

**Skonsolidowane  
Sprawozdanie Finansowe**  
Grupy Kapitałowej  
Lokum Deweloper S.A.

za okres 01.01.2019 r. – 31.12.2019 r.


**Spis treści**

<b>Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej</b> .....	<b>2</b>
<b>Skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów</b> .....	<b>4</b>
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą</b> .....	<b>5</b>
<b>Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym</b> .....	<b>6</b>
<b>Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b> .....	<b>8</b>
<b>Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego</b> .....	<b>10</b>
1. Informacje ogólne .....	10
2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości .....	14
3. Sezonowość działalności .....	29
4. Segmenty operacyjne .....	29
5. Rzeczowe aktywa trwałe.....	30
6. Nieruchomości inwestycyjne .....	31
7. Zapasy .....	31
8. Aktywa z tytułu umów z klientami .....	32
9. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności .....	32
10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	33
11. Kapitał własny .....	33
12. Dłużne papiery wartościowe .....	35
13. Leasing .....	37
14. Kredyty bankowe .....	38
15. Rezerwy .....	40
16. Pozostałe zobowiązania długoterminowe .....	41
17. Zobowiązania z tytułu umów z klientami .....	41
18. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....	41
19. Instrumenty finansowe .....	42
20. Przychody i koszty .....	43
21. Koszty operacyjne .....	44
22. Pozostałe przychody operacyjne .....	45
23. Pozostałe koszty operacyjne .....	45
24. (Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych .....	45
25. Przychody finansowe .....	46
26. Koszty finansowe .....	46
27. Podatek dochodowy .....	46
28. Odroczone podatki dochodowe .....	47
29. Zysk na akcję .....	49
30. Dywidendy .....	49
31. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana .....	50
32. Przepływy pieniężne .....	51
33. Uzgodnienie stanu zadłużenia .....	52
34. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe .....	52
35. Zarządzanie ryzykiem finansowym .....	53
36. Zarządzanie kapitałem .....	56
37. Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....	57
38. Wynagrodzenie kadry kierowniczej .....	60
39. Informacje o zatrudnieniu .....	61
40. Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej uprawnionej do badania sprawozdania finansowego .....	61
41. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego .....	61
42. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro .....	63
<b>Zatwierdzenie do publikacji</b> .....	<b>64</b>



## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

<b>AKTYWA</b>	<b>Noty</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>			
Wartości niematerialne		79	69
Rzeczowe aktywa trwałe	5	11 945	10 000
Nieruchomości inwestycyjne	6	2 037	2 120
Pożyczki		206	191
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		19	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	28	21 183	28 797
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>35 469</b>	<b>41 177</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>			
Zapasy	7	451 404	443 554
Aktywa z tytułu umów z klientami, w tym:	8	46 800	74 191
– środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych		46 800	74 191
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, w tym:	9	32 103	24 332
– zaliczki na poczet zakupu nieruchomości gruntowych		15 008	7 008
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego			464
Pożyczki		5	68
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 254	2 322
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	121 322	140 470
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>652 888</b>	<b>685 401</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>688 357</b>	<b>726 578</b>


**Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)**

<b>PASYWA</b>	<b>Noty</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
<i>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:</i>			
Kapitał podstawowy	11	3 600	3 600
Pozostałe kapitały	11	140 210	137 801
Zyski zatrzymane:		222 983	206 654
– zysk (strata) z lat ubiegłych		168 245	142 334
– zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		54 738	64 320
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>366 793</b>	<b>348 055</b>
Udziały niedające kontroli		542	1 584
<b>Kapitał własny</b>		<b>367 335</b>	<b>349 639</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>			
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>			
Dłużne papiery wartościowe	12	164 103	173 873
Leasing	13	22 837	273
Kredyty bankowe	14		
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	28	4 634	13 338
Pozostałe rezerwy długoterminowe	15	887	448
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	15	110	86
Pozostałe zobowiązania	16	9 689	9 426
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>202 260</b>	<b>197 444</b>
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>			
Zobowiązania z tytułu umów z klientami, w tym:	17	92 526	164 269
– z tytułu wpłat klientów na zakup lokali mieszkalnych	17	47 137	75 073
– przychody przyszłych okresów/wpłaty na lokale	17	45 389	89 196
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	18	8 750	13 199
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		14 497	22
Dłużne papiery wartościowe	12	345	835
Leasing	13	1 949	273
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	15	280	202
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	15	415	695
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>118 762</b>	<b>179 495</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>321 022</b>	<b>376 939</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>688 357</b>	<b>726 578</b>


**Skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów**

	Noty	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
<b>Działalność kontynuowana</b>			
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>20</b>	<b>285 859</b>	<b>322 434</b>
Przychody ze sprzedaży produktów, w tym:		285 859	322 434
– mieszkania i lokali wraz z miejscami postojowymi i komórkami		278 512	315 760
– usług dodatkowych - wykańczanie lokali pod klucz		3 653	4 703
– pozostałe		3 694	1 971
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>20</b>	<b>186 883</b>	<b>207 220</b>
Koszt sprzedanych produktów		186 883	207 220
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>98 976</b>	<b>115 214</b>
Koszty sprzedaży	21	8 145	9 516
Koszty ogólnego zarządu	21	9 719	9 135
Pozostałe przychody operacyjne	22	522	780
Pozostałe koszty operacyjne	23	682	784
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	24	–	(391)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>80 952</b>	<b>96 168</b>
Przychody finansowe	25	1 866	1 725
Koszty finansowe	26	7 095	9 302
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>75 723</b>	<b>88 591</b>
Podatek dochodowy	27	13 517	15 564
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>62 206</b>	<b>73 027</b>
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		–	–
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>62 206</b>	<b>73 027</b>
Zysk (strata) netto przypadający:			
– akcjonariuszom podmiotu dominującego		54 738	64 320
– podmiotom niekontrolującym		7 468	8 707
<b>Inne dochody całkowite</b>			
<b>Całkowite dochody</b>		<b>62 206</b>	<b>73 027</b>
Całkowite dochody przypadające:			
– akcjonariuszom podmiotu dominującego		54 738	64 320
– podmiotom niekontrolującym		7 468	8 707



## Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

	Noty	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
<b>Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>			
Średnia ważona liczba akcji w okresie		18 000 000	18 000 000
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	29	3,041	3,573
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	29	3,041	3,573


**Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym**

Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>3 600</b>	<b>-</b>	<b>137 801</b>	<b>206 654</b>	<b>348 055</b>	<b>1 584</b>	<b>349 639</b>
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							
Korekta błędu podstawowego							
<b>Saldo po zmianach</b>	<b>3 600</b>	<b>-</b>	<b>137 801</b>	<b>206 654</b>	<b>348 055</b>	<b>1 584</b>	<b>349 639</b>
Emisja akcji					-		-
Rozliczenie połączenia jednostek pod wspólną kontrolą					-		-
Wpłaty właściciela					-		-
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)					-	(20)	(20)
Dywidendy i zaliczki na dywidendy				(36 000)	(36 000)	(8 490)	(44 490)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał			2 409	(2 409)	-		-
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 409</b>	<b>(38 409)</b>	<b>(36 000)</b>	<b>(8 510)</b>	<b>(44 510)</b>
Zysk netto za rok zakończony 31 grudnia 2019				54 738	54 738	7 468	62 206
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za rok zakończony 31 grudnia 2019					-		-
<b>Razem całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>54 738</b>	<b>54 738</b>	<b>7 468</b>	<b>62 206</b>
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)					-		-
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>3 600</b>	<b>-</b>	<b>140 210</b>	<b>222 983</b>	<b>366 793</b>	<b>542</b>	<b>367 335</b>


**Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym (cd.)**

Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Udziały niebędące kontrolą	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>3 600</b>	<b>-</b>	<b>159 565</b>	<b>135 690</b>	<b>298 855</b>	<b>(1 542)</b>	<b>297 313</b>
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							
Korekta błędu podstawowego							
<b>Saldo po zmianach</b>	<b>3 600</b>	<b>-</b>	<b>159 565</b>	<b>135 690</b>	<b>298 855</b>	<b>(1 542)</b>	<b>297 313</b>
Emisja akcji					-		-
Rozliczenie połączenia jednostek pod wspólną kontrolą					-		-
Wpłaty właściciela					-		-
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)					-		-
Dywidendy i zaliczki na dywidendy			(15 116)	(4)	(15 120)	(5 581)	(20 701)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał			(6 648)	6 648	-		-
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(21 764)</b>	<b>6 644</b>	<b>(15 120)</b>	<b>(5 581)</b>	<b>(20 701)</b>
Zysk netto za rok zakończony 31 grudnia 2018				64 320	64 320	8 707	73 027
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za rok zakończony 31 grudnia 2018					-		-
<b>Razem całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>64 320</b>	<b>64 320</b>	<b>8 707</b>	<b>73 027</b>
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)					-		-
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>3 600</b>	<b>-</b>	<b>137 801</b>	<b>206 654</b>	<b>348 055</b>	<b>1 584</b>	<b>349 639</b>





## Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	75 723	88 591
<b>Korekty razem</b>	<b>(29 576)</b>	<b>(48 932)</b>
Amortyzacja	2 223	1 404
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	11	(11)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	7 067	9 283
Zysk/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych	(101)	(63)
Zmiana stanu rezerw	261	543
Zmiana stanu zapasów	16 238	(105 215)
Zmiana stanu należności	19 624	(47 571)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(32 141)	41 289
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(42 758)	51 409
<b>Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej</b>	<b>46 147</b>	<b>39 659</b>
Zapłacony (zwrócony) podatek dochodowy	331	(380)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>46 478</b>	<b>39 279</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(2 874)	(988)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	194	64
Wydatki na inwestycje w nieruchomości inwestycyjne		(285)
Pożyczki udzielone	(18)	(15)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	81	80
Otrzymane odsetki	8	7
Wydatki na aktywa finansowe	(20)	
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(2 629)</b>	<b>(1 137)</b>


**Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych (cd.)**

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli	–	–
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	64 550	–
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(75 000)	–
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów	–	39 261
Splaty kredytów	–	(39 261)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	(915)	(308)
Odsetki zapłacone	(7 131)	(8 894)
Dywidendy wypłacone	(44 490)	(23 486)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(62 986)</b>	<b>(32 688)</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>(19 137)</b>	<b>5 454</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	140 470	135 005
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	(11)	11
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>121 322</b>	<b>140 470</b>
o ograniczonej możliwości dysponowania	3	–



## Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 1. Informacje ogólne

#### 1.1 Informacje o jednostce dominującej

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper jest Lokum Deweloper Spółka Akcyjna (dalej zwana „Spółką dominującą”). Spółka Lokum Deweloper S.A. została utworzona Aktem Notarialnym A 4895/2011 z dnia 14 lipca 2011 roku. Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla miasta Wrocławia Fabrycznej – VI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000392828. Spółce nadano numer statystyczny REGON 021677137. Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 15 grudnia 2015 roku.

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

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

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

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

#### 1.2 Skład zarządu, rady nadzorczej i komitetu audytu Spółki dominującej

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania skład zarządu nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania skład rady nadzorczej nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania skład komitetu audytu nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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

#### 1.3 Charakter działalności Grupy

Przedmiotem działalności Grupy jest realizacja projektów deweloperskich.



#### 1.4 Informacje o Grupie Kapitałowej

Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym została objęta Spółka dominująca oraz następujące jednostki zależne:

Nazwa jednostki zależnej	Siedziba	Udział Grupy w głosach na Walnym Zgromadzeniu spółek kapitałowych i S.K.A./udział w kontroli Sp. k.
Lokum Holding 1 sp. z o.o.	Wrocław	100%
Lokum Holding 4 sp. z o.o.	Wrocław	100%
LOKUM DEWELOPER Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	Kraków	100%
Lokum Investment s.à r.l.	Luksemburg	100%
Olczyk sp. z o.o.	Wrocław	100%
Olczyk sp. z o.o. Lokum sp.k.	Wrocław	100%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp.k.	Wrocław	100%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp.k.	Wrocław	100%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k.	Wrocław	100%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp.k.	Wrocław	100%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp.k.	Wrocław	100%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k.	Wrocław	100%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp.k.	Wrocław	100%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp.k.	Wrocław	100%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp.k.	Wrocław	100%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A.	Wrocław	100%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 sp.k.	Wrocław	100%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 sp.k.	Wrocław	100%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 sp.k.	Wrocław	100%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 sp.k.	Wrocław	100%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 16 S.K.A.	Wrocław	100%
LD sp. z o.o.	Wrocław	100%

Na dzień 31 grudnia 2019 roku wyżej wymienione jednostki zależne podlegały konsolidacji.

Czas trwania Spółki dominującej oraz wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jednostek objętych konsolidacją jest nieoznaczony. Spółki z Grupy Kapitałowej w 2019 roku nie zaprzestały żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

W roku sprawozdawczym Grupa składała się z:

- a) Lokum Deweloper S.A. (jednostka dominująca Grupy);
- b) spółek zależnych nieprowadzących działalności deweloperskiej:
  - Lokum Holding 1 sp. z o.o. (spółka zależna, udziałowiec LD sp. z o.o., komandytariusz i akcjonariusz spółek operacyjnych),
  - Lokum Holding 4 sp. z o.o. (spółka zależna, udziałowiec Lokum Investment s.à r.l.),
  - Lokum Investment s.à r.l. (spółka prawa luksemburskiego, spółka zależna Lokum Holding 4 sp. z o.o., posiadacz certyfikatów inwestycyjnych LOKUM DEWELOPER FIZ),
  - LD sp. z o.o. we Wrocławiu (spółka zależna Lokum Holding 1 sp. z o.o.),
  - Olczyk sp. z o.o. we Wrocławiu (spółka zależna, komplementariusz spółek operacyjnych),
- c) spółek operacyjnych prowadzących działalność stricte deweloperską (zakup gruntów, prowadzenie inwestycji, sprzedaż mieszkań) w formie spółek osobowych, spółek zależnych: Olczyk sp. z o.o. Lokum sp.k. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp.k. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp.k. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 5



sp. k. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp. k. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp. k. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp. k. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp. k. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp. k. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 sp. k. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 sp. k. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 sp. k. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 sp. k. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 16 S.K.A. we Wrocławiu, d) LOKUM DEWELOPER Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (fundusz inwestycyjny zamknięty, którego certyfikaty inwestycyjne są w posiadaniu Lokum Investment s.à r.l.).

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

W dniu 17 czerwca 2019 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A., podczas którego uchwałą zdecydowano o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki poprzez emisję jednej akcji z kwoty 50.005,00 PLN do kwoty 50.006,00 PLN oraz zmianie statutu spółki w tym zakresie. Cena emisyjna akcji serii C wyniosła 5.000.000,00 PLN. W dniu 31 grudnia 2019 roku nastąpiło przekształcenie spółki Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 12 spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą we Wrocławiu w spółkę komandytową, która będzie działać pod firmą Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 12 spółka komandytowa. Przekształcenie nastąpiło na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A. z dnia 15 listopada 2019 roku.

W dniu 17 czerwca 2019 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 S.K.A., podczas którego uchwałą zdecydowano o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki poprzez emisję jednej akcji z kwoty 50.005,00 PLN do kwoty 50.006,00 PLN oraz zmianie statutu spółki w tym zakresie. Cena emisyjna akcji serii C wyniosła 20.000.000,00 PLN. W dniu 31 grudnia 2019 roku nastąpiło przekształcenie spółki Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 13 spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą we Wrocławiu w spółkę komandytową, która będzie działać pod firmą Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 13 spółka komandytowa. Przekształcenie nastąpiło na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 S.K.A. z dnia 15 listopada 2019 roku.

W dniu 17 czerwca 2019 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 S.K.A., podczas którego uchwałą zdecydowano o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki poprzez emisję jednej akcji z kwoty 50 005 PLN do kwoty 50 006 PLN oraz zmianie statutu spółki w tym zakresie. Cena emisyjna akcji serii C wyniosła 5.000.000,00 PLN. W dniu 31 grudnia 2019 roku nastąpiło przekształcenie spółki Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 14 spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą we Wrocławiu w spółkę komandytową, która będzie działać pod firmą Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 14 spółka komandytowa. Przekształcenie nastąpiło na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 S.K.A. z dnia 15 listopada 2019 roku.

