



# Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe Lokum Deweloper S.A.

za okres 01.01.2016 r. – 31.12.2016 r.

sporządzone według  
Międzynarodowych Standardów  
Sprawozdawczości Finansowej



Wrocław, 21.03.2017 r.



## Spis treści

Informacje ogólne .....	3
Informacje o sprawozdaniu finansowym .....	4
Podstawowe zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego .....	10
Metody ustalania wyniku finansowego .....	15
Korekty błędów oraz zmiany zasad rachunkowości .....	16
Jednostkowe sprawozdanie finansowe Lokum Deweloper S.A. ....	17
Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej .....	22
Noty objaśniające do sprawozdania z całkowitych dochodów .....	41
Noty objaśniające do sprawozdania z przepływów pieniężnych .....	51
Dodatkowe noty objaśniające .....	53
Zatwierdzenie sprawozdania finansowego .....	63



## Informacje ogólne

Spółka Akcyjna Lokum Deweloper S.A. (zwana dalej „Lokum Deweloper S.A.” lub „Spółka”) jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper (zwanej dalej „Grupa”, „Grupa Kapitałowa”). Została utworzona aktem notarialnym Rep. A nr 4895/2011 z dnia 14.07.2011 roku. Spółka wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla miasta Wrocławia Fabrycznej – VI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000392828. Spółce nadano numer statystyczny REGON 021677137. Akcje Lokum Deweloper S.A. notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 15 grudnia 2015 roku.

Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper prowadzi działalność w zakresie budowy i sprzedaży nieruchomości lokalowych. Inwestycje realizowane są w wyodrębnionych spółkach operacyjnych.

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

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

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

W skład zarządu Spółki na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego wchodzi:

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## Informacje o sprawozdaniu finansowym

W sprawozdaniu Lokum Deweloper S.A. prezentowane są dane finansowe za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku dla sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku dla sprawozdania z całkowitych dochodów, sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

Walutą sprawozdawczą sprawozdania finansowego i funkcjonalną Lokum Deweloper S.A. jest złoty polski („PLN”). Wszystkie dane finansowe w sprawozdaniu finansowym Spółki, o ile nie zaznaczono inaczej, prezentowane są w tysiącach PLN.

Sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Komisję Europejską na dzień 31.12.2016 roku. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone wg zasady kosztu historycznego z wyjątkiem instrumentów finansowych, wycenianych wg skorygowanej ceny nabycia. W celu pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Spółki, jako jednostki dominującej w Grupie Lokum Deweloper, niniejsze sprawozdanie finansowe powinno być czytane łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku.

Zarząd Spółki wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji jednostkowego sprawozdania finansowego.

## Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Spółkę od 2016 roku

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

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

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

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

W odniesieniu do amortyzacji środków trwałych przypomniano, że metoda amortyzacji powinna odzwierciedlać tryb konsumowania przez jednostkę gospodarczą korzyści ekonomicznych ze składnika aktywów. W zmianie do MSR 16 dodano jednak, iż metoda oparta na przychodach (odpisy amortyzacyjne dokonywane proporcjonalnie do przychodów generowanych przez jednostkę z tytułu działalności, w której wykorzystywane są określone składniki aktywów trwałych) nie jest właściwa. RMSR wskazała, że wpływ na wysokość przychodów ma szereg innych czynników, w tym takich jak np. inflacja, która nie ma absolutnie nic wspólnego ze sposobem konsumowania korzyści ekonomicznych ze składników rzeczowych aktywów trwałych.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki winno być czytane łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zatwierdzonym do publikacji przez zarząd i opublikowanym tego samego dnia co jednostkowe sprawozdanie finansowe, celem uzyskania pełnej informacji o sytuacji majątkowej i finansowej grupy na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz wyniku finansowego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Zmiany doprecyzowują w jaki sposób:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

- Zmiana MSSF 12 Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach

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

- Zmiany MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

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

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

## II. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie 12 miesięcy po ostatnim dniu bilansowym, czyli 31.12.2016 roku. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za 2016 rok nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w księgach rachunkowych okresu sprawozdawczego. Jednocześnie w niniejszym sprawozdaniu finansowym nie występują istotne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych.



