość nominalna	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
					w walucie	w PLN	krótko-terminowe	długo-terminowe
Stan na 31.12.2015								
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii A	30 000	PLN	WIBOR 6M + marża	17.10.2017 r.		30 230		30 230
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii B	30 000	PLN	WIBOR 6M + marża	16.12.2018 r.		29 868		29 868
Obligacje razem wg stanu na dzień 31.12.2015	60 000					60 098		60 098

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

Stan na 31.12.2015

Kredyty inwestorskie spółek operacyjnych				8 305		8 305
--	--	--	--	-------	--	-------



Kredyty i obligacje oprocentowana są na bazie zmiennych stóp procentowych w oparciu o referencyjną stopę WIBOR 3M dla kredytów i WIBOR 6M dla obligacji. Marża obligacji jest zmienna w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej i może wynosić 3,8–4,8% (dla obligacji serii A), 4,0–5,0% (dla obligacji serii B) lub 3,6–4,0% (dla obligacji serii C) w skali roku.

9.6. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

W dniu 17.10.2014 roku zakończyła się emisja trzyletnich obligacji korporacyjnych Lokum Deweloper S.A. Spółka dominująca wyemitowała zabezpieczone obligacje na okaziciela o łącznej wartości nominalnej 30 mln zł (próg emisji 25 mln zł). Oprocentowanie obligacji jest zmienne, ustalone według stawki WIBOR 6M + 3,80%, przy czym marża może się zmieniać zgodnie z warunkami emisji. W dniu 18.12.2014 roku Spółka dominująca wprowadziła obligacje serii A do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. i BondSpot S.A.

Zabezpieczeniem obligacji serii A jest:

- hipoteka umowna do kwoty 35 000 000,00 zł ustanowiona na pierwszym miejscu na nieruchomości przy ul. Batorego (Ratyń) we Wrocławiu.

W dniu 31.03.2016 r. Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp. k. (Lokum 3) – spółka zależna zawarła jako kredytobiorca umowę kredytu inwestorskiego (Umowa) z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. (PKO BP), na mocy której Lokum 3 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 58 153 672,00 zł (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto budowy dwóch zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażami podziemnymi Etap VI (budynki 1 i 2) oraz Etap VII (budynki 3,4,5) inwestycji Lokum di Trevi, realizowanej na działkach położonych we Wrocławiu przy ul. Międzyzyleskiej. Całkowita wypłata Kredytu nastąpi w terminie do dnia 28.02.2018 r., zaś termin spłaty został ustalony na dzień 1.12.2018 r. Umowa wygasa po spłaceniu przez Lokum 3 zadłużenia. Kredyt wypłacany jest w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę PKO BP.

Zabezpieczeniem spłaty Kredytu jest m.in.:

- hipoteka umowna do kwoty 87 230 508,00 zł, ustanowiona docelowo na pierwszym miejscu na nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja finansowana Kredytem,
- weksel własny in blanco wystawiony przez Lokum 3 wraz z deklaracją wekslową,
- poręczenie wekslowe udzielone przez Spółkę dominującą,
- zastaw rejestrowy na wszystkich rachunkach Lokum 3 prowadzonych przez PKO BP, za wyjątkiem Otwartych Mieszkaniowych Rachunków Powierniczych.

W dniu 7.09.2016 r. Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp. k. (Lokum 5) – spółka zależna zawarła jako kredytobiorca umowę kredytu inwestorskiego (Umowa) z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. (PKO BP), na mocy której Lokum 5 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 23 690 000,00 zł (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji wielomieszkaniowej pod nazwą „LOKUM VICTORIA – etap II A” realizowanej na działce położonej we Wrocławiu przy ul. Tęczowej 85. Całkowita wypłata Kredytu nastąpi w terminie do dnia 31.12.2017 r., zaś termin spłaty został ustalony na dzień 1.12.2018 r. Kredyt wypłacany jest w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę PKO BP.

Zabezpieczeniem spłaty Kredytu jest m.in.:

- hipoteka umowna do kwoty 109 984 890,00 zł, ustanowiona docelowo na pierwszym miejscu na prawie wieczystego użytkowania działki nr 3/8 położonej we Wrocławiu przy ul. Tęczowej,
- weksel własny in blanco wystawiony przez Lokum 5 wraz z deklaracją wekslową,
- poręczenie wekslowe udzielone przez Spółkę dominującą,
- zastaw rejestrowy na wszystkich rachunkach Lokum 5 prowadzonych przez PKO BP, za wyjątkiem Otwartych Mieszkaniowych Rachunków Powierniczych.



9.7. Pozostałe informacje dotyczące instrumentów finansowych

9.7.1. Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych

Porównanie wartości bilansowej aktywów oraz zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą przedstawia się następująco:

Klasa instrumentu finansowego	Nota	31.12.2016		31.12.2015	
		Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:					
Pożyczki	9.2	837	837	1 145	1 145
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	12	26 971	26 971	20 652	20 652
Pochodne instrumenty finansowe	9.3	–	–	–	–
Papiery dłużne	9.4	–	–	–	–
Akcje spółek notowanych	9.4	–	–	–	–
Udziały, akcje spółek nienotowanych*	9.4	–	–	–	–
Jednostki funduszy inwestycyjnych	9.4	–	–	–	–
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych	9.4	–	–	–	–
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	55 987	55 987	98 549	98 549
Zobowiązania:					
Kredyty w rachunku kredytowym	9.5	–	–	8 305	8 305
Kredyty w rachunku bieżącym	9.5	–	–	–	–
Pożyczki	9.5	–	–	–	–
Dłużne papiery wartościowe	9.5	100 957	100 957	60 098	60 098
Leasing finansowy	7	246	246	242	242
Pochodne instrumenty finansowe	9.3	–	–	–	–
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	18	36 641	36 641	15 652	15 652

* Wartość godziwą aktywów oraz zobowiązań finansowych, które zgodnie z polityką rachunkowości Grupa Kapitałowa ujmuje w bilansie według zamortyzowanego kosztu, a dla których nie istnieje aktywny rynek, ustalono na potrzeby sporządzenia noty jako wartość bieżącą przyszłych przepływów pieniężnych, zdyskontowanych rynkową stopą procentową.

Grupa Kapitałowa nie dokonywała wyceny wartości godziwej należności oraz zobowiązań z tytułu dostaw i usług – ich wartość bilansowa uznawana jest przez Grupę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej.

9.7.2. Przekwalifikowanie

Grupa Kapitałowa nie dokonała przekwalifikowania składników aktywów finansowych, które spowodowałyby zmianę zasad wyceny tych aktywów pomiędzy wartością godziwą a ceną nabycia lub metodą zamortyzowanego kosztu.

9.7.3. Wyłączenie z bilansu

Na dzień 31.12.2016 Grupa Kapitałowa nie posiadała aktywów finansowych, których przeniesienia nie kwalifikują się do wyłączenia z bilansu.



10. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony

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

	Nota	31.12.2016	31.12.2015
Saldo na początek okresu:			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		355	105
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		32	68
Podatek odroczony per saldo na początek okresu		323	37
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:			
Rachunek zysków i strat (+/-)	22	16 623	286
Inne całkowite dochody (+/-)		-	-
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych		-	-
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)		-	-
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:		16 946	323
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		17 377	355
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		431	32

W okresie sprawozdawczym Grupa dokonała alokacji aktywów w postaci nieruchomości gruntowych oraz wybudowanych lokali mieszkalnych pomiędzy poszczególnymi spółkami operacyjnymi. Transakcje sprzedaży zostały zawarte na zasadach rynkowych po cenach wynikających z operatów szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawców. Transakcje dotyczyły nieruchomości przy ul. Awicenny, Stanisławowskiej, Gnieźnieńskiej, Batorego (Ratyń) we Wrocławiu oraz w gminie Sobótka. Ponadto dokonano sprzedaży lokali mieszkalnych pozostałych z zakończonych inwestycji gotowych do jednej ze spółek Grupy, która zajmie się ich sprzedażą poza Grupę (22 lokale mieszkalne przy ul. Drzewieckiego we Wrocławiu); sprzedaży dokonano według cen z cennika z naliczeniem kilkuprocentowego upustu z tytułu zakupu pakietowego.