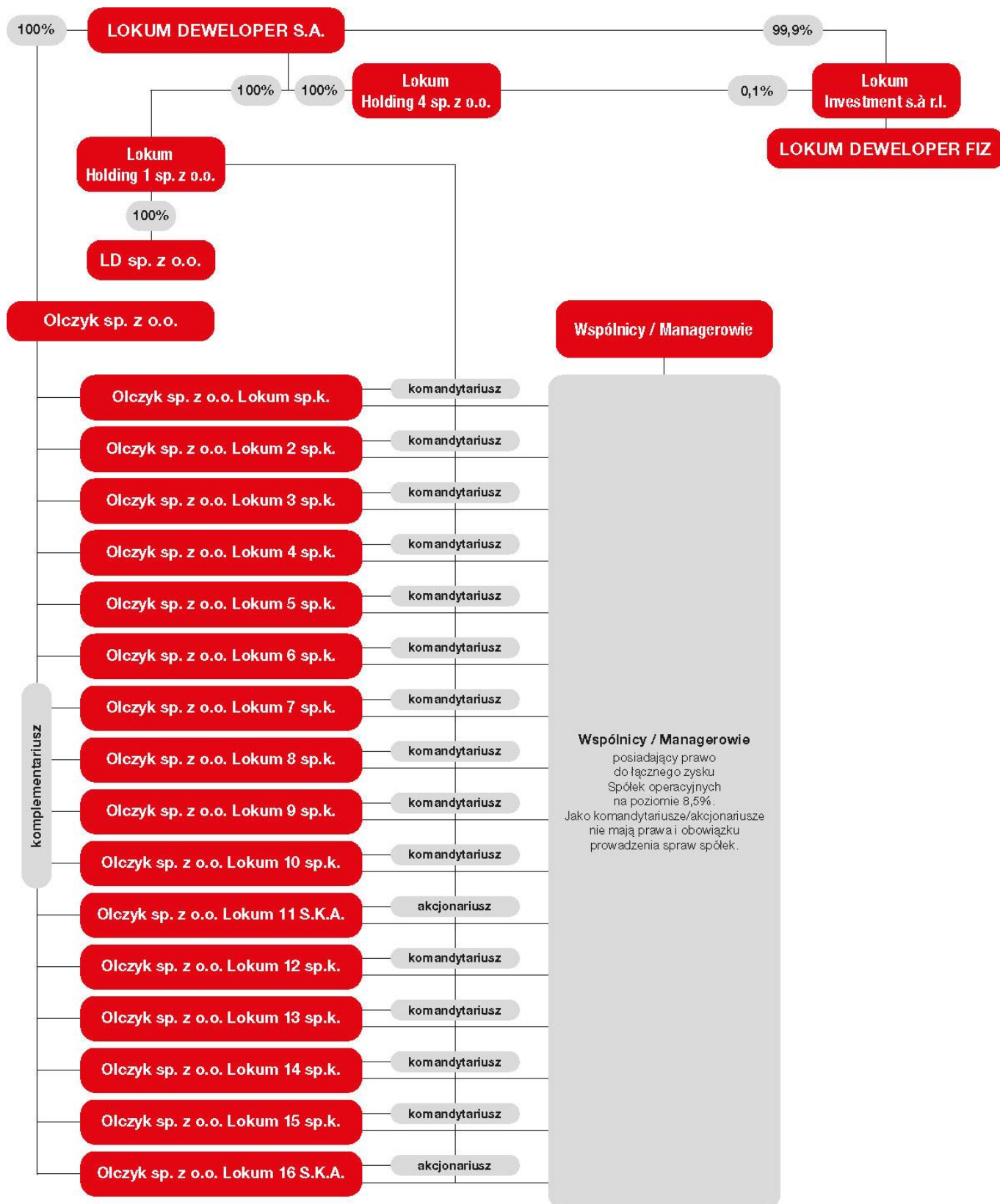
W dniu 17 czerwca 2019 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 S.K.A., podczas którego uchwałą zdecydowano o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki poprzez emisję jednej akcji z kwoty 50.005,00 PLN do kwoty 50.006,00 PLN oraz zmianie statutu spółki w tym zakresie. Cena emisyjna akcji serii C wyniosła 20.000.000,00 PLN. W dniu 31 grudnia 2019 roku nastąpiło przekształcenie spółki Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 15 spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą we Wrocławiu w spółkę komandytową, która będzie działać pod firmą Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 15 spółka komandytowa. Przekształcenie nastąpiło na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 S.K.A. z dnia 15 listopada 2019 roku.

Struktura własnościowa przekształconych spółek na dzień 31 grudnia 2019 roku: komplementariusz – Olczyk sp. z o.o.; komandytariuszami są: Lokum Holding 1 sp. z o.o., Bartosz Kuźniar, Marek Kokot, Roman Eryk Nalberczyński, Jacek Dudek, Arkadiusz Król.

W dniu 10 września 2019 roku została zawarta pomiędzy spółką FORUM Towarzystwem Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą w Krakowie („Fundusz”) a Lokum Investment s.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu umowa sprzedaży certyfikatów inwestycyjnych funduszu Lokum Deweloper Fundusz Inwestycyjny. Fundusz zbył na rzecz spółki Lokum Investment s.à r.l. dwa certyfikaty inwestycyjne imienne serii A i tym samym zaprzestał być uczestnikiem funduszu Lokum Deweloper Fundusz Inwestycyjny. W wyniku transakcji spółka Lokum Investment s.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu stała się jedynym uczestnikiem ww. funduszu.



Poniżej zaprezentowano schemat organizacyjny Grupy.





## 2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

### 2.1. Podstawa sporządzenia

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (DZ. U. 2018 r. poz. 757).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku oraz dane na ten dzień. Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów, jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym obejmują dane za okres 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2019 roku oraz dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2018 roku.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone według zasady kosztu historycznego z wyjątkiem aktywów wycenianych w wartości godziwej przez wynik.

Walutą funkcjonalną Spółki dominującej oraz walutą sprawozdawczą 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 oraz przez Grupę Kapitałową.

### 2.2. Zmiany standardów lub interpretacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku, z wyjątkiem przyjętych nowych standardów.

#### Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę od 2019 roku

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zastosowano po raz pierwszy następujące nowe standardy oraz zmiany do obowiązujących standardów, które weszły w życie od 1 stycznia 2019 roku:

#### a) MSSF 16 Leasing

MSSF 16 Leasing został opublikowany 13 stycznia 2016 roku i został przyjęty przez Unię Europejską 31 października 2017 roku. Grupa zastosowała wymogi MSSF 16 Leasing, z wykorzystaniem zmodyfikowanego podejścia retrospektywnego ze skutkiem od 1 stycznia 2019 roku zawartym w MSSF 16.C5 (b). Zgodnie z dopuszczoną przez standard możliwością Grupa zrezygnowała z przekształcenia danych porównywalnych co oznacza, że dane nie będą ze sobą porównywalne, natomiast korekty związane z dostosowaniem nowego MSSF zostały wprowadzone na dzień 1 stycznia 2019 roku.

Nowy standard ustanawia zasady ujęcia, wyceny, prezentacji oraz ujawnień dotyczących leasingu. Wszystkie transakcje leasingu skutkują uzyskaniem przez leasingobiorcę prawa do użytkowania aktywa oraz zobowiązania z tytułu obowiązku zapłaty. Tym samym, MSSF 16 zniósł klasyfikację leasingu operacyjnego i leasingu finansowego zgodnie z MSR 17 i wprowadził jeden model dla ujęcia księgowego leasingu przez leasingobiorcę.

Leasingobiorca jest zobowiązany ująć:

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



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

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

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

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

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

W przypadku praw wieczystego użytkowania gruntów przyjęto praktyczne rozwiązanie dopuszczone przez standard, polegające na zastosowaniu pojedynczej stopy dyskonta do portfela leasingów o w miarę podobnych cechach. Dla praw wieczystego użytkowania gruntów, których pierwotny okres użytkowania kończy się w większości przypadków w 2089 roku, przyjęto stopę procentową na poziomie 4,83%.

Koszt składnika aktywów z tytułu praw do użytkowania obejmuje:

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

Opłaty leasingowe zawarte w wycenie zobowiązania z tytułu leasingu obejmują:

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

Główny wpływ wdrożenia MSSF 16 dotyczy posiadanych przez Grupę praw wieczystego użytkowania gruntu (dalej PWUG). Dla PWUG związanych z projektami deweloperskimi, co do których można oszacować dokładny termin zakończenia projektu deweloperskiego i jego sprzedaży (gdy nastąpi zakończenie leasingu, ze względu na przekształcenie PWUG w własność gruntu), Grupa ujęła zobowiązanie z tytułu płatności PWUG wycenione w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty w tej dacie. Dla PWUG związanych z projektami deweloperskimi, co do których nie można oszacować dokładnego terminu zakończenia projektu deweloperskiego Grupa zastosowała model renty wieczystej.

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





AKTYWA	Na dzień 1 stycznia 2019 roku		
	Przed zastosowaniem MSSF 16	Wpływ zastosowania MSSF 16	Po zastosowaniu MSSF 16
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	10 000	1 251	11 251
Nieruchomości inwestycyjne	2 120	140	2 260
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>12 120</b>	<b>1 391</b>	<b>13 511</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>			
Zapasy	443 554	23 531	467 085
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>443 554</b>	<b>23 531</b>	<b>467 085</b>

PASywa	Na dzień 1 stycznia 2019 roku		
	Przed zastosowaniem MSSF 16	Wpływ zastosowania MSSF 16	Po zastosowaniu MSSF 16
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>			
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>			
Leasing	273	23 488	23 761
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>273</b>	<b>23 488</b>	<b>23 761</b>
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>			
Leasing	273	1 434	1 707
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>273</b>	<b>1 434</b>	<b>1 707</b>

Informacje na temat zobowiązań z tytułu leasingu oraz dane na temat praw do użytkowania przedstawiono w nocie 13 niniejszego sprawozdania finansowego.

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

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

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

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

Zmiany do MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wyjaśniają, że w odniesieniu do długoterminowych udziałów w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu, do których nie stosuje się metody praw własności, a które stanowią część inwestycji netto w te jednostki (np. długoterminowe pożyczki), zastosowanie mają wytyczne MSSF 9 w zakresie utraty wartości. Dodatkowo, Rada opublikowała również przykład ilustrujący zastosowanie wymogów MSSF 9 i MSR 28 do długoterminowych udziałów w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu.

d) KIMSF 23: Niepewność związana z ujęciem podatku dochodowego

KIMSF 23 wyjaśnia wymogi w zakresie rozpoznania i wyceny zawarte w MSR 12 w sytuacji niepewności związanej z ujęciem podatku dochodowego.



e) Roczne zmiany do MSSF 2015 - 2017

Roczne zmiany MSSF 2015-2017 wprowadzają zmiany do 4 standardów: MSSF 3 „Połączenia przedsiębiorstw”, MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”, MSR 12 „Podatek dochodowy” oraz MSR 23 „Koszty finansowania zewnętrznego”. Poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny.

f) MSR 19 „Świadczenia pracownicze”

Poprawki do standardu określają wymogi związane z ujęciem księgowym modyfikacji, ograniczenia lub rozliczenia programu określonych świadczeń.

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

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

a) MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe

MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe został wydany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 18 maja 2017 roku i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie.

Nowy MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe zastąpi obecnie obowiązujący MSSF 4, który zezwala na różnorodną praktykę w zakresie rozliczania umów ubezpieczeniowych. MSSF 17 zasadniczo zmieni rachunkowość wszystkich podmiotów, które zajmują się umowami ubezpieczeniowymi i umowami inwestycyjnymi. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, nowy standard nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

b) Zmiany w zakresie Założeń Konceptyjnych w MSSF

W 2019 roku opublikowano zmiany do Założeń Konceptyjnych MSSF, które będą miały zastosowanie z dniem 1 stycznia 2020 roku. Zweryfikowane Założenia Konceptyjne będą wykorzystywane przez Radę i Komitet ds. Interpretacji w przyszłości podczas prac nad nowymi standardami. Niemniej jednak, podmioty przygotowujące sprawozdania finansowe mogą wykorzystywać Założenia Konceptyjne w celu opracowania polityk rachunkowości do transakcji, które nie zostały uregulowane w obecnie obowiązujących MSSF.

c) MSSF 3 Połączenia przedsiębiorstw

W wyniku zmiany do MSSF 3 zmodyfikowana została definicja „przedsiębiorstwa”. Aktualnie wprowadzona definicja została zawężona i prawdopodobnie spowoduje, że więcej transakcji przejęć zostanie zakwalifikowanych jako nabycie aktywów. Zmiany do MSSF 3 obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

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

Rada opublikowała nową definicję terminu „istotność”. Zmiany do MSR 1 i MSR 8 doprecyzowują definicję istotności i zwiększają spójność pomiędzy standardami, ale nie oczekuje się, że będą miały znaczący wpływ na przygotowanie sprawozdań finansowych. Zmiana jest obowiązkowa dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie.

e) Zmiany do MSSF 9, MSR 39 oraz MSSF 7 związane z reformą IBOR

Opublikowane w 2019 roku zmiany do MSSF 9, MSR 39 oraz MSSF 7 modyfikują niektóre szczegółowe wymogi w zakresie rachunkowości zabezpieczeń, w głównej mierze, aby oczekiwana reforma stóp referencyjnych (reforma IBOR) zasadniczo nie powodowała zakończenia rachunkowości zabezpieczeń.

Zmiany do standardów obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie.

f) MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”

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

Decyzją Unii Europejskiej MSSF 14 nie zostanie zatwierdzony.



g) Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dot. sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami

Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28. Ujęcie księgowie zależy od tego, czy aktywa niepieniężne sprzedane lub wniesione do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia stanowią „biznes” (ang. business).

W przypadku, gdy aktywa niepieniężne stanowią „biznes”, inwestor wykazuje pełny zysk lub stratę na transakcji. Jeżeli zaś aktywa nie spełniają definicji biznesu, inwestor ujmuje zysk lub stratę z tylko w zakresie części stanowiącej udziały innych inwestorów.

Zmiany zostały opublikowane 11 września 2014 roku. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską.

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

### 2.3. Istotne zasady rachunkowości

#### 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 2019 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 dzień 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 ujmuje 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 odroczone 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 od kredytów celowych 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.

Z uwagi na rozbudowaną strukturę lokowania wolnych środków pieniężnych pomiędzy poszczególnymi spółkami operacyjnymi Grupy, koszty odsetek od wyemitowanych obligacji nie są aktywowane do produkcji w toku, gdyż nie można ich bezpośrednio przyporządkować konkretnym projektom deweloperskim.

### Wartości niematerialne

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

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

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

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

### Rzeczowe aktywa trwałe

W skład posiadanych przez Grupę środków trwałych zalicza się:

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

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

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



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

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

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

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

#### Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

#### Leasing

Umowa lub jej część jest leasingiem jeżeli przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów przez dany okres w zamian za wynagrodzenie. Prawo do kontroli nad użytkowaniem składnika aktywów uznaje się za przekazane jeżeli są spełnione trzy warunki:

- prawo do użytkowania dotyczy zidentyfikowanego składnika aktywów (zazwyczaj wyraźnie określonego w umowie);
- umowa przekazuje zasadniczo wszystkie korzyści ekonomiczne z użytkowania danego aktywa;
- umowa daje prawo do kierowania tym, w jaki sposób i w jakim celu użytkuje się dany składnik aktywów.

#### Leasing u leasingobiorcy

Jeżeli umowa spełnia definicję leasingu, wówczas, w dacie rozpoczęcia leasingu, leasingobiorca ujmuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu.

Aktywo z tytułu prawa do użytkowania ujmuje się początkowo w wartości zobowiązania z tytułu leasingu, powiększonej o nierozliczone opłaty leasingowe uiszczone przed datą rozpoczęcia umowy, początkowe koszty bezpośrednie leasingobiorcy związane z daną umową oraz szacunek kosztów do poniesienia przez leasingobiorcę na koniec umowy, a pomniejszonej o otrzymane zachęty. Prawo do użytkowania składnika aktywów amortyzuje się liniowo i poddaje testom na utratę wartości, podobnie jak nabyte aktywa trwałe. Prawo do użytkowania aktywów jest również aktualizowane na kolejne dni bilansowe o określone w standardzie zmiany zobowiązania z tytułu leasingu.

