



Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper S.A.

za okres 01.01.2019 r. – 30.09.2019 r.

Wrocław, 19.11.2019



Spis treści

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	2
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	2
Skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów.....	4
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą	5
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	6
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	9
Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	11
1. Informacje ogólne.....	11
2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości	15
3. Znaczące zdarzenia i transakcje	17
4. Sezonowość działalności	18
5. Segmenty operacyjne	18
6. Rzeczowe aktywa trwałe.....	19
7. Zapasy	20
8. Odpisy aktualizujące wartość aktywów	20
9. Kapitał podstawowy i stany posiadania akcji	20
10. Emisja i wykup papierów dłużnych	21
11. Kredyty bankowe	22
12. Rezerwy	23
13. Instrumenty finansowe	24
14. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe.....	24
15. Podatek dochodowy	25
16. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony	25
17. Zysk na akcję	27
18. Dywidendy	27
19. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	28
20. Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu, pożyczki lub udzieleniu gwarancji ..	30
21. Inne istotne wydarzenia.....	30
22. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego.....	31
23. Istotne sprawy sądowe	32
24. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki osiągnięte przez Lokum Deweloper S.A. i Grupę w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	32
25. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro	34
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE LOKUM DEWELOPER S.A.....	35
Sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	35
Sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów	37
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	38
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	39
Wybrane dane finansowe przeliczone na euro.....	41
ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI	42



Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Noty	2019-09-30 (dane niebadane)	2018-12-31	2018-09-30 (dane niebadane)
AKTYWA TRWAŁE				
Wartości niematerialne		89	69	82
Rzeczowe aktywa trwałe	6	11 953	10 000	10 234
Nieruchomości inwestycyjne		2 037	2 120	1 835
Pożyczki		203	191	170
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		–	–	51
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16	20 116	28 797	32 825
Aktywa trwałe		34 398	41 177	45 197
AKTYWA OBROTOWE				
Zapasy	7	465 640	443 554	406 043
Aktywa z tytułu umów z klientami, w tym:		12 620	74 191	62 156
– środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych		12 620	74 191	62 156
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, w tym:		18 845	24 332	45 732
– zaliczki na poczet zakupu nieruchomości gruntowych		5 008	7 008	29 819
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		–	464	312
Pożyczki		9	68	76
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		2 111	2 322	1 902
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		102 179	140 470	152 239
Aktywa obrotowe		601 404	685 401	668 460
Aktywa razem		635 802	726 578	713 657


Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)

PASYWA	Noty	2019-09-30 (dane niebadane)	2018-12-31	2018-09-30 (dane niebadane)
KAPITAŁ WŁASNY				
<i>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:</i>				
Kapitał podstawowy	9	3 600	3 600	3 600
Pozostałe kapitały		140 210	137 801	137 801
Zyski zatrzymane:		209 863	206 654	188 757
– zysk (strata) z lat ubiegłych		168 245	142 334	142 334
– zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		41 618	64 320	46 423
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		353 673	348 055	330 158
Udziały niedające kontroli		1 602	1 584	(2 490)
Kapitał własny		355 275	349 639	327 668
ZOBOWIĄZANIA				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Dłużne papiery wartościowe	10	99 468	173 873	173 517
Leasing		23 031	273	331
Pozostałe zobowiązania		9 818	9 426	9 701
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16	2 028	13 338	15 177
Pozostałe rezerwy długoterminowe	12	730	448	–
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	12	86	86	88
Zobowiązania długoterminowe		135 161	197 444	198 813
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu umów z klientami, w tym:		112 599	164 269	149 483
– z tytułu wpłat klientów na zakup lokali mieszkalnych		11 463	75 073	62 860
– przychody przyszłych okresów/wpłaty na lokale		101 136	89 196	86 623
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		14 436	13 199	19 605
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		14 173	22	–
Dłużne papiery wartościowe	10	1 384	835	2 975
Kredyty bankowe	11	–	–	14 624
Leasing		1 997	273	289
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	12	290	202	–
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	12	487	695	199
Zobowiązania krótkoterminowe		145 366	179 495	187 175
Zobowiązania razem		280 527	376 939	385 989
Pasywa razem		635 802	726 578	713 657


Skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów

Noty	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2018 do 30.09.2018
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	210 913	224 574	17 684	211 049
Przychody ze sprzedaży produktów, w tym:	210 913	224 574	17 684	211 049
– mieszkań i lokali wraz z miejscami postojowymi i komórkami	204 817	220 312	16 443	209 461
– usług dodatkowych - wykańczanie lokali pod klucz	3 032	3 034	566	854
– pozostałe	3 064	1 228	675	734
Koszt własny sprzedaży	134 606	141 915	12 401	132 912
Koszt sprzedanych produktów	134 606	141 915	12 401	132 912
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	76 307	82 659	5 283	78 137
Koszty sprzedaży	5 909	7 330	1 548	1 524
Koszty ogólnego zarządu	7 050	5 954	2 674	1 901
Pozostałe przychody operacyjne	546	1 338	215	321
Pozostałe koszty operacyjne	614	697	240	191
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	–	–	–	–
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	63 280	70 016	1 036	74 842
Przychody finansowe	1 426	1 155	317	416
Koszty finansowe	5 455	6 757	1 299	2 286
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	59 251	64 414	54	72 972
Podatek dochodowy	15	11 608	1 315	14 338
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	47 643	51 056	(1 261)	58 634
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	–	–	–	–
Zysk (strata) netto	47 643	51 056	(1 261)	58 634
Zysk (strata) netto przypadający:				
– akcjonariuszom podmiotu dominującego	41 618	46 423	(1 995)	53 680
– podmiotom niekontrolującym	6 025	4 633	734	4 954
Inne dochody całkowite				
Całkowite dochody	47 643	51 056	(1 261)	58 634
Całkowite dochody przypadające:				
– akcjonariuszom podmiotu dominującego	41 618	46 423	(1 995)	53 680
– podmiotom niekontrolującym	6 025	4 633	734	4 954



Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

	Noty	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
		od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2018 do 30.09.2018
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					
Średnia ważona liczba akcji w okresie		18 000 000	18 000 000	18 000 000	18 000 000
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w PLN)	17	2,312	2,579	(0,111)	2,982
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w PLN)	17	2,312	2,579	(0,111)	2,982


Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem	
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane			Razem
Saldo na dzień 01.01.2019 roku	3 600	-	137 801	206 654	348 055	1 584	349 639
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							
Korekta błędu podstawowego							
Saldo po zmianach	3 600	-	137 801	206 654	348 055	1 584	349 639
Emisja akcji					-		-
Rozliczenie połączenia jednostek pod wspólną kontrolą					-		-
Wpłaty właściciela					-		-
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)					-	(20)	(20)
Dywidendy i zaliczki na dywidendy				(36 000)	(36 000)	(5 987)	(41 987)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał			2 409	(2 409)	-		-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	2 409	(38 409)	(36 000)	(6 007)	(42 007)
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2019 roku				41 618	41 618	6 025	47 643
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.09.2019 roku					-		-
Razem całkowite dochody	-	-	-	41 618	41 618	6 025	47 643
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)					-		-
Saldo na dzień 30.09.2019 roku (dane niebadane)	3 600	-	140 210	209 863	353 673	1 602	355 275


Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym (cd.)

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				Udziały nieudające kontrolę	Kapitał własny razem	
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane			Razem
Saldo na dzień 01.01.2018 roku	3 600	-	159 565	135 690	298 855	(1 542)	297 313
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							
Korekta błędu podstawowego							
Saldo po zmianach	3 600	-	159 565	135 690	298 855	(1 542)	297 313
Emisja akcji					-		-
Rozliczenie połączenia jednostek pod wspólną kontrolą					-		-
Wpłaty właściciela					-		-
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)					-		-
Dywidendy i zaliczki na dywidendy			(15 116)	(4)	(15 120)	(5 581)	(20 701)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał			(6 648)	6 648	-		-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	(21 764)	6 644	(15 120)	(5 581)	(20 701)
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2018 roku				64 320	64 320	8 707	73 027
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2018 roku					-		-
Razem całkowite dochody	-	-	-	64 320	64 320	8 707	73 027
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)					-		-
Saldo na dzień 31.12.2018 roku	3 600	-	137 801	206 654	348 055	1 584	349 639


Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym (cd.)