## Podstawowe zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego

### Prezentacja sprawozdań finansowych

Jednostkowe sprawozdanie finansowe prezentowane jest zgodnie z MSR 1.

Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów prezentowane jest w wariantcie kalkulacyjnym.

Jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

W przypadku retrospektywnego wprowadzenia zmian zasad rachunkowości lub korekty błędów, Spółka prezentuje bilans sporządzony dodatkowo na początek okresu porównawczego.

Historyczne informacje finansowe zostały zaprezentowane w sposób zapewniający ich porównywalność przez zastosowanie jednolitych zasad rachunkowości we wszystkich prezentowanych okresach, zgodnie z zasadami rachunkowości jakie będą stosowane przez Spółkę. W dniu 10 grudnia 2012 roku WZA Lokum Deweloper S.A. podjęło uchwałę o sporządzaniu sprawozdań finansowych zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, począwszy od roku obrotowego rozpoczynającego się 1 stycznia 2012 roku.

### Wartości niematerialne

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

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

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

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

### Rzeczowe aktywa trwałe

Do rzeczowych aktywów trwałych zalicza się stanowiące własność Spółki środki trwałe.

W skład posiadanych przez Spółkę środków trwałych zalicza się:

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

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

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

- dla budynków i budowli – od 22 do 67 lat,
- dla składników maszyn i urządzeń – od 2 do 5 lat,
- dla środków transportu – od 1,5 do 10 lat,
- dla pozostałego wyposażenia – 5 lat.

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



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

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

#### Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

#### Leasing

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

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

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

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

#### Udziały i akcje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

Akcje i udziały w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach prezentowane są według kosztu historycznego po uwzględnieniu odpisów z tytułu utraty wartości.

Spółka ocenia, czy istnieją przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości składnika aktywów. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, Spółka dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów.

#### Instrumenty finansowe

Spółka zalicza swoje aktywa i zobowiązania finansowe do następujących kategorii:

- składniki aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych wyceniane według wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat – aktywa i zobowiązania nabyte lub zaciągnięte głównie w celu sprzedaży lub odkupienia w bliskim terminie;
- inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności – aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami oraz o ustalonym terminie wymagalności, względem, których Spółka ma stanowczy zamiar i jest w stanie utrzymać w posiadaniu do upływu terminu wymagalności;



- pożyczki i należności – aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami, które nie są notowane na aktywnym rynku;
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży – niepochodne aktywa finansowe niezaliczane do aktywów finansowych wykazywanych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, pożyczek i należności oraz aktywów utrzymywanych do terminu wymagalności.

#### Aktywa finansowe wykazywane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat

Aktywem finansowym wykazywanym w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat są:

- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu. Składnik aktywów finansowych zalicza się do tej kategorii, jeżeli nabyty został przede wszystkim w celu sprzedaży w krótkim terminie,
- aktywa finansowe wyznaczone w momencie ich początkowego ujęcia, jako wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat.

Aktywa z tej kategorii zalicza się do aktywów obrotowych, jeżeli są przeznaczone do obrotu lub oczekuje się ich realizacji w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego. Spółka zalicza do tej kategorii inwestycje w papiery wartościowe.

Aktywa wprowadza się do ksiąg pod datą zawarcia transakcji, zaś wyłącza z bilansu, gdy wygasają umowne prawa do przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych lub gdy składnik aktywów finansowych jest przenoszony łącznie z całym ryzykiem i korzyściami wynikającymi z posiadania owego składnika aktywów.

Zarówno na dzień wpisania do ksiąg, jak i na dzień bilansowy aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez rachunek zysków i strat wyceniane są według wartości godziwej.

#### Pożyczki udzielone

Pożyczki udzielone to niepochodne aktywa finansowe z ustaloną lub dającą się określić płatnością, które nie są notowane na aktywnym rynku, inne niż klasyfikowane, jako aktywa finansowe wykazywane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat lub dostępne do sprzedaży.

Aktywa te wprowadza się do ksiąg pod datą zawarcia transakcji, zaś wyłącza z bilansu, gdy wygasają umowne prawa do przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych lub gdy składnik aktywów finansowych jest przenoszony łącznie z całym ryzykiem i korzyściami wynikającymi z posiadania owego składnika aktywów.