Z uwagi na fakt, iż nieruchomości w księgach spółek Grupy wyceniane są w wartości nabycia bądź wytworzenia i transakcje w ramach Grupy podlegają wyłączeniu konsolidacyjnym (eliminacja marży do wartości pierwotnego wprowadzenia aktywa do Grupy), na dzień 31 grudnia 2016 roku występuje konieczność zawiązania aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu powstania istotnych różnic pomiędzy wartością bilansową a wartością podatkową aktywów będących przedmiotem opisanych transakcji. Szczegółowe zestawienie prezentuje poniższa tabela:

Spółka sprzedająca	Spółka kupująca	Lokalizacja	Wartość bilansowa	Wartość podatkowa	Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego
Lokum	Lokum 4	Sobótka	616	3 540	556
Lokum 2	Lokum 4	Wrocław / ul. Gnieźnieńska	10 212	16 472	1 189
Lokum 3	Lokum 5	Wrocław/ ul. Batorego (Ratyń)	913	40 694	7 558
Lokum 5	Lokum 3	Wrocław/ul. Ibn Siny Awicenny oraz ul. Stanisławowska	7 157	27 434	3 853
Lokum 3	Lokum 2	mieszkania ze zrealizowanych inwestycji	182	284	19
Lokum 4	Lokum 2	mieszkania ze zrealizowanych inwestycji	4 304	7 819	668
Lokum 5	Lokum 2	mieszkania ze zrealizowanych inwestycji	555	1 045	93
Razem			23 939	97 288	13 936



Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku
sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej
Wszystkie kwoty podane są w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

W okresie sprawozdawczym dokonano oceny wartości rynkowej wyrobów gotowych nie sprzedanych do tej pory, w tym miejsc postojowych w halach garażowych położonych na kondygnacji podziemnej w inwestycji Lokum Da Vinci. Stwierdzono, że koszt wytworzenia miejsc postojowych w halach garażowych przewyższa wartość możliwą do uzyskania z ich sprzedaży i z tego względu konieczne jest dokonanie odpisu aktualizującego. Utworzenie odpisu aktualizującego wartość wyrobów gotowych spowodowało powstanie różnicy przejściowej pomiędzy wartością bilansową a wartością podatkową zapasów skutkującej zawianiem aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

Pozycja zapasów – wyroby gotowe	Utworzony odpis aktualizujący	Wartość bilansowa	Wartość podatkowa	Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego
Niesprzedane miejsca postojowe w halach garażowych w inwestycji Lokum Da Vinci	(12 547)	3 540	16 087	2 384

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	rozliczenie połączenia	
Stan na 31.12.2016					
Aktywa:					
Wartości niematerialne	–	–	–	–	–
Rzeczowe aktywa trwałe	–	29	–	–	29
Nieruchomości inwestycyjne	–	20 277	–	–	20 277
Pochodne instrumenty finansowe	–	–	–	–	–
Zapasy	–	66 125	–	–	66 125
Należności z tytułu dostaw i usług	–	803	–	–	803
Kontrakty budowlane	–	–	–	–	–
Inne aktywa	–	–	–	–	–
Zobowiązania:					
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	30	30	–	–	60
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	344	209	–	–	553
Pozostałe rezerwy	–	–	–	–	–
Pochodne instrumenty finansowe	–	–	–	–	–
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	–	–	–	–	–
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	383	982	–	–	1 365
Inne zobowiązania	–	–	–	–	–
Inne:					
Nierozliczone straty podatkowe	1 114	1 132	–	–	2 246
Razem różnice przejściowe	1 871	89 587			91 458
Stawka podatku	19%				19%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	355				17 377



Rezerwa na odroczonego podatek dochodowy:

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	rozliczenie połączenia	
Stan na 31.12.2016					
Aktywa:					
Wartości niematerialne	-	-	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	140	(140)	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-
Zapasy	-	2 269	-	-	2 269
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-
Kontrakty budowlane	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26	(26)	-	-	-
Zobowiązania:					
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	-	-	-	-	-
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	-	-	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-	-	-	-
Inne zobowiązania	-	-	-	-	-
Inne:					
Razem różnice przejściowe	166	2 103	-	-	2 269
Stawka podatku	19%				19%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	32				431

11. Zapasy

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

	31.12.2016	31.12.2015
Materiały	72	68
Półprodukty i produkty w toku	211 750	146 234
Produkty gotowe	16 353	25 749
Towary	28 030	2 015
Wartość bilansowa zapasów razem	256 205	174 066

Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości Grupy, pozycja „Półprodukty i produkty w toku” zawiera głównie posiadane przez Grupę nieruchomości oraz nakłady na projekty deweloperskie w przygotowaniu i w trakcie realizacji. Pozycja „Produkty gotowe” zawiera nieruchomości, na których zakończono projekt deweloperski i rozpoczęto sprzedaż. Nieruchomość gruntowa, na której planowany jest projekt deweloperski przed jej rozpoczęciem stanowi „Towar”.



W 2016 roku Grupa Kapitałowa ujęła w działalności operacyjnej skonsolidowanego rachunku zysków i strat koszty sprzedanych zapasów oraz nieprzypisane pośrednie koszty produkcji łącznie w kwocie 128 884 tys. PLN (2015 rok: 83 866 tys. PLN).

Na dzień 31.12.2016 roku Grupa utworzyła odpis aktualizujący wartość zapasów w wysokości 12 547 tys. PLN (na dzień 31.12.2015 roku: 0 tys. PLN).

Wartość zapasów będących przedmiotem zabezpieczenia na dzień 31.12.2016 roku wynosiła 65 803 tys. PLN (na dzień 31.12.2015 roku wynosiła 82 660 tys. PLN).

Wartość hipotek ustanowionych na zapasach Grupy na dzień 31.12.2016 roku wynosiła 232 215 tys. PLN (na dzień 31.12.2015 roku wynosiła 163 066 tys. PLN).

12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, ujmowane przez Grupę w ramach klasy należności i pożyczek (patrz nota nr 9.2) przedstawiają się następująco:

Należności długoterminowe:

	31.12.2016	31.12.2015
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-
Kaucje wpłacone z innych tytułów	-	-
Pozostałe należności, w tym:	824	1 118
Pożyczka dla Olczyk sp.j. (dawniej Halit sp. z o.o.)	794	1 116
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	-	-
Należności długoterminowe	1 118	1 118

W roku 2016 i 2015 Grupa nie dokonała odpisów należności długoterminowych.



Należności krótkoterminowe:

	31.12.2016	31.12.2015
Aktywa finansowe (MSR 39):		
Należności z tytułu dostaw i usług	13 793	7 557
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(881)	(14)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	12 912	7 543
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych		
Środki należne z tytułu otwartego rachunku powierniczego	14 059	2 296
Należności z tytułu nieruchomości przejętych pod drogi publiczne	-	-
Inne należności	-	-
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	-	-
Pozostałe należności finansowe netto		
Należności finansowe	26 971	9 839
Aktywa niefinansowe (poza MSR 39):		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	7 129	8 494
Przedpłaty i zaliczki	1 374	2 319
Pozostałe należności niefinansowe		
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	-	-
Należności niefinansowe	8 503	10 813
Należności krótkoterminowe razem	35 474	20 652

Wartość bilansowa należności z tytułu dostaw i usług uznawana jest przez Grupę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej (patrz nota nr 9.7).

W roku 2016 Grupa dokonała odpisów aktualizujących należności krótkoterminowe w wysokości 867 tys. PLN.

W roku 2015 Grupa dokonała odpisów aktualizujących należności krótkoterminowe w wysokości 14 tys. PLN.

