



Półroczne Skrócone Jednostkowe
Sprawozdanie Finansowe
Lokum Deweloper S.A.
za okres 01.01.2021 r. – 30.06.2021 r.



Spis treści

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	2
Jednostkowe sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów	4
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą	4
Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	5
Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	6
Dodatkowe informacje i objaśnienia do jednostkowego sprawozdania finansowego	8
1. Informacje ogólne.....	8
2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości.....	10
3. Znaczące zdarzenia i transakcje.....	12
4. Sytuacja związana z epidemią wirusa SARS-CoV-2 w 2021 roku.....	12
5. Sezonowość działalności.....	13
6. Segmenty operacyjne.....	13
7. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych.....	13
8. Udzielone pożyczki.....	14
9. Pozostałe należności.....	15
10. Odpisy aktualizujące wartość aktywów.....	16
11. Kapitał podstawowy.....	16
12. Otrzymane pożyczki.....	17
13. Dłużne papiery wartościowe.....	18
14. Leasing.....	20
15. Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych.....	22
16. Pozostałe zobowiązania.....	22
17. Instrumenty finansowe.....	23
18. Przychody.....	24
19. Przychody operacyjne.....	24
20. Koszty operacyjne.....	25
21. Przychody finansowe.....	25
22. Koszty finansowe.....	26
23. Podatek dochodowy.....	26
24. Odroczony podatek dochodowy.....	26
25. Zysk na akcję.....	27
26. Dywidendy.....	28
27. Przepływy pieniężne.....	29
28. Uzgodnienie stanu zadłużenia.....	30
29. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe.....	31
30. Informacje o udzieleniu przez Emitenta poręczeń kredytu, pożyczki lub udzieleniu gwarancji.....	32
31. Istotne sprawy sądowe.....	33
32. Inne istotne wydarzenia.....	33
33. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	33
34. Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki.....	34
35. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego.....	34
36. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro.....	35
Zatwierdzenie do publikacji	36



Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Noty	30.06.2021 (dane niebadane)	31.12.2020	30.06.2020 (dane niebadane)
AKTYWA TRWAŁE				
Wartości niematerialne		293	333	37
Rzeczowe aktywa trwałe		13 527	13 223	11 852
Inwestycje (w jednostkach powiązanych)	7	148 851	148 841	148 841
Udzielone pożyczki (jednostkom powiązanym)	8	296 766	255 547	234 778
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	24	1 900	1 389	1 323
Aktywa trwałe		461 337	419 333	396 831
AKTYWA OBROTOWE				
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		18	12	14
Należności z tytułu dostaw i usług		2 564	6 349	1 711
Pozostałe należności	9	25 405	8 600	40 109
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne		29 881	47 216	4 212
Aktywa obrotowe		57 868	62 177	46 046
Aktywa razem		519 205	481 510	442 877


Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)

PASYWA	Noty	30.06.2021 (dane niebadane)	31.12.2020	30.06.2020 (dane niebadane)
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	11	3 600	3 600	3 600
Kapitał zapasowy		206 748	160 311	120 784
Zysk/strata z lat ubiegłych		–	–	39 527
Zysk/strata netto		46 901	55 437	56 651
Kapitał własny		257 249	219 348	220 562
Zobowiązania długoterminowe				
Otrzymane pożyczki	12	41 763	52 724	55 456
Dłużne papiery wartościowe	13	192 140	99 317	64 332
Leasing	14	1 517	1 716	374
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	24	1 694	1 175	684
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	15	159	159	110
Pozostałe zobowiązania	16	614	628	321
Zobowiązania długoterminowe		237 887	155 719	121 277
Zobowiązania krótkoterminowe				
Dłużne papiery wartościowe	13	8 606	99 773	98 784
Leasing	14	423	503	521
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	15	894	562	553
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		–	59	–
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		483	552	540
Pozostałe zobowiązania	16	13 663	4 994	640
Zobowiązania krótkoterminowe		24 069	106 443	101 038
Pasywa razem		519 205	481 510	442 877



Jednostkowe sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów

	Noty	od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)	od 01.01.2020 do 30.06.2020 (dane niebadane)
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów, w tym:	19	11 224	8 281
<i>od jednostek zależnych</i>		10 998	8 112
<i>od pozostałych jednostek powiązanych</i>		155	93
<i>od pozostałych jednostek</i>		71	76
Koszty sprzedanych usług, towarów i materiałów	20	10 495	7 717
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		729	564
Koszty sprzedaży		–	–
Koszty ogólnego zarządu	20	1 032	776
Pozostałe przychody operacyjne		6	9
Pozostałe koszty operacyjne		98	160
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		(395)	(363)
Przychody finansowe	21	52 819	60 760
Koszty finansowe	22	5 419	3 647
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		(96)	–
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		46 909	56 750
Podatek dochodowy	23,24	8	99
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		46 901	56 651
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		–	–
Zysk (strata) netto		46 901	56 651
Wynik netto		46 901	56 651
Inne całkowite dochody netto		–	–
Całkowite dochody razem		46 901	56 651

Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

	Noty	od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)	od 01.01.2020 do 30.06.2020 (dane niebadane)
Średnia ważona liczba akcji w okresie		18 000 000	18 000 000
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	25	2,61	3,15
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	25	2,61	3,15



Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Razem
Saldo na dzień 01.01.2021 roku	3 600	160 311	55 437	–	219 348
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	–	–	–	–	–
Korekta błędu podstawowego	–	–	–	–	–
Saldo po zmianach	3 600	160 311	55 437	–	219 348
Dywidendy i zaliczki na dywidendy	–	–	(9 000)	–	(9 000)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	–	46 437	(46 437)	–	–
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2021 roku	–	–	–	46 901	46 901
Saldo na dzień 30.06.2021 roku (dane niebadane)	3 600	206 748	–	46 901	257 249

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Razem
Saldo na dzień 01.01.2020 roku	3 600	120 784	39 527	–	163 911
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	–	–	–	–	–
Korekta błędu podstawowego	–	–	–	–	–
Saldo po zmianach	3 600	120 784	39 527	–	163 911
Dywidendy i zaliczki na dywidendy	–	–	–	–	–
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał zapasowy	–	39 527	(39 527)	–	–
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2020 roku	–	–	–	55 437	55 437
Saldo na dzień 31.12.2020 roku	3 600	160 311	–	55 437	219 348

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Razem
Saldo na dzień 01.01.2020 roku	3 600	120 784	39 527	–	163 911
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	–	–	–	–	–
Korekta błędu podstawowego	–	–	–	–	–
Saldo po zmianach	3 600	120 784	39 527	–	163 911
Dywidendy i zaliczki na dywidendy	–	–	–	–	–
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał zapasowy	–	–	–	–	–
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2020 roku	–	–	–	56 651	56 651
Saldo na dzień 30.06.2020 roku (dane niebadane)	3 600	120 784	39 527	56 651	220 562



Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Noty	od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)	od 01.01.2020 do 30.06.2020 (dane niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		46 909	56 750
Korekty razem		(43 181)	(53 283)
Amortyzacja	27	997	936
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych		–	–
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	27	(47 144)	(56 945)
Zysk/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych	27	–	1
Zmiana stanu rezerw		332	138
Zmiana stanu zapasów		–	–
Zmiana stanu należności	27	3 798	3 297
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	27	(1 164)	(710)
Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej		3 728	3 467
(Zapłacony)/zwrócony podatek dochodowy		(65)	(20)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		3 663	3 447
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy		104 403	29 147
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		–	–
Wpływy z aktywów finansowych, w tym:		104 403	29 147
w jednostkach powiązanych, w tym:		104 403	29 147
<i>udzielone pożyczki długoterminowe</i>	8	73 935	12 147
<i>nabyte obligacje</i>		–	–
<i>otrzymane dywidendy</i>		30 468	17 000
Inne wpływy inwestycyjne		–	–
Wydatki		110 397	115 814
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		511	427
Wydatki na aktywa finansowe, w tym:		109 886	115 387
w jednostkach powiązanych, w tym:		109 886	115 387
<i>udzielone pożyczki długoterminowe</i>	8	109 876	115 387
<i>nabycie udziałów i akcji</i>		10	–
Inne wydatki inwestycyjne		–	–
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(5 994)	(86 667)


Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych (cd.)