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				Udziały niebędące kontrolą	Kapitał własny razem	
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane			Razem
Saldo na dzień 01.01.2018 roku	3 600	-	159 565	135 690	298 855	(1 542)	297 313
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							
Korekta błędu podstawowego							
Saldo po zmianach	3 600	-	159 565	135 690	298 855	(1 542)	297 313
Emisja akcji					-		-
Rozliczenie połączenia jednostek pod wspólną kontrolą					-		-
Wpłaty właściciela					-		-
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)					-		-
Dywidendy i zaliczki na dywidendy			(15 117)	(3)	(15 120)	(5 581)	(20 701)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał			(6 647)	6 647	-		-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	(21 764)	6 644	(15 120)	(5 581)	(20 701)
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2018 roku				46 423	46 423	4 633	51 056
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.09.2018 roku					-		-
Razem całkowite dochody	-	-	-	46 423	46 423	4 633	51 056
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)					-		-
Saldo na dzień 30.09.2018 roku (dane niebadane)	3 600	-	137 801	188 757	330 158	(2 490)	327 668



Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2018 do 30.09.2018
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	59 251	64 414	54	72 972
Korekty razem	26 717	(33 241)	38 085	50 343
Amortyzacja	1 659	1 031	598	354
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	11	(15)	–	14
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	5 546	6 083	1 320	2 016
Zysk/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych	(57)	(63)	(26)	(27)
Zmiana stanu rezerw	162	(601)	290	(233)
Zmiana stanu zapasów	2 122	(67 418)	(18 917)	73 386
Zmiana stanu należności, aktywów z tytułu umów z klientami	67 103	(56 936)	11 936	35 053
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(61 980)	35 464	(7 155)	(110 010)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	12 151	49 214	50 039	49 790
Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej	85 968	31 173	38 139	123 315
Zapłacony podatek dochodowy	377	(235)	(25)	145
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	86 345	30 938	38 114	123 460
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(2 387)	(860)	(611)	(313)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	28	64	–	28
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	77	76	5	5
Pożyczki udzielone	(18)	(5)	(10)	(5)
Otrzymane odsetki	4	282	–	275
Inne wydatki inwestycyjne	(20)	–	(20)	–
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	–	389	–	–
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(2 316)	(54)	(636)	(10)


Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych (cd.)

	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2018 do 30.09.2018
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(75 000)	-	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	-	39 160	-	79
Spłaty kredytów i pożyczek	-	(24 536)	-	-
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(673)	(235)	(241)	(86)
Odsetki zapłacone	(4 650)	(4 568)	(251)	(14)
Dywidendy wypłacone	(41 986)	(23 486)	(3 392)	(2 293)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(122 309)	(13 665)	(3 884)	(2 314)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(38 280)	17 219	33 594	121 136
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	140 470	135 005	68 585	31 117
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	(11)	15	-	(14)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	102 179	152 239	102 179	152 239
o ograniczonej możliwości dysponowania	1	9 749		



Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

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.

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 Lokum Deweloper S.A. 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. Spółka sprawuje nadzór nad spółkami celowymi i operacyjnymi oraz obejmuje spółki zależne pełną obsługą organizacyjną, prawną i techniczną.

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

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

W okresie od 1.01.2019 r. do 30.09.2019 r. oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania skład zarządu nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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

W okresie od 1.01.2019 r. do 30.09.2019 r. oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania skład rady nadzorczej nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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

W okresie od 1.01.2019 r. do 30.09.2019 r. 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

Śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym została objęta Spółka dominująca oraz następujące jednostki zależne:

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

Na dzień 30 września 2019 roku wyżej wymienione jednostki zależne podlegały konsolidacji.

W dniu 17 czerwca 2019 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A., podczas którego uchwałą nr 04/06/2019 zdecydowano o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki z kwoty 50 005 PLN do kwoty 50 006 PLN oraz zmianie statutu spółki w tym zakresie. Cena emisyjna akcji serii C wyniosła 5.000.000,00 PLN. W dniu 12 lipca 2019 roku zostało wpisane do Rejestru Przedsiębiorców podwyższenie kapitału zakładowego spółki.



W dniu 17 czerwca 2019 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 S.K.A., podczas którego uchwałą nr 04/06/2019 zdecydowano o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki poprzez emisję jednej akcji z kwoty 50 005 PLN do kwoty 50 006 PLN oraz zmianie statutu spółki w tym zakresie. Cena emisyjna akcji serii C wyniosła 20.000.000,00 PLN. W dniu 12 września 2019 roku zostało wpisane do Rejestru Przedsiębiorców podwyższenie kapitału zakładowego spółki.

W dniu 17 czerwca 2019 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 S.K.A., podczas którego uchwałą nr 04/06/2019 zdecydowano o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki poprzez emisję jednej akcji z kwoty 50 005 PLN do kwoty 50 006 PLN oraz zmianie statutu spółki w tym zakresie. Cena emisyjna akcji serii C wyniosła 5.000.000,00 PLN. W dniu 19 września 2019 roku zostało wpisane do Rejestru Przedsiębiorców podwyższenie kapitału zakładowego spółki.

W dniu 17 czerwca 2019 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 S.K.A., podczas którego uchwałą nr 04/06/2019 zdecydowano o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki poprzez emisję jednej akcji z kwoty 50 005 PLN do kwoty 50 006 PLN oraz zmianie statutu spółki w tym zakresie. Cena emisyjna akcji serii C wyniosła 20.000.000,00 PLN. W dniu 20 września 2019 roku zostało wpisane do Rejestru Przedsiębiorców podwyższenie kapitału zakładowego spółki.

