



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

za okres 01.01.2018 r. – 31.12.2018 r.

sporządzone według  
Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

Wrocław, 26.03.2019



## Spis treści

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	3
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	5
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (PLN) .....	6
Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym .....	7
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych .....	9
Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	11
Informacje ogólne .....	11
Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości .....	15
Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	29
1. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach .....	29
2. Segmenty operacyjne .....	29
3. Rzeczowe aktywa trwałe .....	30
4. Aktywa w leasingu .....	32
5. Nieruchomości inwestycyjne .....	32
6. Zapasy .....	33
7. Aktywa z tytułu umów z klientami .....	33
8. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności .....	34
9. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	34
10. Kapitał własny .....	35
11. Dłużne papiery wartościowe .....	36
12. Leasing .....	38
13. Pozostałe zobowiązania długoterminowe .....	38
14. Rezerwy .....	39
15. Zobowiązania z tytułu umów z klientami .....	39
16. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....	40
17. Przychody przyszłych okresów .....	40
18. Instrumenty finansowe .....	40
19. Zobowiązania warunkowe .....	41
20. Umowy o usługę budowlaną .....	41
21. Przychody i koszty operacyjne .....	42
22. Koszty według rodzaju .....	42
23. Przychody i koszty finansowe .....	44
24. Podatek dochodowy .....	44
25. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony .....	45
26. Zysk na akcję i wypłacone dywidendy .....	47
27. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana .....	48
28. Przepływy pieniężne .....	48
29. Uzgodnienie stanu zadłużenia .....	49
30. Transakcje z podmiotami powiązanymi .....	50
31. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym .....	52
32. Zarządzanie kapitałem .....	54
33. Wynagrodzenie kadry kierowniczej .....	56
34. Informacje o zatrudnieniu .....	56
35. Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej .....	57
36. Zdarzenia po dniu bilansowym .....	57
37. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR .....	58
Zatwierdzenie do publikacji .....	59


**Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej**

<b>AKTYWA</b>	<b>Noty</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartości niematerialne		69	6
Rzeczowe aktywa trwałe	3	10 000	10 317
Nieruchomości inwestycyjne	5	2 120	8 995
Pożyczki		191	239
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		–	73
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	25	28 797	33 280
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>41 177</b>	<b>52 910</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	6	443 554	331 135
Aktywa z tytułu umów z klientami, w tym	7	74 191	–
– środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych		74 191	–
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, w tym:	8	24 332	50 952
– środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych		–	27 238
– zaliczki na poczet zakupu nieruchomości gruntowych		7 008	2 819
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		464	166
Pożyczki		68	77
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		2 322	379
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	140 470	135 005
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>685 401</b>	<b>517 713</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>726 578</b>	<b>570 623</b>


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

<b>PASYWA</b>	<b>Noty</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:			
Kapitał podstawowy	10.1	3 600	3 600
Akcje własne (-)		-	-
Pozostałe kapitały	10.2	137 801	159 565
Zyski zatrzymane:		206 654	135 690
- zysk (strata) z lat ubiegłych		142 334	64 280
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		64 320	71 410
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		348 055	298 855
Udziały niedające kontroli	10.4	1 584	(1 542)
<b>Kapitał własny</b>		<b>349 639</b>	<b>297 313</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Dłużne papiery wartościowe	11	173 873	173 239
Leasing finansowy	12	273	388
Pozostałe zobowiązania	13	9 426	6 626
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	25	13 338	2 318
Pozostałe rezerwy długoterminowe	14	448	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	14	86	88
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>197 444</b>	<b>182 659</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu umów z klientami, w tym:	15	164 269	-
- z tytułu wpłat klientów na zakup lokali mieszkalnych		75 073	-
- przychody przyszłych okresów /przedpłaty na lokale		89 196	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania, w tym:	16	13 199	52 852
- z tytułu wpłat klientów na zakup lokali mieszkalnych		-	26 644
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		22	44
Dłużne papiery wartościowe	11	835	847
Leasing finansowy	12	273	303
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	14	202	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	14	695	800
Przychody przyszłych okresów / wpłaty na lokale	17	-	35 805
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>179 495</b>	<b>90 650</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>376 939</b>	<b>273 310</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>726 578</b>	<b>570 623</b>


**Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów**

	Noty	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
<b>Działalność kontynuowana</b>			
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	21	<b>322 434</b>	<b>221 233</b>
Przychody ze sprzedaży produktów, w tym:		322 434	221 233
– mieszkań i lokali wraz z miejscami postojowymi i komórkami		315 760	215 881
– usług dodatkowych – wykańczanie lokali pod klucz		4 703	3 096
– pozostałe		1 971	2 256
<b>Koszt własny sprzedaży</b>		<b>207 220</b>	<b>133 019</b>
Koszt sprzedanych produktów	22	207 220	133 019
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>115 214</b>	<b>88 214</b>
Koszty sprzedaży	22	9 516	11 414
Koszty ogólnego zarządu	22	9 135	9 048
Pozostałe przychody operacyjne	22	780	3 191
Pozostałe koszty operacyjne	22	784	1 514
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	22	(391)	–
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>96 168</b>	<b>69 429</b>
Przychody finansowe	23	1 725	1 241
Koszty finansowe	23	9 302	7 965
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		–	–
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>88 591</b>	<b>62 705</b>
Podatek dochodowy	24, 25	15 564	(13 925)
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>73 027</b>	<b>76 630</b>
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		–	–
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>73 027</b>	<b>76 630</b>
Zysk (strata) netto przypadający:			
– akcjonariuszom podmiotu dominującego		64 320	71 410
– podmiotom niekontrolującym		8 707	5 219
<b>Inne dochody całkowite</b>		<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Całkowite dochody</b>		<b>73 027</b>	<b>76 630</b>
<b>Całkowite dochody przypadające:</b>			
– akcjonariuszom podmiotu dominującego		64 320	71 410
– podmiotom niekontrolującym		8 707	5 219






**Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym**

	Noty	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
		Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
<b>Saldo na dzień 1 stycznia 2018 roku</b>		<b>3 600</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>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	26.2			(15 116)	(4)	(15 120)	(5 581)	(20 701)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	10.2			(6 648)	6 648		–	–
Razem transakcje z właścicielami		–	–	(21 764)	6 644	(15 120)	(5 581)	(20 701)
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						–		–
Razem całkowite dochody		–	–	–	64 320	64 320	8 707	73 027
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)						–		–
<b>Saldo na dzień 31 grudnia 2018 roku</b>		<b>3 600</b>		<b>137 801</b>	<b>206 654</b>	<b>348 055</b>	<b>1 584</b>	<b>349 639</b>


**Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym (cd.)**

	Noty	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
		Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 1 stycznia 2017 roku		3 600	–	73 320	164 565	241 485	1 488	242 973
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości								
Korekta błędu podstawowego								
<b>Saldo po zmianach</b>		<b>3 600</b>	<b>–</b>	<b>73 320</b>	<b>164 565</b>	<b>241 485</b>	<b>1 488</b>	<b>242 973</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				(13 890)	(150)	(14 040)	(8 269)	(22 309)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał				100 135	(100 135)		–	–
Razem transakcje z właścicielami		–	–	86 245	(100 285)	(14 040)	(8 249)	(22 289)
Zysk netto za okres rok zakończony 31 grudnia 2017					71 410	71 410	5 219	76 630
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu rok zakończony 31 grudnia 2017						–		–
Razem całkowite dochody		–	–	–	71 410	71 410	5 219	76 630
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)						–		–
<b>Saldo na dzień 31 grudnia 2017 roku</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>





## Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

	Noty	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		88 591	62 705
Korekty razem		(48 932)	(27 603)
Amortyzacja	28	1 404	1 208
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	28	(11)	9
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	28	9 283	7 082
Zysk (strata) ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych	28	(63)	(62)
Zmiana stanu rezerw	28	543	275
Zmiana stanu zapasów	28	(105 215)	(74 593)
Zmiana stanu należności	28	(47 571)	(14 418)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	28	41 289	19 950
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	28	51 409	32 946
<b>Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej</b>		<b>39 659</b>	<b>35 102</b>
Zapłacony podatek dochodowy		(380)	(216)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>39 279</b>	<b>34 887</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych		(988)	(1 201)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		64	68
Wydatki na inwestycje w nieruchomości inwestycyjne		(285)	(40)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych		80	612
Pożyczki udzielone		(15)	(156)
Otrzymane odsetki		7	554
Otrzymane dywidendy		-	-
Inne wydatki inwestycyjne		-	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(1 137)</b>	<b>(163)</b>



Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper  
za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku  
sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej  
Wszystkie kwoty podane są w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