Zobowiązanie z tytułu leasingu wycenia się początkowo w wartości bieżącej przyszłych płatności leasingowych w okresie trwania leasingu zdyskontowanych przy użyciu stopy zawartej w umowie leasingu (w przypadku braku możliwości określenia tej stopy należy określić krańcową stopę procentową leasingobiorcy). W wycenie zobowiązania z tytułu leasingu w dacie początkowego ujęcia leasingu zalicza się: stałe opłaty, opłaty w istocie stałe oraz opłaty zmienne zależne jedynie od indeksu lub stawki, gwarantowaną wartość końcową, cenę opcji kupna oraz kary za wypowiedzenie leasingu (jeżeli umowa leasingu przewiduje opcję kupna lub kary za wypowiedzenie oraz gdy wykonanie opcji kupna lub wypowiedzenie umowy jest racjonalnie pewne). Wycena zobowiązania z tytułu leasingu nie uwzględnia zmiennych opłat leasingowych (z wyjątkiem opłat zależnych od indeksu lub stawki).

W kolejnych okresach sprawozdawczych zobowiązanie wycenia się podobnie do zobowiązań finansowych, z wykorzystaniem efektywnej stopy procentowej. Wartość zobowiązania z tytułu leasingu jest aktualizowana w celu uwzględnienia wszelkiej ponownej oceny lub zmiany



umowy leasingu lub celu uwzględnienia zaktualizowanych zasadniczo stałych opłat leasingowych, przy czym aktualizacja dyskonta następuje jedynie w szczególnych przypadkach określonych w MSSF 16.

Grupa podjęła decyzję o skorzystaniu z uproszczenia jakie daje paragraf 5 MSSF 16, tj. o nie ujmowaniu zobowiązań z tytułu leasingu oraz aktywów z tytułu prawa do użytkowania w odniesieniu do leasingów krótkoterminowych oraz leasingu przedmiotów niskowartościowych. Opłaty z tego tytułu ujmowane są w kosztach usług obcych.

Dla celów wyceny zobowiązania z tytułu leasingu stosuje się dyskonto przy użyciu krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy aktualnej na dzień rozpoczęcia leasingu, która to odzwierciedla przewidywany koszt finansowania zakupu przedmiotu leasingu. Stopę dyskonta ustala się dla każdej umowy indywidualnie (z wyjątkiem praw wieczystego użytkowania gruntów oraz leasingu samochodów) biorąc pod uwagę specyficzne parametry każdej umowy leasingowej. Stopa dyskonta uwzględnia stopę wolną od ryzyka ustaloną indywidualnie dla każdej umowy w zależności od wskazanych wyżej parametrów, jak również aktualną marżę, jaka zostałaby zapłacona przez Spółkę w przypadku zaciągnięcia przez nią długu w celu sfinansowania zakupu przedmiotu leasingu w instytucji finansowej.

W przypadku praw wieczystego użytkowania gruntów oraz samochodów przyjęto rozwiązanie praktyczne dopuszczone przez standard, polegające na zastosowaniu pojedynczej stopy dyskonta do portfela leasingów o w miarę podobnych cechach. Przyjęte stopy odzwierciedlają stopę wolną od ryzyka powiększoną o aktualną marżę Grupy w przypadku zaciągnięcia przez nią długu.

Okres leasingu obejmuje nieodwołalny okres leasingu wraz z okresami, w których istnieje opcja przedłużenia leasingu (jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że Grupa skorzysta z tej opcji) oraz okresami, w których istnieje opcja wypowiedzenia leasingu (jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że Grupa nie skorzysta z tej opcji). Skorzystanie przez Grupę z opcji przedłużenia/wypowiedzenia leasingu powinno uwzględniać wszystkie istotne fakty i okoliczności znane i kontrolowane przez Grupę. W przypadku umów zawartych na czas nieokreślony, Grupa przyjmuje okres wypowiedzenia jako nieodwołalny okres leasingu.

#### Leasing u leasingodawcy

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

Jeżeli leasing został zaklasyfikowany jako leasing finansowy, w dacie rozpoczęcia leasingodawca ujmuje aktywa oddane w leasing w sprawozdaniu z sytuacji finansowej i prezentuje je jako należność w kwocie równej inwestycji leasingowej netto.

Inwestycję leasingową netto wycenia się początkowo w wysokości zdyskontowanych przyszłych opłat za prawo do użytkowania składnika aktywów w okresie trwania leasingu. Do opłat tych należą: opłaty stałe (w tym zasadniczo stałe) pomniejszone o zachęty leasingowe, zmienne opłaty zależne od indeksu lub stawki, gwarantowane wartości końcowe, cena opcji kupna oraz kary za wypowiedzenie leasingu (jeżeli umowa leasingu przewiduje opcję kupna lub kary za wypowiedzenie oraz gdy wykonanie opcji kupna lub wypowiedzenie umowy jest racjonalnie pewne). Leasingodawca stosuje stopę procentową leasingu w celu wyceny inwestycji leasingowej netto, a w przypadku subleasingu leasingodawca pośredni stosuje stopę dyskontową zastosowaną w leasingu głównym (jeżeli stopy procentowej subleasingu nie można z łatwością ustalić). W dacie rozpoczęcia leasingu, leasingodawca ujmuje następujące kwoty: przychody w wysokości zdyskontowanej wartości bieżącej przyszłych opłat leasingowych, koszt sprzedaży w wysokości wartości bilansowej leasingowanego składnika aktywów oraz zysk/strata ze sprzedaży (stanowiące różnicę między przychodami i kosztami sprzedaży). Na kolejne okresy sprawozdawcze inwestycję leasingową netto wycenia się z wykorzystaniem efektywnej stopy procentowej, z uwzględnieniem zmiany kursów walut obcych na te dni. Wartość inwestycji leasingowej netto jest ponadto aktualizowana o zmiany umowy leasingu.

Jeżeli leasing został zaklasyfikowany jako leasing operacyjny, opłaty leasingowe ujmowane są jako przychód w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania umowy leasingu. W kosztach natomiast ujmuje się koszty, łącznie z amortyzacją poniesione w celu uzyskania dochodów z tytułu leasingu operacyjnego. Do składników aktywów objętych leasingiem operacyjnym stosuje się MSR 36.

#### Instrumenty finansowe

Od 1 stycznia 2018 roku Grupa klasyfikuje i dzieli Instrumenty finansowe na następujące kategorie:

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

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

Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu są to instrumenty dłużne utrzymywane w celu ściągnięcia umownych przepływów, które obejmują wyłącznie spłaty kapitału i odsetek. Grupa do aktywów wycenianych w zamortyzowanym koszcie klasyfikuje należności z tytułu dostaw i usług, pożyczki udzielone, należności z tytułu wadium i kaucji, pozostałe należności finansowe oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty za wyjątkiem jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych. Aktywa finansowe wyceniane są według



zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Należności z tytułu dostaw i usług po początkowym ujęciu wycenia się w wysokości amortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, z uwzględnieniem odpisów z tytułu utraty wartości, przy czym należności z tytułu dostaw i usług z datą zapadalności poniżej 12 miesięcy od dnia powstania (tj. niezawierające elementu finansowania) i nieprzekazywane do faktoringu, nie podlegają dyskontowaniu i są wyceniane w wartości nominalnej.

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

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

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

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

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

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

Utrata wartości instrumentów finansowych

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

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

- Udzielone pożyczki oraz należności od jednostek powiązanych i niepowiązanych – Grupa dokonuje indywidualnej analizy każdej ekspozycji przyporządkowując ją do jednego z 3 stopni:
  - i. Stopień 1 – salda, dla których nie nastąpiło znaczące zwiększenie ryzyka kredytowego od momentu początkowego ujęcia i dla których ustala się oczekiwaną stratę w oparciu o prawdopodobieństwo niewypłacalności w ciągu 12 miesięcy,
  - ii. Stopień 2 – salda, dla których nastąpiło znaczące zwiększenie ryzyka kredytowego od momentu początkowego ujęcia i dla których ustala się oczekiwaną stratę w oparciu o prawdopodobieństwo niewypłacalności w ciągu całego okresu kredytowania,
  - iii. Stopień 3 – salda ze stwierdzoną utratą wartości oraz salda, dla których nie występuje istotne ryzyko kredytowe (ze względu na występującą nadwyżkę zobowiązań nad ekspozycją pożyczek i należności).

Dla ekspozycji zaklasyfikowanych do stopnia 1 lub 2 wielkość odpisu aktualizującego ustalany jest w oparciu o indywidualnie ustalony rating, profil spłaty oraz ocenę odzysku z tytułu zabezpieczeń. Dla ekspozycji zaklasyfikowanych do stopnia 3, kwota odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości równa się różnicy pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów a wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych (z wyłączeniem przyszłych strat z tytułu nieściągnięcia należności, które nie zostały jeszcze poniesione), zdyskontowanych efektywną stopą procentową. Odwrócenie utworzonych odpisów następuje w przypadku gdy wartość bieżąca oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych jest wyższa od zaangażowanych aktywów netto oraz planowane jest uzyskanie dodatniego bilansu płatności w okresie najbliższych 12 miesięcy od danego podmiotu.

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

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



### 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.

### Aktywa z tytułu umów z klientami

Jako aktywa z tytułu umów z klientami Grupa uznaje w szczególności: środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych – tj. zaliczki wpłacone przez klientów na indywidualne rachunki powiernicze z tytułu sprzedanych im produktów, zgodnie z postanowieniami umowy. Podstawą do ujęcia tych aktywów jest par. 106 MSSF 15. Ustawa deweloperska z dnia 16 września 2011 r. nakłada na dewelopera obowiązek prowadzenia mieszkaniowego rachunku powierniczego dla każdej inwestycji. Środki z rachunku powierniczego przeznaczone są na budowę i wykończenie lokali mieszkalnych, a Grupa otrzymuje je od banku w miarę postępów prac budowlanych, zgodnie z art. 10 i art. 11 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego). Istotą rachunku powierniczego zgodnie z art. 59 ust. 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Prawo bankowe (Dz.U z 2015 roku poz. 128 ze zm.) jest to, że środki przeznaczone na poczet świadczonych w przyszłości usług, wpłacone na ten rachunek jego posiadaczowi przez osoby trzecie nie stanowią środków, którymi może on swobodnie dysponować. Kwoty wpłat wnoszonych przez klientów na poszczególne indywidualne rachunki powiernicze wynikają z umów deweloperskich zawartych pomiędzy klientem a Grupą. W ramach przedmiotowych umów nabywcy zobowiązani są dokonywać określonych harmonogramem okresowych wpłat na rachunki powiernicze, na poczet ceny sprzedaży lokali, jeszcze przed datą zawarcia notarialnej umowy sprzedaży nieruchomości.

Otrzymane środki nie są własnością Grupy z uwagi na ograniczenie, co do rozporządzania nimi i nie spełniają one definicji środków pieniężnych zgodnie z MSR 7. Uznaje się, że do momentu uwolnienia środków zgromadzonych na rachunku powierniczym płatności mają charakter nieostateczny, warunkowy i podlegają potencjalnie zwrotowi.

Zgodnie z paragrafem 108 MSSF wpłacone zaliczki na rachunki powiernicze nie stanowią należności, bowiem ich przekazanie na rachunek bankowy należący do spółek z Grupy jest uwarunkowany postępowaniem prac budowlanych. Grupa nie uzyskuje żadnej możliwości dysponowania środkami zgromadzonymi na rachunku powierniczym w momencie dokonania przez nabywcę wpłaty na ten rachunek, a wpłata na rachunek powierniczy nie ma charakteru ostatecznego i może podlegać zwrotowi.

Wpłata środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku powierniczym następuje pod warunkiem zakończenia etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie, stanowiącego załącznik do umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Uznaje się, że do momentu uwolnienia środków zgromadzonych na rachunku powierniczym płatności mają charakter nieostateczny, warunkowy i podlegają potencjalnie zwrotowi. Środki na rachunkach powierniczych mają charakter krótkoterminowy z uwagi na fakt, iż wpłacone przez klientów środki na indywidualne rachunki powiernicze są rozliczane w krótkim okresie na rachunek bankowy należący do spółek z Grupy, a dodatkowo Grupa dostarcza dobra lub świadczy usługi w ramach wyraźnie określonego cyklu operacyjnego (zgodnie par. 62 MSR 1).

W Grupie występują umowy z klientami, w odniesieniu do których Emitent jednocześnie ujmuje składnik aktywów z tytułu umowy i zobowiązanie z tytułu umowy. Taka sytuacja ma miejsce w przypadku wpłat przez klienta kwot na rachunek powierniczy przed przekazaniem





ich na rachunek bankowy Spółki, które to są prezentowane jako aktywa z tytułu umów z klientami, w tym środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych oraz w zobowiązaniach z tytułu umów z klientami, w tym z tytułu wpłat klientów na zakup lokali mieszkalnych. Wykazana kwota aktywów z tytułu umów z klientami odpowiada wykonanym zobowiązaniom do wykonania świadczenia, zgodnie z par. 106 MSSF 15. Zgodnie z par. B44 MSSF 15 po otrzymaniu zaliczki od klienta jednostka ujmuje zobowiązanie z tytułu umowy w kwocie zaliczki z tytułu zobowiązania jednostki do wykonania świadczenia w postaci przekazania lub gotowości do przekazania dóbr lub usług w przyszłości.

#### Należności z tytułu dostaw i usług

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

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

#### Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne 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.

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe przechowywane do terminów wymagalności, Grupa klasyfikuje jako aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie z uwzględnieniem odpisów z tytułu utraty wartości w oparciu o prawdopodobieństwo niewypłacalności ustalone na podstawie zewnętrznych ratingów banków. W przypadku jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych, klasyfikowanych jako aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, wartość godziwa jest ustalona w oparciu o cenę jednostki uczestnictwa, ogłoszoną przez towarzystwo funduszy inwestycyjnych.

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

#### 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 trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wyceniane są w niższej z dwóch wartości: wartości bilansowej lub wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia. Niektóre aktywa trwałe 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 trwałe 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.

### Rezerwy

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. 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 wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

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

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

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

Grupa tworzy rezerwę na koszty przewidywanych napraw gwarancyjnych w oparciu o poziom napraw gwarancyjnych w latach ubiegłych, które według szacunków nie zostaną pokryte z kaucji zatrzymanych od wykonawców. Szacunki dokonywane są na podstawie przeszłych doświadczeń jako udział kosztów napraw gwarancyjnych do kosztu własnego sprzedaży.

### Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

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

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

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

### Zobowiązania z tytułu umów z klientami

Grupa rozpoznaje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde, zawarte w umowie przyrzeczenie przekazania klientowi towaru lub usługi, które można wyodrębnić, lub grupy wyodrębnionych towarów, lub usług, które są zasadniczo takie same i w taki sam sposób przekazywane klientowi.

Jako zobowiązania z tytułu umów z klientami Grupa uznaje w szczególności:

- a. zobowiązania z tytułu wpłat na zakup lokali – tj. niezafakturowane wpłaty klientów na poczet zakupu lokali w wysokości wpłaconej kwoty brutto, które stanowią m.in.:
  - wpłacone przez klientów zaliczki na sprzedaż produktów zgodnie z postanowieniami umowy na indywidualne rachunki powiernicze,
  - wpłacone zaliczki na usługi dodatkowe (wykończanie lokali pod klucz) przez klientów na rachunki bankowe Grupy,
  - wpłacone zaliczki na zmiany lokatorskie przez klientów na rachunki bankowe Grupy,
  - wpłacone kaucje rezerwacyjne przez klientów na rachunki bankowe Grupy,
- b. b. przychody przyszłych okresów / przedpłaty na lokale – tj. zafakturowane wpłaty klientów na poczet zakupu lokali w wysokości przychodów przewidzianych do rozpoznania w przyszłych okresach sprawozdawczych i stanowią m.in.:
  - wpłacone zaliczki netto na sprzedaż produktów przez klientów, które zostały przeniesione z otwartego rachunku powierniczego na rachunek bankowy Grupy,
  - płacone zaliczki netto na usługi dodatkowe (wykończanie lokali pod klucz) przez klientów na rachunki bankowe Grupy,
  - wpłacone zaliczki netto na zmiany lokatorskie przez klientów na rachunki bankowe Grupy,



Podstawą do ujęcia tych zobowiązań jest par. 106 MSSF 15. Zgodnie z par. 106 MSSF wykazana kwota odpowiada otrzymanym przez Emitenta płatnościom (lub bezwarunkowym prawom do kwoty wynagrodzenia), które wystąpiły zanim Emitent przekaże dobra lub usługi klientowi. Zgodnie z zapisami MSSF 15 Grupa nie koryguje przyrzeczonej kwoty wynagrodzenia o wpływ istotnego elementu finansowania, jeżeli w momencie zawarcia umowy oczekuje, że okres od momentu przekazania przyrzeczonego dobra lub usługi klientowi do momentu zapłaty za dobro lub usługę przez klienta wyniesie nie więcej niż jeden rok.

#### Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

#### Podatek dochodowy

Podatek dochodowy od zysku lub straty za rok obrotowy obejmuje podatek dochodowy bieżący i odroczony. Podatek dochodowy ujmuje się w rachunku zysków i strat, z wyjątkiem kwot dotyczących pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym lub w pozostałych całkowitych dochodach, w którym to przypadku podatek dochodowy wykazuje się odpowiednio w kapitale własnym i pozostałych całkowitych dochodach. Bieżąca część podatku dochodowego to przewidywana kwota podatku od dochodu do opodatkowania za dany rok, obliczona na podstawie stawek podatkowych uchwalonych na dzień bilansowy, wraz z wszelkimi korektami podatku za lata poprzednie.

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

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

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

#### Przychody operacyjne

Grupa stosuje MSSF 15 do określenia sposobu rozliczania przychodów ze sprzedaży dóbr i usług. Grupa stosuje zasady MSSF nr 15 z uwzględnieniem 5-etapowego modelu ujmowania przychodów. Grupa zawiera umowy, w ramach których zobowiązania te spełniane są w określonym momencie (par. 38, 125 MSSF 15). Grupa ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonego dobra lub usługi (tj. składnika aktywów) klientowi, czyli z chwilą uzyskania kontroli przez klienta nad tym składnikiem aktywów. Przychody z działalności operacyjnej dotyczą procesu zbycia takich aktywów jak lokale mieszkalne, lokale usługowe, miejsca postojowe, miejsca parkingowe, komórki lokatorskie.

W zależności od tego która z niżej wymienionych czynności nastąpi wcześniej, za moment ujęcia przychodów z tytułu sprzedaży przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego Grupa uznaje:

- dzień zawarcia notarialnej umowy sprzedaży nieruchomości, w szczególności umowy ustanowienia odrębnej własności nieruchomości lokalowej i jej przeniesienia na nabywcę (par. 38b MSSF 15),
- lub
- dzień wydania nieruchomości nabywcy stwierdzony protokołem odbioru i poprzedzony otrzymaniem przez sprzedającego co najmniej 80% ceny nieruchomości (par. 38c MSSF 15). przy czym określone tu zdarzenie będzie uważane za spełnione, gdy nastąpi realizacja wszystkich poniższych warunków:
    - ✓ została zawarta z nabywcą umowa przedwstępna, warunkowa, deweloperska albo inna umowa zobowiązująca, w której określono cenę nieruchomości oraz warunki jej wpłaty,
    - ✓ nastąpiło zakończenie robót budowlanych budynku, w którym znajduje się nieruchomość (dot. nieruchomości lokalowych),



- ✓ 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,
- ✓ wraz z odbiorem nieruchomości przez nabywcę przeszły na niego ciężary i ryzyka związane z nieruchomością takie jak w szczególności obowiązek pieczy nad nią,
- ✓ wraz z odbiorem nieruchomości przez nabywcę może on swobodnie, w granicach wyznaczonych przez przepisy prawa, dokonywać adaptacji nieruchomości oraz zmian aranżacyjnych,
- ✓ wraz z odbiorem nieruchomości nabywca może swobodnie użytkować nieruchomość w tym również wynajmować ją,
- ✓ nabywca uiszczył sprzedającemu co najmniej 80% płatności należnej za nieruchomość,
- ✓ 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,
- ✓ sprzedający nie jest zobowiązany zgodnie z umową, o której mowa w pkt. 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.

Przychody ujmowane są jako kwoty równe cenie transakcyjnej, która została przypisana do tego zobowiązania do wykonania świadczenia. W celu ustalenia ceny transakcyjnej uwzględnia się warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Grupy – będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich (na przykład niektórych podatków od sprzedaży). Wynagrodzenie określone w umowie z klientem może obejmować kwoty stałe, kwoty zmienne lub oba rodzaje kwot. Grupa nie identyfikuje umów, w których ujmowane są kwoty wynagrodzenia zmiennego.

Grupa sprawuje kontrolę nad konkretnym dobrem lub usługą przed ich przekazaniem klientowi i nie zawiera umów, w ramach których występuje w charakterze pośrednika.

#### Koszty operacyjne

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

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 itp. W szczególności koszt własny sprzedanych lokali i gruntów ustalany jest proporcjonalnie do ich udziału w całym koszcie budowy danego obiektu oraz w całym gruncie stanowiącym dany projekt.

#### Przychody finansowe

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

#### Koszty finansowe

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

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

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



#### Zysk na jedną akcję

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Spółki dominującej przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy (po potrąceniu odsetek od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe) przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających oraz rozwadniających umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe).

#### **2.4. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach**

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa. Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego wymagało od zarządu Spółki dominującej dokonania pewnych szacunków i założeń, opartych na profesjonalnym osądzie, które znajdują odzwierciedlenie w stosowanych zasadach rachunkowości oraz na prezentowanie kwoty aktywów i zobowiązań oraz przychodów i kosztów. Grupa dokonuje oszacowań i przyjmuje założenia dotyczące przyszłości. Szacunki i związane z nimi założenia opierają się o doświadczenia historyczne i inne czynniki uznawane za istotne. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków.

#### Rzeczowe składniki aktywów trwałych

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie aktualnej wiedzy dotyczącej przewidywanego okresu użytkowania składników rzeczowych aktywów trwałych. Przewidywany okres użytkowania podlega okresowej weryfikacji. Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników aktywów.

#### Leasing

Identyfikacja umowy leasingu skutkuje koniecznością dokonania szacunków oraz zastosowania osądów przez zarząd Spółki dominującej, które wpływają istotnie na wartość zobowiązań z tytułu leasingu oraz aktywów z tytułu prawa do użytkowania na ten dzień. Ustalenie okresu leasingu przeprowadzane jest na dzień rozpoczęcia leasingu oraz na dzień wystąpienia znaczącego zdarzenia wpływającego na tą ocenę, które leasingobiorca kontroluje. Przy ustaleniu okresy leasingu bierze się pod uwagę wszystkie fakty powodujące istnienie zachęt ekonomicznych do skorzystania z opcji przedłużenia lub nieskorzystania z opcji wypowiedzenia. Okres trwania leasingów uwzględnia bowiem możliwość przedłużenia umowy leasingu, jak i wcześniejszego jej zakończenia (wypowiedzenia).

Do szacunków, które mają wpływ na wartość rozpoznanych aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kolejnych okresach, należą także stawki amortyzacji oraz wartości rezydualne przyjęte dla poszczególnych aktywów. Przy określeniu szacowanych okresów użytkowania składników aktywów z tytułu praw do użytkowania stosuje się te same zasady, jak w przypadku rzeczowych aktywów trwałych.

Grupa dokonuje też szacunków wpływających na wartość zobowiązań z tytułu leasingu oraz korespondujących z nimi aktywów z tytułu prawa do użytkowania, obejmujących ustalenie stopy dyskonta przyjęte do wyceny zobowiązań z tytułu leasingu. Opłaty leasingowe dyskontowane są z zastosowaniem krańcowej stopy procentowej Grupy, co jest dopuszczone przez MSSF 16 wówczas, gdy ustalenie stopy procentowej leasingu nie jest możliwe w łatwy sposób. Stopę dyskonta ustala się dla każdej umowy indywidualnie (z wyjątkiem portfela leasingów o w miarę podobnych cechach), biorąc pod uwagę specyficzne parametry każdej umowy leasingowej, tj. długość jej trwania, walutę umowy, itp. Stopa dyskonta odzwierciedla przewidywany koszt finansowania zakupu przedmiotu leasingu i uwzględnia stopę wolną od ryzyka opartą na rentowności obligacji skarbowych, jak również aktualną marżę, jaka zostałaby zapłacona przez Grupę w przypadku zaciągnięcia przez nią długu w celu sfinansowania zakupu przedmiotu leasingu w instytucji finansowej.

#### Utrata wartości należności

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

Dla należności od jednostek powiązanych i niepowiązanych – Grupa dokonuje indywidualnej analizy każdej ekspozycji przyporządkowując ją do jednego z 3 stopni:

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



Dla ekspozycji zaklasyfikowanych do stopnia 1 lub 2 wielkość odpisu aktualizującego ustalany jest w oparciu o indywidualnie ustalony rating, profil spłaty oraz ocenę odzysku z tytułu zabezpieczeń. Dla ekspozycji zaklasyfikowanych do stopnia 3, kwota odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości równa się różnicy pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów a wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych (z wyłączeniem przyszłych strat z tytułu nieściągnięcia należności, które nie zostały jeszcze poniesione), zdyskontowanych efektywną stopą procentową.

#### Rezerwy

Rezerwy na nagrody jubileuszowe oraz odprawy emerytalne i rentowe szacuje się przy zastosowaniu metod aktuarialnych. Zmiana stopy dyskontowej oraz zmiana tempa długookresowego wzrostu wynagrodzeń mają wpływ na zmianę szacunku. Przy kalkulacji rezerw aktuariusz przeprowadza analizę wrażliwości w zakresie wpływu stopy dyskonta oraz planowanych wzrostów podstaw wymiaru świadczeń.

Rezerwy na naprawy gwarancyjne są tworzone na koszty, które według szacunków Grupy nie zostaną pokryte z kaucji zatrzymanych od podwykonawców. Szacunki dokonywane są na podstawie przeszłych doświadczeń jako udział kosztów napraw gwarancyjnych do kosztu własnego sprzedaży.

#### Odroczony podatek dochodowy

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

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

### 3. Sezonowość działalności

Podstawowa działalność operacyjna Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

### 4. Segmenty operacyjne

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



## 5. Rzeczowe aktywa trwałe

Poniższa tabela przedstawia zmiany w rzeczowych aktywach trwałych:

Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Aktywa z tytułu prawa do użytkowania*	Razem
Wartość bilansowa netto na początek okresu	7 560	218	1 966	217	39	–	10 000
Wartość bilansowa netto na początek okresu (Wpływ wdrożenia MSSF 16)	–	–	–	–	–	1 251	1 251
<b>Razem wartość bilansowa netto na początek okresu</b>	<b>7 560</b>	<b>218</b>	<b>1 966</b>	<b>217</b>	<b>39</b>	<b>1 251</b>	<b>11 251</b>
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	1 193	145	1 181	–	–	–	2 519
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (–)	–	(1)	(60)	(36)	–	–	(97)
Reklasyfikacje**	–	–	(589)	–	–	589	–
Rozliczenie ze środków trwałych w budowie	–	–	39	–	(39)	–	–
Transfer***	300	–	–	–	–	(300)	–
Amortyzacja (–)	(218)	(131)	(730)	(73)	–	(576)	(1 728)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (–)	–	–	–	–	–	–	–
Odwrócenie odpisów aktualizujących	–	–	–	–	–	–	–
<b>Wartość bilansowa netto na koniec okresu</b>	<b>8 835</b>	<b>231</b>	<b>1 807</b>	<b>108</b>	<b>–</b>	<b>964</b>	<b>11 945</b>

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

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

\*\*\*Pozycja transfer obejmuje wartości netto rzeczowych aktywów trwałych, które zostały wykupione z leasingu na własność.

Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Aktywa z tytułu prawa do użytkowania*	Razem
<b>Razem wartość bilansowa netto na początek okresu</b>	<b>7 715</b>	<b>180</b>	<b>2 143</b>	<b>279</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>10 317</b>
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	40	167	791	24	39	–	1 061
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (–)	–	–	–	–	–	–	–
Amortyzacja (–)	(195)	(129)	(968)	(86)	–	–	(1 378)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (–)	–	–	–	–	–	–	–
Odwrócenie odpisów aktualizujących	–	–	–	–	–	–	–
<b>Wartość bilansowa netto na koniec okresu</b>	<b>7 560</b>	<b>218</b>	<b>1 966</b>	<b>217</b>	<b>39</b>	<b>–</b>	<b>10 000</b>

W 2019 roku Grupa nie dokonała odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych.

Grupa nie posiadała na dzień 31 grudnia 2019 roku zobowiązań umownych, obligujących ją do nabycia w przyszłości rzeczowych aktywów trwałych.

Rzeczowe aktywa trwałe nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Grupy na dzień 31 grudnia 2019 roku. Po dniu bilansowym, w dniu 30 stycznia 2020 roku Lokum Deweloper S.A. złożyła oświadczenie o ustanowieniu hipoteki na lokalach przy ulicy Krawieckiej 1 oraz Krawieckiej 3. Hipoteka stanowi jedno z zabezpieczeń dwóch gwarancji bankowych ważnych do dnia 31 grudnia 2020 roku wystawionych przez PKO BP S.A. na zabezpieczenie zobowiązań spółki Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 sp.k. Wartość hipoteki obciążającej lokale wynosi 7 101 tys. PLN, wartość środków trwałych objętych wyżej wymienioną hipoteką wynosiła na dzień bilansowy 8 155 tys. PLN. Wniosek o wpis hipoteki został złożony w sądzie w dniu 30 stycznia 2020 roku.



Zmianę stanu aktywów z tytułu praw do użytkowania oraz przyporządkowanie aktywów do odpowiedniej klasyfikacji środków trwałych przedstawiano w nocie 13.

## 6. Nieruchomości inwestycyjne

W skład nieruchomości inwestycyjnych wchodzi następujące grunty:

- nieruchomość gruntowa w Nowej Wsi Wrocławskiej,
- nieruchomość gruntowa w Ślęzie.

Poniższa tabela przedstawia zmiany w nieruchomościach inwestycyjnych:

Nieruchomości inwestycyjne (model ceny nabycia)	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Wartość bilansowa netto na początek okresu	2 120	8 995
Wartość bilansowa netto na początek okresu (Wpływ wdrożenia MSSF 16)	140	
<b>Razem wartość bilansowa na początek okresu</b>	<b>2 260</b>	<b>8 995</b>
Nabycie nieruchomości		
Aktywowanie późniejszych nakładów		285
Zbycie nieruchomości (-)		
Amortyzacja (-)		
Reklasyfikacja na zapasy	(223)	(7 160)
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>2 037</b>	<b>2 120</b>

Nie dokonuje się amortyzacji nieruchomości gruntowych.

Zgodnie z polityką rachunkowości Grupy, nieruchomości inwestycyjne wykazywane są według historycznej ceny nabycia.

## 7. Zapasy

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy ujęte są następujące pozycje zapasów:

	31.12.2019			31.12.2018		
	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem
Materiały	–	22	22	–	56	56
Półprodukty i produkcja w toku	162 619	156 850	319 469	159 296	184 229	343 525
Wyroby gotowe	4 584	25 706	30 290	4 084	17 095	21 179
Towary	77 984	4	77 988	77 883	911	78 794
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania*	23 635	–	23 635	–	–	–
<b>Wartość bilansowa zapasów razem</b>	<b>268 822</b>	<b>182 582</b>	<b>451 404</b>	<b>241 263</b>	<b>202 291</b>	<b>443 554</b>

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

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 2019 roku Grupa nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2019 roku wykorzystano odpisy utworzone w poprzednim roku w kwocie 1 628 tys. PLN i pozostały odpis aktualizujący wartość zapasów na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosi 7 466 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2018 roku: 9 094 tys. PLN).

Wartość zapasów będących przedmiotem zabezpieczenia na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosiła 82 332 tys. PLN.