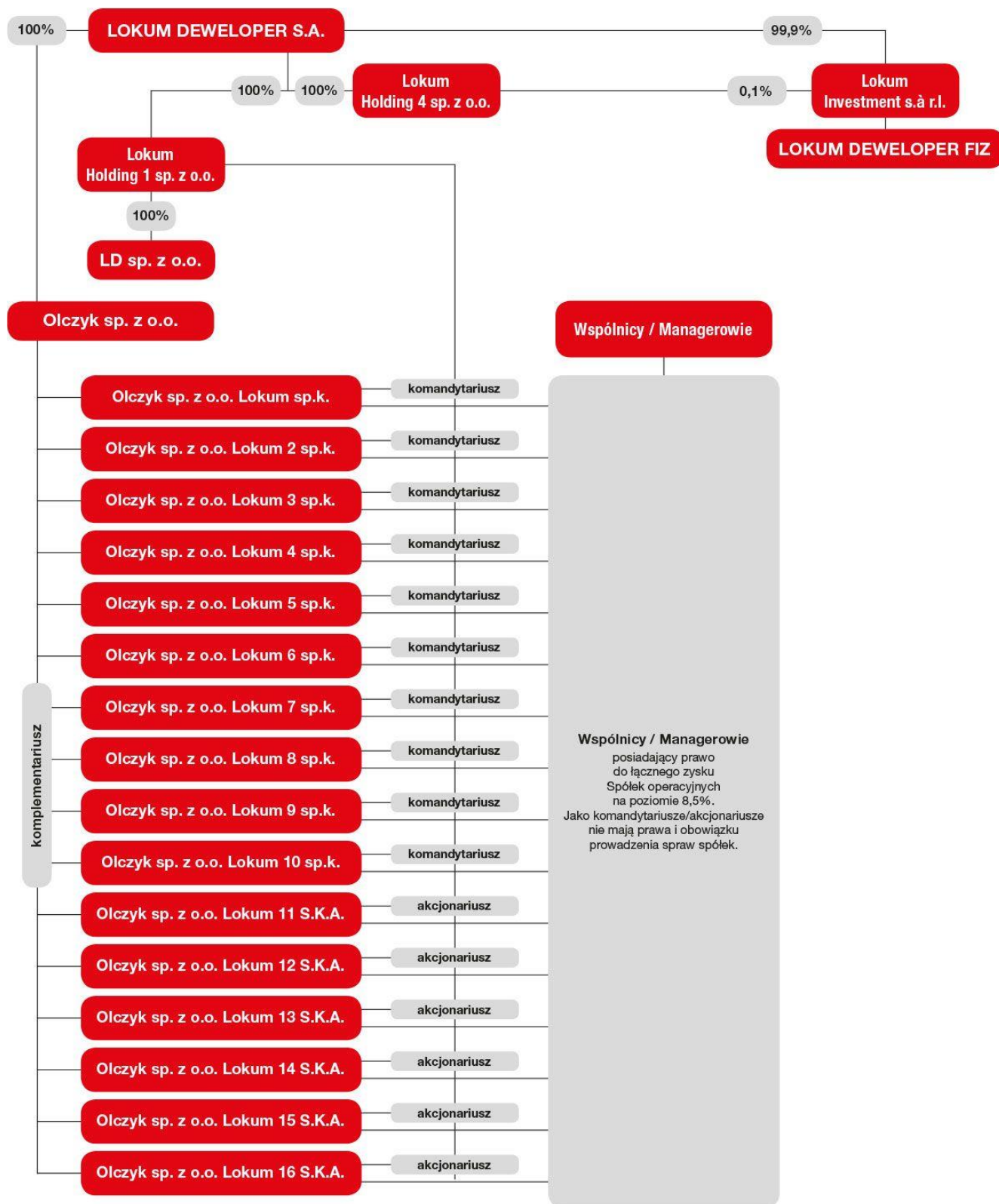
W dniu 10 września 2019 roku została zawarta pomiędzy spółką FORUM Towarzystwem Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą w Krakowie („Fundusz”) a Lokum Investment S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu umowa sprzedaży certyfikatów inwestycyjnych funduszu Lokum Deweloper Fundusz Inwestycyjny. Fundusz zbył na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

Spółki zależne tj. 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. rozpoczęły procedury przekształcenia spółki z komandytowo -akcyjnej w spółkę komandytową.

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



Poniżej zaprezentowano schemat organizacyjny Grupy.





2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

2.1. Podstawa sporządzenia

Śródroczne skrócone skonsolidowane 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).

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia sytuację finansową Grupy na dzień 30 września 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku, wyniki jej działalności i przepływy pieniężne za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2019 roku i 30 września 2018 roku. Dla pełniejszego zrozumienia sytuacji finansowej oraz majątkowej Grupy zamieszczono dodatkowo jako dane za okresy porównywalne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 września 2018 roku oraz skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 roku.

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

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji i ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku opublikowanym w dniu 27 marca 2019 roku.

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

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

2.2. Zasady rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku, z wyjątkiem zmian wynikających z wdrożenia od 1 stycznia 2019 roku MSSF 16 Leasing. Grupa zastosowała nowy standard z wykorzystaniem zmodyfikowanego podejścia retrospektywnego ze skutkiem od 1 stycznia 2019 roku zawartym w MSSF 16.C5 (b). Zgodnie z dopuszczoną przez standard możliwością Grupa zrezygnowała z przekształcenia danych porównywalnych co oznacza, że dane nie będą ze sobą porównywalne, natomiast korekty związane z dostosowaniem nowego MSSF zostały wprowadzone na dzień 1 stycznia 2019 roku.

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

MSSF 16 Leasing

MSSF 16 Leasing został opublikowany 13 stycznia 2016 roku i został przyjęty przez Unię Europejską 31 października 2017 roku. Nowy standard ustanawia zasady ujęcia, wyceny, prezentacji oraz ujawnień dotyczących leasingu. Wszystkie transakcje leasingu skutkują uzyskaniem przez leasingobiorcę prawa do użytkowania aktywa oraz zobowiązania z tytułu obowiązkowej zapłaty. Tym samym, MSSF 16 zniósł klasyfikację leasingu operacyjnego i leasingu finansowego zgodnie z MSR 17 i wprowadził jeden model dla ujęcia księgowego leasingu przez leasingobiorcę zbieżny z charakterem leasingu finansowego. Leasingobiorca jest zobowiązany ująć:

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



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.

Koszt składnika aktywów z tytułu praw do użytkowania obejmuje:

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

Opłaty leasingowe zawarte w wycenie zobowiązania z tytułu leasingu obejmują:

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

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

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



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

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

2.3. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa. Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego wymagało od zarządu Spółki dominującej dokonania pewnych szacunków i założeń, opartych na profesjonalnym osądzie, które znajdują odzwierciedlenie na stosowane zasady rachunkowości oraz na prezentowanie kwoty aktywów i zobowiązań oraz przychodów i kosztów. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków.

Informacje o szacunkach i założeniach, które są znaczące dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2018 rok. Opis szacunków, które wynikają z wdrożenia z dniem 1 stycznia 2019 roku MSSF 16 zawarto w nocie 2.2 niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

3. Znaczące zdarzenia i transakcje

(w tym wskazanie czynników i zdarzeń o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe)

Na dzień 1 stycznia 2019 roku Grupa rozpoznała aktywa z tytułu praw do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu w kwocie 24 922 tys. PLN z tytułu wdrożenia MSSF 16 Leasing po raz pierwszy. Szczegółowy opis zawarto w nocie 2.2 niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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. Szczegółowy opis zawarto w nocie 10 niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.



W okresie objętym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiły inne nietypowe zdarzenia i transakcje, które są znaczące pod kątem zrozumienia zmian sytuacji finansowej i wyników osiągniętych przez Grupę.

4. Sezonowość działalności

Podstawowa działalność operacyjna Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

5. Segmenty operacyjne

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



6. Rzeczowe aktywa trwałe

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Aktywa z tytułu prawa do użytkowania*	Razem
za okres od 01.01 do 30.09.2019 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019 roku	7 560	218	1 966	217	39	–	10 000
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019 roku (Wpływ wdrożenia MSSF 16)	–	–	–	–	–	1 251	1 251
Razem wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019 roku	7 560	218	1 966	217	39	1 251	11 251
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	1 407	41	874	–	–	–	2 322
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (–)	–	(1)	(15)	–	–	(299)	(315)
Reklasyfikacje**	–	–	(589)	–	–	589	–
Rozliczenie ze środków trwałych w budowie	–	–	39	–	(39)	–	–
Amortyzacja (–)	(160)	(100)	(551)	(55)	–	(439)	(1 305)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (–)	–	–	–	–	–	–	–
Odwrocenie odpisów aktualizujących	–	–	–	–	–	–	–
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2019 roku	8 807	158	1 724	162	–	1 102	11 953
za okres od 01.01 do 31.12.2018 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2018 roku	7 715	180	2 143	279	–	–	10 317
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	40	167	791	24	39	–	1 061
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (–)	–	–	–	–	–	–	–
Amortyzacja (–)	(195)	(129)	(968)	(86)	–	–	(1 378)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (–)	–	–	–	–	–	–	–
Odwrocenie odpisów aktualizujących	–	–	–	–	–	–	–
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2018 roku	7 560	218	1 966	217	39	–	10 000
za okres od 01.01 do 30.09.2018 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2018 roku	7 715	180	2 143	279	–	–	10 317
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	–	119	791	23	–	–	933
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (–)	–	–	–	–	–	–	–
Amortyzacja (–)	(146)	(96)	(708)	(66)	–	–	(1 016)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (–)	–	–	–	–	–	–	–
Odwrocenie odpisów aktualizujących	–	–	–	–	–	–	–
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2018 roku	7 569	203	2 226	236	–	–	10 234

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

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



7. Zapasy

W skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy ujęte są następujące pozycje zapasów:

	2019-09-30 (dane niebadane)			2018-12-31 (dane niebadane)			2018-09-30 (dane niebadane)		
	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem
Materiały	–	16	16	–	56	56	–	93	93
Półprodukty i produkcja w toku	162 028	122 834	284 862	159 296	184 229	343 525	161 397	176 818	338 215
Wyroby gotowe	11 825	66 718	78 543	4 084	17 095	21 179	10 063	34 215	44 278
Towary	77 854	611	78 465	77 883	911	78 794	21 740	1 717	23 457
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania*	23 754	–	23 754	–	–	–	–	–	–
Wartość bilansowa zapasów razem	275 461	190 179	465 640	241 263	202 291	443 554	193 200	212 843	406 043

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

W okresie 9 miesięcy 2019 roku Grupa nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

W okresie 9 miesięcy 2019 roku wykorzystano odpisy utworzone w poprzednim roku w kwocie 1 186 tys. PLN. Pozostały odpis aktualizujący wartość zapasów na dzień 30 września 2019 roku wynosi 7 908 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2018 roku: 9 094 tys. PLN).