Grupa Kapitałowa dokonała oceny należności ze względu na utratę ich wartości zgodnie ze stosowaną polityką rachunkowości (patrz podpunkt c) w punkcie „Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości”).

Zmiany odpisów aktualizujących wartość należności w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym prezentują poniższe tabele:

	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Stan na początek okresu	14	-
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	867	14
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-
Odpisy wykorzystane (-)	-	-
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
Stan na koniec okresu	881	14



13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31.12.2016	31.12.2015
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	55 904	73 244
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	26	–
Środki pieniężne w kasie	57	79
Depozyty krótkoterminowe	–	2 200
JU subfunduszu Quercus Ochrony Kapitału	–	23 026
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	55 987	98 549

Na dzień 31.12.2016 r. środki pieniężne w kwocie 6 881,76 PLN podlegały ograniczeniom w dysponowaniu z tytułu zawartych z PKO BP S.A. umów kredytu inwestorskiego, na mocy których środki pieniężne pochodzące z wpłat od nabywców lokali realizowanych w ramach kredytowanych przedsięwzięć inwestycyjnych zgromadzone są na rachunku wyodrębnionych wpływów.

Grupa Kapitałowa dla celów sporządzenia skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych klasyfikuje środki pieniężne w sposób przyjęty do prezentacji w bilansie. Wartościowe uzgodnienie środków pieniężnych wykazanych w bilansie oraz rachunku przepływów przedstawiono w nocie nr 24.

14. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana

Grupa nie posiada aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży.

W okresach objętych sprawozdaniem Grupa nie prowadziła działalności, która została zaniechana.

15. Kapitał własny

15.1. Kapitał podstawowy

Podmiot dominujący Lokum Deweloper S.A. został zarejestrowany w 2011 roku. Na dzień 31.12.2016 kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosił 3 600 000 PLN i składał się z 18 000 000 sztuk akcji o wartości nominalnej 0,20 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone. Wszystkie akcje w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy oraz każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Zmiany liczby akcji w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wynikają z następujących transakcji z właścicielami:

	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Akcje wyemitowane i w pełni opłacone:		
Liczba akcji na początek okresu	18 000 000	15 000 000
Emisja akcji	–	3 000 000
Liczba akcji na koniec okresu	18 000 000	18 000 000

W dniu 2 grudnia 2015 r. Uchwałą Zarządu Lokum Deweloper S.A. nr 3 w sprawie przydziału Akcji Serii C oferowanych w drodze oferty publicznej nastąpił przydział 3 000 000 (trzy miliony) akcji zwykłych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 0,20 PLN każda i łącznej wartości nominalnej równej 600 000,00 PLN. Objęcie akcji serii C oraz wniesienie wkładów na ich pokrycie podwyższa kapitał zakładowy Spółki o kwotę 600 000,00 PLN. Na mocy powyższej uchwały kapitał zakładowy Spółki wynosi 3 600 000,00 PLN (trzy miliony sześćset tysięcy złotych) i dzieli się na 18 000 000 (osiemnaście milionów) akcji o wartości nominalnej 0,20 PLN (dwadzieścia groszy) każda.



Akcjonariat

Na dzień 31.12.2016 roku struktura akcjonariatu Lokum Deweloper S.A. przedstawiała się następująco:

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Stan na 31.12.2016				
Halit s.à r.l.	15 100 000	15 100 000	0,20 PLN	83,33%
Pozostali akcjonariusze*	2 900 000	2 900 000	0,20 PLN	16,67%
Razem	18 000 000	18 000 000		100%

* udział poszczególnych podmiotów poniżej 5% kapitału podstawowego

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.

15.2. Pozostałe kapitały

Kwoty prezentowane w pozycji pozostałe kapitały są wynikiem następujących zdarzeń:

- Rok 2009 (stan początkowy 240 tys. PLN) – kwota 18 593 tys. PLN dotyczy wkładu wniesionego przez Dariusza Olczyk do Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp. k. oraz wpłaty na poczet objęcia certyfikatów w FORUM XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty.
- Rok 2010 – kwota (10 234) tys. PLN dotyczy wypłaty na rzecz Dariusza Olczyka tytułem zwrotu wkładu w Olczyk sp. z o.o. LOKUM sp. k. po przekształceniu spółki w Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 S.K.A. oraz wpłaty na poczet objęcia certyfikatów w FORUM XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty.
- Rok 2011 – kwota 22 308 tys. PLN dotyczy wpłat na poczet objęcia certyfikatów w FORUM XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty; kwota 864 tys. PLN wynika ze zmian struktury Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper (transakcje z podmiotami niekontrolującymi).
- Rok 2012 – kwota (988) tys. PLN wynika ze zmian struktury Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper (transakcje z podmiotami niekontrolującymi); kwota (2 044) tys. PLN dotyczy pokrycia strat z lat ubiegłych.
- Rok 2013 – kwota (2 823) tys. PLN dotyczy pokrycia strat z kapitału zapasowego w Grupie Kapitałowej Lokum Deweloper.
- Rok 2014 – kwota (6 099) tys. PLN dotyczy pokrycia strat z kapitału zapasowego w Grupie Kapitałowej Lokum Deweloper.
- Rok 2015 – kwota 72 347 tys. PLN, z tego 34 007 tys. PLN wynika z emisji akcji (nadwyżka z emisji akcji powyżej wartości nominalnej), a 38 340 tys. PLN związana z przekazaniem wyniku finansowego na kapitał w Grupie.
- Rok 2016 – kwota (18 844) tys. PLN, z tego (11 160) tys. PLN dotyczy wypłaty dywidendy na rzecz akcjonariuszy Lokum Deweloper S.A., a (7 684) tys. PLN wynika z pokrycia strat z kapitału zapasowego w Grupie Kapitałowej Lokum Deweloper.

15.3. Programy płatności akcjami

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



15.4. Udziały niedające kontroli

Prezentowane w kapitale własnym Grupy udziały niedające kontroli odnoszą się do następujących jednostek zależnych:

	31.12.2016	31.12.2015
Olczyk sp. z o.o. Lokum sp.k.	176	34
Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp.k.	26	(76)
Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp.k.	1 324	(145)
Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k.	(564)	234
Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp.k.	1 086	(318)
Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp.k.	(175)	81
Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k.	(100)	374
Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 S.K.A.	(115)	(4)
Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 S.K.A.	(135)	0
Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 S.K.A.	(34)	0
Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A.	0	-
Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A.	0	-
Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 S.K.A..	0	-
Udziały niedające kontroli razem	1 488	180

	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Saldo na początek okresu	180	3 165
Zmiana struktury Grupy (transakcje z podmiotami niekontrolującymi):		
Wpłaty właściciela		
Zmiana struktury Grupy: rozliczenie udziałów niedających kontroli, wyłączenie spod konsolidacji (-)	0	(1 143)
Udział mniejszości w agio		
Zaliczki i dywidendy	(2 801)	(4 879)
Dochody całkowite:		
Zysk (strata) netto za okres (+/-)	4 109	3 037
Inne całkowite dochody za okres (po opodatkowaniu) (+/-)		
Inne zmiany		
Saldo udziałów niedających kontroli na koniec okresu	1 488	180

Transakcje kapitałowe pomiędzy Grupą a podmiotami niekontrolującymi, które nie skutkowały utratą kontroli, zostały rozliczone bezpośrednio w kapitale (patrz podpunkt c) w punkcie „Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości”)



16. Świadczenia pracownicze

16.1. Koszty świadczeń pracowniczych

	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Koszty wynagrodzeń	7 385	5 318
Koszty ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	1 386	905
Koszty programów płatności akcjami	–	–
Koszty przyszłych świadczeń (rezerwy na nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne)	30	111
Koszty świadczeń pracowniczych razem	8 801	6 334

16.2. Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych ujęte w skonsolidowanym bilansie obejmują:

	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:				
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	–	–	–	–
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	–	–	–	–
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	553	344	–	–
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	553	344	–	–
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze:				
Rezerwy na nagrody jubileuszowe	–	–	–	–
Rezerwy na odprawy emerytalne	–	–	60	30
Pozostałe rezerwy	–	–	–	–
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze	–	–	60	30
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	553	344	60	30



Na zmianę stanu innych długoterminowych świadczeń pracowniczych wpływ miały następujące pozycje:

	Rezerwy na inne długoterminowe świadczenia pracownicze		
	nagrody jubileuszowe	odprawy emerytalne	pozostałe
	razem		
za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku			
Stan na początek okresu		30	30
Zmiany ujęte w rachunku zysków i strat:		30	30
Koszty bieżącego i przeszłego zatrudnienia			
Koszty odsetek			
Zyski (-) lub straty (+) aktuarialne			
Zmiany bez wpływu na rachunek zysków i strat:			
Wyłacone świadczenia (-)			
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych			
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)			
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31.12.2016 roku		60	60
za okres od 01.01 do 31.12.2015 roku			
Stan na początek okresu		23	23
Zmiany ujęte w rachunku zysków i strat:		7	7
Koszty bieżącego i przeszłego zatrudnienia			
Koszty odsetek			
Zyski (-) lub straty (+) aktuarialne			
Zmiany bez wpływu na rachunek zysków i strat:			
Wyłacone świadczenia (-)			
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych			
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)			
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31.12.2015 roku		–	30

Wartość bieżąca rezerw została wyliczona w sposób aktuarialny przy zastosowaniu metody prognozy uprawnień jednostkowych (patrz również punkt dotyczący niepewności szacunków – podpunkt c) w punkcie „Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości”):

Do kalkulacji rezerw przyjęto wiarygodne założenia aktuarialne i następujące informacje makroekonomiczne aktualne na moment sporządzenia wyceny :

- Przyjęto długookresową roczną stopę wzrostu wynagrodzeń na poziomie 5,0%, co stanowi sumę dwu założeń:
 - 1) realnej rocznej stopy wzrostu wynagrodzeń w wysokości 2,5%, oraz
 - 2) długookresowej rocznej stopy inflacji (celu inflacyjnego NBP) na poziomie 2,5%.
- Do dyskontowania przyszłych wypłat świadczeń przyjęto stopę dyskontową w wysokości 3,6%, tj. na poziomie rentowności najbezpieczniejszych długoterminowych papierów wartościowych notowanych na polskim rynku kapitałowym wg stanu na dzień wyceny.
- Prawdopodobieństwa odejść pracowników obliczono na podstawie historycznych danych dotyczących rotacji zatrudnienia w Grupie oraz danych statystycznych dotyczących odejść pracowniczych w branży.
- Umieralność i prawdopodobieństwa dożycia przyjęto zgodnie z Tablicami Trwania Życia 2015, publikowanymi przez Główny Urząd Statystyczny. Przyjęto, że populacja zatrudnionych w Spółce odpowiada średniej dla Polski pod względem umieralności.



- Przyjęto normalny tryb przechodzenia pracowników na emeryturę według szczegółowych zasad zawartych w ustawie emerytalnej, z wyjątkiem tych zatrudnionych, którzy wg informacji dostarczonych przez Spółkę spełnią warunki wymagane do skorzystania z prawa do przejścia na wcześniejszą emeryturę.
- Nie obliczano oddzielnie rezerwy na odprawy rentowe; w zamian nie uwzględniono osób, które przeszły na rentę przy obliczaniu prawdopodobieństw odejść pracowników.
- Oddzielnie obliczano zobowiązania krótkoterminowe (o terminie wymagalności do 1 roku) i zobowiązania długoterminowe (powyżej 1 roku).

17. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (patrz również nota nr 9) przedstawiają się następująco:

Zobowiązania krótkoterminowe:

	31.12.2016	31.12.2015
<i>Zobowiązania finansowe (MSR 39):</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	23 199	4 344
– z tytułu wpłat klientów na zakup lokali mieszkalnych	13 559	2 279
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych		
Inne zobowiązania finansowe	154	
Zobowiązania finansowe	23 353	4 344
<i>Zobowiązania niefinansowe (poza MSR 39):</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	7 907	6 472
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy		
Zaliczki otrzymane na usługi budowlane		
Inne zobowiązania niefinansowe		
Zobowiązania niefinansowe	7 907	6 472
Zobowiązania krótkoterminowe razem	31 260	10 816

Wartość bilansowa zobowiązań z tytułu dostaw i usług uznawana jest przez Grupę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej (patrz nota nr 9.7).

Wzrost wartości zobowiązań z tytułu podatków i innych świadczeń w stosunku do roku ubiegłego wynika z rozliczeń z tyt. VAT związanych ze sprzedażą nieruchomości gruntowych wewnątrz Grupy dokonanej w miesiącu grudniu 2016 r.

Pozostałe zobowiązania długoterminowe:

	31.12.2016	31.12.2015
<i>Zobowiązania finansowe (MSR 39):</i>		
Kaucje gwarancyjne	5 381	4 836
Zobowiązania finansowe	5 381	4 836
<i>Zobowiązania niefinansowe (poza MSR 39)</i>		
Zobowiązania niefinansowe	–	–
Zobowiązania długoterminowe pozostałe razem	5 381	4 836



18. Rozliczenia międzyokresowe

	Rozliczenia krótkoterminowe		Rozliczenia długoterminowe	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Aktywa – rozliczenia międzyokresowe:				
Opłacone prowizje od kredytów*	297	203	289	483
Inne koszty opłacone z góry	338	90	33	–
Aktywa – rozliczenia międzyokresowe razem	635	293	322	483
Pasywa – rozliczenia międzyokresowe:				
Przychody przyszłych okresów/wpłaty na lokale	3 542	19 115	–	–
Inne rozliczenia	–	–	–	–
Pasywa – rozliczenia międzyokresowe razem	3 542	19 115	–	–

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

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

19. Umowy o usługę budowlaną

Grupa Kapitałowa nie osiąga przychodów z tytułu umów o usługę budowlaną.

20. Przychody i koszty operacyjne

Zgodnie z MSR 18 przychody ze sprzedaży produktów, towarów, materiałów i usług, po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług, rabaty i upusty są rozpoznawalne w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z ich własności zostały przeniesione na kupującego.

Przychody ze sprzedaży i przychody ogółem prezentują się następująco:

	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów, materiałów i usług	189 327	129 176
Pozostałe przychody operacyjne	3 663	3 064
Zysk ze sprzedaży jednostki zależnej	–	1 202
Przychody finansowe	936	616
Przychody z działalności kontynuowanej, razem	193 926	134 058

Przychody z działalności zaniechanej nie wystąpiły. Grupa nie prowadzi sprzedaży poza granicami Polski, tym samym całość jej przychodów dotyczy sprzedaży zrealizowanej na terenie kraju.

Podobnie jak w ubiegłym roku sprawozdawczym, podstawowym rodzajem działalności Grupy jest działalność deweloperska.