	Noty	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Wpływy netto z tytułu emisji akcji		–	–
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli		–	20
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		–	173 090
Wykup dłużnych papierów wartościowych		–	(100 000)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek		39 261	67 744
Spłaty kredytów i pożyczek		(39 261)	(67 744)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(308)	(278)
Odsetki zapłacone		(8 894)	(8 047)
Dywidendy wypłacone		(23 486)	(20 483)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(32 688)</b>	<b>44 303</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>5 454</b>	<b>79 017</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		135 005	55 987
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych		11	9
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>28</b>	<b>140 470</b>	<b>135 005</b>
– o ograniczonej możliwości dysponowania		–	1



## Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### Informacje ogólne

#### a) Informacje o jednostce dominującej

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

Spółka dominująca została utworzona Aktem Notarialnym A 4895/2011 z dnia 14 lipca 2011 roku. Spółka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla miasta Wrocławia Fabrycznej – VI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000392828. Spółce dominującej nadano numer statystyczny REGON 021677137. Akcje Spółki dominującej notowane są na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 15 grudnia 2015 roku.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

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

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

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

#### b) Skład zarządu, rady nadzorczej i komitetu audytu Spółki dominującej

W dniu 19 marca 2018 roku rada nadzorcza Spółki podjęła uchwały w sprawie powołania, z dniem 1 kwietnia 2018 roku, zarządu Spółki na okres wspólnej 3-letniej kadencji w niezmienionym składzie. W okresie od dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania skład zarządu nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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

W okresie od dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania skład rady nadzorczej nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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

W okresie od dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania skład komitetu audytu nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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


**c) Charakter działalności Grupy**

Przedmiotem działalności Grupy jest realizacja projektów deweloperskich.

**d) Informacje o Grupie Kapitałowej**

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

Nazwa spółki zależnej	Siedziba	Udział Grupy w głosach na Walnym Zgromadzeniu spółek kapitałowych i s.k.a./udział w kontroli sp. k.
		31.12.2018
Lokum Holding 1 sp. z o.o.	Wrocław	100,00 %
Lokum Holding 4 sp. z o.o.	Wrocław	100,00 %
FORUM XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty*	Kraków	100,00 %
LOKUM DEWELOPER Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	Kraków	100,00%
Lokum Investment s.à r.l.	Luksemburg	100,00 %
Olczyk sp. z o.o.	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum sp. k.	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp. k.	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp. k.	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. k.	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp. k.	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp. k.	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp. k.	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp. k.	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp. k.	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp. k.	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A.	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A.	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 S.K.A.	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 S.K.A.**	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 S.K.A.**	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 16 S.K.A.**	Wrocław	100,00 %
LD sp. z o.o.	Wrocław	100,00 %

\* zlikwidowany w dniu 27 lipca 2018 roku, wykreślony z Rejestru Funduszy Inwestycyjnych w dniu 5 listopada 2018 roku

\*\* nowo utworzone jednostki zależne ujęte po raz pierwszy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku wyżej wymienione jednostki zależne podlegały konsolidacji.



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

#### Likwidacja Forum XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty

- W dniu 28 marca 2018 roku LOKUM DEWELOPER Fundusz Inwestycyjny Zamknięty złożył dyspozycję wykupu 1.991 certyfikatów inwestycyjnych serii B oraz 8.740 certyfikatów inwestycyjnych serii C Forum XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. W dniu 29 marca 2018 roku wykupione zostało łącznie 10.731 certyfikatów inwestycyjnych (w tym 1.991 serii B oraz 8.740 serii C) Forum XVIII FIZ.
- W dniu 27 kwietnia 2018 roku LOKUM DEWELOPER Fundusz Inwestycyjny Zamknięty złożył dyspozycję wykupu 7 certyfikatów inwestycyjnych serii B Forum XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. W dniu 30 kwietnia 2018 roku wykupione zostało 7 certyfikatów inwestycyjnych serii B Forum XVIII FIZ. W efekcie powyższych transakcji, Forum XVIII FIZ przeniosło na LOKUM DEWELOPER Fundusz Inwestycyjny Zamknięty własność 42.012 zabezpieczonych obligacji imiennych serii B, wyemitowanych przez Lokum Holding 1 sp. z o.o. oraz 984 niezabezpieczonych obligacji imiennych serii A wyemitowanych przez Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A.
- W dniu 08 maja 2018 roku Zgromadzenie Inwestorów Forum XVIII Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą w Krakowie podjęło uchwałę w sprawie rozwiązania Forum XVIII FIZ. Likwidacja Funduszu odbyła się w dniu 27 lipca 2018 roku zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 27 maja 2004 roku o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (Dz.U. 2004 Nr 146 poz. 1546). Likwidatorem Funduszu było Forum Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. Wniosek o wykreślenie podmiotu z Rejestru Funduszy Inwestycyjnych został w dniu 24 października 2018 roku złożony do sądu rejestrowego. Forum XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty został wykreślony z Rejestru Funduszy Inwestycyjnych w dniu 5 listopada 2018 roku.

#### Zmiana struktury własnościowej spółek zależnych

- W dniu 5 czerwca 2018 roku Olczyk sp. z o.o., Bartosz Kuźniar, Marek Kokot, Roman Eryk Nalberczyński, Jacek Dudek i Lokum Holding 1 sp. z o.o. dokonali zmian umów spółek komandytowych z Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper, poprzez zmianę struktury własnościowej tych spółek, tj. Olczyk sp. z o.o. Lokum sp. k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp. k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp. k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp. k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp. k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp. k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp. k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp. k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp. k., wskazując Arkadiusza Króla jako nowego komandytariusza.
- W dniu 5 czerwca 2018 roku Olczyk sp. z o.o., Bartosz Kuźniar, Marek Kokot, Roman Eryk Nalberczyński, Jacek Dudek i Lokum Holding 1 sp. z o.o. dokonali zmian statutów spółek komandytowo-akcyjnych z Grupy kapitałowej Lokum Deweloper, poprzez zmianę struktury własnościowej tych spółek, tj. Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A., Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A., Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 S.K.A., wskazując Arkadiusza Króla jako nowego akcjonariusza.

#### Zawiązanie nowych spółek zależnych

- W dniu 5 czerwca 2018 roku Olczyk sp. z o.o., Bartosz Kuźniar, Marek Kokot, Roman Eryk Nalberczyński, Jacek Dudek, Arkadiusz Król i Lokum Holding 1 sp. z o.o. zawiązali niżej wymienione spółki:
  - Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 S.K.A. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101,
  - Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 S.K.A. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101,
  - Olczyk sp. z o.o. Lokum 16 S.K.A. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101.

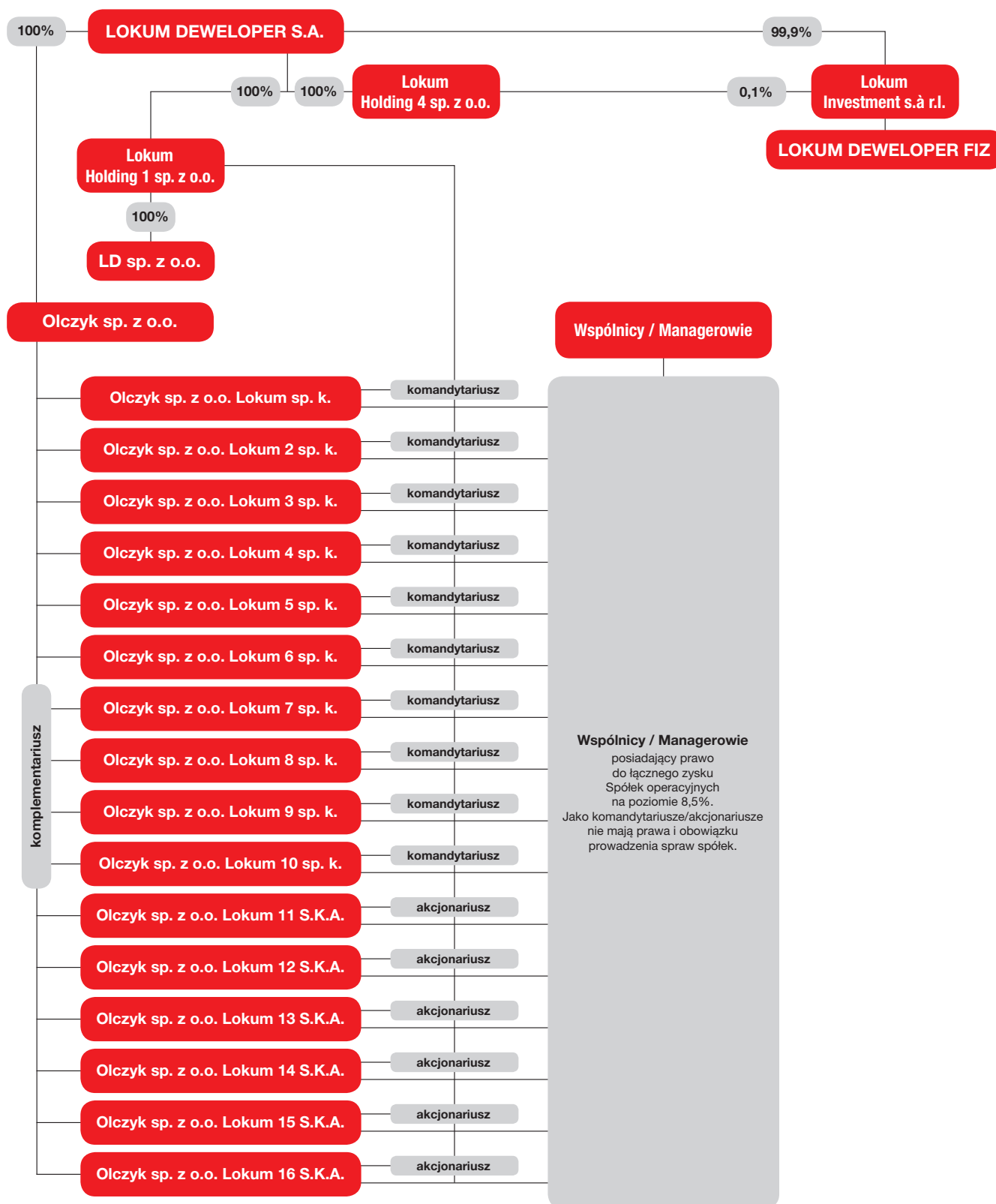
Struktura własnościowa nowych spółek: komplementariusz – Olczyk sp. z o.o.; akcjonariusze: Lokum Holding 1 sp. z o.o., Bartosz Kuźniar, Marek Kokot, Roman Eryk Nalberczyński, Jacek Dudek, Arkadiusz Król.