Udzielone pożyczki wykazuje się na dzień wprowadzenia do ksiąg w wartości godziwej powiększonej o koszty transakcji, później na dzień bilansowy wg zamortyzowanego kosztu ustalonego metodą efektywnej stopy procentowej.

Odpisy aktualizujące od pożyczek udzielonych tworzy się na koniec każdego kwartału, kiedy istnieją obiektywne dowody na to, że Spółka nie będzie w stanie otrzymać wszystkich należnych kwot wynikających z pierwotnych warunków pożyczek udzielonych.

#### Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wprowadza się do ksiąg pod datą zawarcia transakcji, zaś wyłącza z bilansu, gdy wygasają umowne prawa do przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych lub gdy składnik aktywów finansowych jest przenoszony łącznie z całym ryzykiem i korzyściami wynikającymi z posiadania owego składnika aktywów.

Na dzień wprowadzenia do ksiąg aktywa te wyceniane są w wartości godziwej powiększonej o koszty transakcji, natomiast na dzień bilansowy aktywa te wyceniane są w wartości godziwej z uwzględnieniem odpisów z tytułu utraty wartości, odnoszonych na rachunek wyników.

Zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej składnika aktywów ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach.

Odpisy aktualizujące wartości aktywów finansowych tworzy się na koniec każdego kwartału, kiedy istnieją obiektywne dowody na to, że Spółka nie będzie w stanie otrzymać wszystkich należnych kwot wynikających z pierwotnych warunków aktywów.

Do aktywów dostępnych do sprzedaży zalicza się akcje i udziały w spółkach, niebędących spółkami zależnymi i stowarzyszonymi, nienotowanych na aktywnym rynku, które są majątkiem krótko lub długoterminowym.



W przypadku, gdy ustalenie wartości godziwej nie jest możliwe, ich wyceny dokonuje się w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości, a skutki wyceny ujmuje się w wyniku finansowym.

#### Należności handlowe

Należności handlowe i pozostałe należności ujmuje się w bilansie w wartości godziwej, a następnie według zamortyzowanego kosztu, metodą efektywnej stopy procentowej, pomniejszając je przy tym o odpisy z tytułu utraty wartości. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego.

Odpisy aktualizujące należności handlowe i pozostałe tworzy się na koniec każdego kwartału, kiedy istnieją obiektywne dowody na to, że Spółka nie będzie w stanie otrzymać wszystkich należnych kwot wynikających z pierwotnych warunków należności. Przesłankami wskazującymi, że należności utraciły wartość są: poważne problemy finansowe dłużnika czy opóźnienia w spłatach. Kwotę odpisu stanowi różnica pomiędzy wartością bilansową danej należności a wartością bieżącą szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych z jej tytułu. Wysokość straty ujmuje się w rachunku zysków i strat w „pozostałych kosztach operacyjnych”. W przypadku nieściągalności należności dokonuje się jej odpisu na koncie odpisów na należności. Późniejsze spłaty uprzednio odpisanych należności ujmuje się w pozycji „pozostałe przychody operacyjne” w rachunku zysków i strat.

Długoterminowe należności handlowe wyceniane są, co do zasady według zamortyzowanego kosztu, stosując metodę efektywnej stopy procentowej, jednakże kiedy różnica pomiędzy wartością według zamortyzowanego kosztu i wartością w kwocie wymaganej zapłaty nie wywiera istotnego wpływu na wyniki finansowe Spółki, takie należności ujmuje się w bilansie w kwocie wymaganej zapłaty.

Zaliczki na poczet dostaw wycenia się według wydatkowanych środków pieniężnych oraz zgodnie z otrzymanymi fakturami VAT dokumentującymi udzielenie zaliczki.

#### Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe przechowywane do terminów wymagalności, a także inne aktywa finansowe spełniające definicję ekwiwalentu środków pieniężnych wyceniane są według wartości nominalnej.

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

#### Instrumenty pochodne

Instrumenty pochodne ujmowane są w księgach w momencie, gdy Spółki stają się stroną wiążącej umowy.

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

Na dzień bilansowy instrumenty pochodne wyceniane są w wartości godziwej. Instrumenty pochodne o wartości godziwej większej od zera są aktywami finansowymi, zaś instrumenty o ujemnej wartości godziwej stanowią zobowiązania finansowe.