Koszty operacyjne i koszty ogółem prezentują się następująco:

	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Działalność kontynuowana		
Koszt własny sprzedaży	128 884	83 866
Koszty sprzedaży	7 797	5 691
Koszty ogólnego zarządu	7 842	4 830
Pozostałe koszty operacyjne	14 214	625
Koszty finansowe	4 857	1 769
Koszty z działalności kontynuowanej, razem	163 594	96 781

20.1. Koszty według rodzaju

	Nota	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Amortyzacja	5, 6	1 073	884
Świadczenia pracownicze	16	8 801	6 334
Zużycie materiałów i energii		122 212	87 954
– w tym nieruchomości gruntowe przeznaczone do zabudowy		103 961	61 235
Usługi obce		76 570	85 752
Podatki i opłaty		2 656	2 097
Pozostałe koszty rodzajowe		2 059	1 745
Koszty według rodzaju razem		213 371	184 766
Wartość sprzedanych towarów i materiałów			–
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)		(68 848)	(90 379)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (-)			
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu		144 523	94 387



20.2. Pozostałe przychody operacyjne

	Nota	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		32	35
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	8	–	–
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość należności finansowych	12	–	–
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość zapasów	11	–	–
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw		–	–
Zysk z tytułu przekazania aktywów do Gminy		–	2 356
Otrzymane kary i odszkodowania		950	234
Dotacje otrzymane		–	–
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnej		–	120
Przychody z najmu		2 510	16
Inne przychody		171	303
Pozostałe przychody operacyjne razem		3 663	3 064

20.3. Pozostałe koszty operacyjne

	Nota	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		–	2
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	8	–	–
Odpisy z tytułu utraty wartości firmy	4	–	–
Odpisy aktualizujące wartość należności finansowych	12	867	–
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych		–	–
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	11	12 547	–
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość zapasów (-)	11	–	–
Utworzenie rezerw		–	104
Strata z tytułu przekazania aktywów do Gminy		–	126
Zapłacone kary i odszkodowania		2	7
Koszty najmu		407	–
Inne koszty		391	386
Pozostałe koszty operacyjne razem		14 214	625

20.4. Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiła sprzedaż jednostek zależnych.

W poprzednim okresie sprawozdawczym, tj. w 2015 roku FORUM XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty sprzedał 50 000 akcji spółki Olczyk sp. z o.o. LD S.K.A. o łącznej wartości nominalnej 50 tys. PLN za 1 068 tys. PLN (wartość aktywów netto przed dokonaniem transakcji wynosiła 1 068 tys. PLN). Zysk na transakcji wyniósł zatem 1 018 tys. PLN. Odsprzedana zmiana stanu kapitałów od dnia nabycia do dnia sprzedaży przypadająca dla podmiotu dominującego wyniosła 184 tys. PLN, wobec czego Grupa odnotowała zysk ze sprzedaży jednostki zależnej w kwocie 1 202 tys. PLN.



21. Przychody i koszty finansowe

21.1. Przychody finansowe

	Nota	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	13	370	139
Pożyczki i należności	9,2,12	51	116
Dłużne papiery wartościowe utrzymywane do terminu wymagalności	9.4	–	–
Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy		421	255
Inne przychody finansowe		515	361
Przychody finansowe razem		936	616

Grupa nie posiada aktywów oraz zobowiązań finansowych z kategorii wyznaczonych przy początkowym ujęciu jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Wykazane zyski oraz straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat odnoszą się w całości do instrumentów finansowych przeznaczonych do obrotu.

21.2. Koszty finansowe

	Nota	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	7	13	12
Kredyty w rachunku kredytowym	9.5	218	62
Kredyty w rachunku bieżącym	9.5		
Pożyczki	9.5		
Dłużne papiery wartościowe	9.5	4 397	1 688
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	17		
Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy		4 628	1 762
Inne koszty finansowe, w tym:		229	7
– różnice kursowe		206	
Koszty finansowe razem		4 857	1 769

Odpisy aktualizujące wartość należności dotyczących działalności operacyjnej ujmowane są przez Grupę Kapitałową jako pozostałe koszty operacyjne (patrz nota nr 20.3) i nie obciążają kosztów finansowych.



Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku
sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej
Wszystkie kwoty podane są w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

21.3. Ujawnienia przychodów, kosztów, zysków lub strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych

od 01.01.2016 do 31.12.2016	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (wyznaczone przy początkowym ujęciu)	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Pożyczki udzielone i należności własne	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pozostałe zobowiązania finansowe	Razem wycena instrumentów finansowych
Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartość godziwej	513							513
Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartość godziwej przeniesione z kapitału własnego								-
Przychody z tytułu odsetek					423			423
Utworzenie odpisów aktualizujących								-
Rozwiązanie odpisów aktualizujących								-
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych							(206)	(206)
Zyski/straty ze zbycia instrumentów finansowych								-
Kwota przeniesiona z kapitałów własnych do rachunku zysków i strat z tytułu stosowania rachunkowości zabezpieczeń								-
Koszty z tytułu odsetek							(4 651)	(4 651)
Razem zysk/strata	885	-	-	-	51	-	(4 857)	(3 921)



22. Podatek dochodowy

	Nota	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Podatek bieżący:			
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy		27	16
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy			
Podatek bieżący		27	16
Podatek odroczony:			
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	10	17 180	286
Rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	10	(557)	(68)
Podatek odroczony		(16 623)	(218)
Podatek dochodowy razem		(16 596)	(202)

Uzgodnienie podatku dochodowego obliczonego stawką 19 % od wyniku przed opodatkowaniem z podatkiem dochodowym wykazany w skonsolidowanym rachunku zysków i strat przedstawia się następująco:

	Nota	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Wynik przed opodatkowaniem		30 332	37 277
Stawka podatku		19%	19%
Podatek dochodowy wg stawki krajowej		5 763	7 083
Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:			
Wyniki spółek niepodlegających opodatkowaniu podatkiem dochodowym.		(18 869)	(38 022)
Udział w zyskach		12 850	388
Przychodów niepodlegających opodatkowaniu (-)		(53)	(3 048)
Kosztów trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)		67	33 506
Wykorzystania uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych (-)		-	(109)
Rozpoznane aktywo na podatek odroczony od ujemnych różnic przejściowych	10	(16 569)	-
Rozpoznane aktywo na podatek odroczony od strat podatkowych (+)	10	215	-
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy (+/-)			-
Podatek dochodowy		(16 596)	(202)
Zastosowana średnia stawka podatkowa		19%	19%

Stawki podatkowe stosowane przez Lokum Deweloper S.A., Olczyk Sp. z o.o., LD Sp. z o.o., Lokum Holding 1 Sp. z o.o. oraz Lokum Holding 4 Sp. z o.o., spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej będące podatnikami podatku dochodowego, kształtowały się na następującym poziomie:

	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Polska	19%	19%

Spółki komandytowe – jako spółki osobowe – nie podlegają opodatkowaniu na podstawie przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Spółki zatem nie są podatnikami podatku dochodowego, status podatnika mają natomiast jej wspólnicy.



Wg stanu prawnego na dzień 31.12.2016 roku FORUM XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty zgodnie z art. 6 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych był zwolniony z podatku dochodowego. Również dochody uzyskane przez fundusz z lokat kapitałowych, nie były obciążone podatkiem od zysków kapitałowych (dotyczy to m.in. odsetek od lokat bankowych, dywidend, zbycia instrumentów finansowych).

W wyniku przeprowadzanej reorganizacji struktury Grupy, z dniem 1 stycznia 2017 roku spółka Lokum Holding 1 Sp. z o.o. weszła w prawa i obowiązki wspólnika spółek Lokum SCSp, Lokum 2 SCSp, Lokum 3 SCSp, Lokum 4 SCSp i Lokum 5 SCSp, tym samym dochody podatkowe z tytułu udziałów spółek luksemburskich w zyskach spółek komandytowych należących do Grupy będą opodatkowane na poziomie spółki Lokum Holding 1 Sp. z o.o. 19% stawką podatkową.

23. Zysk na akcję i wypłacone dywidendy

23.1. Zysk na akcję

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

Przy wyliczeniu zarówno podstawowego jak i rozwodnionego zysku (straty) na akcję Grupa stosuje w liczniku kwotę zysku (straty) netto przypadającego akcjonariuszom podmiotu dominującego tzn. nie występuje efekt rozwadniający wpływający na kwotę zysku (straty).

Kalkulację podstawowego oraz rozwodnionego zysku (straty) na akcję wraz z uzgodnieniem średniej ważonej rozwodnionej liczby akcji przedstawiono poniżej.