Wartość zapasów będących przedmiotem zabezpieczenia na dzień 30 września 2019 roku wynosiła 19 196 tys. PLN. W dniu 19 czerwca 2019 roku, w związku z zawarciem umowy kredytowej, opisaney w nocy 11 niniejszego sprawozdania finansowego, został złożony wniosek o ustanowienie hipoteki na jednym z gruntów będącym w zapasach Grupy. Hipoteka została ustanowiona w dniu 10 lipca 2019 roku. Wartość ustanowionej hipoteki wynosi 46 183 tys. PLN.

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

8. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

W okresie 9 miesięcy 2019 roku Grupa nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności. Pozostały odpis aktualizujący wartość należności na dzień 30 września 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku wynosi 996 tys. PLN.

Odpisy aktualizujące wartość pozostałych aktywów finansowych nie wystąpiły.

9. Kapitał podstawowy i stany posiadania akcji

Podmiot dominujący Lokum Deweloper S.A. został zarejestrowany w 2011 roku. Na dzień 30 września 2019 roku kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosił 3 600 000 PLN i składał się z 18 000 000 sztuk akcji o wartości nominalnej 0,20 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone. Wszystkie akcje w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy oraz każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Liczba akcji w okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2019 roku i w roku 2018 nie uległa zmianie.

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



Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale podstawowym	Udział w głosach na WZA
Dariusz Olczyk:				
bezpośrednio	84 690	84 690	0,47%	0,47%
pośrednio Halit s.à r.l.	15 100 000	15 100 000	83,89%	83,89%
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%

10. Emisja i wykup papierów dłużnych

W okresie 9 miesięcy 2019 roku Grupa nie emitowała nowych obligacji.

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.

	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie		Oprocentowanie	Data wykupu
				krótko-terminowe	długo-terminowe		
Stan na 30.09.2019 (dane niebadane)							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii E	PLN	100 000	100 852	1 384	99 468	WIBOR 6M+ marża 3,1%-3,5% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	18.06.2021
Obligacje razem wg stanu na dzień 30.09.2019		100 000	100 852	1 384	99 468		

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



	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie		Oprocentowanie	Data wykupu
				krótko-terminowe	długo-terminowe		
Stan na 30.09.2018 (dane niebadane)							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii D	PLN	75 000	76 041	1 597	74 444	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	100 451	1 378	99 073	WIBOR 6M+ marża 3,1%-3,5% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	18.06.2021
Obligacje razem wg stanu na dzień 30.09.2018		175 000	176 492	2 975	173 517		

Wartość wskaźnika dźwigni finansowej dla obligacji serii E na dzień 30 września 2019 roku była ujemna i wynosiła (0,04). 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).

11. Kredyty bankowe

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

- hipoteka umowna do kwoty 46.183.000,00 PLN ustanowiona na prawie własności nieruchomości, zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Jaskółczej i Olsztyńskiej,
- zastaw finansowy i rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 46.183.000,00 PLN na 100,00 % akcji Lokum 12, należących do LOKUM HOLDING 1 Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu,
- zastaw na prawach według Kodeksu cywilnego i zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 46.183.000,00 PLN na zbywalnych prawach majątkowych przysługujących komplementariuszowi Lokum 12,
- zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 46.183.000,00 PLN na mieniu ruchomym przedsiębiorstwa Lokum 12,
- weksel własny in blanco z wystawienia Lokum 12 wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Emitenta.

Wartość zadłużenia z tytułu kapitału kredytu na dzień 30 września 2019 roku wynosiła 0,00 PLN.

Na dzień 30 września 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku żadna ze spółek Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper nie posiadała zobowiązań z tytułu kredytów bankowych.

	Krótkoterminowe		Długoterminowe			RAZEM
	do 6 m-cy	do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	Powyżej 5 lat	
Stan na 30.09.2018 (dane niebadane)						
Kredyty inwestorskie spółek operacyjnych		14 624				14 624



12. Rezerwy

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

	Rezerwy na długoterm. świadczenia pracownicze	Rezerwy na koszty napraw	Zobowiązania z tytułu niewykorzystanych urlopów	Razem
za okres od 01.01 do 30.09.2019 roku				
Stan na początek okresu	86	650	695	1 431
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	–	370	–	370
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (–)	–	–	–	–
Wykorzystanie rezerw (–)	–	–	(208)	(208)
Stan rezerw na dzień 30.09.2019 roku (dane niebadane)	86	1 020	487	1 593
za okres od 01.01 do 31.12.2018 roku				
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 (–)	–	–	–	–
Wykorzystanie rezerw (–)	(2)	–	(800)	(802)
Stan rezerw na dzień 31.12.2018 roku	86	650	695	1 431
za okres od 01.01 do 30.09.2018 roku				
Stan na początek okresu	88	–	800	888
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	–	–	–	–
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (–)	–	–	–	–
Wykorzystanie rezerw (–)	–	–	(601)	(601)
Stan rezerw na dzień 30.09.2018 roku (dane niebadane)	88	–	199	287



13. Instrumenty finansowe

Kategorie i klasy aktywów finansowych	2019-09-30 (dane niebadane)		2018-12-31		2018-09-30 (dane niebadane)	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
a) Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu						
Udzielone pożyczki	181	212	232	259	257	246
Aktywa z tytułu umów z klientami	12 620	12 620	74 191	74 191	62 156	62 156
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	13 531	13 531	10 813	10 813	39 089	39 089
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	71 977	71 977	29 778	29 778	41 963	41 963
b) Aktywa finansowe wyceniane do wartości godziwej przez wynik finansowy						
Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	30 202	30 202	110 692	110 692	110 276	110 276
c) Aktywa finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9						
Należności z tytułu podatków		5 314		13 983		6 955

Kategorie i zobowiązań finansowych	2019-09-30 (dane niebadane)		2018-12-31		2018-09-30 (dane niebadane)	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
a) Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu						
Dłużne papiery wartościowe	101 393	100 852	175 851	174 708	177 975	176 492
Kredyty bankowe	–	–	–	–	14 624	14 624
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	112 599	112 599	164 269	164 269	149 483	149 483
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	10 924	10 924	19 069	19 069	28 063	28 063
b) Zobowiązania finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9						
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		17 685		3 578		1 243
Zobowiązania z tytułu leasingu		25 028		546		620

14. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

Informacje o udzieleniu przez Emitenta poręczeń kredytu, pożyczki lub udzieleniu gwarancji opisano w nocie 11 i 20 niniejszego sprawozdania finansowego. Istotne sprawy sądowe zostały opisane w nocie 23.

Na dzień 30 września 2019 roku Grupa nie posiadała żadnych innych istotnych aktywów i zobowiązań warunkowych, które nie zostały opisane w niniejszym sprawozdaniu finansowym.