W dniu 19 czerwca 2019 roku, w związku z zawarciem umowy kredytowej, opisanej w nocie 14 niniejszego sprawozdania finansowego, został złożony wniosek o ustanowienie hipoteki na jednym z gruntów będącym w zapasach Grupy. Hipoteka została ustanowiona w dniu 10 lipca 2019 roku. Wartość ustanowionej hipoteki wynosi 46 183 tys. PLN. W dniu 18 lutego 2020 roku, w związku z rozwiązaniem umowy kredytowej, Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 sp.k. złożyła w sądzie wniosek o wykreślenie wyżej wymienionej hipoteki.

W grudniu 2019 dwie spółki zależne Emitenta (Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp.k. i Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 sp.k.) zawarły umowy kredytowe opisane w nocie 14 niniejszego sprawozdania finansowego. Zawarcie umów wiązało się ze złożeniem oświadczeń o ustanowieniu hipoteki na gruntach, na których mają być realizowane przedsięwzięcia inwestycyjne. Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 sp.k. w dniu 20 grudnia 2019 złożyła w sądzie wniosek o ustanowienie hipoteki. Hipoteka w wysokości 113 267 tys. PLN została ustanowiona w dniu 21 lutego 2020 roku. Wniosek o ustanowienie hipoteki w związku z zawarciem umowy kredytowej przez Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp.k. został złożony w dniu 21 stycznia 2020 roku. Na dzień publikacji sprawozdania hipoteka w wysokości 72 391 tys. PLN nie została wpisana do ksiąg wieczystych nieruchomości będących zabezpieczeniem umowy kredytowej.

Łączna wartość wszystkich hipotek ustanowionych na zapasach Grupy na dzień 31 grudnia 2019 wynosiła 231 841 tys. PLN.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku zapasy nie były przedmiotem zabezpieczenia z tytułu zawartych umów kredytowych.

## 8. Aktywa z tytułu umów z klientami

Aktywa z tytułu umów z klientami	31.12.2019	31.12.2018
Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych	46 800	74 191
<b>Aktywa z tytułu umów z klientami razem</b>	<b>46 800</b>	<b>74 191</b>

W związku z wejściem w życie MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” na dzień pierwszego zastosowania nowego standardu, tj. na dzień 1 stycznia 2018 roku, w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wyróżniona została nowa pozycja, tj. aktywa z tytułu umów z klientami. Na dzień 31 grudnia 2019 i 31 grudnia 2018 roku aktywa z tytułu umów z klientami stanowią salda środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach powierniczych.

## 9. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności przedstawiają się następująco:

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, w tym:	31.12.2019	31.12.2018
Należności z tytułu dostaw i usług	8 048	2 024
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	8 544	13 519
Zaliczki na poczet zakupu nieruchomości gruntowych	15 008	7 008
Pozostałe przedpłaty i zaliczki	76	574
Pozostałe należności	427	1 207
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności netto</b>	<b>32 103</b>	<b>24 332</b>
Odpisy aktualizujące wartość należności	(983)	(996)
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności brutto</b>	<b>46 631</b>	<b>25 328</b>



Odpisy aktualizujące zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem Grupy w oparciu o indywidualną analizę poszczególnych sald. Zmiany odpisów aktualizujących wartość należności w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym prezentuje poniższa tabela:

Odpisy aktualizujące wartość aktywów	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>996</b>	<b>605</b>
Odpisy ujęte jako koszt w okresie		391
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)		
Odpisy wykorzystane (-)	(13)	
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>983</b>	<b>996</b>

## 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	31.12.2019	31.12.2018
Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	45 460	110 692
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	75 852	29 058
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych		644
Środki pieniężne w kasie		76
Środki pieniężne w drodze	10	
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>	<b>121 322</b>	<b>140 470</b>

Grupa Kapitałowa dla celów sporządzenia skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych klasyfikuje środki pieniężne w sposób przyjęty do prezentacji w bilansie.

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego ze środkami pieniężnymi równa się ich wartości bilansowej. Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2019 roku nie różni się istotnie od ich wartości bilansowej.

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

## 11. Kapitał własny

### 11.1. Kapitał podstawowy i stan posiadania akcji

Podmiot dominujący Lokum Deweloper S.A. został zarejestrowany w 2011 roku. Na dzień 31 grudnia 2019 roku kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosił 3 600 000 PLN i składał się z 18 000 000 sztuk akcji o wartości nominalnej 0,20 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone. Wszystkie akcje w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy oraz każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Liczba akcji w 2019 i 2018 roku nie uległa zmianie.



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

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

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.

## 11.2. 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.
- Rok 2017 – kwota 86 245 tys. PLN, z tego (13 890) tys. PLN dotyczy wypłaty dywidendy na rzecz akcjonariuszy Lokum Deweloper S.A., a 100 135 tys. PLN wynika z przekazania wyniku finansowego na kapitał zapasowy w Grupie Kapitałowej Lokum Deweloper.
- Rok 2018 – kwota (21 764) tys. PLN, z tego (15 116) tys. PLN dotyczy wypłaty dywidendy na rzecz akcjonariuszy Lokum Deweloper S.A., a (6 648) wynika z pokrycia strat z kapitału zapasowego w Grupie Kapitałowej Lokum Deweloper.
- Rok 2019 - kwota 2 409 tys. PLN związana z przekazaniem wyniku finansowego na kapitał w Grupie.



## 12. Dłużne papiery wartościowe

	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie		Oprocentowanie	Data wykupu
				krótko-terminowe	długo-terminowe		
<b>Stan na 31.12.2019</b>							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii E	PLN	100 000	99 716	170	99 546	WIBOR 6M+ marża 3,1%-3,5% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	18.06.2021
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii F	PLN	65 000	64 732	175	64 557	WIBOR 6M+ marża 3,45%-3,85% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	12.06.2023
<b>Obligacje razem wg stanu na dzień 31.12.2019</b>		<b>165 000</b>	<b>164 448</b>	<b>345</b>	<b>164 103</b>		

Efektywna stopa procentowa dla wyemitowanych obligacji wynosi od 4,83% do 5,17%.

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

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

W dniu 22 marca 2019 roku dokonano przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta 75 tys. sztuk obligacji serii D o łącznej wartości nominalnej 75 mln PLN, tj. wszystkich wyemitowanych obligacji serii D Emitenta. Spółka była uprawniona do przeprowadzenia przedterminowego wykupu obligacji na żądanie własne zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji Obligacji. Kwota na jedną obligację, w jakiej obligacje zostały spłacone w dniu 22 marca 2019 roku, w wyniku realizacji ww. opcji, stanowi sumę wartości nominalnej jednej obligacji



(1 tys. PLN) oraz dodatkowej premii w wysokości 0,50% wartości nominalnej jednej obligacji. Dodatkowo obligatariuszom wypłacony został w dniu 22 marca 2019 roku należny do dnia wykupu kupon za 4 okres odsetkowy w wysokości 20,10 PLN na jedną obligację.

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

Seria	F
Liczba Obligacji	65 000
Wartość nominalna jednej Obligacji	1 000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN
Łączna wartość nominalna Obligacji	65 000 000,00 (słownie: sześćdziesiąt pięć milionów) PLN
Dzień Emisji	12 grudnia 2019 roku
Dzień Wykupu	12 czerwca 2023 roku
Zabezpieczenie Obligacji	Obligacje są niezabezpieczone.
Cele Emisji	Finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich realizowanych przez spółki z Grupy Emitenta, w tym także finansowanie zakupu nieruchomości pod nowe projekty deweloperskie przez spółki z Grupy Emitenta.
Dni płatności odsetek	12 czerwca 2020 r., 12 grudnia 2020 r., 12 czerwca 2021 r., 12 grudnia 2021 r., 12 czerwca 2022 r., 12 grudnia 2022 r., 12 czerwca 2023 r.
Oprocentowanie	zmiennie WIBOR 6M + marża 3,45% (marża jest zmienna w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej Spółki i może wynosić 3,45–3,85% w skali roku)

W dniu 12 listopada 2019 roku zarząd Lokum Deweloper S.A. podjął uchwałę w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji. W ślad za wyżej wymienioną uchwałą, rada nadzorcza Emitenta w dniu 12 listopada 2019 roku podjęła uchwałę w przedmiocie wyrażenia zgody na zaciągnięcie przez Emitenta zobowiązań finansowych wynikających z ustanowionego programu. W ramach programu Emitent mógł wyemitować, w ramach jednej lub kilku serii obligacji odsetkowych, na okaziciela, o maksymalnej łącznej wartości nominalnej nie większej niż 100 mln PLN.

W dniu 10 grudnia 2019 roku Emitent dokonał przydziału 65.000 obligacji zwykłych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 65 mln PLN, pod warunkiem ich opłacenia najpóźniej w dniu 12 grudnia 2019 roku. Cena emisyjna obligacji jest równa wartości nominalnej. Celem emisji obligacji jest finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich realizowanych przez spółki z Grupy Emitenta, w tym także finansowanie zakupu nieruchomości pod nowe projekty deweloperskie przez spółki z Grupy Emitenta. Obligacje nie są zabezpieczone i nie posiadają formy dokumentu. Oprocentowanie obligacji jest zmienne, oparte o stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę w wysokości 3,45%, chyba że ulegnie ona zmianie zgodnie z warunkami emisji. Kupon od każdej obligacji naliczany jest począwszy od dnia emisji (z wyłączeniem tego dnia), odrębnie dla każdego 6-miesięcznego okresu odsetkowego i wypłacany będzie w dniu płatności odsetek. Termin wykupu obligacji ustalono na dzień 12 czerwca 2023 roku. Zbywalność obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom.



W warunkach emisji obligacji Emitent zobowiązał się, że dywidenda wypłacana za rok obrotowy nie przekroczy 50% skonsolidowanego zysku netto wykazywanego w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta za rok obrotowy, za który wypłacana będzie dywidenda.

Obligacje będą przedmiotem ubiegania się o wprowadzenie do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub BondSpot S.A.

W dniu 12 grudnia 2019 roku doszło do opłacenia przez inwestorów 65.000 obligacji zwykłych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda.

W dniu 3 lutego 2020 roku Zarząd GPW podjął Uchwałę nr 78/2020 w sprawie wyznaczenia na dzień 5 lutego 2020 roku pierwszego dnia notowań w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst Obligacji, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem "PLO212700010". Zarząd GPW postanowił w ww. uchwale, iż Obligacje notowane będą w systemie notowań ciągłych pod skróconą nazwą "LKD0623"

Wartość wskaźnika dźwigni finansowej dla obligacji serii E i F na dzień 31 grudnia 2019 roku była ujemna i wynosiła (0,01). Przy wyliczeniu wskaźnika nie uwzględniono wartości zobowiązań z tytułu leasingu powstałych w wyniku wdrożenia MSSF 16 (praw wieczystego użytkowania gruntu oraz najem biura w Krakowie).

## 13. Leasing

### 13.1 Grupa jako leasingobiorca

Grupa wdrożyła MSSF 16 Leasing od 1 stycznia 2019 roku. W wyniku tego zastosowania aktywa z tytułu prawa do użytkowania zostały wykazane w tych samych pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej, w jakich zaprezentowane zostałyby odpowiednie składniki aktywów (szczegółowy opis zawiera nota 2.2). Poniżej zaprezentowano aktywa oraz ich zmianę z tytułu prawa do użytkowania, uwzględnione w pozycji rzeczowych aktywów trwałych, nieruchomości inwestycyjnych oraz w zapasach według stanu na 31 grudnia 2019 roku.

Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rzeczowe aktywa trwałe		Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Razem
	Budynki i budowle	Środki transportu			
Wartość bilansowa netto na początek okresu	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na początek okresu (Wpływ wdrożenia MSSF 16)	1 251	-	140	23 531	24 922
<b>Razem wartość bilansowa netto na początek okresu</b>	<b>1 251</b>	<b>-</b>	<b>140</b>	<b>23 531</b>	<b>24 922</b>
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)				533	533
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)					-
Reklasyfikacje**		589			589
Transfer***	(300)				(300)
Amortyzacja (-)	(256)	(320)		(429)	(1 005)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)					-
Odwrócenie odpisów aktualizujących					-

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

\*\*\*Pozycja transfer obejmuje wartości netto rzeczowych aktywów trwałych, które zostały wykupione z leasingu na własność.



Kwoty z tytułu umów leasingu ujęte w sprawozdaniu z zysku lub strat i innych całkowitych dochodów przedstawiono w tabeli poniżej.

Koszty z tytułu:	Rodzaj kosztu	Rok zakończony 31 grudnia 2019
odsetek z tytułu leasingu	Koszty finansowe: Odsetki	129
leasingu krótkoterminowego	Koszty według rodzaju: Usługi obce	1 383
leasingu aktywów o niskiej wartości niebędący leasingiem krótkoterminowym	Koszty według rodzaju: Usługi obce	432
zmiennych opłat leasingowych nieujętych w wycenie zobowiązań leasingowych	Koszty według rodzaju: Usługi obce	210

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

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			Razem
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	
<b>Stan na 31.12.2019</b>				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	2 091	5 831	17 744	25 666
Koszty finansowe (-)	(142)	(738)	-	(880)
<b>Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych</b>	<b>1 949</b>	<b>5 093</b>	<b>17 744</b>	<b>24 786</b>

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			Razem
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	
<b>Stan na 31.12.2018</b>				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	296	292	-	588
Koszty finansowe (-)	(23)	(19)	-	(42)
<b>Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych</b>	<b>273</b>	<b>273</b>	<b>-</b>	<b>546</b>

### 13.2 Grupa jako leasingodawca

Na dzień 1 stycznia 2019 roku oraz w 2019 roku Grupa nie rozpoznała żadnych umów leasingu finansowego zgodnie z MSSF 16. Grupa jest stroną umów leasingu operacyjnego. Aktywa oddane przez Grupę innym podmiotom do użytkowania na podstawie umów najmu zaliczane są do aktywów Spółki, a opłaty leasingowe z tytułu leasingów operacyjnych są ujmowane liniowo jako przychody ze sprzedaży produktów i usług. Leasing operacyjny dotyczy głównie nieruchomości stanowiących własność Grupy, objętych umowami najmu. Przychodu z tytułu leasingu operacyjnego w 2019 roku wyniosły 1 581 tys. PLN.

## 14. Kredyty bankowe

W dniu 10 czerwca 2019 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A. (Lokum 12) - spółka zależna zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o kredyt inwestorski Nowy Dom (umowa) z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (PKO BP), na mocy której Lokum 12 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 30.788.511,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą "LOKUM VILLA NOVA", tj. budowy zespołu sześciu budynków wielomieszkaniowych wraz z garażami podziemnymi, realizowanych na działkach położonych przy ul. Jaskółczej i Olsztyńskiej we Wrocławiu oraz na spłatę należnych odsetek od kredytu. Kredyt udzielony był na okres od dnia 11 czerwca 2019 roku do dnia 30 listopada 2021 roku. Kredyt wypłacany miał być w walucie polskiej i był oprocentowany w stosunku rocznym według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę PKO BP. W związku z podpisaniem umowy ustanawiane zostały w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna do kwoty 46.183.000,00 PLN ustanowiona na prawie własności nieruchomości, zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Jaskółczej i Olsztyńskiej,



- zastaw finansowy i rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 46.183.000,00 PLN na 100,00% akcji Lokum 12, należących do LOKUM HOLDING 1 sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,
- zastaw na prawach według Kodeksu cywilnego i zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 46.183.000,00 PLN na zbywalnych prawach majątkowych przysługujących komplementariuszowi Lokum 12,
- zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 46.183.000,00 PLN na mieniu ruchomym przedsiębiorstwa Lokum 12,
- weksel własny in blanco z wystawienia Lokum 12 wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Lokum Deweloper S.A.

Wartość zadłużenia z tytułu kapitału kredytu na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosiła 0,00 PLN.

W dniu 27 stycznia 2020 roku Lokum 12 złożyła oświadczenie o rezygnacji z wykorzystania kredytu wraz z wnioskiem o rozwiązanie umowy kredytowej. PKO BP w dniu 30 stycznia 2020 roku potwierdziło rozwiązanie umowy kredytowej, co skutkowało zwolnieniem zabezpieczeń umowy kredytowej.