	Noty	od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)	od 01.01.2020 do 30.06.2020 (dane niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy		107 539	–
Wpływ netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		–	–
Kredyty i pożyczki		8 139	–
Emisja dłużnych papierów wartościowych	13	99 400	–
Inne wpływy finansowe		–	–
Wydatki		122 543	6 235
Nabycie akcji własnych		–	–
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	26	–	–
Spłaty pożyczek		17 891	1 606
Wykup dłużnych papierów wartościowych	13	100 000	–
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu		279	322
Odsetki		4 373	4 307
Inne wydatki finansowe		–	–
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(15 004)	(6 235)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(17 335)	(89 455)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		47 216	93 667
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych		–	–
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		29 881	4 212
o ograniczonej możliwości dysponowania		–	–



Dodatkowe informacje i objaśnienia do jednostkowego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

1.1 Informacje o jednostce

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

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

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

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

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

W skład Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper wchodzi jednostka dominująca oraz jednostki zależne:

Nazwa jednostki zależnej	Siedziba	w dalszej części sprawozdania zwana jako
Lokum Holding 1 sp. z o.o.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum Holding 1
Lokum Holding 2 sp. z o.o.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum Holding 2
Lokum Holding 3 sp. z o.o.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum Holding 3
Lokum Holding 4 sp. z o.o.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum Holding 4
Olczyk sp. z o.o.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Olczyk
LD sp. z o.o.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	LD
Lokum Investment s.à r.l.	Luksemburg (Rue Aldringen 23, L-1118 Luxembourg)	Lokum Investment
Olczyk sp. z o.o. Lokum 1 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 1
Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 2
Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 3
Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 4
Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 5
Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 6
Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 7
Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 8
Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 9
Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 10
Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 11



Nazwa jednostki zależnej	Siedziba	w dalszej części sprawozdania zwana jako
Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 12
Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 13
Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 14
Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 15
Olczyk sp. z o.o. Lokum 16 S.K.A.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 16
LOKUM DEWELOPER Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	Kraków (ul. Zabłocie 25/20, 30-701 Kraków)	LOKUM DEWELOPER FIZ

1.2 Skład zarządu, rady nadzorczej i komitetu audytu Spółki

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku oraz do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania skład zarządu nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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

W dniu 10 marca 2021 roku rada nadzorcza spółki Lokum Deweloper S.A. podjęła uchwały w sprawie powołania członków zarządu na nową kadencję i powierzenia funkcji prezesa zarządu i wiceprezesa zarządu ds. finansowych. W związku z upływem kadencji zarządu z dniem 1 kwietnia 2021 roku, postanowiła powołać z dniem 2 kwietnia 2021 roku w skład zarządu Spółki na nową, wspólną, 3-letnią kadencję dotychczasowego prezesa zarządu, Pana Bartosza Kuźniara i powierzyć mu pełnienie funkcji prezesa zarządu oraz dotychczasowego wiceprezesa zarządu ds. finansowych, Pana Tomasza Dotkusia i powierzyć mu pełnienie funkcji wiceprezesa zarządu ds. finansowych.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku oraz do dnia zatwierdzenia do publikacji 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 dniu 29 czerwca 2021 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Lokum Deweloper S.A. podjęło uchwały w sprawie powołania do składu rady nadzorczej Emitenta, na nową wspólną 5-letnią kadencję, rozpoczynającą się z dniem 29 czerwca 2021 roku, dotychczasowych członków rady nadzorczej.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku oraz do dnia zatwierdzenia do publikacji 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.

Wydarzenia po dniu bilansowym

W dniu 6 września 2021 roku rada nadzorcza spółki Lokum Deweloper S.A. podjęła uchwały w sprawie powierzenia pełnienia funkcji: przewodniczącego rady nadzorczej Panu Dariuszowi Olczykowi; wiceprzewodniczącego rady nadzorczej Panu Janowi Olczykowi; sekretarza rady nadzorczej Panu Arkadiuszowi Królowi.



W dniu 6 września 2021 roku rada nadzorcza spółki Lokum Deweloper S.A. podjęła uchwałę w sprawie powołania członków komitetu audytu na nową kadencję w jego dotychczasowym składzie i postanowiła powierzyć: Pani Emilii Sawickiej funkcję przewodniczącego komitetu audytu; Panu Bartoszowi Krzesiakowi funkcję wiceprzewodniczącego komitetu audytu; Panu Janowi Olczykowi funkcję sekretarza komitetu audytu.

1.3 Charakter działalności

Spółka jest jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej Lokum Deweloper.

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

2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

2.1 Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

Półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe obejmuje okres pierwszych 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 roku oraz dane na ten dzień. Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów, jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym obejmują dane za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 roku oraz dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej obejmuje dane na dzień 30 czerwca 2021 roku oraz dane porównawcze na dzień 30 czerwca 2020 roku. Dla pełniejszego zrozumienia sytuacji finansowej oraz majątkowej zamieszczono dodatkowo jako dane za okresy porównywalne jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku.

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

Półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF. Niniejsze półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie ze sprawozdaniem finansowym Spółki za rok 2020 oraz półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zatwierdzonym do publikacji przez zarząd i opublikowanym tego samego dnia co półroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe, celem uzyskania pełnej informacji o sytuacji majątkowej i finansowej grupy na dzień 30 czerwca 2021 roku oraz wyniku finansowego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku.

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

Półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego do publikacji, nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

2.2 Zasady rachunkowości

Niniejsze półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w ostatnim sprawozdaniu finansowym Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku. Półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe uwzględnia wymogi wszystkich zatwierdzonych przez Unię Europejską Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji.



Nowe lub zmienione standardy i interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2021 roku, nie miały istotnego wpływu na półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe.

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

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

- a) MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później;
- b) Zmiany do MSSF 10 i MSR 28: Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony;
- c) MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) w tym Zmiany do MSSF 17 (opublikowano 25 czerwca 2020) - do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- d) Zmiany do MSR 1: Prezentacja sprawozdań finansowych – Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe oraz Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe – odroczenie daty wejścia w życie (opublikowano odpowiednio dnia 23 stycznia 2020 roku oraz 15 lipca 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- e) Zmiany do MSSF 3: Zmiany do odniesień do Założeń Konceptyjnych (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
- f) Zmiany do MSR 16: Rzeczowe aktywa trwałe: przychody osiągnięte przed oddaniem do użytkowania (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
- g) Zmiany do MSR 37: Umowy rodzące obciążenia – koszty wypełnienia obowiązków umownych (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
- h) Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2018-2020 (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
- i) Zmiany do MSR 1 i Stanowiska Praktycznego 2: Ujawnianie informacji dotyczących zasad (polityki) rachunkowości (opublikowano dnia 12 lutego 2021 roku) – do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- j) Zmiany do MSR 8: Definicja wartości szacunkowych (opublikowano dnia 12 lutego 2021 roku) – do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- k) Zmiany do MSSF 16: Ustępstwa czynszowe związane z Covid-19 po 30 czerwca 2021 (opublikowano dnia 31 marca 2021 roku) - do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 kwietnia 2021 roku lub później;
- l) Zmiany do MSR 12: Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań powstających na skutek pojedynczej transakcji (opublikowano dnia 6 maja 2021 roku) – do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później.

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

2.3 Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości, oprócz szacunków księgowych, największe znaczenie, miał profesjonalny osąd kierownictwa. Sporządzenie jednostkowego sprawozdania finansowego wymagało od zarządu Spółki dokonania pewnych szacunków



i założeń, opartych na profesjonalnym osądzie, które znajdują odzwierciedlenie w stosowanych zasadach rachunkowości oraz mają wpływ na prezentowane kwoty aktywów i zobowiązań oraz przychodów i kosztów. Spółka dokonuje oszacowań i przyjmuje założenia dotyczące przyszłości. Szacunki i związane z nimi założenia opierają się o doświadczenia historyczne i inne czynniki uznawane za istotne. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków.

Informacje o szacunkach i założeniach, które są znaczące dla półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym za 2020 rok.

3. Znaczące zdarzenia i transakcje

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

W dniu 25 czerwca 2021 roku Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki zależnej Lokum Holding 1 podjęło uchwałę o wypłacie jednemu udziałowcowi, tj. spółce Lokum Deweloper S.A. dywidendy za rok 2020 w kwocie 46 554 282,19 PLN. Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania finansowego dywidenda została rozliczona w kwocie 40 770 000,00 PLN.

W dniu 3 lutego 2021 roku zarząd Lokum Deweloper S.A. podjął uchwałę w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji. W ślad za wyżej wymienioną uchwałą, rada nadzorcza Emitenta w dniu 3 lutego 2021 roku podjęła uchwałę w przedmiocie wyrażenia zgody na zaciągnięcie przez Emitenta zobowiązań finansowych wynikających z ustanowionego programu. W ramach programu Emitent mógł wyemitować, w ramach jednej lub kilku serii, obligacje odsetkowe na okaziciela o maksymalnej łącznej wartości nominalnej nie większej niż 100 mln PLN.