15. Podatek dochodowy

Noty	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2018 do 30.09.2018
Podatek bieżący				
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	14 240	33	8 731	–
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy	(3)	11	–	–
Podatek bieżący	14 237	44	8 731	–
Podatek odroczony				
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	16	(2 629)	(7 416)	14 338
Rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	–	–	–	–
Podatek odroczony	(2 629)	13 314	(7 416)	14 338
Podatek dochodowy razem	11 608	13 358	1 315	14 338

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.

16. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony

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

	2019-09-30 (dane niebadane)	2018-12-31	2018-09-30 (dane niebadane)
Saldo na początek okresu:			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	28 797	33 280	33 280
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 338	2 318	2 318
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	15 459	30 962	30 962
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:			
Rachunek zysków i strat (+/-)	2 629	(15 503)	(13 314)
Inne całkowite dochody (+/-)			
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:	18 088	15 459	17 648
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20 116	28 797	32 825
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 028	13 338	15 177


Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Saldo na koniec okresu
		Rachunek zysków i strat	Inne całkowite dochody	Przeniesienie do innej pozycji	
Aktywa:					
Rzeczowe aktywa trwałe	236	111			347
Nieruchomości inwestycyjne	–				–
Zapasy	76 242	(1 090)			75 152
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 181	(150)			1 031
Pasywa:					
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	86				86
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	695	(208)			487
Pozostałe rezerwy	595	338			933
Dłużne papiery wartościowe	835	549			1 384
Leasing	547			(547)	–
Inne:					
Nierozliczone straty podatkowe	71 147	(44 695)			26 452
Razem różnice przejściowe	151 564	(45 145)	–	(547)	105 872
Stawka podatku	19%				19%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	28 797				20 116

Rezerwa na odroczonego podatek dochodowy:

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Saldo na koniec okresu
		Rachunek zysków i strat	Inne całkowite dochody	Przeniesienie do innej pozycji	
Aktywa:					
Rzeczowe aktywa trwałe	537	656			1 193
Nieruchomości inwestycyjne	–	128			128
Zapasy	–	21 735			21 735
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 934	(753)			1 181
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	691	(489)			202
Pasywa:					
Dłużne papiery wartościowe	414	(218)			196
Leasing	–	(22 447)		(547)	(22 994)
Inne:					
Wynik na sprzedaży lokali, dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności	66 622	(57 589)			9 033
Razem różnice przejściowe	70 198	(58 977)	–	(547)	10 674
Stawka podatku	19%				19%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	13 338				2 028



17. 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 okresie 9 miesięcy zakończonych dnia 30 września 2019 roku i w roku 2018 nie zmieniła się. Na 30 września 2019 roku Lokum Deweloper S.A. nie ma potencjalnie rozwadniających akcji zwykłych.

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

	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2018 do 30.09.2018
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru				
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	18 000 000	18 000 000	18 000 000	18 000 000
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	18 000 000	18 000 000	18 000 000	18 000 000
Działalność kontynuowana				
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	41 618	46 423	(1 995)	53 680
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,312	2,579	(0,111)	2,982
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,312	2,579	(0,111)	2,982
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	41 618	46 423	(1 995)	53 680
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,312	2,579	(0,111)	2,982
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,312	2,579	(0,111)	2,982

18. Dywidendy

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

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



	od 01.01.2019 do 30.09.2019 (dane niebadane)	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2018 do 30.09.2018 (dane niebadane)
Olczyk sp. z o.o. Lokum Sp. k.	–	65	65
Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 Sp. k.	–	40	40
Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 Sp. k.	269	3 183	3 183
Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 Sp. k.	2 258	1 208	1 208
Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 Sp. k.	2 592	1 085	1 085
Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 Sp. k.	1 673	–	–
RAZEM	6 792	5 581	5 581

19. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

19.1. Transakcje z podmiotami powiązаныmi nieobjętymi konsolidacją

Poniżej zestawiono transakcje z podmiotami powiązаныmi nieobjętymi konsolidacją w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.

	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2018 do 30.09.2018
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego				
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	410	385	112	135
Pozostałe świadczenia	13	12	5	4
Razem	423	397	117	139

	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2018 do 30.09.2018
Sprzedż do:				
Kluczowego personelu kierowniczego	–	–	–	–
Pozostałych podmiotów powiązanych	5 358	48	158	17
Razem	5 358	48	158	17

	Należności		
	2019-09-30 (dane niebadane)	2018-12-31	2018-09-30 (dane niebadane)
Należności od:			
Kluczowego personelu kierowniczego	–	–	–
Pozostałych podmiotów powiązanych	6 146	209	4 659
Razem	6 146	209	4 659



	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2018 do 30.09.2018
Zakup od:				
Kluczowego personelu kierowniczego	–	133	57	57
Pozostałych podmiotów powiązanych	502	703	248	306
Razem	502	836	305	363

	Zobowiązania (w tym przedpłaty na lokale ujęte jako przychody przyszłych okresów)		
	2019-09-30 (dane niebadane)	2018-12-31	2018-09-30 (dane niebadane)
Zobowiązania wobec:			
Kluczowego personelu kierowniczego	–	23	23
Pozostałych podmiotów powiązanych	940	664	984
Razem	940	687	1 007

	Pożyczki		
	2019-09-30 (dane niebadane)	2018-12-31	2018-09-30 (dane niebadane)
Pożyczki udzielone:			
Kluczowemu personelowi kierowniczemu	–	–	–
Pozostałym podmiotom powiązanych	203	181	164
Razem	203	181	164

Pożyczki otrzymane od pozostałych podmiotów powiązanych i kluczowego personelu kierowniczego nie wystąpiły.

Transakcje z podmiotami powiązanymi nieobjętymi konsolidacją dokonywane były na zasadach rynkowych.

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

19.2. Transakcje pomiędzy Lokum Deweloper S.A. a jednostkami zależnymi

Poniżej zestawiono transakcje Spółki Dominującej z jednostkami powiązanymi objętymi konsolidacją w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy podlegające wyłączeniom konsolidacyjnym.

	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2018 do 30.09.2018
Sprzedaż do jednostek zależnych	12 260	12 983	4 325	4 580
Zakup od jednostek zależnych	162	274	57	123



	2019-09-30 (dane niebadane)	2018-12-31	2018-09-30 (dane niebadane)
Należności od jednostek zależnych	1 989	22 124	3 552
Zobowiązania wobec jednostek zależnych	569	1 328	456

	2019-09-30 (dane niebadane)	2018-12-31	2018-09-30 (dane niebadane)
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	83 735	184 671	148 877
Pożyczki otrzymane od jednostek zależnych	57 241	133 228	108 491

Transakcje Spółki dominującej z jednostkami powiązanymi objętymi konsolidacją dokonywane były na zasadach rynkowych.

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

20. Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu, pożyczki lub udzieleniu gwarancji

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 tys. PLN powiększonej o podatek VAT w stawce obowiązującej, na zasadach i warunkach określonych w umowie. Poręczenie było terminowe i wygasło dnia 14 czerwca 2019 roku. Zgodnie z umową poręczenia Spółka przyjęła odpowiedzialność solidarną z Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A. za zapłatę należności wynikającej z umowy.

W dniu 10 czerwca 2019 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A. - spółka zależna zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu. Jednym z zabezpieczeń jest poręczenie wekslowe udzielone przez spółkę Lokum Deweloper S.A. stanowiące zabezpieczenie wierzytelności PKO BP z tytułu kredytu. Szczegółowy opis umowy zawarto w nocie 11 niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

21. Inne istotne wydarzenia

(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 15 stycznia 2019 roku Olczyk Sp. z o.o. Lokum 6 sp.k. uzyskała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie etapu Vc inwestycji Lokum Victoria obejmującego 87 mieszkań. Decyzja jest ostateczna.

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 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 została powiększona o należny podatek VAT. Bank ziemi Kupującej w obrębie Sobótki obecnie wynosi 1,3505 ha.