W dniu 17 grudnia 2019 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 S.K.A. (Lokum 13) - spółka zależna zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o kredyt inwestorski Nowy Dom z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (PKO BP), na mocy której Lokum 13 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 75.510.710,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą "LOKUM SALSA Etapy 1 i 2", tj. budowy zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi i garażem podziemnym oznaczonych jako budynki A i B1, realizowanych w Krakowie przy ulicy Stanisława Klimeckiego 8 oraz na spłatę należnych odsetek od kredytu. Kredyt udzielony jest na okres od dnia 17 grudnia 2019 roku do dnia 30 czerwca 2022 roku. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę PKO BP. W związku z podpisaniem umowy ustanawiane są w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna do kwoty 113.267.000,00 PLN ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, zlokalizowanej w Krakowie przy ul. Stanisława Klimeckiego 8,
- zastaw finansowy i rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 113.267.000,00 PLN na 100,00 % akcji Lokum 13, należących do LOKUM HOLDING 1 sp. z o.o. we Wrocławiu a w przypadku przekształcenia formy prawnej w spółkę komandytową zastaw na prawach według Kodeksu cywilnego i zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 113.267.000,00 PLN na prawach majątkowych przysługujących komandytariuszowi LOKUM HOLDING 1 sp. z o.o.,
- zastaw na prawach według Kodeksu cywilnego i zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 113.267.000,00 PLN na zbywalnych prawach majątkowych przysługujących komplementariuszowi Lokum 13,
- zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 113.267.000,00 PLN na mieniu ruchomym przedsiębiorstwa Lokum 13,
- weksel własny in blanco z wystawienia Lokum 13 wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Lokum Deweloper S.A.

Wartość zadłużenia z tytułu kapitału kredytu na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosiła 0,00 PLN.

W dniu 20 grudnia 2019 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp.k (Lokum 8) - spółka zależna zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Alior), na mocy której Lokum 8 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 48.260.906,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą "LOKUM VISTA Etap II", tj. budynki A i B1, realizowanych w Krakowie przy ulicy Walerego Sławka oraz na spłatę należnych odsetek od kredytu. Kredyt udzielony jest na okres od dnia 20 grudnia 2019 roku do dnia 15 czerwca 2022 roku. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę Alior. W związku z podpisaniem umowy ustanawiane są w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna łączna do kwoty 72.391.360,00 PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości, zlokalizowanej w Krakowie przy ul. Walerego Sławka oraz na udziale Lokum 8 w nieruchomości zlokalizowanej w Krakowie przy ul Walerego Sławka,
- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz banku na wierzytelnościach z mieszkaniowego rachunku powierniczego, prowadzonego w banku dla inwestycji,
- poręczenie cywilne udzielone przez Lokum Deweloper S.A.

Wartość zadłużenia z tytułu kapitału kredytu na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosiła 0,00 PLN.

W dniu 18 lutego 2020 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp.k. (Lokum 9) - spółka zależna zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Alior), na mocy której Lokum 9





otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 28.189.031,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą "LOKUM SIESTA Etap II", tj. budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem oznaczonego jako budynek C, realizowanego w Krakowie przy ulicy Kobierzyńskiej oraz na spłatę należnych odsetek od kredytu. Kredyt udzielony jest na okres od dnia 18 lutego 2020 roku do dnia 15 czerwca 2022 roku. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę Alior. W związku z podpisaniem umowy ustanawiane są w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna łączna do kwoty 42.283.550,00 zł wpisana na pierwszym miejscu na rzecz banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości, zlokalizowanej w Krakowie przy ul. Kobierzyńskiej,
- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz banku na wierzytelnościach z mieszkaniowego rachunku powierniczego, prowadzonego w banku dla inwestycji,
- poręczenie cywilne udzielone przez Lokum Deweloper S.A.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku żadna ze spółek Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper nie posiadała zobowiązań z tytułu kredytów bankowych.

## 15. Rezerwy

Wartość rezerw ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz ich zmiany w poszczególnych okresach przedstawiały się następująco:

Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rezerwy na długoterm. świadczenia pracownicze	Rezerwy na koszty napraw	Zobowiązania z tytułu niewykorzystanych urlopów	Pozostałe	Razem
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>86</b>	<b>650</b>	<b>695</b>	–	<b>1 431</b>
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	24	517	415	–	956
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (–)	–	–	–	–	–
Wykorzystanie rezerw (–)	–	–	(695)	–	(695)
<b>Stan rezerw na koniec okresu</b>	<b>110</b>	<b>1 167</b>	<b>415</b>	–	<b>1 692</b>

Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rezerwy na długoterm. świadczenia pracownicze	Rezerwy na koszty napraw	Zobowiązania z tytułu niewykorzystanych urlopów	Pozostałe	Razem
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	88		800	–	888
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie		650	695	–	1 345
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (–)	(2)	–	–	–	(2)
Wykorzystanie rezerw (–)	–	–	(800)	–	(800)
<b>Stan rezerw na koniec okresu</b>	<b>86</b>	<b>650</b>	<b>695</b>	–	<b>1 431</b>

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

Ponadto dokonano wyliczenia kwoty rezerwy na niewykorzystane urlopy wypoczynkowe według stanu na dzień bilansowy. Wartość rezerwy na świadczenia pracownicze w Spółce została obliczona na dzień bilansowy 31 grudnia 2019 roku na podstawie danych sporządzonych na dzień wyceny oraz w oparciu o wiarygodne założenia aktuarialne i informacje makroekonomiczne aktualne na moment sporządzenia wyceny.



## 16. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

Pozostałe zobowiązania długoterminowe	31.12.2019	31.12.2018
Kaucje gwarancyjne	9 357	9 426
Z tytułu opłaty przekształceniowej PWUG w prawo własności	332	
<b>Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>9 689</b>	<b>9 426</b>

## 17. Zobowiązania z tytułu umów z klientami

Jako zobowiązania z tytułu umów z klientami Grupa uznaje w szczególności:

- zobowiązania z tytułu wpłat na zakup lokali – tj. niezafakturowane wpłaty klientów na poczet zakupu lokali w wysokości wpłaconej kwoty brutto,
- przychody przyszłych okresów / przedpłaty na lokale – tj. zafakturowane wpłaty klientów na poczet zakupu lokali w wysokości przychodów przewidzianych do rozpoznania w przyszłych okresach sprawozdawczych

Zobowiązania z tytułu umów z klientami	31.12.2019	31.12.2018
Z tytułu wpłat klientów na zakup lokali mieszkalnych	47 137	75 073
Przychody przyszłych okresów/wpłaty na lokale	45 389	89 196
<b>Zobowiązania z tytułu umów z klientami razem</b>	<b>92 526</b>	<b>164 269</b>

## 18. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	31.12.2019	31.12.2018
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	6 649	9 217
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	1 198	3 556
Pozostałe zobowiązania	903	426
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem</b>	<b>8 750</b>	<b>13 199</b>



## 19. Instrumenty finansowe

Kategorie i klasy aktywów finansowych	31.12.2019		31.12.2018	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<b>a) Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu</b>				
Udzielone pożyczki	212	211	232	259
Aktywa z tytułu umów z klientami	46 800	46 800	74 191	74 191
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	23 559	23 559	10 813	10 813
Środki pieniężne	75 862	75 862	29 778	29 778
<b>b) Aktywa finansowe wyceniane do wartości godziwej przez wynik finansowy</b>				
Ekwiwalenty pieniężne - jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	45 460	45 460	110 692	110 692
<b>c) Aktywa finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9</b>				
Należności z tytułu podatków		8 544		13 983

Kategorie i klasy zobowiązań finansowych	31.12.2019		31.12.2018	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<b>a) Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu</b>				
Dłużne papiery wartościowe	165 351	164 448	175 851	174 708
Kredyty bankowe	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	92 526	92 526	164 269	164 269
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	17 241	17 241	19 069	19 069
<b>b) Zobowiązania finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9</b>				
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		15 695		3 578
Zobowiązania z tytułu leasingu		24 786		546

Przychody, koszty, zyski lub straty w podziale na kategorie instrumentów finansowych zaprezentowano z nocie 25 „Przychody finansowe” i nocie 26 „Koszty finansowe”.

Wszystkie instrumenty finansowe (zaprezentowane powyżej) są przez Grupę klasyfikowane do poziomu 2 hierarchii wartości godziwej. W przypadku jednostek uczestnictwa wartość godziwa jest ustalona w oparciu o cenę jednostki uczestnictwa, ogłoszoną przez towarzystwo funduszy inwestycyjnych. Sposób i technika wyceny instrumentów wycenianych w wartości godziwej nie zmieniły się w porównaniu do sposobu i techniki wyceny na dzień 31 grudnia 2018 roku.



## 20. Przychody i koszty

Przychody	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
<b>Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>285 859</b>	<b>322 434</b>
– mieszkań i lokali wraz z miejscami postojowymi i komórkami	278 512	315 760
– usług dodatkowych - wykańczanie lokali pod klucz	3 653	4 703
– pozostałe	3 694	1 971
<b>SUMA przychodów ze sprzedaży</b>	<b>285 859</b>	<b>322 434</b>
Pozostałe przychody operacyjne	522	780
Przychody finansowe	1 866	1 725
<b>SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej</b>	<b>288 247</b>	<b>324 939</b>
Przychody z działalności zaniechanej	–	–
<b>Wartość przychodów razem</b>	<b>288 247</b>	<b>324 939</b>

Przychody z działalności zaniechanej nie wystąpiły. Grupa nie prowadzi sprzedaży poza granicami Polski, tym samym całość jej przychodów dotyczy sprzedaży zrealizowanej na terenie kraju. Całość przychodów Grupy jest rozpoznawana w danym momencie.

Koszty	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Koszt sprzedanych produktów	186 883	207 220
Koszty sprzedaży	8 145	9 516
Koszty ogólnego zarządu	9 719	9 135
Pozostałe koszty operacyjne	682	784
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	–	391
Koszty finansowe	7 095	9 302
<b>SUMA kosztów ogółem z działalności kontynuowanej</b>	<b>212 524</b>	<b>236 348</b>
Koszty z działalności zaniechanej	–	–
<b>Wartość kosztów razem</b>	<b>212 524</b>	<b>236 348</b>



## 21. Koszty operacyjne

Koszty operacyjne według rodzaju	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Amortyzacja	2 223	1 404
Zużycie materiałów i energii, w tym:	50 818	72 424
– nieruchomości gruntowe przeznaczone do zabudowy	32 328	40 716
Usługi obce	119 677	179 060
Podatki i opłaty	3 481	3 530
Świadczenia pracownicze	11 726	12 259
Pozostałe koszty rodzajowe	1 877	2 937
<b>Koszty według rodzaju razem</b>	<b>189 802</b>	<b>271 614</b>
Zmiana stanu zapasów	14 945	(45 743)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki ( - )		
Koszty sprzedaży ( - )	(8 145)	(9 516)
Koszty ogólnego zarządu ( - )	(9 719)	(9 135)
<b>Koszty sprzedanych produktów</b>	<b>186 883</b>	<b>207 220</b>

Amortyzacja	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	66	26
Amortyzacja środków trwałych	1 728	1 378
Amortyzacja PWUG wykazanych w zapasach	429	
<b>Amortyzacja razem</b>	<b>2 223</b>	<b>1 404</b>
w tym:		
Koszt własny sprzedaży	361	370
Koszty sprzedaży	301	387
Koszty ogólnego zarządu	1 561	647

Koszty świadczeń pracowniczych	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Wynagrodzenia	9 979	10 381
Koszty ubezpieczeń społecznych	2 003	1 985
Koszty przyszłych świadczeń (rezerwy na niewykorzystane urlopy, odprawy emerytalne)	(256)	(107)
<b>Koszty świadczeń pracowniczych razem</b>	<b>11 726</b>	<b>12 259</b>



## 22. Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Zysk ze zbycia majątku trwałego	101	63
Uzyskane kary, grzywny i odszkodowania	406	418
Przychody z najmu	–	283
Inne przychody	15	16
<b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b>	<b>522</b>	<b>780</b>

## 23. Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Kary i grzywny	241	228
Koszty najmu	–	183
Koszty zaniechanej inwestycji w WNIIP	110	
Koszty polis ubezpieczeniowych	244	271
Pozostałe	87	102
<b>Pozostałe koszty operacyjne razem</b>	<b>682</b>	<b>784</b>

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

(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Odwrócenie odpisu aktualizującego należności		
Odpis aktualizujący wartość należności		(391)
<b>(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych razem</b>	<b>–</b>	<b>(391)</b>



## 25. Przychody finansowe

Przychody finansowe	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Odsetki, w tym:	1 862	1 720
<i>od jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych</i>	1 176	1 080
<i>od środków pieniężnych</i>	663	553
<i>od udzielonych pożyczek</i>	19	8
Różnice kursowe	4	5
Pozostałe przychody finansowe		
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>1 866</b>	<b>1 725</b>

## 26. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Odsetki, w tym:	7 095	9 302
<i>od obligacji</i>	6 962	9 263
<i>od zobowiązań z tytułu leasingu</i>	129	35
<i>od kredytów bankowych</i>		2
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>7 095</b>	<b>9 302</b>

Odsetki od wyemitowanych obligacji stanowią koszt od zobowiązań wycenianych według zamortyzowanego kosztu.

Z uwagi na liczne przepływy i wzajemne pożyczki udzielane pomiędzy spółkami Grupy, nie ma możliwości bezpośredniego powiązania kosztów finansowania zewnętrznego z tytułu wyemitowanych obligacji z nakładami ponoszonymi na realizację projektów deweloperskich, zatem koszty odsetek od dłużnych papierów wartościowych odnoszone są na wynik finansowy w okresie, którego dotyczą (zgodnie z MSR 23 par. 8).

## 27. Podatek dochodowy

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
<b>Podatek bieżący</b>		
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	14 610	61
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy	(3)	
<b>Podatek bieżący</b>	<b>14 607</b>	<b>61</b>
<b>Podatek odroczony</b>		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(1 090)	15 503
Rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	-	-
<b>Podatek odroczony</b>	<b>(1 090)</b>	<b>15 503</b>
<b>Podatek dochodowy razem</b>	<b>13 517</b>	<b>15 564</b>



W wyniku wprowadzonych zmian do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych począwszy od roku 2018 na przedmiot opodatkowania podatkiem CIT składa się dochód stanowiący sumę dochodu osiągniętego z dwóch źródeł: zysków kapitałowych oraz z pozostałej działalności. Brak jest możliwości kompensowania strat poniesionych w ramach jednego źródła dochodami uzyskanymi z innych źródeł przychodów. Za 2019 i 2018 Grupa rozpoznała dochód zarówno ze źródła przychody z zysków kapitałowych, jak i z działalności operacyjnej. Część bieżąca podatku dochodowego ustalona została według stawki równej 19% dla podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym.