Zysk lub strata z instrumentów pochodnych ujmowana jest odpowiednio w przychodach lub kosztach finansowych, zaś w sprawozdaniu z przepływu środków pieniężnych jako przepływy działalności inwestycyjnej, jeżeli nabycie skutkuje rozpoznaniem aktywa w bilansie Spółki.

#### Umowy gwarancji finansowych

Gwarancje finansowe ujmowane są jako instrumenty finansowe. Umowy takie są początkowo ujmowane według wartości godziwej (równej otrzymanej premii lub oszacowanej przy użyciu technik wyceny), a następnie w wyższej z dwóch wartości:

- kwoty rezerwy określonej w oparciu o szacunki wysokości prawdopodobnego wydatku koniecznego dla uregulowania zobowiązania wynikającego z umowy gwarancji;
- wartości początkowej pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne.

Dodatkowo umowy gwarancji finansowych wykazywane są w zobowiązaniach i należnościach pozabilansowych.



## Podatek dochodowy

Podatek dochodowy od zysku lub straty za rok obrotowy obejmuje podatek dochodowy bieżący i odroczony. Podatek dochodowy ujmuje się w rachunku zysków i strat, z wyjątkiem kwot dotyczących pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym lub w pozostałych całkowitych dochodach, w którym to przypadku podatek dochodowy wykazuje się odpowiednio w kapitale własnym i pozostałych całkowitych dochodach.

Bieżąca część podatku dochodowego to przewidywana kwota podatku od dochodu do opodatkowania za dany rok, obliczona na podstawie stawek podatkowych uchwalonych na dzień bilansowy, wraz z wszelkimi korektami podatku za lata poprzednie.

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

Nie tworzy się podatku odroczonego od różnic przejściowych powstających na inwestycjach w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone, jeżeli Spółka kontroluje odwracanie tych różnic i nie odwrócić się one w dającej się przewidzieć przyszłości.

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

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

## Kapitały własne

Kapitał akcyjny wycenia się w wartości nominalnej wykazywanej w KRS. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej.

Koszty emisji akcji zmniejszają kapitał zapasowy Spółki do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji.

## Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych, prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje wypływ środków uosabiających korzyści ekonomiczne oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

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

## Zobowiązania finansowe – w tym handlowe

Zobowiązania finansowe obejmują kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, zarachowywane zgodnie z zasadą memoriałową odsetki nie zapadłe od kredytów bankowych, jak również dyskonto od dłużnych papierów wartościowych do rozliczenia w następnych okresach obrachunkowych. Kredyty w walutach obcych wycenia się wg kursu sprzedaży banku obsługującego Spółkę.

Zobowiązania finansowe ujmuje się początkowo w wartości godziwej pomniejszonej o koszty transakcyjne, a następnie wycenia się metodą „zamortyzowanego kosztu składnika zobowiązań” zgodnie z MSR 39. Przy wycenie bierze się pod uwagę ryzyko i możliwość wcześniejszej spłaty zobowiązań długoterminowych.

Zobowiązania handlowe wycenia się początkowo w wartości godziwej, w okresie późniejszym, długoterminowe zobowiązania wycenia się według zamortyzowanego kosztu, stosując metodę efektywnej stopy procentowej. W przypadkach, kiedy różnica pomiędzy wartością według zamortyzowanego kosztu i wartością w kwocie wymaganej zapłaty nie wywiera istotnego wpływu na wyniki finansowe Spółki, takie zobowiązania ujmuje się w bilansie w kwocie wymaganej zapłaty. Pozycja zaliczki na dostawy obejmuje zarówno zaliczki zafakturowane (w tym na mieszkania) jak i niezafakturowane. Zobowiązania handlowe obejmują kaucje.



## Metody ustalania wyniku finansowego

Wynik finansowy ustalany jest metodą kalkulacyjną.

### Przychody operacyjne

Przychody z tytułu sprzedaży towarów i produktów wykazywane są w wartości godziwej otrzymanej lub należnej zapłaty, po pomniejszeniu o rabaty, upusty i podatki związane ze sprzedażą i ujmowane są w momencie dostarczenia towarów i produktów i przekazania nabywcy ryzyka i korzyści wynikających z prawa własności towarów i produktów oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

Przychody z tytułu najmu powierzchni mieszkalnych i komercyjnych są ujmowane liniowo w okresie obowiązywania zawartych umów.