W dniu 3 marca 2021 roku zarząd Spółki dokonał przydziału 100 000 obligacji zwykłych na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 1 000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 100 mln PLN, pod warunkiem ich opłacenia najpóźniej w dniu 5 marca 2021 roku. Cena emisyjna obligacji była równa wartości nominalnej. W dniu 5 marca 2021 roku doszło do opłacenia przez inwestorów 100 000 obligacji zwykłych na okaziciela serii H o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda. Emisja obligacji doszła do skutku w pełnej wysokości. W dniu 24 marca 2021 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. ("GPW") podjął uchwałę nr 322/2021 w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst 100 000 obligacji na okaziciela serii H Spółki. W dniu 31 marca 2021 roku, Zarząd GPW podjął uchwałę nr 346/2021 w sprawie wyznaczenia na dzień 6 kwietnia 2021 roku pierwszego dnia notowań w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst obligacji, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem "PLO212700036".

W dniu 3 marca 2021 roku Spółka zawarła transakcje nabycia w celu umorzenia 12 000 sztuk obligacji serii E, o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda oraz o łącznej wartości nominalnej 12 mln PLN.

W dniu 5 marca 2021 roku zarząd Lokum Deweloper S.A. podjął decyzję o zamiarze przeprowadzenia w dniu 29 marca 2021 roku przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta 88 000 sztuk obligacji serii E o łącznej wartości nominalnej 88 mln PLN, tj. wszystkich nieumorzonych obligacji serii E Emitenta. Emitent był uprawniony do przeprowadzenia przedterminowego wykupu obligacji na żądanie własne zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji Obligacji serii E. Kwota na jedną obligację, w jakiej obligacje podlegały spłacie w wyniku realizacji ww. opcji stanowiła sumę wartości nominalnej jednej obligacji (1 000 PLN). W związku z realizacją opcji w siódmym okresie odsetkowym obligatariuszom nie przysługiwała dodatkowa premia opisana w pkt 13.5 Warunków Emisji Obligacji serii E. Dodatkowo obligatariuszom wypłacona została należna kwota odsetek ("Kupon") w dniu 29 marca 2021 roku. Kupon za siódmy okres odsetkowy wynosił 9,27 PLN na jedną obligację.

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

4. Sytuacja związana z epidemią wirusa SARS-CoV-2 w 2021 roku

W związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2, który wywołuje chorobę COVID-19 na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej ogłoszono stan epidemii. Podmioty reprezentujące władzę państwową, lokalną oraz organy państwowe wydały szereg aktów prawnych radykalnie ograniczających codzienne funkcjonowanie życia społecznego i gospodarczego.



Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper dostrzega wpływ pandemii na liczbę podpisywanych umów sprzedaży. W opinii Spółki dominującej, spadek sprzedaży w drugim kwartale 2020 roku miał bezpośredni związek z epidemią COVID-19, w szczególności wynikał z wprowadzonych ograniczeń. W pierwszym półroczu 2021 roku Grupa Kapitałowa odnotowywała stopniowy wzrost sprzedaży do poziomów obserwowanych przed ogłoszeniem stanu epidemii. W drugiej połowie 2021 roku, wraz z systematycznym poszerzaniem oferty, sprzedaż mieszkań powinna dalej rosnąć w stosunku do pierwszego półrocza, jednak pandemia może mieć wpływ na wyniki przyszłych okresów. Obecnie Grupa nie może jednoznacznie ocenić, w jakim stopniu epidemia COVID-19 wpłynie na jej działalność, w tym, w jakim stopniu wpłynie na przychody i wyniki z działalności w kolejnych latach. Poprawa kondycji finansowej Grupy zależeć będzie między innymi od tempa powrotu gospodarki do stanu sprzed pandemii, popytu na mieszkania oraz sytuacji finansowej potencjalnych klientów.

Wskazać należy, że sytuacja związana z wprowadzeniem stanu zagrożenia epidemicznego, a następnie stanu epidemii nie miała znaczącego wpływu na przychody i wyniki osiągnięte w pierwszym półroczu 2021 roku.

Spółka dominująca oraz spółki operacyjne na bieżąco monitorują wpływ epidemii na rozpoczęcie budowy, a także prowadzą przygotowania do uruchomienia nowych inwestycji. Ostateczne terminy przystąpienia do budowy i sprzedaży nowych etapów są jednak dostosowywane do bieżących warunków rynkowych. W 2020 roku zarząd Spółki dominującej podjął decyzję o opóźnieniu rozpoczęcia inwestycji Lokum Porto oraz Lokum Verde we Wrocławiu, co spowoduje przesunięcie planowanego rozpoznania przychodów z tych inwestycji z roku 2021 na rok 2022.

Jak już było to wskazywane, zarząd Spółki dominującej dostrzega potencjalne skutki pandemii, do których w szczególności należy zaliczyć:

- mogące wystąpić opóźnienia po stronie podwykonawców oraz dostawców materiałów, co może się przełożyć na przesunięcie terminów zakończenia prowadzonych inwestycji (dotychczas Grupa nie odnotowała występowania tego zjawiska),
- brak terminowości wydawania decyzji administracyjnych, w tym decyzji o warunkach zabudowy, pozwoleń na budowę czy pozwoleń na użytkowanie, wydawania zaświadczeń o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu,
- opóźnienia w procesie wyodrębniania i przenoszenia własności lokali,
- ograniczenia w funkcjonowaniu organów administracji publicznej, organów państwowych, kancelarii notarialnych oraz innych podmiotów i instytucji mających wpływ na działalność i wyniki Grupy.

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

5. Sezonowość działalności

Podstawowa działalność operacyjna Spółki nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

6. Segmenty operacyjne

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

7. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych

Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
Olczyk	163	163	163
Lokum Holding 1	112 667	112 667	112 667
Lokum Holding 2	5	–	–
Lokum Holding 3	5	–	–
Lokum Holding 4	225	225	225
Lokum Investment	35 786	35 786	35 786
Razem	148 851	148 841	148 841



Na dzień 30 czerwca 2021 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. była udziałowcem w spółkach:

- Olczyk sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krawiecka 1 lok. 101 wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000116704 (udział Spółki w kapitale własnym podmiotu: 100%),
- Lokum Holding 1 sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krawiecka 1 lok. 101 wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000651465 (udział Spółki w kapitale własnym podmiotu: 100%),
- Lokum Holding 2 sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krawiecka 1 lok. 101 wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000901620 (udział Spółki w kapitale własnym podmiotu: 100%),
- Lokum Holding 3 sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krawiecka 1 lok. 101 wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000901696 (udział Spółki w kapitale własnym podmiotu: 100%),
- Lokum Holding 4 sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krawiecka 1 lok. 101 wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000651004 (udział Spółki w kapitale własnym podmiotu: 100%),
- Lokum Investment s.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, 23 rue Aldringen, L-1118, zarejestrowaną w Registre de Commerce et des Sociétés pod numerem B211111 (bezpośredni udział Spółki w kapitale własnym podmiotu: 99,9%, pośrednio poprzez Lokum Holding 4 sp. z o.o. 0,01%).

8. Udzielone pożyczki

Spółka jako podmiot dominujący Grupy, finansuje działalność swoich spółek zależnych. Instrumentami finansowania są udzielane pożyczki wewnątrzgrupowe.

Udzielone pożyczki jednostkom powiązanym	30.06.2021 (dane niebadane)	31.12.2020	30.06.2020 (dane niebadane)
Lokum 1	125 448	121 869	118 478
Lokum 2	2 630	2 137	1 847
Lokum 4	57 312	19 346	–
Lokum 7	–	–	2 364
Lokum 8	–	25 084	23 562
Lokum 9	–	12 066	11 487
Lokum 11	–	5 908	5 742
Lokum 12	–	–	17 689
Lokum 13	63 852	47 353	45 707
Lokum 14	26 261	14 716	4 582
Lokum 15	17 677	3 708	2 448
Lokum 16	3 112	2 955	403
Lokum Holding 4	–	–	126
Lokum Investment	474	405	343
Razem	296 766	255 547	234 778



Podsumowanie zmiany stanu tych instrumentów w okresie pierwszych sześciu miesięcy roku 2021 i w okresie pierwszych sześciu miesięcy roku 2020 roku przedstawia poniższa tabela.

Udzielone pożyczki jednostkom powiązanim	od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)	od 01.01.2020 do 30.06.2020 (dane niebadane)
Wartość bilansowa netto na początek okresu	255 547	127 444
Kwota główna		
Zwiększenia (udzielenie)	109 876	115 387
Zmniejszenia (spłata) (-)	(71 846)	(8 150)
Odsetki		
Zwiększenia (naliczenie)	5 278	4 094
Zmniejszenia (spłata) (-)	(2 089)	(3 997)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)		
Odwrócenie odpisów aktualizujących		
Wartość netto udzielonych pożyczek na koniec okresu	296 766	234 778

Oprocentowanie pożyczek jest zmienne i wynosi WIBOR 6M + marża. Efektywna stopa procentowa na dzień 30 czerwca 2021 roku, dla pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim, wynosi od 4,25% do 5,65%. Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z pożyczkami równa się ich wartości bilansowej. Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone.