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



Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej  
Wszystkie kwoty podane są w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Poniżej zaprezentowano aktualny schemat organizacyjny Grupy:







## Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

### a) Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, zwanymi dalej „MSSF UE”. MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF), zatwierdzone do stosowania w UE.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku oraz dane na ten dzień. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym obejmują dane za okres 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2018 roku oraz dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2017 roku. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej obejmuje dane na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2017 roku.

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

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

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

### b) Zmiany standardów lub interpretacji

#### Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę od 2018 roku

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2018 Grupa stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2017, z wyjątkiem przyjętych nowych standardów. Grupa zastosowała wymogi standardów MSSF 9 i MSSF 15 z wykorzystaniem zmodyfikowanego podejścia retrospektywnego ze skutkiem od 1 stycznia 2018 roku. Zgodnie z dopuszczoną przez standardy możliwością Grupa zrezygnowała z przekształcenia danych porównywalnych co oznacza, że dane za rok 2017 oraz 2018 nie będą ze sobą porównywalne, natomiast korekty związane z dostosowaniem nowych MSSF zostały wprowadzone na dzień 1 stycznia 2018 roku. Wprowadzone zmiany zostały przeanalizowane przez zarząd Spółki a ich wyniki przedstawiono poniżej.

#### a) MSSF 9 Instrumenty finansowe

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

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

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

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



na dzień 1 stycznia 2018 roku kwoty odpisów z tytułu utraty wartości aktywów zgodnie z przyjętym modelem oczekiwanych strat kredytowych nie różniły się od kwot odpisów już ujętych w sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2017 roku. Tabela przedstawiona poniżej prezentuje zmiany klasyfikacji i wyceny aktywów finansowych na dzień pierwszego zastosowania MSSF 9.

Klasy instrumentów finansowych	Klasyfikacja wg MSR 39	Klasyfikacja wg MSSF 9	Wartość wg MSR 39 oraz MSSF 9 wg stanu na 1 stycznia 2018 roku
<b>Aktywa finansowe</b>			
Pożyczki udzielone	Pożyczki i należności	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	316
Należności handlowe oraz pozostałe należności/Aktywa z tytułu umów z klientami	Pożyczki i należności	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	40 870
Środki pieniężne	Pożyczki i należności	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	135 005
Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik	Wyceniane w wartości godziwej przez wynik	0

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

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

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

W odniesieniu do zmian dotyczących MSSF 15 zarząd przeprowadził analizę wpływu powyższego standardu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym. Na podstawie dokonanej analizy nie zidentyfikowano obszarów, dla których występowały istotne odstępstwa od wymogów MSSF 15 w dotychczas stosowanym sposobie rozliczania i ujmowania przychodów, za wyjątkiem zmian prezentacji aktywów i zobowiązań z tytułu umów w klientami.

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

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



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

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

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

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

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

e) Roczne zmiany do MSSF 2014–2016

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

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

f) Zmiany do MSR 40 Reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych

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

g) KIMS F 22: Transakcje w walutach obcych oraz płatności zaliczkowe

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

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

Zatwierdzając niniejsze skonsolidowane 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 16 Leasing

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

Nowy standard ustanawia zasady ujęcia, wyceny, prezentacji oraz ujawnień dotyczących leasingu. Wszystkie transakcje leasingu skutkują uzyskaniem przez leasingobiorcę prawa do użytkowania aktywa oraz zobowiązania z tytułu obowiązku zapłaty. Tym samym, MSSF 16 znosi klasyfikację leasingu operacyjnego i leasingu finansowego zgodnie z MSR 17 i wprowadza jeden model dla ujęcia księgowego leasingu przez leasingobiorcę. Leasingobiorca będzie zobowiązany ująć: (a) aktywa i zobowiązania dla wszystkich transakcji leasingu zawartych na okres powyżej 12 miesięcy, za wyjątkiem sytuacji, gdy dane aktywo jest niskiej wartości; oraz (b) amortyzację leasingowanego aktywa odrębnie od odsetek od zobowiązania leasingowego w sprawozdaniu z wyników. MSSF 16 w znaczącej części powtarza regulacje z MSR 17 dotyczące ujęcia księgowego leasingu przez leasingodawcę. W konsekwencji, leasingodawca kontynuuje klasyfikację w podziale na leasing operacyjny i leasing finansowy oraz odpowiednio różnicuje ujęcie księgowie.

Grupa zastosuje MSSF 16 od 1 stycznia 2019 roku. Grupa przeprowadziła analizę dotyczącą wpływu MSSF 16 na skonsolidowane sprawozdania finansowe w pierwszym roku jego obowiązywania. Grupa Kapitałowa 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. Grupa 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).

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

W momencie początkowego zastosowania, MSSF 16 będzie miał wpływ na sprawozdanie finansowe Grupy, ponieważ będzie wymagał ujęcia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywów z tytułu prawa do korzystania oraz zobowiązań wynikających z umów leasingu, w których Grupa jest leasingobiorcą. Główny wpływ wdrożenia MSSF 16 dotyczy posiadanych przez Grupę praw wieczystego użytkowania gruntu (dalej PWUG) wyceniony modelem renty wieczystej. Dla PWUG związanych z projektami deweloperskimi Grupa ujmie zobowiązanie oraz składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania w równej kwocie do czasu zakończenia projektu deweloperskiego i jego sprzedaży, gdy nastąpi zakończenie leasingu, ze względu na przekształcenie PWUG w własność gruntu. Oszacowano, że wdrożenie MSSF 16 zmodyfikowanej metody retrospektywnej skutkowałoby ujęciem dodatkowych aktywów i zobowiązań na kwotę ok. 19 816 tys. PLN. Zastosowanie MSSF 16, wpłynie również na strukturę kosztów prezentowanych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Dotychczasowe koszty usług obcych z tytułu płatności w ramach umów leasingu operacyjnego w wysokości ok. 272 tys. PLN rocznie zostaną zaprezentowane jako koszty amortyzacji w wysokości ok. 256 tys. PLN oraz koszty odsetek w kwocie ok. 25 tys. PLN rocznie. Oprócz różnic w prezentacji i wpływu na EBITDA, pewne różnice mogą dotyczyć prezentowanych wartości - głównie w wyniku innego rozkładu w czasie okresu amortyzacji w porównaniu z faktycznymi płatnościami czynszów leasingowych.

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

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

c) MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe

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

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



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

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

e) KIMSF 23 Niepewność związana z ujęciem podatku dochodowego

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

f) Roczne zmiany do MSSF 2015–2017

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

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

g) MSR 19 Świadczenia pracownicze

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

h) Zmiany w zakresie referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF

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

i) MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć

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

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

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

k) MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe

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

Decyzją Unii Europejskiej MSSF 14 nie zostanie zatwierdzony.

Zarząd Spółki dominującej jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz zakres informacji prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i nie spodziewa się istotnych zmian. Według wstępnych szacunków,



wymienione wyżej standardy, interpretacje i zmiany do standardów, za wyjątkiem nowego MSSF 16 Leasing, nie miałyby istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na koniec okresu sprawozdawczego.