	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	18 000 000	15 246 575
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje		
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	18 000 000	15 246 575
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	42 820	34 442
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,38	2,26
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,38	2,26
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-	-
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-	-
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	42 820	34 442
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,38	2,26
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,38	2,26



Przedstawiono ponadto zysk na akcję liczony według formuły zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego podzielony przez liczbę akcji zwykłych na dzień bilansowy.

Kalkulację podstawowego oraz rozwodnionego zysku (straty) na akcję przy uwzględnieniu rozwodnionej liczby akcji na dzień bilansowy przedstawiono poniżej.

	31.12.2016	31.12.2015
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Liczba akcji zwykłych	18 000 000	18 000 000
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje		
Rozwodniona liczba akcji zwykłych	18 000 000	18 000 000
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	42 820	34 442
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,38	1,91
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,38	1,91
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-	-
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-	-
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	42 820	34 442
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,38	1,91
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,38	1,91



23.2. Dywidendy

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Spółka dominująca wypłaciła dywidendy:

	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Halit s.à r.l	9 300	4 500
Pozostali	1 860	–
RAZEM	11 160	4 500

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

	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Olczyk sp. z o.o. Lokum sp.k.	48	1 869
Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k.	450	1 009
Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp.k.	47	–
Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k.	442	–
RAZEM	987	2 878

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

	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Olczyk sp. z o.o. Lokum sp.k.	–	141
Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp.k.	–	197
Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k.	1 426	993
Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k.	388	1 080
RAZEM	1 814	2 411



24. Przepływy pieniężne

W celu ustalenia przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej dokonano następujących korekt zysku (straty) przed opodatkowaniem:

	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	1 034	856
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	39	28
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału		
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(27)	(148)
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	-	(1 202)
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
Koszty odsetek	4 309	1 812
Przychody z odsetek i dywidend	(604)	(692)
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)		
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych		
Inne korekty		
Korekty razem	4 751	654
Zmiana stanu zapasów	(82 190)	(37 900)
Zmiana stanu należności	(14 891)	(10 442)
Zmiana stanu zobowiązań	20 989	5 575
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(14 778)	9 815
Zmiana stanu z tytułu umów budowlanych	-	-
Zmiany w kapitale obrotowym	(90 870)	(32 952)

Grupa Kapitałowa dla celów sporządzenia skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych klasyfikuje środki pieniężne w sposób przyjęty do prezentacji w bilansie (patrz nota nr 13). Wpływ na różnicę w wartości środków pieniężnych wykazanych w bilansie oraz rachunku przepływów mają:

	31.12.2016	31.12.2015
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w bilansie	55 987	98 549
Korekty:		
Różnice kursowe z wyceny bilansowej środków pieniężnych w walucie		
Niezrealizowane odsetki od środków pieniężnych (-)	1	
Inne		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w CF	55 987	98 549



25. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Podmioty powiązane z Grupą obejmują kluczowy personel kierowniczy, jednostki stowarzyszone, jednostki zależne wyłączone z obowiązku konsolidacji oraz pozostałe podmioty powiązane, do których Grupa zalicza podmioty kontrolowane przez jednostkę dominującą, kluczowy personel kierowniczy.

Kluczowy personel kierowniczy stanowią:

Imię i nazwisko	Rodzaj powiązania	Funkcja w grupie kapitałowej
Bartosz Kuźniar	Osobowe, kapitałowe	prezes zarządu Lokum Deweloper S.A. prezes zarządu Olczyk sp. z o.o. prezes zarządu LD sp. z o.o. prezes zarządu Lokum Holding 1 sp. z o.o. prezes zarządu Lokum Holding 4 sp. z o.o. dyrektor klasy A Lokum Investment SCSp. dyrektor klasy A Lokum SCSp. dyrektor klasy A Lokum 2 SCSp. dyrektor klasy A Lokum 3 SCSp. dyrektor klasy A Lokum 4 SCSp. dyrektor klasy A Lokum 5 SCSp. komandytariusz spółek zależnych: Olczyk sp. z o.o. Lokum sp.k. Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp.k. Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp.k. Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k. Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp.k. Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp.k. Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k. akcjonariusz spółek zależnych: Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 S.K.A. Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 S.K.A. Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 S.K.A. Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A. Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A. Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 S.K.A.
Marzena Przeniosło	Osobowe	wiceprezes zarządu Lokum Deweloper S.A. prokurent samoistny Olczyk sp. z o.o.
Dariusz Olczyk	Osobowe, kapitałowe	przewodniczący rady nadzorczej Lokum Deweloper S.A. prokurent samoistny Olczyk sp. z o.o. dyrektor klasy A Lokum Investment SCSp. dyrektor klasy A Lokum SCSp. dyrektor klasy A Lokum 2 SCSp. dyrektor klasy A Lokum 3 SCSp. dyrektor klasy A Lokum 4 SCSp. dyrektor klasy A Lokum 5 SCSp.
Jan Olczyk	Osobowe, kapitałowe	wiceprzewodniczący rady nadzorczej Lokum Deweloper S.A. syn Pana Dariusza Olczyka
Arkadiusz Król	Osobowe, kapitałowe	sekretarz rady nadzorczej Lokum Deweloper S.A.
Bartosz Krzesiak	Osobowe	członek rady nadzorczej Lokum Deweloper S.A.
Tomasz Dotkuś	Osobowe	członek rady nadzorczej Lokum Deweloper S.A.



Do pozostałych podmiotów powiązanych Grupa zalicza:

Podmiot	Rodzaj powiązania	Sposób powiązania
Halit s.à r.l.	Osobowe	Dariusz Olczyk – właściciel
Olczyk sp.j.	Osobowe	Dariusz Olczyk – wspólnik
Apeiron Synthesis S.A.	Osobowe	Dariusz Olczyk – akcjonariusz, członek rady nadzorczej Bartosz Kuźniar – akcjonariusz, prokurent samoistny
Apeiron Catalysts sp. z o.o.	Osobowe	Dariusz Olczyk – udziałowiec Bartosz Kuźniar – udziałowiec
Telnet sp. o.o. sp.k.	Osobowe	Dariusz Olczyk – komandytariusz Bartosz Kuźniar – komandytariusz
Nasze Pasaże sp. z o.o.	Osobowe	Dariusz Olczyk – udziałowiec
Nasze Pasaże sp. z o.o. S.K.A.	Osobowe	Dariusz Olczyk – akcjonariusz Bartosz Kuźniar – akcjonariusz
Pure Energy Systems sp. z o.o.	Osobowe	Dariusz Olczyk – udziałowiec

Transakcje z podmiotami nie objętymi konsolidacją dokonywane były na zasadach rynkowych.

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

25.1. Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

Do kluczowego personelu kierowniczego zgodnie z dyspozycją MSR 24 Grupa zalicza członków zarządu i rady nadzorczej spółki dominującej oraz spółek zależnych. Wynagrodzenie kluczowego personelu w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wyniosło:

	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	414	350
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy		
Płatności w formie akcji własnych		
Pozostałe świadczenia	11	9
Świadczenia razem	425	359

Szczegółowe informacje o wynagrodzeniach zarządu Spółki dominującej przedstawiono w nocie nr 30.1.

Grupa Kapitałowa nie udzieliła kluczowemu personelowi kierowniczemu żadnych pożyczek w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

W dniu 27 grudnia 2012 r. Lokum Deweloper S.A. zawarła umowę z prezesem Spółki, Bartoszem Kuźniar, prowadzącym działalność gospodarczą. Przedmiotem tej umowy jest ramowe ustalenie warunków najmu samochodu osobowego. Roczna wartość netto transakcji z tego tytułu w roku 2015 wyniosła 12 tys. PLN. W bieżącym okresie sprawozdawczym powyższa umowa została rozwiązana i w 2016 roku wynagrodzenie tego tytułu nie było naliczane.