Na dzień 30 czerwca 2021 roku niewykorzystane limity w ramach udzielonych pożyczek jednostkom powiązanim wynosiły 157 mln PLN (na dzień 31 grudnia 2020 roku - 235 mln PLN).

Udzielone pożyczki nie są przeterminowane, w ocenie zarządu Emitenta nie nastąpiła utrata wartości udzielonych pożyczek.

9. Pozostałe należności

Pozostałe należności	30.06.2021 (dane niebadane)	31.12.2020	30.06.2020 (dane niebadane)
Pozostałe należności od jednostek powiązanych			
- z tytułu należnej dywidendy od Lokum Holding 1 Sp. z o.o.	23 285	7 198	38 655
- z tytułu należnej dywidendy od Olczyk Sp. z o.o.	1 567	836	836
- odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych	-	-	-
Razem pozostałe należności od jednostek powiązanych	24 852	8 034	39 491
Pozostałe należności od pozostałych jednostek			
- z tytułu podatków	3 124	2 947	21
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	250	365	173
- zaliczki na dostawy	62	40	294
- pozostałe	509	510	521
- odpisy aktualizujące wartość należności od pozostałych jednostek	(3 392)	(3 296)	(391)
Razem pozostałe należności od pozostałych jednostek	553	566	618
Razem pozostałe należności	25 405	8 600	40 109
- odpisy aktualizujące wartość należności od pozostałych jednostek razem	(3 392)	(3 296)	(391)
Razem pozostałe należności brutto	28 797	11 896	40 500



10. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Zmiany w odpisach aktualizujących wartość należności przedstawiono w tabeli poniżej.

Odpis aktualizujący wartość należności	od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2020 do 30.06.2020 (dane niebadane)
Odpis aktualizujący na początek okresu, w tym od:	3 385	391	391
- jednostek powiązanych			
- jednostek pozostałych	3 385	391	391
Utworzony, w tym od:	96	2 994	-
- jednostek powiązanych			
- jednostek pozostałych	96	2 994	
Wykorzystany, w tym od:	-	-	-
- jednostek powiązanych			
- jednostek pozostałych			
Rozwiązany, w tym od:	-	-	-
- jednostek powiązanych			
- jednostek pozostałych			
Odpis aktualizujący na koniec okresu, w tym od:	3 481	3 385	391
- jednostek powiązanych	-	-	-
- jednostek pozostałych, w tym:	3 481	3 385	391
- należności z tytułu dostaw i usług	89	89	-
- pozostałe należności	3 392	3 296	391

11. Kapitał podstawowy

11.1 Kapitał podstawowy

Podmiot dominujący Lokum Deweloper S.A. został zarejestrowany w 2011 roku. Na dzień 30 czerwca 2021 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.

Strukturę kapitału akcyjnego przedstawia poniższa tabela.

Seria/emisja Rodzaj akcji	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji w tys.	Jednostkowa wartość nominalna akcji w PLN	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej
A	na okaziciela	zwykłe	brak	500	0,20	100
B1	na okaziciela	zwykłe	brak	1 000	0,20	200
B2	na okaziciela	zwykłe	brak	1 500	0,20	300
B3	na okaziciela	zwykłe	brak	2 000	0,20	400
B4	na okaziciela	zwykłe	brak	2 500	0,20	500



Seria/emisja Rodzaj akcji	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji w tys.	Jednostkowa wartość nominalna akcji w PLN	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej
B5	na okaziciela	zwykłe	brak	3 000	0,20	600
B6	na okaziciela	zwykłe	brak	4 500	0,20	900
C	na okaziciela	zwykłe	brak	3 000	0,20	600
Razem				18 000		3 600

Przedstawiony powyżej rozkład akcji jest aktualny na dzień bilansowy oraz zatwierdzenia do publikacji sprawozdania. Liczba akcji w okresie pierwszych 6 miesięcy 2021 roku i w 2020 roku nie uległa zmianie.

11.2 Akcjonariusze o znaczącym udziale

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

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

* udział poszczególnych podmiotów poniżej 5% kapitału podstawowego

12. Otrzymane pożyczki

Otrzymane pożyczki od jednostek powiązanych	30.06.2021 (dane niebadane)	31.12.2020	30.06.2020 (dane niebadane)
Lokum 3	21 164	27 720	27 755
Lokum 5	4 936	5 524	8 538
Lokum 6	15 663	19 480	19 163
Razem	41 763	52 724	55 456

Oprocentowanie pożyczek jest zmienne i wynosi WIBOR 6M + marża. Efektywna stopa procentowa na dzień 30 czerwca 2021 roku, dla pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych, wynosi od 3,92% do 4,25%. Ekspozycja na ryzyko dotyczy zmian stopy WIBOR 6M. Wartość pożyczek odpowiada zdyskontowanym przepływom pieniężnym. Wartość godziwa otrzymanych pożyczek długoterminowych nie różni się istotnie od ich wartości bilansowej.

Na dzień 30 czerwca 2021 roku niewykorzystane limity w ramach otrzymanych pożyczek od jednostek powiązanych wynosiły 142,6 mln PLN (na dzień 31 grudnia 2020 - 132,8 mln PLN).



13. Dłużne papiery wartościowe

W dniu 3 lutego 2021 roku zarząd Lokum Deweloper S.A. podjął uchwałę w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji. W ślad za wyżej wymienioną uchwałą, rada nadzorcza Emitenta w dniu 3 lutego 2021 roku podjęła uchwałę w przedmiocie wyrażenia zgody na zaciągnięcie przez Emitenta zobowiązań finansowych wynikających z ustanowionego programu. W ramach programu Emitent mógł wyemitować, w ramach jednej lub kilku serii, obligacje odsetkowe na okaziciela o maksymalnej łącznej wartości nominalnej nie większej niż 100 mln PLN.

W dniu 3 marca 2021 roku zarząd Spółki dokonał przydziału 100 000 obligacji zwykłych na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 1 000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 100 mln PLN, pod warunkiem ich opłacenia najpóźniej w dniu 5 marca 2021 roku. Cena emisji na obligacji była równa wartości nominalnej. W dniu 5 marca 2021 roku doszło do opłacenia przez inwestorów 100 000 obligacji zwykłych na okaziciela serii H o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda. Emisja obligacji doszła do skutku w pełnej wysokości.

Seria	H
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	5 marca 2021 roku
Dzień Wykupu	5 września 2024 roku*
Zabezpieczenie Obligacji	Obligacje są niezabezpieczone
Cele Emisji	Splata przez Emitenta zobowiązań, w szczególności tych wynikających z wyemitowanych obligacji serii E
Dni płatności odsetek	5 września 2021 roku, 5 marca 2022 roku, 5 września 2022 roku, 5 marca 2023 roku, 5 września 2023 roku, 5 marca 2024 roku, 5 września 2024 roku
Oprocentowanie	zmienne WIBOR 6M + marża 4,50 % (marża jest zmienna w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej i może wynosić od 4,50 – 5,00% w skali roku)
Rynki Catalyst	ASO GPW

* Emitent jest zobowiązany dokonać przedterminowego wykupu 25 000 sztuk obligacji serii H najpóźniej do dnia 5 marca 2024 roku, tj. o wartości nominalnej 25 mln PLN

W dniu 3 marca 2021 roku Spółka zawarła transakcje nabycia w celu umorzenia 12 000 sztuk obligacji serii E, o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda oraz o łącznej wartości nominalnej 12 mln PLN.

W dniu 5 marca 2021 roku zarząd Lokum Deweloper S.A. podjął decyzję o zamiarze przeprowadzenia w dniu 29 marca 2021 roku przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta 88 000 sztuk obligacji serii E o łącznej wartości nominalnej 88 mln PLN, tj. wszystkich nieumorzonych obligacji serii E Emitenta. Emitent był uprawniony do przeprowadzenia przedterminowego wykupu obligacji na żądanie własne zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji Obligacji serii E. Kwota na jedną obligację w jakiej obligacje podlegały spłacie w wyniku realizacji ww. opcji stanowi sumę wartości nominalnej jednej obligacji (1 000,00 PLN). W związku z realizacją opcji w siódmym okresie odsetkowym obligatariuszom nie przysługiwała dodatkowa premia opisana w pkt 13.5 Warunków Emisji Obligacji serii E. Dodatkowo obligatariuszom wypłacona została należna kwota odsetek („Kupon”) w dniu 29 marca 2021 roku. Kupon za siódmy okres odsetkowy wynosił 9,27 PLN na jedną obligację. Dniem Ustalenia Praw dla przedterminowego wykupu obligacji był dzień 19 marca 2021 roku. Przedterminowy wykup obligacji realizowany był za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW.