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

### c) 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 2018 roku. Przez kontrolę rozumie się zdolność wpływania na politykę finansową i operacyjną spółki zależnej w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

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

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

Spółki zależne obejmowane są metodą pełną konsolidacji.

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

- na moment nabycia kontroli ujmowana jest wartość firmy lub zysk zgodnie z MSSF 3,
- określane są i prezentowane oddzielnie udziały niedające kontroli,
- salda rozliczeń między spółkami Grupy Kapitałowej i transakcje (przychody, koszty, dywidendy) wyłącza się w całości,
- wyłączeniu podlegają zyski i straty z tytułu transakcji zawieranych wewnątrz Grupy Kapitałowej, które są ujęte w wartości bilansowej aktywów takich jak zapasy i środki trwałe. Straty z tytułu transakcji wewnątrz Grupy analizowane są pod kątem utraty wartości aktywów z perspektywy Grupy,
- ujmują się podatki 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 trwały (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.

#### Leasing

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

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

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

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

#### 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.

#### Instrumenty finansowe

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

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

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



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

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

Zmiany wartości bilansowej są ujmowane przez pozostałe całkowite dochody, za wyjątkiem zysków i strat z tytułu utraty wartości, przychodów z tytułu odsetek oraz różnic kursowych oraz dywidend, które ujmuje się w wyniku finansowym. 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 zamortyzowanego 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 zamortyzowanego kosztu** są to zobowiązania niebędące instrumentami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy. Są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Grupa do zobowiązań wycenianych w zamortyzowanym koszcie klasyfikuje zobowiązania z tytułu dostaw i usług, kredyty, pożyczki, zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji oraz z tytułu leasingu.

#### Utrata wartości instrumentów finansowych

Grupa stosuje MSSF nr 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 zamortyzowanego 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:

- 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,
- 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,
- 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

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupa przedstawia umowę jako składnik aktywów z tytułu umowy lub zobowiązanie z tytułu umowy, w przypadku gdy jedna ze stron umowy spełniła zobowiązanie.

Jako aktywa z tytułu umów z klientami uznaje się w szczególności: środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych – tj. wpłacone przez klientów na indywidualne rachunki powiernicze środki pieniężne zgodnie z postanowieniami umowy, które nie zostały jeszcze wypłacone zgodnie z art. 10 i art. 11 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. 2011 nr 232 poz. 1377, z późniejszymi zmianami).

#### 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, wyceniane są według wartości nominalnej. W przypadku jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych wartość godziwa jest ustalona w oparciu o cenę jednostki uczestnictwa, ogłoszoną przez towarzystwo funduszy inwestycyjnych.

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



#### Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwale (grupy aktywów trwałych) są klasyfikowane przez Grupę jako przeznaczone do sprzedaży, jeżeli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w wyniku transakcji sprzedaży a nie poprzez dalsze użytkowanie. Warunek ten uznaje się za spełniony wyłącznie wówczas, gdy składnik aktywów (grupa aktywów) jest dostępny w swoim obecnym stanie do natychmiastowej sprzedaży, z zachowaniem normalnych i zwyczajowo przyjętych warunków sprzedaży, a wystąpienie transakcji sprzedaży jest wysoce prawdopodobne w ciągu roku od momentu zmiany klasyfikacji.

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

#### Kapitał własny

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

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

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

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

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

#### Płatności w formie akcji

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

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

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

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

Zobowiązania handlowe wycenia się początkowo w wartości godziwej, w okresie późniejszym, długoterminowe zobowiązania wycenia się według zamortyzowanego kosztu, stosując metodę efektywnej stopy procentowej. W przypadkach, kiedy różnica pomiędzy wartością według zamortyzowanego kosztu i wartością w kwocie wymaganej zapłaty nie wywiera istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy, takie zobowiązania ujmują 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.

#### 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 uznaje się 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.

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.

#### 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 nr 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 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 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. W przypadku występowania wynagrodzenia zmiennego, Grupa oszacowuje kwotę wynagrodzenia zmiennego, do którego będzie uprawniona w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta.





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

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

#### 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.



Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper  
za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku  
sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej  
Wszystkie kwoty podane są w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

#### 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).



## Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 1. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa.

#### Klasyfikacja umów leasingowych

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

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

#### Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków

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

#### *Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych*

Zarząd Spółki dominującej dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 31 grudnia 2018 roku Zarząd ocenia, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Grupę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku. Wartość bilansowa aktywów trwałych podlegających amortyzacji prezentowana jest w nocie nr 3.

#### *Rezerwy*

Rezerwy na świadczenia pracownicze (emerytalne i podobne) szacowane są przy zastosowaniu metod aktuarialnych. Wyceny dokonano poprzez określenie salda początkowego zobowiązań na dzień bilansowy z tytułu przewidywanych przyszłych wypłat świadczeń, zgodnie z wytycznymi Międzynarodowego Standardu Rachunkowości nr 19 „Świadczenia pracownicze”. Rezerwy zostały obliczone przy zastosowaniu metody prognozowanych uprawnień jednostkowych (*Projekt Unit Credit Method*). 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.

#### *Aktywa na podatek odroczony*

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

### 2. Segmenty operacyjne

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



### 3. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Stan na 31 grudnia 2018</b>							
Wartość bilansowa brutto		8 525	700	4 785	595	39	14 644
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące		(965)	(482)	(2 819)	(378)		(4 644)
Wartość bilansowa netto		7 560	218	1 966	217	39	10 000
<b>Stan na 31 grudnia 2017</b>							
Wartość bilansowa brutto		8 485	616	4 148	571		13 820
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące		(770)	(436)	(2 005)	(292)		(3 503)
Wartość bilansowa netto		7 715	180	2 143	279		10 317
	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>za rok zakończony 31 grudnia 2018</b>							
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia 2018 roku		7 715	180	2 143	279		10 317
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych							
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)		40	167	791	24	39	1 061
Sprzedaż spółki zależnej (-)							
Zmniejszenia w wartości bilansowej netto (zbycie, likwidacja) (-)							
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)							
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)							
Amortyzacja (-)		(195)	(129)	(968)	(86)		(1 378)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)							
Odwrocenie odpisów aktualizujących							
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2018		7 560	218	1 966	217	39	10 000



Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper  
za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku  
sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej  
Wszystkie kwoty podane są w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>za rok zakończony 31 grudnia 2017</b>							
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia 2017 roku		7 854	159	1 333	242		9 588
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych							
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)		54	134	1 630	111		1 929
Sprzedaż spółki zależnej (-)							
Zmniejszenia w wartości bilansowej netto (zbycie, likwidacja) (-)			(13)	(6)			(19)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)							
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)							
Amortyzacja (-)		(193)	(100)	(814)	(74)		(1 181)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)							
Odwrócenie odpisów aktualizujących							
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2017		7 715	180	2 143	279		10 317

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Koszt własny sprzedaży	370	309
Koszty ogólnego zarządu	621	541
Koszty sprzedaży	387	331
<b>Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych</b>	<b>1 378</b>	<b>1 181</b>

W 2018 roku Grupa nie dokonała odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych.

Grupa nie posiadała na dzień 31 grudnia 2018 roku zobowiązań umownych, obligujących ją do nabycia w przyszłości rzeczowych aktywów trwałych.

Rzeczowe aktywa trwałe nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Grupy.



#### 4. Aktywa w leasingu

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

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
<b>Stan na 31 grudnia 2018 roku</b>							
Wartość bilansowa brutto				606			606
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące				(17)			(17)
Wartość bilansowa netto				589			589
<b>Stan na 31 grudnia 2017 roku</b>							
Wartość bilansowa brutto				1 213			1 213
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące				(381)			(381)
Wartość bilansowa netto				832			832

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

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

#### 5. Nieruchomości inwestycyjne

W skład nieruchomości inwestycyjnych wchodzi następujące grunty:

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

Nieruchomości inwestycyjne (model ceny nabycia)	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Wartość bilansowa netto na początek okresu	8 995	8 955
Nabycie nieruchomości		
Aktywowanie późniejszych nakładów	285	40
Zbycie nieruchomości (-)		
Amortyzacja (-)		
Reklasyfikacja na zapasy	(7 160)	
<b>Wartość na koniec okresu</b>	<b>2 120</b>	<b>8 995</b>

Nie dokonuje się amortyzacji nieruchomości gruntowych.

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



## 6. Zapasy

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

	31.12.2018			31.12.2017		
	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem
Materiały		56	56		143	143
Półprodukty i produkty w toku	159 296	184 229	343 525	153 096	151 476	304 573
Produkty gotowe	4 084	17 095	21 179	4 109	10 280	14 388
Towary	77 883	911	78 794	11 668	363	12 031
<b>Wartość bilansowa zapasów razem</b>	<b>241 263</b>	<b>202 291</b>	<b>443 554</b>	<b>168 874</b>	<b>162 262</b>	<b>331 135</b>

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 2018 roku Grupa Kapitałowa ujęła w działalności operacyjnej skonsolidowanego rachunku zysków i strat koszty sprzedanych zapasów oraz nieprzypisane pośrednie koszty produkcji łącznie w kwocie 207 220 tys. PLN (2017 rok: 133 019 tys. PLN).