W dniu 27 marca 2019 roku Olczyk Sp. z o.o. Lokum 7 sp.k. uzyskała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie I etapu inwestycji Lokum Vena obejmującego 181 mieszkań. Decyzja jest ostateczna.

W dniu 27 marca 2019 roku Olczyk Sp. z o.o. Lokum 10 sp.k. uzyskała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie VIII etapu inwestycji Lokum di Trevi obejmującego 233 mieszkania. Decyzja jest ostateczna.



W dniu 15 kwietnia 2019 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 S.K.A. - spółka zależna, której przedmiotem działalności jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich (Kupujący) zawarła warunkową umowę nabycia nieruchomości gruntowej wraz z własnością położonych budynków stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności (Umowa warunkowa), położonej we Wrocławiu przy ul. Stoczniowej nr 79, AM-13, obręb 0068 Zakrzów, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 32, o powierzchni 2,4482 ha (Nieruchomość 1) oraz przedwstępną umowę sprzedaży niezabudowanej nieruchomości gruntowej (Umowa przedwstępna), położonej we Wrocławiu przy ul. Stoczniowej, AM-13, obręb 0068 Zakrzów, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 33/2, o powierzchni 0,4020 ha (Nieruchomość 2). Umowa warunkowa została zawarta pod warunkiem, że Skarb Państwa - Prezydent Wrocławia wykonujący zadania Starosty w Mieście Wrocław nie skorzysta z prawa pierwokupu. Zawarcie Umowy przeniesienia prawa własności Nieruchomości 1 oraz zawarcie Umowy przyrzeczonej sprzedaży Nieruchomości 2 nastąpiło w dniu 22 maja 2019 roku, za cenę sprzedaży za Nieruchomość 1 w kwocie 18.550.000,00 PLN oraz cenę sprzedaży za Nieruchomość 2 w kwocie 1.450.000,00 PLN netto. Zakup nieruchomości został sfinansowany ze środków własnych Kupującego. Finalizacja transakcji była możliwa z uwagi na nieskorzystanie przez Skarb Państwa - Prezydenta Wrocławia wykonującego zadania Starosty w Mieście Wrocław z prawa pierwokupu. Na nieruchomości Grupa planuje realizację przedsięwzięcia deweloperskiego dla ok. 500 lokali, w postaci budynków wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi, lokalami usługowymi oraz niezbędnym zagospodarowaniem terenu.

W dniu 26 kwietnia 2019 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp.k. - spółka zależna od Spółki, której przedmiotem działalności jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich (Kupujący) zawarła umowę sprzedaży oraz przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, oznaczonych w ewidencji jako działki nr 10/12, 10/14, 10/15, 10/16, 10/19, 10/21 położonych we Wrocławiu przy ul. Cz. Klimasa, o łącznej powierzchni 1,8077 ha (Nieruchomość) wraz z własnością położonych na działkach budynków stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności. Cena nabycia Nieruchomości w kwocie 11.600.000,00 PLN netto została powiększona o podatek VAT i wyniosła łącznie 14.268.000,00 PLN. Na Nieruchomości Spółka planuje realizację przedsięwzięcia w postaci budynku hotelowego oraz budynku hotelowo-usługowego dla około 600 lokali

W dniu 13 maja 2019 roku Olczyk Sp. z o.o. Lokum 6 sp.k. uzyskała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie etapu IVc inwestycji Lokum Victoria obejmującego wyłącznie wybrane lokale usługowe. Decyzja jest ostateczna.

W dniu 1 lipca 2019 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu rejestracji zmiany statutu w związku z podjęciem przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 24 kwietnia 2019 roku uchwały w sprawie zmiany statutu Spółki. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki upoważniło Radę Nadzorczą Spółki do ustalenia tekstu jednolitego Statutu Spółki.

W dniu 16 września 2019 roku Olczyk Sp. z o.o. Lokum 10 sp.k. uzyskała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie etapu IX inwestycji Lokum di Trevi obejmującego 217 lokali mieszkalnych. Decyzja jest ostateczna.

Zmiany organizacyjne w Grupie, główne inwestycje krajowe i zagraniczne, informacje na temat obligacji, dywidendy opisane zostały w innych punktach niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W okresie 9 miesięcy zakończonych dnia 30 września 2019 roku nie miały miejsca istotne dla Grupy wydarzenia, które nie byłyby opisane w niniejszym sprawozdaniu.

22. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

W dniu 28 października 2019 roku Olczyk Sp. z o.o. Lokum Spółka sp.k. - spółka zależna, której przedmiotem działalności jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich (Kupujący), zawarła umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ul. Góralskiej, o powierzchni 0,2791 ha (Nieruchomość) wraz z własnością położonego na działce budynku, stanowiącego odrębną nieruchomość. Cena nabycia Nieruchomości w kwocie 10.000.000,00 PLN netto została powiększona o podatek VAT i wyniosła łącznie 12.300.000,00 PLN. Zakup Nieruchomości został sfinansowany ze środków własnych Kupującej.

W dniu 4 listopada 2019 roku Olczyk Sp. z o.o. Lokum sp.k. - spółka zależna, której przedmiotem działalności jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich (Kupujący), zawarła umowę nabycia prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, położonej w Świętej Katarzynie, przy ul. Głównej, o powierzchni 0,7208 ha (Nieruchomość). Cenę nabycia Nieruchomości strony ustaliły na kwotę 720.800,00 PLN. Zakup Nieruchomości został sfinansowany ze środków własnych Kupującej.



W dniu 12 listopada 2019 roku Zarząd Lokum Deweloper S.A. podjął uchwałę w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji (Program). W ślad za wyżej wymienioną uchwałą, Rada Nadzorcza Emitenta w dniu 12 listopada 2019 roku podjęła uchwałę w przedmiocie wyrażenia zgody na zaciągnięcie przez Emitenta zobowiązań finansowych wynikających z ustanowionego Programu.

W ramach Programu Emitent może wyemitować, w ramach jednej lub kilku serii, obligacje odsetkowe, na okaziciela, o maksymalnej łącznej wartości nominalnej nie większej niż 100.000.000,00 PLN. Obligacje nie będą posiadały formy dokumentu i zostaną zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych i mogą być przedmiotem ubiegania się o wprowadzenie do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. i/lub BondSpot S.A.

Środki z emisji obligacji w ramach Programu przeznaczone zostaną na realizację istotnych projektów deweloperskich realizowanych przez spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta oraz na finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty deweloperskie Grupy. Emisje obligacji w ramach Programu powinny mieć miejsce nie później niż do dnia 31 grudnia 2020 roku.

W dniu 18 listopada 2019 roku Olczyk Sp. z o. o. Lokum 16 S.K.A. - spółka zależna od Emitenta, której przedmiotem działalności jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich (Kupujący) zawarła przedwstępną umowę nabycia nieruchomości gruntowej wraz z własnością położonych budynków (Umowa przedwstępna), położonej we Wrocławiu przy ul. Lothara Herbsta, obręb 0062 Sołtysowice, o powierzchni ok. 1,92 ha (Nieruchomość). Przyrzeczona umowa sprzedaży Nieruchomości (Umowa przyrzeczona) lub warunkowa umowa sprzedaży Nieruchomości, w przypadku przysługiwania Skarbowi Państwa prawa pierwokupu, zostanie zawarta nie później niż w terminie jednego miesiąca od dnia uzyskania przez spółkę pod firmą Olczyk Sp. z o. o. Lokum 16 S.K.A. ostatecznej i prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę zespołu budynków wielomieszkaniowych (wielorodzinnych) z towarzyszącymi lokalami niemieszkalnymi (usługowymi), garażem podziemnym wraz z niezbędnym zagospodarowaniem terenu, jednak nie później niż w terminie jednego roku od dnia zawarcia Umowy przedwstępnej, z zastrzeżeniem warunków dodatkowych, opisanych w umowie przedwstępnej. Strony ustaliły, że w przypadku sprzedaży Nieruchomości lub jej części albo udziału w Nieruchomości na rzecz osoby trzeciej, Kupującemu przysługiwać będzie prawo pierwokupu Nieruchomości lub jej części albo udziału w Nieruchomości na zasadach określonych w przepisach Kodeksu cywilnego.