W dniu 24 marca 2021 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”) podjął uchwałę nr 322/2021 w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst 100.000 obligacji na okaziciela serii H, następnie w dniu 31 marca 2021 roku, Zarząd GPW podjął uchwałę nr 346/2021 w sprawie wyznaczenia na dzień 6 kwietnia 2021 roku pierwszego dnia notowań w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst obligacji serii H, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem PLO212700036.



	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie		Oprocentowanie	Data wykupu
				krótco-terminowe	długo-terminowe		
Stan na 30.06.2021							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii F	PLN	65 000	64 577	2 337	62 240	WIBOR 6M+ marża 3,45%-3,85% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	12.06.2023
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii G	PLN	35 000	35 198	1 618	33 580	WIBOR 6M+ marża 4,50%-5,00% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	23.10.2023
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii H	PLN	100 000	100 971	4 651	96 320	WIBOR 6M+ marża 4,50%-5,00% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	05.09.2024*
Saldo na dzień 30.06.2021 roku (dane niebadane)		200 000	200 746	8 606	192 140		-

* Emitent jest zobowiązany dokonać przedterminowego wykupu 25 000 sztuk obligacji serii H najpóźniej do dnia 5 marca 2024 roku, tj. o wartości nominalnej 25 mln PLN

	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie		Oprocentowanie	Data wykupu
				krótco-terminowe	długo-terminowe		
Stan na 31.12.2020							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii E	PLN	100 000	99 461	99 461		WIBOR 6M+ marża 3,10%-3,50% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	18.06.2021
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii F	PLN	65 000	64 450		64 450	WIBOR 6M+ marża 3,45%-3,85% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	12.06.2023
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii G	PLN	35 000	35 179	312	34 867	WIBOR 6M+ marża 4,50%-5,00% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	23.10.2023
Saldo na dzień 31.12.2020 roku		200 000	199 090	99 773	99 317		

	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie		Oprocentowanie	Data wykupu
				krótco-terminowe	długo-terminowe		
Stan na 30.06.2020							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii E	PLN	100 000	98 784	98 784	-	WIBOR 6M+ marża 3,1%-3,5% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	18.06.2021
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii F	PLN	65 000	64 332	-	64 332	WIBOR 6M+ marża 3,45%-3,85% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	12.06.2023
Saldo na dzień 30.06.2020 roku (dane niebadane)		165 000	163 116	98 784	64 332		

Wartość wskaźnika dźwigni finansowej dla obligacji serii F, G i H na dzień 30 czerwca 2021 roku wynosiła 0,28. Przy wyliczeniu wskaźnika nie uwzględniono wartości zobowiązań z tytułu leasingu powstałych w wyniku wdrożenia MSSF 16 (praw wieczystego użytkowania gruntu oraz najem biura w Krakowie).

Wydarzenia po dniu bilansowym

W dniu 6 września 2021 roku zarząd Lokum Deweloper S.A. podjął uchwałę w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji. W ślad za wyżej wymienioną uchwałą, rada nadzorcza Emitenta w dniu 6 września 2021 roku podjęła uchwałę w przedmiocie wyrażenia zgody na zaciągnięcie przez Emitenta zobowiązań finansowych wynikających z ustanowionego programu. W ramach programu Emitent będzie mógł



wyemitować, w ramach jednej lub kilku serii obligacje odsetkowe na okaziciela o maksymalnej łącznej wartości nominalnej nie większej niż 100 mln PLN.

14. Leasing

14.1 Spółka jako leasingobiorca

Poniżej zaprezentowano aktywa oraz ich zmianę z tytułu prawa do użytkowania uwzględnione w pozycji rzeczowych aktywów trwałych.

Za okres od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na początek okresu	2 224	–	1 089	–	3 313
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)					–
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (–)	(639)				(639)
Transfer*			(201)		(201)
Wartość brutto na koniec okresu	1 585	–	888	–	2 473
Umorzenie na początek okresu	(512)	–	(451)	–	(963)
Amortyzacja (–)	(127)		(127)		(254)
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (+)	639				639
Transfer*			149		149
Umorzenie na koniec okresu	–	–	(429)	–	(429)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (–)					–
Odwrócenie odpisów aktualizujących					–
Wartość bilansowa netto na początek okresu	1 712	–	638	–	2 350
Wartość bilansowa netto na koniec okresu	1 585	–	459	–	2 044

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

Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na początek okresu	951	–	1 004	–	1 955
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	1 273		462		1 735
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (–)					–
Transfer*			(377)		(377)
Wartość brutto na koniec okresu	2 224	–	1 089	–	3 313
Umorzenie na początek okresu	(256)	–	(352)	–	(608)
Amortyzacja (–)	(256)		(304)		(560)
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (+)					–
Transfer*			205		205
Umorzenie na koniec okresu	(512)	–	(451)	–	(963)



Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)					-
Odwrócenie odpisów aktualizujących					-
Wartość bilansowa netto na początek okresu	695	-	652	-	1 347
Wartość bilansowa netto na koniec okresu	1 712	-	638	-	2 350

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

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

Koszty z tytułu:	Rodzaj kosztu	od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)	od 01.01.2020 do 30.06.2020 (dane niebadane)
odsetek z tytułu leasingu	Koszty finansowe: Odsetki	20	24
leasingu krótkoterminowego	Koszty według rodzaju: Usługi obce	94	123
leasingu aktywów o niskiej wartości niebędący leasingiem krótkoterminowym	Koszty według rodzaju: Usługi obce	3	2
zmiennych opłat leasingowych nieujętych w wycenie zobowiązań leasingowych	Koszty według rodzaju: Usługi obce	149	115

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

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			Razem
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 30.06.2021				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	491	1 391	301	2 183
Koszty finansowe (-)	(68)	(120)	(55)	(243)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych, w tym:	423	1 271	246	1 940
- od jednostek powiązanych	16			16

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			Razem
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31.12.2020				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	601	1 479	445	2 525
Koszty finansowe (-)	(98)	(151)	(57)	(306)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych, w tym:	503	1 328	388	2 219
- od jednostek powiązanych	82			82

14.2 Spółka jako leasingodawca

W pierwszym półroczu 2021 roku i w 2020 roku Spółka nie rozpoznała żadnych umów leasingu finansowego zgodnie z MSSF 16. Spółka jest stroną umów leasingu operacyjnego. Aktywa oddane przez Spółkę innym podmiotom do użytkowania na podstawie umów najmu zaliczane



są do aktywów Spółki, a opłaty leasingowe z tytułu leasingów operacyjnych są ujmowane liniowo jako przychody ze sprzedaży produktów i usług. Leasing operacyjny dotyczy głównie nieruchomości stanowiących własność Spółki, objętych umowami najmu. Przychody z tytułu leasingu operacyjnego w okresie pierwszych sześciu miesięcy roku 2021 roku wyniosły 46 tys. PLN (w okresie pierwszych sześciu miesięcy roku 2020 roku - 46 tys. PLN).

15. Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

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

za okres od 01.01 do 30.06.2021 roku	Rezerwy na długoterm. świadczenia pracownicze	Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopów	Razem
Stan na początek okresu	159	562	721
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	-	332	332
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-	-
Wykorzystanie rezerw (-)	-	-	-
Saldo na dzień 30.06.2021 roku (dane niebadane)	159	894	1 053

Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku	Rezerwy na długoterm. świadczenia pracownicze	Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopów	Razem
Stan na początek okresu	110	415	525
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	49	562	611
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-	-
Wykorzystanie rezerw (-)	-	(415)	(415)
Saldo na dzień 31.12.2020 roku	159	562	721

za okres od 01.01 do 30.06.2020 roku	Rezerwy na długoterm. świadczenia pracownicze	Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopów	Razem
Stan na początek okresu	110	415	525
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	-	138	138
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-	-
Wykorzystanie rezerw (-)	-	-	-
Saldo na dzień 30.06.2020 roku (dane niebadane)	110	553	663

16. Pozostałe zobowiązania

Pozostałe zobowiązania	30.06.2021 (dane niebadane)	31.12.2020	30.06.2020 (dane niebadane)
długoterminowe	614	628	321
- z tytułu opłaty przekształceniowej PWUG w prawo własności	614	628	321
krótkoterminowe	13 663	4 994	640
- z tytułu dywidendy	9 000	-	-
- z tytułu podatków, ubezpieczeń i innych świadczeń	3 806	4 979	406
- z tytułu zakupu środków trwałych	842	-	-
- z tytułu dopłat do kapitału w jednostkach powiązanych	-	-	220
- pozostałe	15	15	14
Razem	14 277	5 622	961



Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu podatków, ubezpieczeń i innych świadczeń	30.06.2021 (dane niebadane)	31.12.2020	30.06.2020 (dane niebadane)
Zryczałtowany podatek dochodowy od osób prawnych	3 001	2 905	–
Podatek VAT	385	1 084	159
Podatek dochodowy od osób fizycznych	78	335	63
Składki na ubezpieczenie społeczne (ZUS)	342	655	184
Razem	3 806	4 979	406

W dniu 9 czerwca 2021 roku zostało doręczone Spółce postanowienie z dnia 26 maja 2021 roku o przekształceniu zakończonej kontroli celno-skarbowej w postępowanie podatkowe w sprawie przestrzegania przepisów prawa podatkowego w zakresie obowiązków płatnika zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych z tytułu przychodów z udziału w zyskach osób prawnych za 2018 rok. Szczegółowy opis przeprowadzonej kontroli celno-skarbowej w Spółce zawarto w nocie 29.3.