W poprzednich okresach sprawozdawczych dokonano oceny wartości rynkowej wyrobów gotowych niesprzedanych do tej pory, w tym miejsc postojowych w halach garażowych położonych na kondygnacji podziemnej w inwestycji Lokum Da Vinci. Stwierdzono, że koszt wytworzenia miejsc postojowych w halach garażowych przewyższa wartość możliwą do uzyskania z ich sprzedaży i z tego względu konieczne jest dokonanie odpisu aktualizującego. W bieżącym okresie nie rozwiązano odpisów aktualizujących, zmniejszenie wartości odpisu aktualizującego zapasów wynika z jego wykorzystania przy sprzedaży miejsc postojowych objętych odpisem. Na dzień 31 grudnia 2018 roku odpis aktualizujący wartość zapasów wynosił 9 094 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2017 roku: 9 799 tys. PLN).

Na dzień 31 grudnia 2018 roku zapasy nie były przedmiotem zabezpieczenia z tytułu zawartych umów kredytowych (na dzień 31 grudnia 2017 roku wartość zapasów będących przedmiotem zabezpieczenia wynosiła 129 208 tys. PLN).

Na dzień 31 grudnia 2018 roku nie ustanowiono hipotek na zapasach Grupy (na dzień 31 grudnia 2017 roku wartość hipotek ustanowionych na zapasach roku wynosiła 209 372 tys. PLN).

## 7. Aktywa z tytułu umów z klientami

	31.12.2018	31.12.2017
<b>Aktywa z tytułu umów z klientami:</b>		
Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych	74 194	
<b>Aktywa z tytułu umów z klientami razem</b>	<b>74 191</b>	<b>-</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 wyróżnione zostały nowa pozycja, tj. **aktywa z tytułu umów z klientami**. Szczegółowy opis wpływu zastosowania MSSF 15 zawarto w notcie „Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę od 1 stycznia 2018 roku”.





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

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

	31.12.2018	31.12.2017
Należności z tytułu dostaw i usług	2 024	13 632
Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych*		27 238
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	13 519	6 872
Przedpłaty i zaliczki	7 582	3 209
Pozostałe należności	1 207	
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności netto</b>	<b>24 332</b>	<b>50 952</b>
Odpisy aktualizujące wartość należności	(996)	(605)
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności brutto</b>	<b>25 328</b>	<b>51 557</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 wyróżnione zostały nowa pozycja, tj. aktywa z tytułu umów z klientami, w której prezentowane są środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych. Szczegółowy opis wpływu zastosowania MSSF 15 zawarto w nocie „Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę od 1 stycznia 2018 roku”.

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 prezentują poniższe tabele:

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>605</b>	<b>881</b>
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	391	–
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	–	(276)
Odpisy wykorzystane (-)	–	–
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	–	–
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>996</b>	<b>605</b>

## 9. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31.12.2018	31.12.2017
Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	110 692	–
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	29 058	134 315
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	644	625
Środki pieniężne w kasie	76	65
Depozyty krótkoterminowe	–	–
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>	<b>140 470</b>	<b>135 005</b>

Grupa Kapitałowa dla celów sporządzenia skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych klasyfikuje środki pieniężne w sposób przyjęty do prezentacji w bilansie. Wartościowe uzgodnienie środków pieniężnych wykazanych w bilansie oraz rachunku przepływów przedstawiono w nocie numer 28.



Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego ze środkami pieniężnymi równa się ich wartości bilansowej. Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2018 roku nie różni się istotnie od ich wartości bilansowej.

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

## 10. Kapitał własny

### 10.1. Kapitał podstawowy

Podmiot dominujący Lokum Deweloper S.A. został zarejestrowany w 2011 roku. Na dzień 31 grudnia 2018 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 roku 2018 i 2017 nie ulega zmianie.

#### Akcjonariat

Na dzień 31 grudnia 2018 roku struktura akcjonariatu Lokum Deweloper S.A. przedstawiała się następująco:

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
<b>Stan na 31.12.2018</b>				
Halit s.à r.l.	15 100 000	15 100 000	0,20 PLN	83,89%
Pozostali akcjonariusze*	2 900 000	2 900 000	0,20 PLN	16,11%
<b>Razem</b>	<b>18 000 000</b>	<b>18 000 000</b>		<b>100%</b>

\* udział poszczególnych podmiotów poniżej 5% kapitału podstawowego

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

### 10.2. 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) tys. PLN wynika z pokrycia strat z kapitału zapasowego w Grupie Kapitałowej Lokum Deweloper.

### 10.3. Programy płatności akcjami

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

### 10.4. Udziały niedające kontroli

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Saldo na początek okresu	(1 542)	1 488
<b>Zmiana struktury Grupy (transakcje z podmiotami niekontrolującymi):</b>		
Wpłaty właściciela		
Zmiana struktury Grupy: rozliczenie udziałów niedających kontroli, wyłączenie spod konsolidacji (-)		20
Udział mniejszości w agio		
Zaliczki i dywidendy	(5 581)	(8 269)
<b>Dochody całkowite:</b>		
Zysk (strata) netto za okres (+/-)	8 707	5 219
Inne całkowite dochody za okres (po opodatkowaniu) (+/-)		
Inne zmiany		
<b>Saldo udziałów niedających kontroli na koniec okresu</b>	<b>1 584</b>	<b>(1 542)</b>

## 11. Dłużne papiery wartościowe

Stan na 31 grudnia 2018 roku

Seria	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie długoterminowe	Zobowiązanie krótkoterminowe	Warunki oprocentowania	Data wykupu
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii D	PLN	75 000	75 303	74 637	666	WIBOR 6M + marża 3,2%-3,6% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	26.04.2020
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii E	PLN	100 000	99 405	99 236	169	WIBOR 6M + marża 3,1%-3,5% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	18.06.2021
<b>Razem</b>		<b>175 000</b>	<b>174 708</b>	<b>173 873</b>	<b>835</b>		

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


**Stan na 31 grudnia 2017 roku**

Seria	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie długoterminowe	Zobowiązanie krótkoterminowe	Warunki oprocentowania	Data wykupu
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii D	PLN	75 000	74 986	74 312	674	WIBOR 6M + marża 3,2%–3,6% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	26.04.2020
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii E	PLN	100 000	99 100	98 927	173	WIBOR 6M + marża 3,1%–3,5% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	18.06.2021
<b>Razem</b>		<b>175 000</b>	<b>174 086</b>	<b>173 239</b>	<b>847</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	zmienne WIBOR 6M + marża 3,2% (marża jest zmienna w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej Spółki i może wynosić 3,2–3,6% w skali roku)

W dniu 1 marca 2019 roku Zarząd Lokum Deweloper S.A. podjął decyzję o zamiarze przeprowadzenia w dniu 22 marca 2019 roku przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta 75 tys. sztuk Obligacji serii D o łącznej wartości nominalnej 75 mln PLN, tj. wszystkich wyemitowanych Obligacji serii D Emitenta. Spółka była uprawniona do przeprowadzenia przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie własne zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji Obligacji. Kwota na jedną Obligację, w jakiej obligacje zostały spłacone w dniu 22 marca 2019 roku, w wyniku realizacji ww. opcji, 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 okresy 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	zmienne WIBOR 6M + marża 3,1% (marża jest zmienna w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej Spółki i może wynosić 3,1–3,5% w skali roku)



## 12. Leasing

### 12.1. Leasing finansowy

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

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	razem
<b>Stan na 31 grudnia 2018</b>				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	296	292		588
Koszty finansowe (-)	(23)	(19)		(42)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	273	273		546
<b>Stan na 31 grudnia 2017</b>				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	319	417		736
Koszty finansowe (-)	(16)	(29)		(45)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	303	388		691

### 12.2. Leasing operacyjny

Grupa Kapitałowa jako leasingobiorca użytkuje powierzchnie biurowe na podstawie umów leasingu operacyjnego. Grupa zastosuje nowy MSSF 16 „Leasing” dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2019 roku. Szczegółowy opis wpływu MSSF 16 na sprawozdanie finansowe Grupy zawarto w nocie „Standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Grupę”.