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>75 723</b>	<b>88 591</b>
Stawka podatku	19%	19%
<b>Podatek dochodowy wg stawki krajowej</b>	<b>14 387</b>	<b>16 832</b>
<b>Korekty o:</b>		
Wyniki spółek niepodlegających opodatkowaniu podatkiem dochodowym	(64)	(428)
Efekt podatkowy strat nieuwjętych w podstawie opodatkowania	558	
Przychody niepodlegające opodatkowaniu (-)	(10)	(31)
Kosztów trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	101	557
Wyników podmiotów niekontrolujących	(1 419)	(1 654)
Zmiana rozpoznanych ujemnych różnic przejściowych (+/-)	(33)	291
Rozwiązane aktywo na podatek odroczony od strat podatkowych (-)		(3)
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy (+/-)	(3)	
<b>Podatek dochodowy razem</b>	<b>13 517</b>	<b>15 564</b>

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

## 28. Odroczony podatek dochodowy

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

	31.12.2019	31.12.2018
<b>Saldo na początek okresu:</b>		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	28 797	33 280
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 338	2 318
<b>Podatek odroczony per saldo na początek okresu</b>	<b>15 459</b>	<b>30 962</b>
<b>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</b>		
Rachunek zysków i strat (+/-)	1 090	(15 503)
Inne całkowite dochody (+/-)		
<b>Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:</b>	<b>16 549</b>	<b>15 459</b>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21 183	28 797
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 634	13 338





Odroczonego podatek dochodowy wynika z następujących pozycji różnic przejściowych:

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2018	Zmiana stanu:			31.12.2019
		Rachunek zysków i strat	Inne całkowite dochody	Przeniesienie do innej pozycji	
<b>Aktywa:</b>					
Rzeczowe aktywa trwałe	236	111			347
Nieruchomości inwestycyjne	–				–
Zapasy	76 242	5 387			81 629
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 181	(184)			997
<b>Pasywa:</b>					
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	86	24			110
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	695	(280)			415
Pozostałe rezerwy	595	473			1 068
Dłużne papiery wartościowe	835	(490)			345
Leasing	547			(547)	–
Zobowiązania handlowe		125			125
<b>Inne:</b>					
Nierozliczone straty podatkowe	71 147	(44 695)			26 452
<b>Razem różnice przejściowe</b>	<b>151 564</b>	<b>(39 529)</b>	–	<b>(547)</b>	<b>111 488</b>
Stawka podatku	19%				19%
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>28 797</b>				<b>21 183</b>

Dodatkowe różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2018	Zmiana stanu:			31.12.2019
		Rachunek zysków i strat	Inne całkowite dochody	Przeniesienie do innej pozycji	
<b>Aktywa:</b>					
Rzeczowe aktywa trwałe	537	539			1 076
Nieruchomości inwestycyjne	–	128			128
Zapasy	–	21 626			21 626
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 934	(1 053)			881
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	691	(231)			460
<b>Pasywa:</b>					
Dłużne papiery wartościowe	414	(247)			167
Leasing	–	(22 215)		(547)	(22 762)
<b>Inne:</b>					
Wynik na sprzedaży lokali, dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności	66 622	(43 810)			22 812
<b>Razem różnice przejściowe</b>	<b>70 198</b>	<b>(45 263)</b>	–	<b>(547)</b>	<b>24 388</b>
Stawka podatku	19%				19%
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>13 338</b>				<b>4 634</b>



## 29. Zysk na akcję

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego akcjonariuszom podmiotu dominującego przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego akcjonariuszom podmiotu dominującego przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających oraz rozwadniających umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe).

Ilość akcji zwykłych w 2019 i 2018 nie zmieniła się. Na 31 grudnia 2019 roku Lokum Deweloper S.A. nie ma potencjalnie rozwadniających akcji zwykłych.

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
<b>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</b>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	18 000 000	18 000 000
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	–	–
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	18 000 000	18 000 000
<b>Działalność kontynuowana</b>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	54 738	64 320
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	3,041	3,573
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	3,041	3,573
<b>Działalność zaniechana</b>		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	–	–
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	–	–
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	–	–
<b>Działalność kontynuowana i zaniechana</b>		
Zysk (strata) netto	54 738	64 320
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	3,041	3,573
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	3,041	3,573

## 30. Dywidendy

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



Komandytariusze/akcjonariusze spółek komandytowych i komandytowo-akcyjnych nie posiadający kontroli posiadają prawo do łącznego zysku spółek operacyjnych na poziomie 8,5%. Informację o dywidendach wypłaconych przez spółki z Grupy dla akcjonariuszy nie posiadających kontroli przedstawiono poniżej:

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Olczyk sp. z o.o. Lokum sp. k.	64	65
Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp. k.	403	40
Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp. k.	269	3 183
Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. k.	(762)	
Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp. k.	2 258	1 208
Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp. k.	3 628	1 085
Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp. k.	(44)	
Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp. k.	1 674	
Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp. k.	1 000	
<b>RAZEM</b>	<b>8 490</b>	<b>5 581</b>

### 31. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana

W roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku ani w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku Grupa nie zaniechała i w kolejnym roku nie planuje zaniechania żadnego rodzaju działalności.

Grupa nie posiada aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży.



## 32. Przepływy pieniężne

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
<b>Amortyzacja:</b>		
amortyzacja wartości niematerialnych	66	26
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	1 728	1 378
amortyzacja PWUG wykazanych w zapasach	429	–
	<b>2 223</b>	<b>1 404</b>
<b>Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:</b>		
odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek	(8)	(7)
odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	(16)	(8)
odsetki od leasingu	129	35
odsetki i opłaty od dłużnych papierów wartościowych	6 962	9 263
	<b>7 067</b>	<b>9 283</b>
<b>Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej</b>		
przychody ze sprzedaży wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych	(199)	(63)
wartość netto sprzedanych wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych	98	
	<b>(101)</b>	<b>(63)</b>
<b>Zmiana należności</b>		
zmiana stanu należności wynikająca z bilansu	19 620	(47 571)
korekta o zmianę stanu należności z tytułu sprzedaży środków trwałych	4	
	<b>19 624</b>	<b>(47 571)</b>
<b>Zmiana stanu zapasów</b>		
zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu	(7 850)	(112 419)
korekta o prowizje od kredytów	230	329
korekta o reklasyfikację nieruchomości inwestycyjnych	223	6 875
korekta o zmianę stanu aktywów z tytułu praw do użytkowania	23 635	
	<b>16 238</b>	<b>(105 215)</b>
<b>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych</b>		
zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu	(76 192)	124 616
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu umów z klientem wynikającą z przychodów przyszłych okresów	43 807	(89 196)
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu wypłaty udziałów w zyskach akcjonariuszom mniejszościowym		2 785
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu nabycia aktywów trwałych	(19)	284
korekta o zmianę stanu zobowiązań długoterminowych	263	2 800
	<b>(32 141)</b>	<b>41 289</b>



### 33. Uzgodnienie stanu zadłużenia

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
<b>Zobowiązania finansowe na początek okresu</b>		
- obligacje	174 708	174 087
- kredyty	-	
- leasingi	546	691
<b>Zobowiązania finansowe na początek okresu razem</b>	<b>175 254</b>	<b>174 778</b>
<b>Zmiany wynikające z przepływów gotówkowych, w tym:</b>		
wpływy z tyt. otrzymanych kredytów		39 261
wpływy z tyt. wyemitowanych obligacji (pomniejszone o wydatki na emisje)	64 550	
wypływy z tyt. spłaty otrzymanych kredytów		(39 261)
wypływy z tyt. wykupu obligacji	(75 000)	
płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(787)	(308)
odsetki i prowizje zapłacone w okresie	(6 758)	(8 893)
	<b>(17 995)</b>	<b>(9 201)</b>
<b>Zmiany bezgotówkowe, w tym:</b>		
wartość początkowa środków trwałych w leasingu przyjętych w roku obrotowym		163
wpływ wdrożenia MSSF 16	24 922	
wykupienie z leasingu na własność	(300)	
odsetki i prowizje naliczone w okresie	6 819	9 514
	<b>31 441</b>	<b>9 677</b>
<b>Zobowiązania finansowe na koniec okresu</b>		
- obligacje	164 448	174 708
- kredyty	-	
- leasingi	24 786	546
<b>Zobowiązania finansowe na koniec okresu razem</b>	<b>189 234</b>	<b>175 254</b>

### 34. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

#### 34.1. Poręczenia i gwarancje wewnątrz Grupy

Spółki z Grupy udzielają sobie wzajemnych poręczeń zarówno w związku z zaciąganiem wspólnie kredytami, jak i w ramach transakcji zakupowych. Transakcje te mają charakter wewnątrzgrupowy, poręczenie dotyczy zobowiązań kredytowych oraz zobowiązań handlowych wobec jednostek niepowiązanych. Zobowiązania warunkowe tego typu udzielane jednostkom zależnym przez spółkę Lokum Deweloper S.A. zostały szczegółowo opisane w nocie 35 jednostkowego sprawozdania finansowego spółki Lokum Deweloper S.A. za rok 2019. Pozostałe poręczenia i gwarancje w związku z zawartymi umowami kredytowymi zostały opisane w nocie 14 niniejszego sprawozdania finansowego. Wynik wyceny tych gwarancji według MSSF 9 na 31 grudnia 2019 roku jest nieistotny.



### 34.2. Sprawy sądowe

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

W dniu 25 lipca 2019 roku została nadana klauzula wykonalności na tytuł egzekucyjny – akt notarialny, w części dotyczącej poddania się egzekucji co do kwoty 591.000,00 PLN przez dłużnika spółki zależnej pod firmą Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp. k. (Lokum 7). W dniu 8 sierpnia 2019 roku Lokum 7 wystąpiła do komornika z wnioskiem o egzekucję. Postępowanie to nie wpływa w sposób istotny na działalność Spółki dominującej oraz Grupy Kapitałowej.

### 34.3. Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. Opis ryzyk i niepewności związanych ze sprawami podatkowymi został opisany w Sprawozdaniu z działalności zarządu Grupy Kapitałowej w nocy 3 oraz w nocy 35 niniejszego sprawozdania finansowego.

W dniu 18 listopada 2019 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała postanowienie o wszczęciu postępowania kontrolnego przez Urząd Celno- Skarbowy we Wrocławiu w zakresie kontroli przestrzegania przepisów prawa podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za 2018 rok. Dnia 18 lutego 2019 roku Naczelnik dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego We Wrocławiu wydał postanowienie o wyznaczeniu nowego terminu zakończenia kontroli celno-skarbowej do dnia 25 maja 2020 roku. Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper postępowanie kontrolne nie zostało zakończone. W ocenie zarządu jednostki dominującej, w odniesieniu do KIMSF23 pkt 10 nie ma prawnego obowiązku wypływów środków pieniężnych i nie ma podstaw do oceny wyższego prawdopodobieństwa wystąpienia ryzyka. W związku z tym Grupa zdecydowała, że na dzień 31 grudnia 2019 roku i na dzień zatwierdzenia do publikacji rocznego sprawozdania finansowego nie występują zdarzenia obligujące, a zatem nie ma podstaw do tworzenia rezerw na powyższe ryzyko.

## 35. Zarządzanie ryzykiem finansowym

Grupa Kapitałowa narażona jest na ryzyka związane z instrumentami finansowymi. Aktywa oraz zobowiązania finansowe Grupy w podziale na kategorie zaprezentowano w nocy numer 19.

Ryzykami, na które narażona jest Grupa są:

- ryzyko rynkowe obejmujące przede wszystkim ryzyko stopy procentowej,
- ryzyko kredytowe,
- ryzyko płynności,
- ryzyko podatkowe,
- prowadzone postępowania administracyjne w zakresie prawa zagospodarowania nieruchomości oraz prawa budowlanego,
- sytuacja związana z epidemią wirusa SARS-CoV-2 w 2020 roku

Zarządzanie ryzykiem finansowym Grupy koordynowane jest przez Spółkę dominującą. W procesie zarządzania ryzykiem najważniejsze są 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. Pozostałe istotne czynniki ryzyka i zagrożenia zostały opisane w sprawozdaniu zarządu z działalności Grupy Kapitałowej publikowane jednocześnie z niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.



### 35.1. Ryzyko rynkowe

#### Analiza wrażliwości na ryzyko walutowe

Większość transakcji w Grupie przeprowadzanych było w PLN. 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. Narażenie Grupy na ryzyko stóp procentowych związane jest z aktywami i zobowiązaniami finansowymi, w szczególności z wyemitowanymi obligacjami.

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

Ryzyko stóp procentowych	Wartość obliczona dla celów analizy	
	31.12.2019	31.12.2018
Udzielone pożyczki (Kapitał)	211	232
Dłużne papiery wartościowe	(165 000)	(175 000)
Leasing	(25 666)	(546)
<b>Ekspozycja netto</b>	<b>(190 455)</b>	<b>(175 314)</b>
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1%	+/- 1%
<b>Wpływ wzrostu/spadku stopy procentowej o 1 p.p.</b>	<b>+/- 1 905</b>	<b>+/- 1 753</b>

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

### 35.2. Ryzyko kredytowe

Głównymi aktywami finansowymi Grupy są jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych, 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.

### 35.3. 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.

Zdaniem zarządu Grupa ma wystarczającą ilość środków pieniężnych do terminowego regulowania wszelkich zobowiązań. Minimalizacja ryzyka płynności w dłuższej perspektywie czasu realizowana jest poprzez dostępność kredytów bankowych.



Zgodnie z par. B11 MSSF 7 przy ustaleniu odpowiedniej ilości przedziałów czasowych w analizie terminów wymagalności zobowiązań Grupa Kapitałowa kieruje się własnym osądem. Biorąc pod uwagę strukturę bilansu Grupy, na dzień bilansowy nie występuje istotne ryzyko płynności. Posiadane przez Grupę aktywa obrotowe (652,9 mln PLN) znacząco przekraczają wartość zobowiązań krótkoterminowych (118,8 mln PLN). Z tego względu przedział czasowy krótszy niż rok został przedstawiony w dwóch okresach.

Na dzień bilansowy zobowiązania Grupy mieściły się w następujących przedziałach terminów wymagalności.

	Krótkoterminowe		Długoterminowe			RAZEM
	do 6 m-cy	do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	Powyżej 5 lat	
<b>Stan na 31.12.2019</b>						
Dłużne papiery wartościowe	345		99 546	64 557		164 448
Leasing	1 753	196	3 132	1 961	17 744	24 786
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	7 877	873				8 750

#### 35.4. Ryzyko podatkowe

Polskie przepisy prawa podatkowego dotyczące w szczególności podatku dochodowego podlegają częstym modyfikacjom, obejmującym zarówno brzmienie poszczególnych regulacji, jak również sposób stosowania ich wykładni przez organy podatkowe i sądy administracyjne. Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom (na przykład sprawy celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji, a ewentualne dodatkowe zobowiązania podatkowe powstałe w ocenie takich organów kontrolnych muszą być uregulowane wraz z odsetkami. Brak odniesienia do utrwalonej regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności potęgowanych niejednoznacznych pojęciami i nieostryimi definicjami. Elementy te prowadzą w praktyce do daleko idących trudności w stosowaniu regulacji prawa podatkowego, w szczególności niejednokrotnie braku możliwości uzyskania zarówno ze strony organów podatkowych, jak i doradców podatkowych jednoznacznych zaleceń co do sposobu postępowania, który dałaby pewność co do poprawności dokonywanych rozliczeń podatkowych. Często występujące różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym. Dodatkowym czynnikiem zwiększającym poziom niepewności co do dokonywanych rozliczeń podatkowych są obowiązujące od 15 lipca 2016 r. przepisy Ordynacji Podatkowej wprowadzające do polskiego systemu prawa Ogólną Klauzulę Zapobiegającą Nadużyciom (tzw. klauzula GAAR). Istotą tych regulacji pozostaje przyznanie organom podatkowym uprawnienia do oceny, czy dana czynność gospodarcza jest realizowana przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisu ustawy podatkowej.

Zważywszy na rozbudowaną strukturę Grupy oraz finansowanie podmiotów Grupy poprzez emisję obligacji nabywanych przez fundusz inwestycyjny zamknięty, Grupa zdaje sobie sprawę z potencjalnego zainteresowania organów skarbowych procesami gospodarczymi i transakcjami dokonywanymi przez spółki wewnątrz Grupy Kapitałowej. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe spółek z Grupy Kapitałowej mogą zostać powiększone o nieistotne dodatkowe zobowiązania podatkowe.

W dniu 18 listopada 2019 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała postanowienie o wszczęciu postępowania kontrolnego przez Urząd Celno- Skarbowy we Wrocławiu w zakresie kontroli przestrzegania przepisów prawa podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za 2018 rok. Dnia 18 lutego 2019 roku Naczelnik dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego We Wrocławiu wydał postanowienie o wyznaczeniu nowego terminu zakończenia kontroli celno-skarbowej do dnia 25 maja 2020 roku. Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper postępowanie kontrolne nie zostało zakończone. W ocenie zarządu jednostki dominującej, w odniesieniu do KIMSF23 pkt 10, nie ma prawnego obowiązku wypływów środków pieniężnych i nie ma podstaw do oceny wyższego prawdopodobieństwa wystąpienia ryzyka. W związku z tym Grupa zdecydowała, że na dzień 31 grudnia 2019 roku i na dzień zatwierdzenia do publikacji rocznego sprawozdania finansowego nie występują zdarzenia obligujące, a zatem nie ma podstaw do tworzenia rezerw na powyższe ryzyko.