Strony ustaliły cenę sprzedaży za Nieruchomość na kwotę 25.000.000,00 PLN plus należny podatek VAT. Kupujący zobowiązany jest do wpłaty kwoty zadatku 3.000.000,00 PLN brutto na depozyt notarialny po spełnieniu się warunków określonych w Umowie przedwstępnej.

Na nieruchomości Emitent planuje realizację przedsięwzięcia deweloperskiego dla ok. 350 lokali, standardowo realizowanego przez spółki z Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper S.A.

23. Istotne sprawy sądowe

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

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

24. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki osiągnięte przez Lokum Deweloper S.A. i Grupę w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Istotne znaczenie dla osiąganych przez Grupę wyników będzie miała sytuacja makroekonomiczna, w szczególności w zakresie dostępności kredytów hipotecznych dla potencjalnych klientów, jak również planowana i realizowana przez administrację rządową i samorządową polityka mieszkaniowa i gospodarka przestrzenna.

Spodziewane ochłodzenie koniunktury gospodarczej i pogorszenie warunków przyznawania kredytów mieszkaniowych może osłabić popyt na nowe mieszkania, ich strukturę i cenę.

Rosnące ceny gruntów, materiałów budowlanych i robocizny wraz z przewidywanym spowolnieniem gospodarczym w nadchodzących latach mogą w perspektywie długookresowej być czynnikiem ograniczającym popyt na nowe mieszkania oraz rentowność realizowanych inwestycji. Niedoskonałość regulacji polskiego systemu prawnego w zakresie prawa zagospodarowania nieruchomości oraz prawa budowlanego, w tym w szczególności wydawanie decyzji administracyjnych, które są zaskarżane (zasadnie bądź bezzasadnie) przez osoby trzecie, są powodem



wstrzymywania procesu inwestycyjnego. Z tego powodu poziom oferty mieszkaniowej jest ograniczony, co będzie miało negatywny wpływ na wyniki finansowe kolejnego roku. Zarząd spodziewa się istotnego zmniejszenia wyniku finansowego Grupy za rok 2020.

Strategia rozwoju Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper zakłada kontynuację sprawdzonego modelu biznesowego koncentrującego się na realizacji dużych wielorodzinnych projektów deweloperskich o podwyższonym standardzie, zarówno w funkcji inwestora, jak i generalnego wykonawcy. Grupa zakłada długoterminowy wzrost wartości poprzez zwiększanie skali działalności z jednoczesnym zachowaniem osiąganych dotychczas ponadprzeciętnych marż. Strategia ta realizowana jest dzięki wytycznym szczegółowo określonym przez zarząd:

- dywersyfikacja obcych źródeł finansowania poprzez finansowanie działalności w oparciu między innymi o kredyty bankowe i emisję obligacji zapewniające Grupie optymalny sposób finansowania, zarówno dla prowadzonych, jak i planowanych projektów deweloperskich,
- utrzymywanie właściwego poziomu oferty mieszkań, realizacja projektów deweloperskich o unikatowych walorach architektonicznych – wysoka jakość i funkcjonalne układy budowanych mieszkań, oryginalnie zaaranżowane części wspólne, atrakcyjna lokalizacja, dopasowanie do potrzeb rynku,
- rozbudowa banku ziemi, nabywanie atrakcyjnych cenowo nieruchomości gruntowych położonych w preferowanych przez klientów lokalizacjach i wyposażonych w odpowiednią infrastrukturę.



25. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro

W okresach objętych skróconym śródrocznym 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: 30 września 2019 roku: 4,3736 EUR/PLN; 31 grudnia 2018 roku: 4,3000 EUR/PLN
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: od 1 stycznia do września 2019 roku: 4,3086 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 30 września 2018 roku: 4,2535 EUR/PLN.

Podstawowe pozycje skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, skonsolidowanego sprawozdania z zysków i strat oraz skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych, przeliczone na euro, przedstawia tabela:

	od 01.01.2019 do 30.09.2019 (dane niebadane)	od 01.01.2018 do 30.09.2018 (dane niebadane)	od 01.01.2019 do 30.09.2019 (dane niebadane)	od 01.01.2018 do 30.09.2018 (dane niebadane)
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	210 913	224 574	48 952	52 798
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	63 280	70 016	14 687	16 461
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	59 251	64 414	13 752	15 144
Zysk (strata) netto	47 643	51 056	11 058	12 003
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	41 618	46 423	9 659	10 914
Zysk na akcję (PLN/EUR)	2,312	2,579	0,537	0,606
Rozwodniony zysk na akcję (PLN/EUR)	2,312	2,579	0,537	0,606
Średni kurs EUR/PLN w okresie	–	–	4,3086	4,2535
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	86 345	30 938	20 040	7 274
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(2 316)	(54)	(538)	(13)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(122 309)	(13 665)	(28 387)	(3 213)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(38 280)	17 219	(8 885)	4 048
Średni kurs EUR/PLN w okresie	–	–	4,3086	4,2535

	2019-09-30 (dane niebadane)	2018-12-31	2019-09-30 (dane niebadane)	2018-12-31
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	635 802	726 578	145 373	168 972
Zobowiązania długoterminowe	135 161	197 444	30 904	45 917
Zobowiązania krótkoterminowe	145 366	179 495	33 237	41 743
Kapitał własny	355 275	349 639	81 232	81 311
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	353 673	348 055	80 865	80 943
Kurs EUR/PLN na koniec okresu	–	–	4,3736	4,3000



Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Lokum Deweloper S.A.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	2019-09-30 (dane niebadane)	2018-12-31	2018-09-30 (dane niebadane)
AKTYWA TRWAŁE			
Wartości niematerialne	89	70	82
Rzeczowe aktywa trwałe	12 321	10 049	9 840
Inwestycje (w jednostkach powiązanych)	148 621	148 621	148 621
Udzielone pożyczki (jednostkom powiązanym)	85 735	184 671	148 877
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 328	1 840	1 460
Aktywa trwałe	248 094	345 251	308 880
AKTYWA OBROTOWE			
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	–	448	305
Należności z tytułu dostaw i usług	2 156	5 283	3 602
Pozostałe należności	326	17 582	17 572
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	74 365	110 726	120 548
Aktywa obrotowe	76 847	134 039	142 027
Aktywa razem	324 941	479 290	450 907


Sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)

PASYWA	2019-09-30 (dane niebadane)	2018-12-31	2018-09-30 (dane niebadane)
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	3 600	3 600	3 600
Kapitał zapasowy	120 784	118 491	118 491
Zysk/strata z lat ubiegłych	–	–	–
Zysk/strata netto	38 619	38 293	40 738
Kapitał własny	163 003	160 384	162 829
Zobowiązania długoterminowe			
Otrzymane pożyczki	57 241	138 228	108 491
Dłużne papiery wartościowe	99 468	173 873	173 517
Leasing	710	513	413
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	225	1 585	980
Pozostałe zobowiązania	332	–	–
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	86	86	88
Zobowiązania długoterminowe	158 062	314 285	283 489
Zobowiązania krótkoterminowe			
Dłużne papiery wartościowe	1 384	835	2 975
Leasing	688	423	180
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	135	–	–
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	500	1 142	251
Pozostałe zobowiązania	682	1 526	984
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	487	695	199
Zobowiązania krótkoterminowe	3 876	4 621	4 589
Pasywa razem	324 941	479 290	450 907


Sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów

	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2018 do 30.09.2018
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów, w tym:	12 380	13 001	4 342	4 603
<i>od jednostek zależnych</i>	12 141	12 860	4 249	4 559
<i>od pozostałych jednostek powiązanych</i>	101	48	46	17
<i>od pozostałych jednostek</i>	138	93	47	27
Koszty sprzedanych usług, towarów i materiałów	11 463	12 127	4 008	4 286
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	917	874	334	317
Koszty sprzedaży	-	-	-	-
Koszty ogólnego zarządu	962	1 171	335	351
Pozostałe przychody operacyjne	359	286	137	79
Pozostałe koszty operacyjne	601	259	279	73
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(287)	(270)	(143)	(28)
Przychody finansowe	48 482	50 300	2 239	2 956
Koszty finansowe	10 283	10 068	2 826	3 383
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	-	-	-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	37 912	39 962	(730)	(455)
Podatek dochodowy	(707)	(776)	(120)	(581)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	38 619	40 738	(610)	126
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk (strata) netto	38 619	40 738	(610)	126
Wynik netto	38 619	40 738	(610)	126
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-
Całkowite dochody razem	38 619	40 738	(610)	126
Średnia ważona liczba akcji w okresie	18 000 000	18 000 000	18 000 001	18 000 002
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w PLN)	2,146	2,263	(0,034)	0,007
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w PLN)	2,146	2,263	(0,034)	0,007



Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Razem
Saldo na dzień 01.01.2019 roku	3 600	118 491	38 293	–	160 384
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	–	–	–	–	–
Korekta błędu podstawowego	–	–	–	–	–
Saldo po zmianach	3 600	118 491	38 293	–	160 384
Dywidendy i zaliczki na dywidendy	–	–	(36 000)	–	(36 000)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	–	2 293	(2 293)	–	–
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2019 roku	–	–	–	38 619	38 619
Saldo na dzień 30.09.2019 roku (dane niebadane)	3 600	120 784	–	38 619	163 003

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Razem
Saldo na dzień 01.01.2018 roku	3 600	133 607	4	–	137 211
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	–	–	–	–	–
Korekta błędu podstawowego	–	–	–	–	–
Saldo po zmianach	3 600	133 607	4	–	137 211
Dywidendy i zaliczki na dywidendy	–	(15 116)	(4)	–	(15 120)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	–	–	–	–	–
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2018 roku	–	–	–	38 293	38 293
Saldo na dzień 31.12.2018 roku	3 600	118 491	–	38 293	160 384

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Razem
Saldo na dzień 01.01.2018 roku	3 600	133 607	4	–	137 211
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	–	–	–	–	–
Korekta błędu podstawowego	–	–	–	–	–
Saldo po zmianach	3 600	133 607	4	–	137 211
Dywidendy i zaliczki na dywidendy	–	(15 117)	(3)	–	(15 120)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	–	1	(1)	–	–
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2018 roku	–	–	–	40 738	40 738
Saldo na dzień 30.09.2018 roku (dane niebadane)	3 600	118 491	–	40 738	162 829



Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2018 do 30.09.2018
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	37 912	39 962	(730)	(455)
Korekty razem	(34 495)	(39 872)	1 243	(9)
Amortyzacja	1 297	760	463	267
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	–	–	–	–
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(37 581)	(40 233)	772	427
Zysk/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych	(57)	(63)	(26)	(27)
Zmiana stanu rezerw	(208)	(601)	264	(233)
Zmiana stanu zapasów	–	–	–	–
Zmiana stanu należności	3 359	761	(382)	(570)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(1 491)	(581)	68	65
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	186	85	84	62
Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej	3 417	90	513	(464)
Zapłacony podatek dochodowy	442	–	(2)	305
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 859	90	511	(159)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Wpływy	208 370	245 574	106 378	109 312
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	28	63	–	27
Wpływy z aktywów finansowych, w tym:	208 342	245 511	106 378	109 285
w jednostkach powiązanych, w tym:	208 342	245 511	106 378	109 285
<i>udzielone pożyczki długoterminowe</i>	<i>150 510</i>	<i>117 843</i>	<i>65 336</i>	<i>84 085</i>
<i>nabyte obligacje</i>	<i>–</i>	<i>102 467</i>	<i>–</i>	<i>(1)</i>
<i>otrzymane dywidendy</i>	<i>57 832</i>	<i>25 201</i>	<i>41 042</i>	<i>25 201</i>
Inne wpływy inwestycyjne	–	–	–	–
Wydatki	47 370	128 326	7 100	14 187
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	2 312	396	270	50
Wydatki na aktywa finansowe, w tym:	45 058	127 930	6 830	14 137
w jednostkach powiązanych, w tym:	45 058	127 930	6 830	14 137
<i>udzielone pożyczki długoterminowe</i>	<i>45 058</i>	<i>118 268</i>	<i>6 830</i>	<i>14 137</i>
<i>nabycie udziałów i akcji</i>	<i>–</i>	<i>9 662</i>	<i>–</i>	<i>–</i>
Inne wydatki inwestycyjne	–	–	–	–
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	161 000	117 248	99 278	95 125



Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (cd.)

	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2019 do 30.09.2019	od 01.01.2018 do 30.09.2018	od 01.07.2019 do 30.09.2019	od 01.07.2018 do 30.09.2018
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Wpływy	18 900	28 825	–	22 725
Wpływ netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	–	–	–	–
Kredyty i pożyczki	18 900	28 825	–	22 725
Emisja dłużnych papierów wartościowych	–	–	–	–
Inne wpływy finansowe	–	–	–	–
Wydatki	220 120	34 933	67 062	552
Nabycie akcji własnych	–	–	–	–
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	36 000	15 120	–	–
Spłaty kredytów i pożyczek	98 685	15 160	62 897	510
Wykup dłużnych papierów wartościowych	75 000	–	–	–
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	489	30	169	21
Odsetki	9 946	4 623	3 996	21
Inne wydatki finansowe	–	–	–	–
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(201 220)	(6 108)	(67 062)	22 173
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(36 361)	111 230	32 727	117 139
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	110 726	9 318	41 638	3 409
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	–	–	–	–
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	74 365	120 548	74 365	120 548
o ograniczonej możliwości dysponowania	–	–	–	–



Wybrane dane finansowe przeliczone na euro

W okresach objętych skróconym śródrocznym 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 września 2019 roku: 4,3736 EUR/PLN; 31 grudnia 2018 roku: 4,3000 EUR/PLN
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: od 1 stycznia do 30 września 2019 roku: 4,3086 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 30 września 2018 roku: 4,2535 EUR/PLN.

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

	od 01.01.2019 do 30.09.2019 (dane niebadane)		od 01.01.2018 do 30.09.2018 (dane niebadane)	
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	12 380	13 001	2 873	3 057
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(287)	(270)	(67)	(64)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	37 912	39 962	8 799	9 395
Zysk (strata) netto	38 619	40 738	8 963	9 578
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	38 619	40 738	8 963	9 578
Zysk na akcję (PLN; EUR)	2,146	2,263	0,498	0,532
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	2,146	2,263	0,498	0,532
Średni kurs PLN / EUR w okresie	-	-	4,3086	4,2535
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 859	90	896	21
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	161 000	117 248	37 367	27 565
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(201 220)	(6 108)	(46 702)	(1 436)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(36 361)	111 230	(8 439)	26 150
Średni kurs PLN / EUR w okresie	-	-	4,3086	4,2535

	2019-09-30 (dane niebadane)		2018-12-31	
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	324 941	479 290	74 296	111 463
Zobowiązania długoterminowe	158 062	314 285	36 140	73 090
Zobowiązania krótkoterminowe	3 876	4 621	886	1 075
Kapitał własny	163 003	160 384	37 270	37 299
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	-	-	4,3736	4,3000



Zatwierdzenie do publikacji

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2019 roku do 30 września 2019 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez zarząd Spółki dominującej w dniu 19 listopada 2019 roku.

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
19 listopada 2019 roku	prezes zarządu	Bartosz Kuźniar	

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
19 listopada 2019 roku	wiceprezes zarządu ds. finansowych	Tomasz Dotkuś	