## 13. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

	31.12.2018	31.12.2017
Kaucje gwarancyjne	9 426	6 626
<b>Zobowiązania długoterminowe pozostałe razem</b>	<b>9 426</b>	<b>6 626</b>



#### 14. Rezerwy

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

	Rezerwy na długoterm. świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty napraw	Zobowiązania z tytułu niewykorzystanych urlopów	Razem
<b>Rok zakończony 31 grudnia 2018</b>				
Stan na początek okresu	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 dzień 31.12.2018 roku</b>	<b>86</b>	<b>650</b>	<b>695</b>	<b>1 431</b>
<b>Rok zakończony 31 grudnia 2017</b>				
Stan na początek okresu	60	–	553	613
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	28	–	664	692
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (–)	–	–	–	–
Wykorzystanie rezerw (–)	–	–	(417)	(417)
<b>Stan rezerw na dzień 31.12.2017 roku</b>	<b>88</b>	<b>–</b>	<b>800</b>	<b>888</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 2018 roku na podstawie danych sporządzonych na dzień wyceny oraz w oparciu o wiarygodne założenia aktuarialne i informacje makroekonomiczne aktualne na moment sporządzenia wyceny.

#### 15. Zobowiązania z tytułu umów z klientami

	31.12.2018	31.12.2017
<b>Zobowiązania z tytułu umów z klientami*:</b>		
Zobowiązania z tytułu wpłat na zakup lokali mieszkalnych	75 073	
Przychody przyszłych okresów / przedpłaty na lokale	89 196	
<b>Zobowiązania z tytułu umów z klientami razem</b>	<b>164 269</b>	<b>–</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 wyróżnione zostały nowa pozycja, tj. **zobowiązania z tytułu umów z klientami**. Szczegółowy opis wpływu zastosowania MSSF 15 zawarto w nocie „Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę od 2018 roku”.



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

	31.12.2018	31.12.2017
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym:	9 217	48 674
– z tytułu wpłat klientów na zakup lokali mieszkalnych*		26 644
Kaucje gwarancyjne		1 054
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	3 556	3 122
Inne zobowiązania	426	2
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>13 199</b>	<b>52 852</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 wyróżnione zostały nowa pozycja, tj. zobowiązania z tytułu umów z klientami, w której prezentowane są zobowiązania z tytułu wpłat klientów na zakup lokali mieszkalnych. Szczegółowy opis wpływu zastosowania MSSF 15 zawarto w nocie „Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę od 2018 roku”.

## 17. Przychody przyszłych okresów

	31.12.2018	31.12.2017
Przychody przyszłych okresów/wpłaty na lokale*		35 805
Inne rozliczenia		
<b>Przychody przyszłych okresów razem</b>	<b>–</b>	<b>35 805</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 wyróżnione zostały nowa pozycja, tj. zobowiązania z tytułu umów z klientami, w której prezentowane są przychody przyszłych okresów/wpłaty na lokale. Szczegółowy opis wpływu zastosowania MSSF 15 zawarto w nocie „Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę od 2018 roku”.

## 18. Instrumenty finansowe

Kategorie i klasy aktywów finansowych	Stan na 31 grudnia 2018 roku	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<b>a) Aktywa finansowe wycenianie według zamortyzowanego kosztu</b>		
Udzielone pożyczki	232	259
Aktywa z tytułu umów z klientami	74 191	74 191
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	10 813	10 813
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	29 778	29 778
<b>b) Aktywa finansowe wyceniane do wartości godziwej przez wynik finansowy</b>		
Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	110 692	110 692
<b>c) Aktywa finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9</b>		
Należności z tytułu podatków		13 983





Kategorie i klasy aktywów finansowych	Stan na 31 grudnia 2017 roku	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<b>a) Pożyczki i należności</b>		
Udzielone pożyczki	316	316
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	40 870	40 870
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	135 005	135 005
<b>b) Aktywa finansowe wyceniane do wartości godziwej przez wynik finansowy</b>		
Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	–	–
<b>c) Aktywa finansowe wyłączone z zakresu MSR 39</b>		
Należności z tytułu podatków		10 081

Kategorie i klasy zobowiązań finansowych	Stan na 31 grudnia 2018 roku	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<b>a) Zobowiązania finansowe wycenianie według zamortyzowanego kosztu</b>		
Dłużne papiery wartościowe	175 851	174 708
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	164 269	164 269
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	19 069	19 069
<b>b) Zobowiązania finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9</b>		
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		3 578
Zobowiązania z tytułu leasingu		546

Kategorie i klasy zobowiązań finansowych	Stan na 31 grudnia 2017 roku	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<b>a) Zobowiązania finansowe wycenianie według zamortyzowanego kosztu</b>		
Dłużne papiery wartościowe	175 847	174 086
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	56 356	56 356
<b>b) Zobowiązania finansowe wyłączone z zakresu MSR 39</b>		
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		3 122
Zobowiązania z tytułu leasingu		691

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

## 19. Zobowiązania warunkowe

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa nie posiada żadnych istotnych zobowiązań warunkowych.

## 20. Umowy o usługę budowlaną

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



## 21. Przychody i koszty operacyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
<b>Działalność kontynuowana</b>		
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	322 434	221 233
Pozostałe przychody operacyjne	780	3 191
Zysk ze sprzedaży jednostki zależnej	–	–
Przychody finansowe	1 725	1 241
<b>Przychody z działalności kontynuowanej, razem</b>	<b>324 939</b>	<b>225 665</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.

Koszty operacyjne i koszty ogółem prezentują się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
<b>Działalność kontynuowana</b>		
Koszt własny sprzedaży	207 220	133 019
Koszty sprzedaży	9 516	11 414
Koszty ogólnego zarządu	9 135	9 048
Pozostałe koszty operacyjne	784	1 514
Strata z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	391	–
Koszty finansowe	9 302	7 965
<b>Koszty z działalności kontynuowanej, razem</b>	<b>236 348</b>	<b>162 960</b>

## 22. Koszty według rodzaju

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Amortyzacja	1 404	1 208
Świadczenia pracownicze	12 259	11 447
Zużycie materiałów i energii, w tym:	72 424	70 794
– nieruchomości gruntowe przeznaczone do zabudowy	40 716	25 855
Usługi obce	179 060	154 654
Podatki i opłaty	3 530	3 208
Pozostałe koszty rodzajowe	2 937	3 029
<b>Koszty według rodzaju razem</b>	<b>271 614</b>	<b>244 340</b>
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)	(45 743)	(90 859)
<b>Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu</b>	<b>225 871</b>	<b>153 481</b>



Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper  
za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku  
sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej  
Wszystkie kwoty podane są w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

**22.1. Koszty świadczeń pracowniczych**

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Koszty wynagrodzeń	10 381	9 690
Koszty ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	1 985	1 729
Koszty przyszłych świadczeń (rezerwy na nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne)	(107)	28
<b>Koszty świadczeń pracowniczych razem</b>	<b>12 259</b>	<b>11 447</b>

**22.2. Pozostałe przychody operacyjne**

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	63	68
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość należności finansowych		276
Otrzymane kary i odszkodowania	418	339
Przychody z najmu	283	2 247
Inne przychody	16	261
<b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b>	<b>780</b>	<b>3 191</b>

**22.3. Pozostałe koszty operacyjne**

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		7
Zapłacone kary i odszkodowania	228	27
Koszty najmu	183	843
Koszty polis ubezpieczeniowych	271	321
Inne koszty	102	316
<b>Pozostałe koszty operacyjne razem</b>	<b>784</b>	<b>1 514</b>

**22.4. (Strata)/odwrocenie straty z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych**

(Strata)/odwrocenie straty z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Odwrocenie odpisu aktualizującego należności	-	-
Odpis aktualizujący wartość należności	(391)	-
<b>(Strata)/odwrocenie straty z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych, razem</b>	<b>(391)</b>	<b>-</b>



## 23. Przychody i koszty finansowe

### 23.1. Przychody finansowe

Przychody finansowe	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Odsetki, w tym:	1 720	996
<i>od udzielonych pożyczek</i>	8	61
<i>od środków pieniężnych</i>	553	486
<i>od jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych</i>	1 080	449
Różnice kursowe	5	–
Pozostałe przychody finansowe	–	245
<b>Wartość przychodów finansowych, razem</b>	<b>1 725</b>	<b>1 241</b>

### 23.2. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Odsetki w tym:	9 302	7 680
<i>od kredytów bankowych</i>	2	149
<i>od obligacji</i>	9 263	7 512
<i>od zobowiązań z tytułu leasingu</i>	35	19
Różnice kursowe	–	259
Pozostałe koszty finansowe	–	26
<b>Wartość kosztów finansowych, razem</b>	<b>9 302</b>	<b>7 965</b>

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).