### 35.5. Prowadzone postępowania administracyjne w zakresie prawa zagospodarowania nieruchomości oraz prawa budowlanego

Działalność Grupy w zakresie projektów deweloperskich wiąże się z koniecznością uzyskania stosownych decyzji i zezwoleń administracyjnych. Podmioty Grupy muszą uzyskiwać w szczególności decyzje o warunkach zabudowy dla nieruchomości nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz pozwolenia na budowę, co może wiązać się z koniecznością pozyskiwania dodatkowych dokumentów takich jak uzgodnienia, opinie, czy zgody właścicieli lub posiadaczy sąsiednich nieruchomości. Dodatkowo w toku prowadzenia inwestycji istnieje ryzyko wstrzymania jej prowadzenia przez właściwe organy, w szczególności wskutek protestów właścicieli lub posiadaczy sąsiednich nieruchomości lub z innych przyczyn przewidzianych prawem.

Po zakończeniu procesu budowlanego konieczne jest uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Dodatkowo w trakcie procesu inwestycyjnego, w niektórych przypadkach, koniecznym jest uzyskanie decyzji o podziale nieruchomości, zaś w każdym przypadku dla obrotu wybudowanymi lokalami niezbędne jest uzyskanie zaświadczeń o samodzielności lokali. Uzyskiwanie stosownych decyzji administracyjnych wiąże się często z długotrwałymi postępowaniami administracyjnymi, co powoduje powstanie ryzyka braku możliwości zakończenia poszczególnych faz inwestycji w zakładanych przez Grupę terminach. W szczególności opóźnienie w wydaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie przez uprawniony organ może przesunąć datę przekazania lokalu i aktu notarialnego przenoszącego własność, które alternatywnie stanowią datę ewidencjonowania przychodów ze sprzedaży lokali.

### 35.6. Sytuacja związana z epidemią wirusa SARS-CoV-2 w 2020 roku

W związku z rozprzestrzeniającym się wirusem SARS-CoV-2, który wywołuje chorobę COVID-19, serię zachorowań na ww. chorobę uznano za pandemię, natomiast na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej ogłoszono stan epidemii. Podmioty reprezentujące władzę państwową, lokalną oraz organy państwowe wydały szereg aktów prawnych radykalnie ograniczających codzienne funkcjonowanie życia społecznego i gospodarczego. Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper doświadcza zmniejszonego zainteresowania zakupem lokali przez klientów, co w aktualnej sytuacji jest naturalną reakcją konsumentów, koncentrujących uwagę na kwestiach związanych z ochroną zdrowia i życia. Zarząd Lokum Deweloper S.A., wskazuje, że dostrzega potencjalne skutki pandemii, które mogą negatywnie wpłynąć na jej działalność i wyniki finansowe, w szczególności na:

- terminowość realizacji inwestycji realizowanych przez spółki z Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper w związku z potencjalnymi opóźnieniami w realizacji robót budowlanych, spowodowanych brakiem personelu budowlanego oraz niedoborem materiałów i komponentów (opóźnienia dostaw);
- dostępność i warunki finansowania inwestycji;
- dynamikę sprzedaży i ilość sprzedanych lokali.

Zarząd spółki dominującej wskazuje, że wirus SARS-CoV-2 oraz choroba COVID-19 mogą również wpłynąć na:

- terminowość wydawania decyzji administracyjnych (między innymi decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji o pozwoleniu na użytkowanie);
- proces wyodrębniania i przenoszenia własności lokali;
- funkcjonowanie organów administracji publicznej, organów państwowych, kancelarii notarialnych oraz innych podmiotów i instytucji mających wpływ na działalność i wyniki Emitenta.

Emitent na bieżąco monitoruje rozwój sytuacji związanej z wpływem wirusa SARS-CoV-2 oraz choroby COVID-19 na działalność Grupy, podejmując działania w celu minimalizacji negatywnych skutków pandemii. Obecnie Zarząd jednostki dominującej nie jest w stanie oszacować skali wpływu pandemii na wyniki przyszłych okresów.

## 36. Zarządzanie kapitałem

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

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może wypłacić dywidendę dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku nie wprowadzono żadnych istotnych zmian celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.



Poniższa tabela zawiera kalkulację zadłużenia netto dla Grupy Kapitałowej.

Zadłużenie netto	Wartość obliczona dla celów analizy	
	31.12.2019	31.12.2018
Dłużne papiery wartościowe	164 448	174 708
Leasing	24 786	546
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(121 322)	(140 470)
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>67 912</b>	<b>34 784</b>
Kapitał własny	367 335	349 639
<b>Kapitał i zadłużenie netto</b>	<b>435 247</b>	<b>384 423</b>
<b>Wskaźnik dźwigni (zadłużenie netto / kapitał + zadłużenie netto)</b>	<b>15,6%</b>	<b>9,0%</b>

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:

	31.12.2019	31.12.2018
<b>EBITDA</b>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	80 952	96 168
Amortyzacja	2 223	1 404
<b>EBITDA</b>	<b>83 175</b>	<b>97 572</b>

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

## 37. 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.

### 37.1. 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.

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 Lokum Holding 1 sp. z o.o.
		prezes zarządu Lokum Holding 4 sp. z o.o.
		prezes zarządu Olczyk sp. z o.o.
		prezes zarządu LD sp. z o.o.
		dyrektor klasy A Lokum Investment s.à r.l.
		komandytariusz spółek zależnych:



Imię i nazwisko	Rodzaj powiązania	Funkcja w Grupie Kapitałowej
		Olczyk sp. z o.o. Lokum sp. k.
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp. k.
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp. k.
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. k.
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp. k.
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp. k.
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp. k.
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp. k.
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp. k.
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp. k.
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 sp. k.
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 sp. k.
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 sp. k.
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 sp. k.
		akcjonariusz spółek zależnych:
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A.
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 16 S.K.A.
		wiceprezes zarządu ds. finansowych Lokum Deweloper S.A.
		wiceprezes zarządu ds. finansowych Lokum Holding 1 sp. z o.o.
		wiceprezes zarządu ds. finansowych Lokum Holding 4 sp. z o.o.
		wiceprezes zarządu ds. finansowych Olczyk sp. z o.o.
		wiceprezes zarządu ds. finansowych LD sp. z o.o.
Tomasz Dotkuś	Osobowe, kapitałowe	
Dariusz Olczyk	Osobowe, kapitałowe	przewodniczący rady nadzorczej Lokum Deweloper S.A.
Jan Olczyk	Osobowe, kapitałowe	wiceprzewodniczący rady nadzorczej Lokum Deweloper S.A. syn Pana Dariusza Olczyka
		sekretarz rady nadzorczej Lokum Deweloper S.A.
		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.
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp. k.
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp. k.
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp. k.
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 sp. k.
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 sp. k.
Arkadiusz Król	Osobowe, kapitałowe	



Imię i nazwisko	Rodzaj powiązania	Funkcja w Grupie Kapitałowej
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 sp. k.
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 sp. k.
		akcjonariusz spółek zależnych:
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A.
		Olczyk sp. z o.o. Lokum 16 S.K.A.
Bartosz Krzesiak	Osobowe	członek rady nadzorczej Lokum Deweloper S.A.
Emilia Sawicka	Osobowe	członek rady nadzorczej Lokum Deweloper S.A.

Szczegółowe informacje o wynagrodzeniu kluczowego personelu, w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, przedstawiono w nocie 38.

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

W 2019 roku nie były zawierane żadne transakcje z członkami wyższej kadry kierowniczej za wyjątkiem świadczeń na rzecz personelu kierowniczego.

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

Do pozostałych podmiotów powiązanych Grupa zalicza:

Imię i nazwisko	Rodzaj powiązania	Sposób powiązania
Halit s.à r.l.	Osobowe	Dariusz Olczyk - właściciel
Olczyk sp. j.	Osobowe	Dariusz Olczyk – współnik
Apeiron Synthesis S.A.	Osobowe	Dariusz Olczyk – akcjonariusz, członek rady nadzorczej Bartosz Kuźniar – akcjonariusz
Apeiron Catalysts sp. z o.o.	Osobowe	Dariusz Olczyk – udziałowiec Bartosz Kuźniar – udziałowiec
Infisanus sp. z o.o.	Osobowe	Dariusz Olczyk – 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 S.A.	Osobowe	Dariusz Olczyk – akcjonariusz Bartosz Kuźniar – akcjonariusz
Pure Energy Systems sp. z o.o.	Osobowe	Dariusz Olczyk – udziałowiec

Podsumowanie transakcji z pozostałymi podmiotami powiązanymi w 2019 i w 2018 roku przedstawiają poniższe tabele.

	Rok	Przychody ze sprzedaży	Pozostałe przychody operacyjne i finansowe	Zakupy usług, towarów i środków trwałych	Pozostałe koszty operacyjne i finansowe
Pozostałe jednostki powiązane	2 019	5 705	68	584	
Pozostałe jednostki powiązane	2 018	239	8	1 215	

	Rok	Udzielone pożyczki	Należności handlowe i pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu umów z klientami	Zobowiązania handlowe
Pozostałe jednostki powiązane	2 019	206	6 375	365	663
Pozostałe jednostki powiązane	2 018	181	209	365	299



Transakcje z podmiotami nieobjętymi konsolidacją dokonywane były na zasadach rynkowych.

Nie wystąpiły przesłanki do dokonania 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.

## 38. Wynagrodzenie kadry kierowniczej

### 38.1. 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 za rok zakończony 31 grudnia 2019	inne świadczenia za rok zakończony 31 grudnia 2019	wynagrodzenie za rok zakończony 31 grudnia 2019	wypłaty z zysku za		
					rok zakończony 31 grudnia 2019	lata wcześniejsze	
Bartosz Kuźniar	prezes zarządu	38	10	96		2 978	3 122
Tomasz Dotkuś	wiceprezes zarządu ds. finansowych -	273	7	108			388
<b>Razem</b>		<b>311</b>	<b>17</b>	<b>204</b>	<b>-</b>	<b>2 978</b>	<b>3 510</b>

### 38.2. 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 za rok zakończony 31 grudnia 2019	inne świadczenia za rok zakończony 31 grudnia 2019	wynagrodzenie za rok zakończony 31 grudnia 2019	wypłaty z zysku za		
					rok zakończony 31 grudnia 2019	lata wcześniejsze	
Dariusz Olczyk	przewodniczący rady nadzorczej	18					18
Jan Olczyk	wiceprzewodniczący rady nadzorczej	16					16
Arkadiusz Król	sekretarz rady nadzorczej	12				547	559
Bartosz Krzesiak	członek rady nadzorczej	18					18
Emilia Sawicka	członek rady nadzorczej	20					20
<b>Razem</b>		<b>84</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>547</b>	<b>631</b>



### 39. Informacje o zatrudnieniu

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

Przeciętne zatrudnienie	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Pracownicy administracyjni	90	91
<b>Razem</b>	<b>90</b>	<b>91</b>

Przeciętne zatrudnienie	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Liczba pracowników przyjętych	5	23
Liczba pracowników zwolnionych	15	11
<b>Razem</b>	<b>(10)</b>	<b>12</b>

### 40. Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej uprawnionej do badania sprawozdania finansowego

Rada nadzorcza spółki dominującej, działając zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi, dokonała wyboru firmy audytorskiej do badania sprawozdań finansowych. Firmą audytorską wybraną do badania sprawozdań finansowych Spółki jest spółka PKF Consult sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Orzyckiej 6 lok. 1B, wpisaną na listę firm audytorskich prowadzoną przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego pod nr 477.

Wynagrodzenie firmy audytorskiej z poszczególnych tytułów wyniosło:

Wynagrodzenie wypłacone lub należne za rok obrotowy	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
za badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	63	63
za przegląd sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	41	41
<b>Razem</b>	<b>104</b>	<b>104</b>

### 41. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

W dniu 15 stycznia 2020 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp. k. uzyskała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie X etapu inwestycji Lokum di Trevi obejmującego 256 mieszkań. Decyzja jest ostateczna.

W dniu 23 stycznia 2020 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum sp.k. - spółka zależna, której przedmiotem działalności jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich, zawarła umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako działki nr 3/8, 3/9 oraz 3/10, położonych we Wrocławiu przy ul. Góralskiej, o łącznej powierzchni 1,1943 ha wraz z własnością położonych na nieruchomości budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności i urządzeń usytuowanych na nieruchomości. Strony ustaliły cenę sprzedaży za nieruchomość na kwotę 42.000.000,00 PLN plus należny podatek VAT w kwocie 9.660.000,00, tj. na kwotę brutto 51.660.000,00 PLN. Na nieruchomości spółka planuje realizację przedsięwzięcia deweloperskiego dla ok. 500 lokali, standardowo realizowanego przez spółki z Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper, w postaci budynków wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi i usługami. Zakup nieruchomości został sfinansowany ze środków własnych kupującej spółki oraz ze środków pochodzących z emisji obligacji serii F.

W dniu 29 stycznia 2020 roku spółka Olczyk sp. z o.o. udzieliła poręczenia za zobowiązania Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 sp. k. na rzecz Oknoplast Sp. z o.o. z tytułu zapłaty wynagrodzenia za kontrakt na dostawę i montaż stolarki okiennej, w związku realizacją przedsięwzięcia



inwestycyjnego zlokalizowanego przy ul. Klimeckiego w Krakowie. Poręczenie udzielone jest do kwoty 2.285.000,00 PLN netto, powiększonej o kwotę podatku VAT.

W dniu 21 lutego 2020 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k., w związku z brakiem ustawowego obowiązku powtórnego dopuszczenia do użytkowania przebudowanych i wyremontowanych budynków wraz ze zmianą sposobu ich użytkowania, uzyskała postanowienie o odmowie wszczęcia postępowania administracyjnego w sprawie udzielenia pozwolenia na użytkowanie istniejących budynków B, C (obejmującego lokale usługowe), budynek portierni i ogrodzenie w ramach inwestycji Lokum Vena. Postanowienie jest ostateczne.

W dniu 28 lutego 2020 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k., uzyskała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie miejsc postojowych i zagospodarowania terenu inwestycji Lokum Vena. Decyzja jest ostateczna.

W dniu 18 marca 2020 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. k. uzyskała decyzję o udzieleniu pozwolenia na budowę I etapu inwestycji Lokum Porto przy ul. Gnieźnieńskiej we Wrocławiu, obejmującej 390 mieszkań i 72 jednostki hotelowe. Decyzja nie jest ostateczna.

Po dniu bilansowym, do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nie miały miejsca inne wydarzenia, inne niż opisane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.



## 42. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 31 grudnia 2019 roku: 4,2585 EUR/PLN; 31 grudnia 2018 roku: 4,3000 EUR/PLN
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku: 4,3018 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku: 4,2669 EUR/PLN.

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
	w tys. PLN		w tys. EUR	
<b>Sprawozdanie z wyniku</b>				
Przychody ze sprzedaży	285 859	322 434	66 451	75 566
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	80 952	96 168	18 818	22 538
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	75 723	88 591	17 603	20 762
Zysk (strata) netto	62 206	73 027	14 460	17 115
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	54 738	64 320	12 724	15 074
Zysk na akcję (PLN/EUR)	3,041	3,573	0,707	0,837
Rozwodniony zysk na akcję (PLN/EUR)	3,041	3,573	0,707	0,837
<b>Średni kurs EUR/PLN w okresie</b>	–	–	<b>4,3018</b>	<b>4,2669</b>
<b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	46 478	39 279	10 804	9 206
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(2 629)	(1 137)	(611)	(266)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(62 986)	(32 688)	(14 642)	(7 661)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(19 137)	5 454	(4 449)	1 278
<b>Średni kurs EUR/PLN w okresie</b>	–	–	<b>4,3018</b>	<b>4,2669</b>
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>				
Aktywa	688 357	726 578	161 643	168 972
Zobowiązania długoterminowe	202 260	197 444	47 496	45 917
Zobowiązania krótkoterminowe	118 762	179 495	27 888	41 743
Kapitał własny	367 335	349 639	86 259	81 311
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	366 793	348 055	86 132	80 943
<b>Kurs EUR/PLN na koniec okresu</b>	–	–	<b>4,2585</b>	<b>4,3000</b>





## Zatwierdzenie do publikacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez zarząd Spółki dominującej w dniu 24 marca 2020 roku.

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
24 marca 2020 roku	prezes zarządu	Bartosz Kuźniar	

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
24 marca 2020 roku	wiceprezes zarządu ds. finansowych	Tomasz Dotkuś	