17. Instrumenty finansowe

Kategorie i klasy aktywów finansowych	30.06.2021 (dane niebadane)		31.12.2020		30.06.2020 (dane niebadane)	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
a) Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu						
Udzielone pożyczki (jednostkom powiązanym)	299 224	296 766	256 695	255 547	236 583	234 778
Należności z tytułu dostaw i usług	2 564	2 564	6 349	6 349	1 711	1 711
Pozostałe należności	25 282	25 282	8 558	8 558	40 088	40 088
Środki pieniężne	29 881	29 881	4 191	4 191	4 212	4 212
b) Aktywa finansowe wyceniane do wartości godziwej przez wynik finansowy						
Ekwiwalenty pieniężne - jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	–	–	43 025	43 025	–	–
c) Aktywa finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9						
Udziały i akcje (w jednostkach powiązanych)	–	148 851	–	148 841	–	148 841
Należności z tytułu podatków	–	141	–	54	–	35

Kategorie i klasy zobowiązań finansowych	30.06.2021 (dane niebadane)		31.12.2020		30.06.2020 (dane niebadane)	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
a) Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu						
Dłużne papiery wartościowe	201 949	200 746	200 552	199 090	165 225	163 116
Otrzymane pożyczki	43 075	41 763	53 358	52 724	56 399	55 456
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	483	483	552	552	540	540
Pozostałe zobowiązania	9 857	9 857	15	15	234	234
b) Zobowiązania finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9						
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	–	3 806	–	5 038	–	406
Zobowiązania z tytułu leasingu	–	1 940	–	2 219	–	895



Przychody, koszty, zyski lub straty w podziale na kategorie instrumentów finansowych zaprezentowano w nocy 21 Przychody finansowe i 22 Koszty finansowe.

Wszystkie instrumenty finansowe (zaprezentowane w notach powyżej) wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są przez Spółkę klasyfikowane do poziomu 2. W przypadku jednostek uczestnictwa wartość godziwa jest ustalona w oparciu o cenę jednostki uczestnictwa, ogłoszoną przez towarzystwo funduszy inwestycyjnych. Sposób i technika wyceny instrumentów wycenianych w wartości godziwej nie zmieniły się w porównaniu do sposobu i techniki wyceny na dzień 31 grudnia 2020 roku.

18. Przychody

Przychody	od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)	od 01.01.2020 do 30.06.2020 (dane niebadane)
Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów, w tym:	11 224	8 281
<i>sprzedaż towarów i materiałów</i>	–	–
<i>sprzedaż produktów</i>	–	–
<i>sprzedaż usług</i>	11 224	8 281
SUMA przychodów ze sprzedaży	11 224	8 281
Pozostałe przychody operacyjne	6	9
Przychody finansowe	52 819	60 760
SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej	64 049	69 050
Przychody z działalności zaniechanej	–	–
Wartość przychodów razem	64 049	69 050

19. Przychody operacyjne

Przychody (struktura terytorialna)	od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)	od 01.01.2020 do 30.06.2020 (dane niebadane)
a) kraj, w tym:	11 224	8 281
<i>- od jednostek powiązanych</i>	11 153	8 205
b) zagranica, w tym:	–	–
<i>- od jednostek powiązanych</i>	–	–
Przychody netto ze sprzedaży produktów razem	11 224	8 281
<i>- od jednostek powiązanych</i>	11 153	8 205

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

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

Całość przychodów Spółki jest rozpoznawana w danym momencie.



20. Koszty operacyjne

Koszty operacyjne według rodzaju	od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)	od 01.01.2020 do 30.06.2020 (dane niebadane)
Amortyzacja	997	936
Zużycie materiałów i energii	338	264
Usługi obce	1 426	915
Podatki i opłaty	111	158
Wynagrodzenia	5 826	4 316
Ubezpieczenie społeczne i inne świadczenia	1 237	935
Pozostałe koszty rodzajowe	1 592	969
Koszty według rodzaju razem	11 527	8 493
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	-	-
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (-)	-	-
Koszty sprzedaży (-)	-	-
Koszty ogólnego zarządu (-)	(1 032)	(776)
Koszty sprzedanych usług, towarów i materiałów	10 495	7 717

21. Przychody finansowe

Przychody finansowe	od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)	od 01.01.2020 do 30.06.2020 (dane niebadane)
Dywidendy i udziały w zyskach	47 286	56 491
Odsetki, w tym:	5 533	4 269
<i>od udzielonych pożyczek</i>	5 278	4 094
<i>od jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych</i>	255	117
Przychody finansowe razem	52 819	60 760

W dniu 25 maja 2021 roku Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki zależnej Olczyk podjęło uchwałę o wypłacie jednemu udziałowcowi, tj. spółce Lokum Deweloper S.A. dywidendy za rok 2020 w kwocie 731 233,09 PLN. Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania finansowego dywidenda nie została rozliczona.

W dniu 25 czerwca 2021 roku Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki zależnej Lokum Holding 1 podjęło uchwałę o wypłacie jednemu udziałowcowi, tj. spółce Lokum Deweloper S.A. dywidendy za rok 2020 w kwocie 46 554 282,19 PLN. Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania finansowego dywidenda została rozliczona w kwocie 40 770 000,00 PLN. Rozliczenie dywidendy nastąpiło przelewem.

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



22. Koszty finansowe

Koszty finansowe	od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)	od 01.01.2020 do 30.06.2020 (dane niebadane)
Odsetki, w tym:	5 419	3 647
<i>od otrzymanych pożyczek</i>	209	790
<i>od obligacji</i>	4 904	2 608
<i>koszty emisji obligacji rozliczane w czasie</i>	286	219
<i>od zobowiązań z tytułu leasingu</i>	20	24
Koszty finansowe razem	5 419	3 647

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

23. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)	od 01.01.2020 do 30.06.2020 (dane niebadane)
Podatek bieżący, w tym:	-	-
<i>rozliczenie podatku za bieżący okres sprawozdawczy</i>	-	-
<i>korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy</i>	-	-
Zmiana podatku odroczonego	8	99
Obciążenie / uznanie (-) podatkowe wykazane w zysku lub stracie	8	99

24. Odroczonego podatek dochodowy

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

	od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)	od 01.01.2020 do 30.06.2020 (dane niebadane)
Saldo na początek okresu:		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 389	1 263
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 175	525
Podatek odroczonego per saldo na początek okresu	214	738
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:		
Rachunek zysków i strat (+/-)	(8)	(99)
Inne całkowite dochody (+/-)	-	-
Podatek odroczonego per saldo na koniec okresu, w tym:	206	639
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 900	1 323
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 694	684



Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji różnic przejściowych:

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2020	zwiększenia	zmniejszenia	30.06.2021 (dane niebadane)
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	159			159
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	562	332		894
Pozostałe rezerwy	196		(116)	80
Różnica pomiędzy amortyzacją bilansową i podatkową	368		(23)	345
Wycena pożyczek i obligacji SCN – odsetki niezapłacone	5 545	443		5 988
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	–	2 055		2 055
Odpisy aktualizujące należności	480			480
Suma ujemnych różnic przejściowych	7 310	2 830	(139)	10 001
stawka podatkowa	19%			19%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	1 389			1 900

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2020	zwiększenia	zmniejszenia	30.06.2021 (dane niebadane)
Wartość netto środków trwałych w leasingu	2 522		(299)	2 223
Zobowiązania z tytułu leasingu	(1 990)	238		(1 752)
Wycena pożyczek i obligacji SCN – odsetki niezapłacone	5 599	2 845		8 444
Różnica między wartością bilansową a podatkową – rozliczenie kosztów emisji obligacji	53		(53)	–
Suma dodatnich różnic przejściowych	6 184	3 083	(352)	8 915
stawka podatkowa	19%			19%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	1 175			1 694

25. Zysk na akcję

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

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

Ilość akcji zwykłych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2021 roku i w 2020 roku nie zmieniła się. Na 30 czerwca 2021 roku Lokum Deweloper S.A. nie ma potencjalnie rozwadniających akcji zwykłych.