## 24. Podatek dochodowy

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
<b>Podatek bieżący:</b>			
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy		61	81
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy		–	11
<b>Podatek bieżący</b>		<b>61</b>	<b>92</b>
<b>Podatek odroczony:</b>			
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych		15 503	14 017
Rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych		–	–
<b>Podatek odroczony</b>		<b>15 503</b>	<b>(14 017)</b>
<b>Podatek dochodowy razem</b>		<b>(15 564)</b>	<b>(13 925)</b>



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

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Wynik przed opodatkowaniem		88 591	62 705
Stawka podatku		19%	19%
Podatek dochodowy wg stawki krajowej		16 832	11 914
Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:			
Wyników spółek niepodlegających opodatkowaniu podatkiem dochodowym		(428)	(814)
Udziału w zyskach		-	-
Przychodów niepodlegających opodatkowaniu (-)		(31)	(25 943)
Kosztów trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)		557	7
Wykorzystania uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych (-)		-	-
Wpływ wyniku podmiotów niekontrolujących		(1 654)	
Zmiana rozpoznanych ujemnych różnic przejściowych (+/-)		291	1 221
Rozpoznane aktywo na podatek odroczony od strat podatkowych (+)		-	-
Rozwiązane aktywo na podatek odroczony od strat podatkowych (-)		(3)	(321)
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy (+/-)		-	(11)
Podatek dochodowy		15 564	(13 925)

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.

## 25. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony

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

	31.12.2018	31.12.2017
<b>Saldo na początek okresu:</b>		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	33 280	17 377
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 318	431
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	30 962	16 946
<b>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</b>		
Rachunek zysków i strat (+/-)	(15 503)	14 017
Inne całkowite dochody (+/-)	-	-
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:	15 459	30 962
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	28 797	33 280
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 338	2 318



Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	Przeniesienie do innej pozycji	
<b>Stan na 31 grudnia 2018</b>					
<b>Aktywa:</b>					
Rzeczowe aktywa trwałe	146	90			236
Nieruchomości inwestycyjne	20 277			(20 277)	
Zapasy	59 991	(4 026)		20 277	76 242
Należności z tytułu dostaw i usług	547	634			1 181
<b>Zobowiązania:</b>					
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	88	(2)			86
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	800	(105)			695
Pozostałe rezerwy		595			595
Dłużne papiery wartościowe	847	(12)			835
Leasing finansowy		547			547
<b>Inne:</b>					
Nierozliczone straty podatkowe	92 465	(21 318)			71 147
Razem różnice przejściowe	175 161	(23 597)			151 564
Stawka podatku	19%				19%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	33 280				28 797

Rezerwa na odroczonego podatek dochodowy:

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	rozliczenia połączenia	
<b>Stan na 31 grudnia 2018</b>					
<b>Aktywa:</b>					
Rzeczowe aktywa trwałe		537			537
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 934			1 934
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		691			691
<b>Zobowiązania:</b>					
Dłużne papiery wartościowe	627	(213)			414
<b>Inne:</b>					
Wynik na sprzedaży lokali, dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności	11 574	55 048			66 622
Razem różnice przejściowe	12 201	57 997			70 198
Stawka podatku	19%				19%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	2 318				13 338



## 26. Zysk na akcję i wypłacone dywidendy

### 26.1. 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 roku 2018 nie zmienia się. Na 31 grudnia 2018 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.

Zysk (strata) netto na jedną akcję (w PLN)	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej	64 320	71 410
Średnia ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych	18 000 000	18 000 000
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej	3,57	3,97
Podstawowy za okres obrotowy na jedną akcję	3,57	3,97
Rozwodniony za okres obrotowy na jedną akcję	3,57	3,97
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej	–	–
Podstawowy za okres obrotowy na jedną akcję	–	–
Rozwodniony za okres obrotowy na jedną akcję	–	–

### 26.2. Dywidendy

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

Komandytariusze/akcjonariusze spółek komandytowych i komandytowo-akcyjnych nie posiadający kontroli posiadają prawo do łącznego zysku spółek operacyjnych na poziomie 8,5% (w roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku 8,0%). Informację o dywidendach wypłaconych przez spółki z Grupy dla akcjonariuszy nie posiadających kontroli przedstawiono poniżej:

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Olczyk sp. z o.o. Lokum sp. k.	65	348
Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp. k.	40	474
Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp. k.	3 183	2 400
Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. k.		662
Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp. k.	1 208	1 600
Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp. k.	1 085	
Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp. k.		
<b>RAZEM</b>	<b>5 581</b>	<b>5 484</b>





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

W roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku ani w roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku Grupa nie zaniechała i w kolejnym roku nie planuje zaniechania żadnego rodzaju działalności.

Grupa nie posiada aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży.

## 28. Przepływy pieniężne

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
<b>Korekty:</b>		
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	1 378	1 182
Amortyzacja wartości niematerialnych	26	26
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	963)	(62)
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	11	9
Koszty odsetek	9 298	7 570
Przychody z odsetek i dywidend	(15)	(488)
<b>Korekty razem</b>	<b>10 613</b>	<b>8 237</b>
Zmiana stanu zapasów	(105 215)	(74 593)
Zmiana stanu należności	(47 571)	(14 418)
Zmiana stanu zobowiązań	41 289	19 950
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	51 952	33 221
Zmiany w kapitale obrotowym	(60 088)	(35 840)

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

	31.12.2018	31.12.2017
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w bilansie	140 470	135 005
<b>Korekty:</b>		
Różnice kursowe z wyceny bilansowej środków pieniężnych w walucie	(11)	(9)
Niezrealizowane odsetki od środków pieniężnych (-)		
Inne		
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych</b>	<b>140 459</b>	<b>134 996</b>



## 29. Uzgodnienie stanu zadłużenia

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

Uzgodnienie ruchów zobowiązań finansowych	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
zobowiązania finansowe na początek okresu, w tym:	174 778	101 203
– obligacje	174 087	100 957
– kredyty	–	–
– leasing finansowy	691	245
wpływy z tyt. udzielonych kredytów	39 261	67 744
wypływy z tyt. spłaty kredytów	(39 261)	(67 744)
wpływy z tyt. wyemitowanych obligacji (pomniejszone o wydatki na emisje)	–	173 090
wypływy z tyt. wykupu obligacji	–	(100 000)
wartość początkowa środków trwałych w leasingu przyjętych w roku obrotowym	163	723
płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(308)	(278)
odsetki naliczone w okresie	9 514	8 087
odsetki i prowizje zapłacone w okresie	(8 893)	(8 047)
zobowiązania finansowe na koniec okresu	175 254	174 778
– obligacje	174 708	174 087
– kredyty	–	–
– leasing finansowy	546	691



### 30. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

Kluczowy personel kierowniczy stanowią:

Imię i nazwisko	Rodzaj powiązania	Funkcja w grupie kapitałowej
Bartosz Kuźniar	Osobowe, kapitałowe	prezes zarządu Lokum Deweloper S.A. prezes zarządu 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: 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. akcjonariusz spółek zależnych: Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A. Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A. Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 S.K.A. Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 S.K.A. Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 S.K.A. Olczyk sp. z o.o. Lokum 16 S.K.A.
Tomasz Dotkuś	Osobowe, kapitałowe	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.
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
Arkadiusz Król	Osobowe, kapitałowe	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. akcjonariusz spółek zależnych: Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A. Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A. Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 S.K.A. Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 S.K.A. Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 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.



Do pozostałych podmiotów powiązanych Grupa zalicza:

Podmiot	Rodzaj powiązania	Sposób powiązania
Halit s.à r.l.	Osobowe	Dariusz Olczyk – właściciel
Olczyk sp. j.	Osobowe	Dariusz Olczyk – wspólnik
Apeiron Synthesis S.A.	Osobowe	Dariusz Olczyk – akcjonariusz, członek rady nadzorczej Bartosz Kuźniar – akcjonariusz
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

Transakcje z podmiotami nie objętymi 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.

### 30.1. 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.

Szczegółowe informacje o wynagrodzeniu kluczowego personelu, w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, przedstawiono w notcie numer 33.

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

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



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

Wykaz inwestycji w jednostkach zależnych wyłączonych z obowiązku konsolidacji oraz inwestycji w jednostkach stowarzyszonych, wraz z podstawowymi informacjami o spółkach przedstawiono w Dodatkowych informacjach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego – Informacje o Grupie Kapitałowej.

Podsumowanie transakcji z pozostałymi podmiotami powiązanymi w 2018 i w 2017 roku przedstawiają poniższe tabele.

	Rok	Przychody ze sprzedaży	Zakupy usług i towarów	Pozostałe koszty operacyjne i finansowe
Pozostałe jednostki powiązane	2018	239	1 215	8
Pozostałe jednostki powiązane	2017	4 044	940	

	Rok	Udzielone pożyczki	Należności handlowe i pozostałe należności	Zobowiązania (w tym przedpłaty na lokale_)
Pozostałe jednostki powiązane	2018	181	209	664
Pozostałe jednostki powiązane	2017	157	4 680	958

Sprzedaż do pozostałych podmiotów powiązanych obejmowała umowy o obsługę przedsiębiorstwa oraz sprzedaż lokali usługowych. Zakup od pozostałych jednostek powiązanych obejmował zakup usług (w tym przyłącza kablowe).