Przychody z tytułu usług prawnych, konsultingowych, informatycznych, finansowych, marketingowych, zabezpieczających i pozostałych usług ze sprzedaży ujmuje się w okresie, w którym świadczone usługi.

### Koszt własny sprzedaży

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

Koszt sprzedanych towarów i produktów wycenia się na poziomie kosztów wytworzenia, stosując metodę ścisłej identyfikacji rzeczywistych kosztów sprzedawanych składników aktywów lub procentowy udział np.: sprzedanej powierzchni gruntu, sprzedanych udziałów itp. W szczególności koszt własny sprzedanych lokali i gruntów ustalany jest proporcjonalnie do ich udziału w całym koszcie budowy danego obiektu oraz w całym gruncie stanowiącym dany projekt.

### Koszty finansowe

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

### Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządza się metodą pośrednią. Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym prezentowane są jako zadłużenie z tytułu kredytów, a nie ekwiwalent środków pieniężnych.

### Sprawozdawczość wg segmentów

Spółka nie ujmuje informacji na temat segmentów zgodnie z MSSF 8 par. 4. Informacje te znajdują się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper, które zostanie zatwierdzone jednocześnie z jednostkowym sprawozdaniem finansowym Spółki.



## Korekty błędów oraz zmiany zasad rachunkowości

W jednostkowym sprawozdaniu finansowym dokonano zmiany zasad rachunkowości. Zmianie uległ moment rozpoznania przychodu z tytułu sprzedaży lokali z projektów deweloperskich w spółkach operacyjnych Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper. Poprzednio przychody ze sprzedaży lokali ujmowane były w momencie przeniesienia własności tych lokali umową sprzedaży po zakończeniu realizacji obiektu i uzyskaniu prawa użytkowania lokali.

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

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

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

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

W związku z tym, iż Spółka w okresie sprawozdawczym nie prowadziła bezpośrednio działalności deweloperskiej, wprowadzone zmiany w rachunkowości nie miały istotnego wpływu na sytuację finansową i wyniki osiągnięte przez Spółkę. Wynik finansowy ustalany jest metodą kalkulacyjną.




**Jednostkowe sprawozdanie finansowe Lokum Deweloper S.A.**

Sprawozdanie z sytuacji finansowej	Nota	31.12.2016	31.12.2015
<b>AKTYWA</b>			
<b>1. Aktywa trwałe</b>			
Wartości niematerialne	1	25	50
Rzeczowe aktywa trwałe	2	9 138	8 979
Inwestycje (w jednostkach powiązanych)	3	35 959	133 746
Udzielone pożyczki (jednostkom powiązanim)	3,7	125 288	59 256
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	672	484
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>171 082</b>	<b>202 515</b>
<b>2. Aktywa obrotowe</b>			
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	19	–	–
Należności handlowe i pozostałe ( w tym RMK)	4,5	106 051	4 798
Udzielone pożyczki	7	–	–
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	6	10 202	28 607
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>116 253</b>	<b>33 405</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>287 335</b>	<b>235 920</b>

Sprawozdanie z sytuacji finansowej	Nota	31.12.2016	31.12.2015
<b>PASYWA</b>			
<b>1. Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy	8	3 600	3 600
Kapitał zapasowy	9	147 497	163 413
Zysk/strata netto		150	(4 756)
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>151 247</b>	<b>162 257</b>
<b>2. Rezerwy</b>			
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	10	553	344
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	882	688
Rezerwy na zobowiązania – długoterminowe		60	30
<b>Rezerwy razem</b>		<b>1 495</b>	<b>1 062</b>
<b>3. Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki, obligacje, leasingi	11	100 923	71 402
Otrzymane kaucje i zaliczki	11	–	–
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>100 923</b>	<b>71 402</b>
<b>4. Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Kredyty, pożyczki i obligacje	11,12	31 167	–
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	19	2	–
Zobowiązania handlowe i pozostałe	12	2 495	1 197
Otrzymane kaucje i zaliczki		–	–
Pozostałe zobowiązania	12	6	2
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>33 670</b>	<b>1 199</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>287 335</b>	<b>235 920</b>