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



	od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)	od 01.01.2020 do 30.06.2020 (dane niebadane)
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	18 000 000	18 000 000
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	18 000 000	18 000 000
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	46 901	56 651
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,61	3,15
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,61	3,15
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-	-
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-	-
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	46 901	56 651
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,61	3,15
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,61	3,15

26. Dywidendy

Dnia 29 czerwca 2021 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Lokum Deweloper S.A. podjęło uchwałę w sprawie przeznaczenia części zysku netto za rok 2020 w kwocie 9 000 000 PLN do wypłaty dla Akcjonariuszy Spółki. Na każdą akcję Spółki przypadała kwota 0,50 PLN dywidendy. Dywidendą objęte są wszystkie akcje Emitenta w liczbie 18.000.000 sztuk. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta ustaliło jako dzień dywidendy datę 28 września 2021 roku oraz dzień 15 grudnia 2021 roku jako termin wypłaty dywidendy.

Pozostała część zysku netto, wypracowanego przez Spółkę w 2020 roku w kwocie 46 437 003,68 PLN została przeznaczona na kapitał zapasowy Spółki.

Dnia 29 lipca 2020 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Lokum Deweloper S.A. podjęło uchwałę w sprawie przeznaczenia zysku netto za rok 2019 w kwocie 39 526 890,19 PLN na kapitał zapasowy.



27. Przepływy pieniężne

	od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)	od 01.01.2020 do 30.06.2020 (dane niebadane)
Amortyzacja:		
amortyzacja wartości niematerialnych	100	42
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	897	894
	997	936
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:		
dywidendy	(47 286)	(56 491)
odsetki zapłacone		(1)
odsetki zapłacone od otrzymanych pożyczek	1 419	124
odsetki naliczone od otrzymanych pożyczek	(1 209)	666
odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek	(2 089)	(3 997)
odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	(3 189)	(97)
odsetki od leasingu	20	24
odsetki i opłaty od dłużnych papierów wartościowych	5 190	2 827
	(47 144)	(56 945)
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		
wartość netto zlikwidowanych aktywów trwałych	–	1
	–	1
Zmiana należności		
zmiana stanu należności wynikająca z bilansu	(13 020)	(36 194)
korekta z tytułu należnej dywidendy	16 818	39 491
	3 798	3 297
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych		
zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu	8 600	(480)
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu dywidendy	(9 000)	–
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu nabycia udziałów	–	(220)
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu nabycia wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych	(750)	(10)
korekta o zmianę stanu zobowiązań długoterminowych	(14)	–
	(1 164)	(710)



28. Uzgodnienie stanu zadłużenia

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

	od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2020 do 30.06.2020 (dane niebadane)
Zobowiązania finansowe na początek okresu			
- obligacje	199 090	164 448	164 448
- pożyczki	52 724	56 395	56 395
- leasingi	2 219	1 217	1 217
Zobowiązania finansowe na początek okresu razem	254 033	222 060	222 060
Zmiany wynikające z przepływów gotówkowych, w tym:			
wpływy z tyt. otrzymanych pożyczek	8 139	-	-
wpływy z tyt. wyemitowanych obligacji (pomniejszone o wydatki na emisje)	99 400	34 857	-
wypływy z tyt. spłaty otrzymanych pożyczek	(16 472)	(5 306)	(1 482)
wypływy z tyt. wykupu obligacji	(100 000)	-	-
płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(259)	(687)	(298)
odsetki zapłacone w okresie	(4 373)	(7 625)	(4 307)
	(13 565)	21 239	(6 087)
Zmiany bezgotówkowe, w tym:			
wartość początkowa środków trwałych w leasingu przyjętych w roku obrotowym	-	1 735	-
odsetki, prowizje naliczone w okresie	3 981	8 999	3 494
	3 981	10 734	3 494
Zobowiązania finansowe na koniec okresu			
- obligacje	200 746	199 090	163 116
- pożyczki	41 763	52 724	55 456
- leasingi	1 940	2 219	895
Zobowiązania finansowe na koniec okresu razem	244 449	254 033	219 467



29. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

29.1 Poręczenia i gwarancje wewnątrz Grupy

Spółki z Grupy udzielają sobie wzajemnych poręczeń zarówno w związku z zaciąganiem wspólnie kredytami, jak i w ramach transakcji zakupowych. Transakcje te mają charakter wewnątrzgrupowy, poręczenie dotyczy zobowiązań kredytowych oraz zobowiązań handlowych wobec jednostek niepowiązanych. Informacje o udzieleniu przez Emitenta poręczeń kredytu, pożyczki lub udzieleniu gwarancji opisano w nocie 30 niniejszego sprawozdania finansowego.

Wynik wyceny tych gwarancji według MSSF 9 na dzień 30 czerwca 2021 roku jest nieistotny.

29.2 Sprawy sądowe

Istotne sprawy sądowe opisano w nocie 31 niniejszego sprawozdania finansowego.

29.3 Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. Opis ryzyk i niepewności związanych ze sprawami podatkowymi został umieszczony w Sprawozdaniu z działalności zarządu Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku w nocie 3.

W dniu 18 listopada 2019 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała postanowienie o wszczęciu postępowania kontrolnego przez Urząd Celno-Skarbowy we Wrocławiu w zakresie kontroli przestrzegania przepisów prawa podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za 2018 rok. W dniu 30 grudnia 2020 roku został doręczony Spółce wynik kontroli celno-skarbowej z dnia 16 grudnia 2020 roku dotyczący przestrzegania przepisów prawa podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za 2018 rok. Szczegółowe ustalenia dokonane przez Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu w zakresie prawidłowości rozliczeń Spółki wykazały zaniżenie podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 51.765 PLN. Po przeprowadzeniu ponownej weryfikacji materiału zebranego przez Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu, Spółka zgodziła się ze stanowiskiem organu podatkowego w przedmiotowej sprawie i uiściła należny podatek dochodowy wraz z odsetkami w terminie dwóch tygodni od odebrania wyniku kontroli.

Poza ww. obszarem, Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu stwierdził m.in. nieprawidłowości w zakresie poboru zryczałtowanego podatku u źródła od dochodów wypłacanych podmiotowi zagranicznemu. Organ podatkowy ustalił, że Spółka jako płatnik podatku, nie pobrała i nie odprowadziła kwoty 2.409.960 PLN. Po konsultacjach ze specjalistami z zakresu prawa podatkowego, Spółka nie zgodziła się z ustaleniami Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu w tym zakresie. W ocenie Spółki Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu błędnie nie zastosował zwolnienia wynikającego zarówno z ustawy o CIT, jak i przepisów wspólnotowych, co w konsekwencji prowadzi do nieuzasadnionego podwójnego opodatkowania. W związku z powyższym Spółka nie skorzystała z prawa do złożenia korekty deklaracji podatkowych zgodnie z treścią ustaleń Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu wiedząc, że kontrola przekształci się następnie w postępowanie podatkowe. W dniu 9 czerwca 2021 roku zostało doręczone Spółce postanowienie o przekształceniu zakończonej kontroli celno-skarbowej w postępowanie podatkowe z dnia 26 maja 2021 roku w sprawie przestrzegania przepisów prawa podatkowego w zakresie obowiązków płatnika zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych z tytułu przychodów z udziału w zyskach osób prawnych za 2018 rok. W dniu 19 sierpnia 2021 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała decyzję pierwszej instancji z dnia 4 sierpnia 2021 roku w sprawie postępowania podatkowego. Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu orzekł o odpowiedzialności podatkowej płatnika LOKUM DEWELOPER S.A. z tytułu niepobranego zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych od przychodów z udziału w zyskach osób prawnych i określił należność z tego tytułu w kwocie 2 409 960,00 PLN. W dniu 2 września 2021 roku Spółka wniosła odwołanie od decyzji Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu z dnia 4 sierpnia 2021 roku i uchylenie zaskarżonej decyzji w całości oraz umorzenie postępowania. Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania finansowego otrzymana decyzja pierwszej instancji nie podlega wykonaniu.

Spółka zdecydowała o ujęciu w sprawozdaniu finansowym na dzień bilansowy wyniku kontroli, wykazując m.in. zobowiązanie oraz należność publiczno-prawną, która została objęta odpisem aktualizującym, w kwocie 3.001 tys. PLN. Spółka nie zgadza się ze stwierdzeniami przez Organ nieprawidłowościami, a rozpoznany odpis podyktowany jest daleko idącą ostrożnością Emitenta. W opinii zarządu Emitenta będące przedmiotem kontroli rozliczenia podatkowe w zakresie zryczałtowanego podatku dochodowego zostały przeprowadzone w sposób prawidłowy i Emitent będzie bronił swojego stanowiska w dalszym toku postępowania, wykorzystując wszelkie przewidziane przepisami



prawa podatkowego środka odwoławcze. Uwzględniając jednak realia prowadzonych postępowań podatkowych, uzyskanie ostatecznego rozstrzygnięcia może być procesem długotrwałym.