W 2016 roku Grupa na podstawie zawartych umów o doradztwo prawne korzystała z usług Kancelarii Radcy Prawnego Arkadiusza Króla, będącego sekretarzem rady nadzorczej Spółki dominującej. Wartość transakcji z powyższych tytułów w 2016 roku wyniosła 158 tys. PLN netto, a zobowiązanie Grupy na dzień 31 grudnia 2016 roku wyniosło 63 tys. PLN.



25.2. Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi, nie konsolidowanymi jednostkami zależnymi oraz pozostałymi podmiotami powiązanymi

Wykaz inwestycji w jednostkach zależnych wyłączonych z obowiązku konsolidacji oraz inwestycji w jednostkach stowarzyszonych, wraz z podstawowymi informacjami o spółkach przedstawiono w nocie nr 3.

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym ujęto następujące kwoty przychodów ze sprzedaży oraz należności od jednostek stowarzyszonych, zależnych oraz pozostałych podmiotów powiązanych:

	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Pożyczki udzielone:		
Jednostce dominującej	-	-
Jednostkom zależnym	-	-
Pozostałym podmiotom powiązanym – Olczyk s.j. (dawniej Halit sp. z o.o.)	794	1 116
Razem	794	1 116

	Przychody ze sprzedaży		Należności	
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Sprzedaż do:				
Jednostki dominującej	-	-	-	-
Jednostek stowarzyszonych	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	8 264	11 185	9 670	3 238
Razem	8 264	11 185	9 670	3 238

	Zakup		Zobowiązania	
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Zakup od:				
Jednostki dominującej	-	-	-	-
Jednostek stowarzyszonych	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	158	12	63	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	358	518	38	256
Razem	358	530	38	256

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

26. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

Na dzień 31.12.2016 roku Grupa nie posiada żadnych aktywów i zobowiązań warunkowych.



27. Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych

Grupa Kapitałowa narażona jest na ryzyka związane z instrumentami finansowymi. Aktywa oraz zobowiązania finansowe Grupy w podziale na kategorie zaprezentowano w notcie nr 9.1. Ryzykami, na które narażona jest Grupa są:

- ryzyko rynkowe obejmujące przede wszystkim ryzyko stopy procentowej,
- ryzyko kredytowe oraz
- ryzyko płynności.

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.

Grupa nie wykorzystuje instrumentów pochodnych jako zabezpieczenie przepływów pieniężnych.

Poniżej przedstawiono najbardziej znaczące ryzyka, na które narażona jest Grupa.

27.1. Ryzyko rynkowe

Analiza wrażliwości na ryzyko walutowe

Większość transakcji w Grupie przeprowadzanych było w PLN. Ekspozycja Grupy na ryzyko walutowe wynika z transakcji sprzedaży oraz zakupu, które zawierane są przede wszystkim w EUR.

W okresie sprawozdawczym w Grupie miała miejsce jedna istotna transakcja walutowa, tj. Olczyk Sp. z o.o. Lokum 10 S.K.A. zfinalizowała zakup nieruchomości gruntowej położonej w Krakowie – zrealizowane różnice kursowe w wysokości 207 tys. PLN stanowiły 0,8% wartości transakcji. Z uwagi na fakt, że Grupa nie dokonywała innych istotnych transakcji zakupu i sprzedaży towarów i usług w walutach obcych ekspozycja na ryzyko walutowe była znikoma.

Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej

Zarządzanie ryzykiem stopy procentowej koncentruje się na zminimalizowaniu wahań przepływów odsetkowych z tytułu aktywów oraz zobowiązań finansowych oprocentowanych zmienną stopą procentową. Grupa jest narażona na ryzyko stopy procentowej w związku z następującymi kategoriami aktywów oraz zobowiązań finansowych:

- kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne,
- leasing finansowy.

Charakterystykę powyższych instrumentów, w tym oprocentowanie zmienną oraz stałą stopą procentową, przedstawiono w notach nr 9.2, 9.4 oraz 9.5.

Na dzień sprawozdawczy Grupa nie dokonuje analizy wrażliwości wyniku finansowego w odniesieniu do potencjalnego wahania stopy procentowej w górę oraz w dół o 1% dla wyemitowanych, wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. i BondSpot S.A. trzyletnich obligacji korporacyjnych Lokum Deweloper S.A. serii A oraz B o łącznej wartości nominalnej 60 mln PLN. Zgodnie z warunkami emisji obligacji stawka referencyjna dla aktualnego (tj. 3) okresu odsetkowego, dla obligacji serii A, jest stała i wynosi 1,81%, dla obligacji serii B stawka referencyjna dla pierwszego okresu odsetkowego również jest stała i wynosi 1,78%.

Grupa nie identyfikuje istotnego ryzyka stopy procentowej dla leasingu finansowego.

27.2. Ryzyko kredytowe

Głównymi aktywami finansowymi Spółki są środki na rachunkach bankowych, gotówka, należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności, które reprezentują największą ekspozycję na ryzyko kredytowe w relacji do aktywów finansowych



Spółki z Grupy rozliczają się ze swoimi klientami w głównej mierze na podstawie przedpłat. Akt notarialny przenoszący własność lokalu podpisany jest najczęściej w momencie, kiedy należność za dany lokal została uiszczona. Wobec powyższego ekspozycja na ryzyko kredytowe należności z tytułu dostaw i usług jest znikoma.

Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych, oraz depozytów w bankach i instytucjach finansowych, a także w odniesieniu do klientów i najemców Grupy w postaci nierozliczonych należności (ryzyko niewypłacalności). Grupa posiada procedury pozwalające ocenić wiarygodność kredytową klientów i najemców, w przypadku najemców stosowane są także zabezpieczenia w postaci kaucji.

Grupa nie identyfikuje znaczącej koncentracji ryzyka. W przypadku instytucji finansowych i banków, Grupa korzysta z usług renomowanych jednostek.

27.3. Ryzyko płynności

Grupa Kapitałowa jest narażona na ryzyko utraty płynności tj. zdolności do terminowego regulowania zobowiązań finansowych. Grupa zarządza ryzykiem płynności poprzez 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 (w tym zwłaszcza poprzez ocenę zdolności pozyskania finansowania w postaci kredytów) oraz konfrontowane jest z inwestycjami wolnych środków.

Na dzień bilansowy zobowiązania finansowe Grupy, inne niż instrumenty pochodne, mieściły się w następujących przedziałach terminów wymagalności:

Nota	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przepływy razem przed zdyskontowaniem
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31.12.2016						
Kredyty w rachunku kredytowym						
Kredyty w rachunku bieżącym	9,5					
Pożyczki	9,5					
Dłużne papiery wartościowe	9,5	1 167	30 000	69 790		100 957
Leasing finansowy	7	80	63	103		246
Zobowiązania DiU oraz pozostałe zobowiązania finansowe	17	31 260		5 381		36 641
Ekspozycja na ryzyko płynności razem		32 507	30 063	75 274		137 844
Stan na 31.12.2015						
Kredyty w rachunku kredytowym	9,5			8 305		8 305
Kredyty w rachunku bieżącym	9,5					
Pożyczki	9,5					
Dłużne papiery wartościowe	9,5			60 098		60 098
Leasing finansowy	7	64	65	113		242
Zobowiązania DiU oraz pozostałe zobowiązania finansowe	17	10 816		4 836		15 652
Ekspozycja na ryzyko płynności razem		10 880	65	73 352		84 297

W tabeli wykazano wartość umowną zobowiązań, bez uwzględnienia skutków dyskonta w związku z wyceną zobowiązań według zamortyzowanego kosztu, stąd prezentowane kwoty mogą odbiegać od ujętych w skonsolidowanym bilansie.



28. Zarządzanie kapitałem

Grupa Kapitałowa zarządza kapitałem w celu zapewnienia zdolności kontynuowania działalności przez Grupę oraz zapewnienia oczekiwanej stopy zwrotu dla akcjonariuszy.