**Sprawozdanie z całkowitych dochodów**

Sprawozdanie z całkowitych dochodów (wariant kalkulacyjny)	Nota	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów	13	13 975	10 577
Koszty sprzedanych usług, towarów i materiałów	14	11 594	8 631
<b>Zysk (strata) brutto na sprzedaży</b>		<b>2 381</b>	<b>1 946</b>
Koszty sprzedaży	14	–	–
Koszty ogólnego zarządu	14	(2 676)	(1 840)
Pozostałe przychody operacyjne	15	456	241
Pozostałe koszty operacyjne	16	(439)	(212)
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>		<b>(278)</b>	<b>135</b>
Przychody finansowe	17	7 953	3 467
Koszty finansowe	18	(7 517)	(7 981)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>158</b>	<b>(4 379)</b>
Podatek dochodowy	19	8	377
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		150	(4 756)
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		–	–
<b>Zysk (strata) netto</b>	20	<b>150</b>	<b>(4 756)</b>
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w PLN)			
Podstawowy za okres obrotowy na jedną akcję (w PLN)		0,008	(0,312)
Rozwodniony za okres obrotowy na jedną akcję (w PLN)		0,008	(0,312)
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w PLN)			
Podstawowy za okres obrotowy na jedną akcję (w PLN)		0,008	(0,312)
Rozwodniony za okres obrotowy na jedną akcję (w PLN)		0,008	(0,312)
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w PLN)		–	–
Inne całkowite dochody:		–	–
<b>Całkowite dochody</b>		<b>150</b>	<b>(4 756)</b>


**Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym**

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
<b>Stan na 1 stycznia 2016 roku</b>	<b>3 600</b>	<b>163 413</b>	<b>(4 756)</b>	<b>-</b>	<b>162 257</b>
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	(4 756)	4 756	-	-
Wypłata dywidendy z kapitału zapasowego	-	(11 160)	-	-	(11 160)
Wynik finansowy bieżącego okresu	-	-	-	150	150
<b>Zmiany razem</b>	<b>-</b>	<b>(15 916)</b>	<b>4 756</b>	<b>150</b>	<b>(11 010)</b>
<b>Stan na 31 grudnia 2016 roku</b>	<b>3 600</b>	<b>147 497</b>	<b>-</b>	<b>150</b>	<b>151 247</b>

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
<b>Stan na 1 stycznia 2015 roku</b>	<b>3 000</b>	<b>88 200</b>	<b>45 706</b>	<b>-</b>	<b>136 906</b>
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	41 206	(45 706)	-	(4 500)
Wynik finansowy bieżącego okresu	-	-	-	(4 756)	(4 756)
Emisja akcji serii C	600	34 007	-	-	34 607
<b>Zmiany razem</b>	<b>600</b>	<b>75 213</b>	<b>(45 706)</b>	<b>(4 756)</b>	<b>25 351</b>
<b>Stan na 31 grudnia 2015 roku</b>	<b>3 600</b>	<b>163 413</b>	<b>-</b>	<b>(4 756)</b>	<b>162 257</b>


**Sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

	Nota	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
<b>DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA</b>			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		158	(4 379)
Korekty razem		(287)	4 025
Amortyzacja	22	799	697
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		-	-
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	22	3 613	(1 394)
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	22	(4 303)	5 921
Zmiana stanu rezerw	22	238	111
Zmiana stanu zapasów	22	-	-
Zmiana stanu należności	22	(1 877)	(1 531)
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	22	1 302	289
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(59)	(69)
Inne korekty z działalności operacyjnej		-	-
Gotówka z działalności operacyjnej		(129)	(354)
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony		-	-
<b>A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(129)</b>	<b>(354)</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA</b>			
<b>Wpływy</b>		<b>58 248</b>	<b>8 604</b>
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		32	34
Zbycie inwestycji w nieruchomości		-	-
Zbycie aktywów finansowych		283	679
Wpływy z aktywów finansowych, w tym:		57 933	7 891
w jednostkach powiązanych		57 933	7 891
udzielone pożyczki długoterminowe		57 933	7 891
Inne wpływy inwestycyjne		-	-
<b>Wydatki</b>		<b>118 978</b>	<b>63 601</b>
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		932	801
Nabycie inwestycji w nieruchomości		-	-
Wydatki na aktywa finansowe, w tym:		118 046	62 800
w jednostkach powiązanych		118 046	62 800
udzielone pożyczki długoterminowe		117 985	62 800
nabycie udziałów i akcji		61	-
w pozostałych jednostkach		-	-
udzielone pożyczki długoterminowe		-	-
Inne wydatki inwestycyjne		-	-
<b>B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(60 730)</b>	<b>(54 997)</b>