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

Spółka udziela poręczeń innym jednostkom z Grupy, zarówno w związku z zaciąganiem kredytami lub zobowiązaniami z tytułu obligacji, jak i w ramach transakcji zakupowych. Transakcje te mają charakter wewnątrzgrupowy, poręczenie dotyczy zobowiązań kredytowych oraz zobowiązań handlowych wobec jednostek niepowiązanych.

Zmiany udzielonych przez Lokum Deweloper S.A. poręczeń w pierwszej połowie 2021 roku

W dniu 25 stycznia 2021 roku spółka Lokum Deweloper S.A. udzieliła poręczenia za zobowiązania spółki Lokum 15 na rzecz Keller – Polska Sp. z o.o. z tytułu zapłaty wynagrodzenia za kontrakt na zaprojektowanie i wykonanie wzmocnienia podłoża gruntowego pod fundamentami budynków i pełnienie nadzoru autorskiego w ww. zakresie, w związku z realizacją I etapu przedsięwzięcia inwestycyjnego przy ul. Odolanowskiej we Wrocławiu.

W dniu 25 marca 2021 roku Lokum 15 oraz Keller – Polska Sp. z o.o. zawarły aneks do kontraktu, rozszerzając jego zakres, wobec czego zmianie uległo wynagrodzenie wykonawcy. Spółka Lokum Deweloper S.A. udzieliła poręczenia za zobowiązania spółki Lokum 15 na rzecz Keller – Polska Sp. z o.o. do kwoty 571 tys. PLN netto, powiększonej o kwotę podatku VAT. Poręczenie zostało udzielone do dnia 15 lipca 2021 roku.

W dniu 25 marca 2021 roku spółka Lokum 8 - spółka zależna, zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o Kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności (Umowa) z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Bank), na mocy której Lokum 8 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 26 547 330,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego Lokum Vista etap IIIa w Krakowie przy ul. Walerego Sławka. Kredyt udzielony jest na okres 27 miesięcy, do dnia 15 czerwca 2023 roku. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę Banku. W związku z podpisaniem Umowy ustanawiane są w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna do kwoty 39 821 000,00 PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Walerego Sławka,
- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz Banku na wierzytelnościach z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, prowadzonego w Banku dla Inwestycji,
- weksel własny in blanco z wystawienia Lokum 8 wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Emitenta.

W dniu 13 maja 2021 roku spółka Lokum 15 - spółka zależna, zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o Kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności (Umowa) z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Bank), na mocy której Lokum 15 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 29 654 000,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego Lokum Verde - etap II we Wrocławiu przy ul. Odolanowskiej/Stoczniovej. Kredyt udzielony jest na okres 35 miesięcy, do dnia 15 kwietnia 2024 roku. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę Banku. W związku z podpisaniem Umowy ustanawiane są w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna do kwoty 78 208 500,00 PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Odolanowskiej/Stoczniovej; hipoteka stanowi wspólne zabezpieczenie kredytów udzielonych Lokum 15 na realizację pierwszego oraz drugiego etapu inwestycji Lokum Verde, a także wspólne zabezpieczenie Kredytu oraz umowy kredytowej z dnia 15 grudnia 2020 roku,
- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz Banku na wierzytelnościach z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, prowadzonego w Banku dla Inwestycji,
- weksel własny in blanco z wystawienia Lokum 15 wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Emitenta.



31. Istotne sprawy sądowe

W dniu 8 lutego 2017 roku Spółka dominująca wytoczyła powództwo o zapłatę kwoty 426 tys. PLN. Jednak z uwagi na bezskuteczność egzekucji postępowanie egzekucyjne zostało umorzone. W dniu 22 stycznia 2019 roku Spółka wytoczyła w trybie art. 299 k.s.h. powództwo o zapłatę kwoty 520 tys. PLN przeciwko Członkom Zarządu pozwanej uprzednio spółki z uwagi na bezskuteczną egzekucję z jej majątku. W dniu 29 kwietnia 2020 roku, po rozpoznaniu sprawy sąd wydał wyrok zasądający w całości żądanie Spółki. Strona pozwana złożyła apelację od wyroku, która z uwagi na brak formalny została odrzucona. Wyrok jest prawomocny. Wnioskiem z dnia 27 kwietnia 2021 roku Spółka wystąpiła o wszczęcie postępowania egzekucyjnego. Postępowanie, którego stroną jest Spółka nie wpływa w sposób istotny na działalność Spółki dominującej oraz Grupy Kapitałowej.

32. Inne istotne wydarzenia

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2021 roku nie miały miejsca istotne dla Spółki wydarzenia, które nie byłyby opisane w niniejszym sprawozdaniu.

33. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Lokum Deweloper S.A. jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper. Spółki Grupy prowadzą działalność deweloperską od 2004 roku. Zadania realizowane są w ramach odrębnych spółek operacyjnych. Na dzień 30 czerwca 2021 roku były to spółki jawne i komandytowo-akcyjne, w których współnikiem/komplementariuszem jest Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Wspólnikiem/akcjonariuszem posiadającym większość wkładu lub głównym akcjonariuszem jest Lokum Holding 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Grupa kontrolowana jest przez Dariusza Olczyka za pośrednictwem spółki Halit s.à r.l. Kluczowi managerowie są współnikami spółek operacyjnych z prawem do dywidendy w łącznej wysokości 6,75%.

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

Podsumowanie transakcji z jednostkami powiązanymi w okresie pierwszych sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2021 roku przedstawiają poniższe tabele.

	Przychody ze sprzedaży	Pozostałe przychody operacyjne i finansowe (w tym dywidendy)	Zakupy usług, towarów i środków trwałych	Pozostałe koszty operacyjne i finansowe
Jednostki zależne	10 998	52 564	80	213
Pozostałe jednostki powiązane	155		52	
Razem	11 153	52 564	132	213

	Udzielone pożyczki	Należności handlowe i pozostałe należności	Otrzymane pożyczki	Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania
Jednostki zależne	296 766	27 342	41 763	46
Pozostałe jednostki powiązane		47		
Razem	296 766	27 389	41 763	46

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

W okresie pierwszych sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2021 roku nie były zawierane żadne transakcje z członkami wyższej kadry kierowniczej z wyjątkiem świadczeń na rzecz personelu kierowniczego.



34. Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki

Wynagrodzenie członków zarządu i rady nadzorczej jednostki dominującej przedstawia poniższa tabela.

		w spółce dominującej	
		wynagrodzenie za okres od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)	inne świadczenia za okres od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)
Zarząd			
Bartosz Kuźniar	prezes zarządu	19	9
Tomasz Dotkuś	wiceprezes zarządu ds. finansowych	262	4
Razem		281	13
Rada Nadzorcza			
Dariusz Olczyk	przewodniczący rady nadzorczej	13	
Jan Olczyk	wiceprzewodniczący rady nadzorczej	10	
Arkadiusz Król	sekretarz rady nadzorczej	9	
Bartosz Krzesiak	członek rady nadzorczej	10	
Emilia Sawicka	członek rady nadzorczej	11	
Razem		53	–

35. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Po dniu bilansowym, do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego, nie miały miejsca wydarzenia, inne niż opisane w niniejszym jednostkowym sprawozdaniu finansowym.



36. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 30 czerwca 2021 roku: 4,5208 EUR/PLN; 31 grudnia 2020 roku: 4,6148 EUR/PLN;
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku: 4,5472 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku: 4,4413 EUR/PLN.

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

	od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)		od 01.01.2020 do 30.06.2020 (dane niebadane)	
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	11 224	8 281	2 468	1 865
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(395)	(363)	(87)	(82)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	46 909	56 750	10 316	12 778
Zysk (strata) netto	46 901	56 651	10 314	12 755
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	46 901	56 651	10 314	12 755
Zysk na akcję (PLN; EUR)	2,61	3,15	0,57	0,71
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	2,61	3,15	0,57	0,71
Średni kurs EUR / PLN w okresie	-	-	4,5472	4,4413
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 663	3 447	806	776
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(5 994)	(86 667)	(1 318)	(19 514)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(15 004)	(6 235)	(3 300)	(1 404)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(17 335)	(89 455)	(3 812)	(20 142)
Średni kurs EUR / PLN w okresie	-	-	4,5472	4,4413

	30.06.2021 (dane niebadane)		31.12.2020	
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	519 205	481 510	114 848	104 340
Zobowiązania długoterminowe	237 887	155 719	52 621	33 743
Zobowiązania krótkoterminowe	24 069	106 443	5 324	23 066
Kapitał własny	257 249	219 348	56 903	47 531
Kurs EUR / PLN na koniec okresu	-	-	4,5208	4,6148



Zatwierdzenie do publikacji

Półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2021 roku do 30 czerwca 2021 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez zarząd Spółki w dniu 7 września 2021 roku.

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
7 września 2021 roku	prezes zarządu	Bartosz Kuźniar	

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
7 września 2021 roku	wiceprezes zarządu ds. finansowych	Tomasz Dotkuś	