Grupa monitoruje poziom kapitału na podstawie wartości bilansowej kapitałów własnych powiększonych o pożyczki podporządkowane otrzymane od właściciela. Na podstawie tak określonej kwoty kapitału, Grupa oblicza wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem. Grupa zakłada utrzymanie tego wskaźnika na poziomie nie niższym niż 0,5.

Ponadto by monitorować zdolność obsługi długu, Grupa oblicza wskaźnik długu (tj. zobowiązań z tytułu leasingu, kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych) do EBITDA (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o koszty amortyzacji). Grupa zakłada utrzymanie wskaźnika długu do EBITDA na poziomie nie wyższym niż 3,0.

Zarówno Grupa, jak i Spółka dominująca nie podlegają zewnętrznym wymogom kapitałowym.

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym przedstawione wyżej wskaźniki kształtowały się na następującym poziomie:

	31.12.2016	31.12.2015
Kapitał:		
Kapitał własny	242 973	210 005
Pożyczki podporządkowane otrzymane od właściciela		
Kapitał z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy (-)		
Kapitał	242 973	210 005
Źródła finansowania ogółem:		
Kapitał własny	242 973	210 005
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	100 957	68 403
Leasing finansowy	246	242
Źródła finansowania ogółem	344 176	278 650
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,71	0,75
EBITDA		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	34 253	38 430
Amortyzacja	1 073	884
EBITDA	35 326	39 314
Dług:		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	100 957	68 403
Leasing finansowy	246	242
Dług	101 203	68 645
Wskaźnik długu do EBITDA	2,86	1,75

We wszystkich okresach wskaźniki mieściły się na zakładanych przez Grupę poziomach.

29. Zdarzenia po dniu bilansowym

– W dniu 11 stycznia 2017 roku Olczyk Sp. z o.o. Lokum 5 Sp. k. (Lokum 5) – spółka zależna zawarła, jako Kredytobiorca, z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. (PKO BP) dwie umowy kredytu inwestorskiego na łączną kwotę 37,46 mln PLN, tj. umowę kredytu inwestorskiego (Umowa 1), na



mocy której Lokum 5 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 25,21 mln PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji wielomieszaniowej pod nazwą „LOKUM VICTORIA-etap II B” (etap IIB) oraz umowę kredytu inwestorskiego (Umowa 2), na mocy której Lokum 5 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 12,25 mln PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji wielomieszaniowej pod nazwą „LOKUM VICTORIA-etap III” (etap III), realizowanych na działce nr 3/12 położonej we Wrocławiu przy ul. Tęczowej 85, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00046633/0 (Nieruchomość). Całkowita wypłata Kredytów, na podstawie Umowy 1 i Umowy 2, nastąpi w terminie do dnia 30.11.2018 r., zaś termin spłaty został ustalony na dzień 1.08.2019 r. Kredyty wypłacane będą w walucie polskiej i są oprocentowane w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę PKO BP.

- W dniu 7.03.2017 r. Lokum Deweloper S.A. zawarła umowę poręczenia (Umowa), której przedmiotem jest poręczenie przez Spółkę do kwoty 14 662 332,26 PLN wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wymagalności do dnia zapłaty obowiązku zapłaty przez Olczyk Sp. z o.o. Lokum 4 Sp. k. kwoty brutto w wysokości 14 662 332,26 PLN zgodnie z warunkami Kontraktu budowlanego zawartego w dniu 7.03.2017 r. p (Kontrakt budowlany). Poręczenie jest terminowe i wygasa po upływie 6 miesięcy od daty wymagalności ostatniej faktury wystawionej na podstawie Kontraktu budowlanego. Zgodnie z Umową Spółka przyjęła odpowiedzialność solidarną z Lokum 4 za zapłatę całości należności wynikającej z Kontraktu budowlanego.
- W dniu 16.03.2017 r. zarząd Spółki Lokum Deweloper S.A. podjął uchwałę w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji (Program). W ramach Programu Emitent może wyemitować, w ramach jednej lub kilku serii, obligacje odsetkowe, na okaziciela, o maksymalnej łącznej wartości nominalnej nie większej niż 100 000 000,00 PLN. Środki z emisji obligacji w ramach Programu przeznaczone zostaną na realizację istotnych projektów deweloperskich realizowanych przez spółki z Grupy, refinansowanie zobowiązań finansowych Emitenta lub spółek z Grupy oraz na finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty deweloperskie. Emisje obligacji w ramach Programu powinny mieć miejsce nie później niż do dnia 31.12.2018 r.

30. Pozostałe informacje

30.1. Wynagrodzenia członków zarządu Spółki dominującej

Łączna wartość wynagrodzeń i innych świadczeń dla członków zarządu Spółki dominującej wyniosła:

	W Spółce dominującej:		W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych:		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
Okres od 01.01 do 31.12.2016					
Zarząd	318	11	96		425
Okres od 01.01 do 31.12.2015					
Zarząd	254	9	96	–	359

Inne informacje dotyczące kluczowego personelu kierowniczego, w tym dotyczące pożyczek, zaprezentowano w notcie nr 25.1.

30.2. Wynagrodzenia członków rady nadzorczej Spółki dominującej

Łączna wartość wynagrodzeń i innych świadczeń dla członków rady nadzorczej Spółki dominującej wyniosła:

	W Spółce dominującej:		W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych:		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
Okres od 01.01 do 31.12.2016					
Rada Nadzorcza	45				45
Okres od 01.01 do 31.12.2015					
Rada Nadzorcza	–	–	–	–	–



30.3. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Audytorem dokonującym badania oraz przeglądu sprawozdań finansowych spółek Grupy Kapitałowej za rok 2016 i 2015 jest PKF Consult sp. z o.o Sp.K. z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie audytorów z poszczególnych tytułów wyniosło:

	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	51	59
Przegląd sprawozdań finansowych	19	
Doradztwo podatkowe		
Pozostałe usługi	4	37
Razem	74	96

30.4. Zatrudnienie

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w podziale na poszczególne grupy zawodowe oraz rotacja pracowników kształtowały się następująco:

	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Pracownicy umysłowi	76	63
Pracownicy fizyczni		1
Razem	76	64

	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Liczba pracowników przyjętych	19	15
Liczba pracowników zwolnionych (-)	(7)	(5)
Razem	12	10

31. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 31.12.2016: 4,4240 PLN/EUR, 31.12.2015: 4,2615 PLN/EUR
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie:
01.01–31.12.2016: 4,3757 PLN/EUR, 01.01–31.12.2015: 4,1848 PLN/EUR,



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

	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	189 327	129 176	43 268	30 868
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	34 253	38 430	7 828	9 183
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	30 332	37 277	6 932	8 908
Zysk (strata) netto	46 928	37 479	10 725	8 956
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	42 820	34 442	9 786	8 230
Zysk na akcję (PLN; EUR)	2,38	2,26	0,54	0,54
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	2,38	2,26	0,54	0,54
Średni kurs PLN / EUR w okresie	–	–	4,3757	4,1848
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(55 810)	4 933	(12 755)	1 179
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	69	2 552	16	610
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	13 179	60 010	3 012	14 340
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	30 332	67 495	6 932	16 129
Średni kurs PLN / EUR w okresie	–	–	4,3757	4,1848
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	385 409	313 823	87 118	73 641
Zobowiązania długoterminowe	75 765	73 414	17 126	17 227
Zobowiązania krótkoterminowe	66 671	30 404	15 070	7 135
Kapitał własny	242 973	210 005	54 922	49 280
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	241 485	209 825	54 585	49 237
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	–	–	4,4240	4,2615



Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku
sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej
Wszystkie kwoty podane są w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

32. Zatwierdzenie do publikacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za rok zakończony 31 grudnia 2016 (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez zarząd Spółki w dniu 21 marca 2017 roku.

Podpisy wszystkich członków zarządu

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
21 marca 2017 roku	prezes zarządu	Bartosz Kuźniar	

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
21 marca 2017 roku	wiceprezes zarządu, dyrektor finansowy	Marzena Przeniosło	