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

### 31. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Grupa Kapitałowa narażona jest na ryzyka związane z instrumentami finansowymi. Aktywa oraz zobowiązania finansowe Grupy w podziale na kategorie zaprezentowano w nocie numer 18.

Ryzykami, na które narażona jest Grupa są:

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

Zarządzanie ryzykiem finansowym Grupy koordynowane jest przez Spółkę dominującą. W procesie zarządzania ryzykiem najważniejszą wagę mają następujące cele:

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

Grupa nie zawiera transakcji na rynkach finansowych w celach spekulacyjnych. Od strony ekonomicznej przeprowadzane transakcje mają charakter zabezpieczający przed określonym ryzykiem.

Grupa nie wykorzystuje instrumentów pochodnych jako zabezpieczenie przepływów pieniężnych.



Poniżej przedstawiono najbardziej znaczące ryzyka, na które narażona jest Grupa. Pozostałe istotne czynniki ryzyka i zagrożenia zostały opisane w sprawozdaniu zarządu z działalności Grupy Kapitałowej publikowane jednocześnie z niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

### 31.1. 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 – udzielonych pożyczek	Wartość obliczona dla celów analizy	
	Na dzień 31.12.2018	Na dzień 31.12.2017
Udzielone pożyczki (kapitał)	232	297
Obligacje	(175 000)	(175 000)
Leasing finansowy	(546)	(691)
<b>Ekspozycja netto</b>	<b>(175 314)</b>	<b>(175 394)</b>
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1%	+/- 1%
<b>Wpływ wzrostu/spadku stopy procentowej o 1 p.p.</b>	<b>+/- 1 753</b>	<b>+/- 1 753</b>

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

### 31.2. 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.

### 31.3. 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.



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

	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Razem
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3-5 lat	powyżej 5 lat	
Dłużne papiery wartościowe	835		173 873			174 708
Leasing finansowy	125	148	273			546
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	12 266	933				13 199

Biorąc pod uwagę strukturę bilansu Grupy, na dzień bilansowy nie występuje istotne ryzyko płynności. Posiadane przez Grupę aktywa obrotowe (685,4 mln PLN) znacząco przekraczają wartość zobowiązań krótkoterminowych (179,5 mln PLN).

### 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 utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności potęgowanych niejednoznaczными pojęciami i nieostrymi 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. Zdaniem Grupy na dzień 31 grudnia 2018 roku nie było zasadności tworzenia odpowiednich rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe, jednak wskazane czynniki powodują, iż finalnie ustalenie ostatecznego poziomu zobowiązań podatkowych w niektórych sytuacjach może być uzależnione od subiektywnej oceny danego zdarzenia na tle ogólnych i nieprecyzyjnych zapisów w prawie podatkowych. W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym mogą się zmienić w przyszłości, w wyniku ostatecznej decyzji organu podatkowego.

## 32. 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 2018 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku nie wprowadzono żadnych istotnych zmian celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.





Poniższa tabela zawiera kalkulację zadłużenia netto dla Grupy Kapitałowej.

	Wartość obliczona dla celów analizy	
	Na dzień 31.12.2018	Na dzień 31.12.2017
Obligacje	174 708	174 086
Leasing finansowy	546	691
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(140 470)	(135 005)
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>34 784</b>	<b>39 772</b>
Kapitał własny	349 639	297 313
Kapitał i zadłużenie netto	384 423	337 085
<b>Wskaźnik dźwigni (zadłużenie netto / kapitał+zadłużenie netto)</b>	<b>9,0%</b>	<b>11,8%</b>

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

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

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

	Na dzień 31.12.2018	Na dzień 31.12.2017
<b>Kapitał:</b>		
Kapitał	349 639	297 313
<b>Źródła finansowania ogółem:</b>		
Kapitał własny	349 639	297 313
Obligacje	174 708	174 087
Leasing finansowy	546	691
Źródła finansowania ogółem	524 893	472 091
<b>Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem</b>	<b>0,66</b>	<b>0,63</b>
<b>EBITDA</b>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	96 168	69 429
Amortyzacja	1 404	1 233
EBITDA	97 572	70 662
<b>Dług:</b>		
Obligacje	174 708	174 087
Leasing finansowy	546	691
Dług	175 254	174 778
<b>Wskaźnik długu do EBITDA</b>	<b>1,80</b>	<b>2,47</b>

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



### 33. Wynagrodzenie kadry kierowniczej

#### 33.1. Wynagrodzenia członków zarządu Spółki dominującej

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

	W Spółce dominującej:		W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych:			Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Wypłata z zysku	
<b>Rok zakończony 31 grudnia 2018</b>						
Zarząd	236	16	204		3 137	3 593
<b>Rok zakończony 31 grudnia 2017</b>						
Zarząd	395	16	97		2 057	2 565

Inne informacje dotyczące kluczowego personelu kierowniczego zaprezentowano w nocie numer 30.1.

#### 33.2. Wynagrodzenia członków rady nadzorczej Spółki dominującej

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

	W Spółce dominującej:		W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych:			Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Wypłata z zysku	
<b>Rok zakończony 31 grudnia 2018</b>						
Rada Nadzorcza	77					77
<b>Rok zakończony 31 grudnia 2017</b>						
Rada Nadzorcza	44					44

### 34. 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 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
Pracownicy administracyjni	91	79
<b>RAZEM</b>	<b>91</b>	<b>79</b>

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



### 35. Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej

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, wpisana na listę firm audytorskich prowadzoną przez Polską Izbę Biegłych Rewidentów pod nr 477.

Wynagrodzenie firmy audytorskiej z poszczególnych tytułów wyniosło:

Wynagrodzenie wypłacone lub należne za rok obrotowy	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
za badanie rocznych sprawozdań finansowych	127	82
za przegląd sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	41	34
<b>RAZEM</b>	<b>168</b>	<b>116</b>

### 36. Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 28 stycznia 2019 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp. k. uzyskała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie etapu Vc inwestycji Lokum Victoria obejmującej 87 mieszkań. Decyzja jest ostateczna.

W dniu 22 lutego 2019 roku Spółka dominująca zawarła umowę poręczenia, której przedmiotem jest poręczenie przez Spółkę zapłaty przez Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A. kwoty netto w wysokości 743 000,00 PLN powiększonej o podatek VAT w stawce obowiązującej, na zasadach i warunkach określonych w Umowie zawartej w dniu 22.02.2019 r. Poręczenie jest terminowe i jest udzielone do dnia 14.06.2019 r. Zgodnie z umową poręczenia Spółka przyjęła odpowiedzialność solidarną z Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A. za zapłatę należności wynikającej z Umowy.

W dniu 18 marca 2019 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 S.K.A. – spółka zależna, której przedmiotem działalności jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich (Kupujący) zawarła umowę nabycia prawa własności (Umowa Sprzedaży) nieruchomości gruntowej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 20, położonej w Sobótce, o powierzchni 0,0381 ha (Nieruchomość). Cena nabycia Nieruchomości w kwocie 30 000,00 PLN netto zostanie powiększona o należny podatek VAT. Bank ziemi Kupującej w obrębie Sobótki obecnie wynosi 1,3505 ha.

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.



### 37. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 31.12.2018: 4,3000 PLN/EUR, 31.12.2017: 4,1709 PLN/EUR,
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: 01.01–31.12.2018: 4,2669 PLN/EUR, 01.01–31.12.2017: 4,2447 PLN/EUR.

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2017
	w tys. PLN		w tys. EUR	
<b>Sprawozdanie z wyniku</b>				
Przychody ze sprzedaży	322 434	221 233	75 566	52 120
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	96 168	69 429	22 538	16 357
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	88 591	62 705	20 762	14 773
Zysk (strata) netto	73 027	76 630	17 115	18 053
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	64 320	71 410	15 074	16 823
Zysk na akcję (PLN; EUR)	3,57	3,97	0,84	0,93
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	3,57	3,97	0,84	0,93
Średni kurs PLN / EUR w okresie	–	–	4,2669	4,2447
	w tys. PLN		w tys. EUR	
<b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	39 279	34 887	9 206	8 219
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 137)	(163)	(266)	(38)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(32 688)	44 303	(7 661)	10 437
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	5 454	79 017	1 278	18 616
Średni kurs PLN / EUR w okresie		–	4,2669	4,2447

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
	w tys. PLN		w tys. EUR	
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>				
Aktywa	726 578	570 623	168 972	136 811
Zobowiązania długoterminowe	197 444	182 660	45 917	43 794
Zobowiązania krótkoterminowe	179 495	90 650	41 743	21 734
Kapitał własny	349 639	297 313	81 311	71 283
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	348 055	298 855	80 943	71 652
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	–	–	4,3000	4,1709



## Zatwierdzenie do publikacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za rok zakończony 31 grudnia 2018 zostało zatwierdzone do publikacji przez zarząd Spółki w dniu 26 marca 2019 roku.

Podpisy wszystkich członków zarządu

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

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