	Nota	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
<b>DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA</b>			
<b>Wpływy</b>		<b>92 380</b>	<b>67 483</b>
Wpływ netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		–	34 538
Kredyty i pożyczki		52 660	3 150
Emisja dłużnych papierów wartościowych		39 720	29 795
Inne wpływy finansowe		–	–
<b>Wydatki</b>		<b>49 926</b>	<b>9 318</b>
Nabycie udziałów (akcji) własnych		–	–
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		11 160	4 500
Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		–	–
Spłaty kredytów i pożyczek		33 130	2 700
Wykup dłużnych papierów wartościowych		–	–
Z tytułu innych zobowiązań finansowych		–	–
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		–	119
Odsetki		5 636	1 999
Inne wydatki finansowe		–	–
<b>C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>42 454</b>	<b>58 165</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A+B+C)</b>		<b>(18 405)</b>	<b>2 814</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>		<b>(18 405)</b>	<b>2 814</b>
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		–	–
F. Środki pieniężne na początek okresu		28 607	25 793
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:</b>	<b>21</b>	<b>10 202</b>	<b>28 607</b>
– o ograniczonej możliwości dysponowania		–	–



## Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej

### Nota 1A

Wartości niematerialne	31.12.2016	31.12.2015
a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	25	50
– oprogramowanie komputerowe	25	50
b) inne wartości niematerialne	–	–
<b>Wartości niematerialne, razem</b>	<b>25</b>	<b>50</b>

Spółka nie dokonała odpisów z tytułu utraty wartości niematerialnych w okresach objętych sprawozdaniem finansowym. Spółka nie ma zobowiązań umownych na 31.12.2016 r. obligujących ją do nabycia w przyszłości wartości niematerialnych i prawnych. Na wartościach niematerialnych nie zostały ustanowione żadne zabezpieczenia.

### Nota 1B

#### Zmiana wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych)

Za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016	Nabyte koncesje, patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
a) Wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	–	166	–	166
zwiększenia (z tytułu)	–	14	–	14
– zakupu	–	14	–	14
zmniejszenia (z tytułu)	–	–	–	–
– sprzedaż	–	–	–	–
– likwidacja	–	–	–	–
wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	–	180	–	180
b) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	–	(116)	–	(116)
amortyzacja za okres (z tytułu)	–	(39)	–	(39)
– amortyzacja planowana	–	(39)	–	(39)
– sprzedaż	–	–	–	–
– likwidacja	–	–	–	–
skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	–	(155)	–	(155)
<b>Wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu</b>	<b>–</b>	<b>25</b>	<b>–</b>	<b>25</b>



Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015	Nabyte koncesje, patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
a) Wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	–	115	–	115
zwiększenia (z tytułu)	–	–	–	–
– zakupu	–	51	–	51
zmniejszenia (z tytułu)	–	–	–	–
– sprzedaż	–	–	–	–
– likwidacja	–	–	–	–
wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	–	166	–	166
b) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	–	(88)	–	(88)
amortyzacja za okres (z tytułu)	–	–	–	–
– amortyzacja planowana	–	(28)	–	(28)
– sprzedaż	–	–	–	–
– likwidacja	–	–	–	–
skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	–	(116)	–	(116)
<b>Wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu</b>	–	<b>50</b>	–	<b>50</b>

Zastosowane metody amortyzacji i przyjęte okresy użytkowania lub zastosowane stawki amortyzacyjne dla: nabytych koncesji, patentów, licencji i podobnych wartości – metoda liniowa, 50%.

#### Nota 1C

##### Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne – struktura własnościowa – wartość netto	31.12.2016	31.12.2015
Własne	25	50
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	–	–
<b>Razem</b>	<b>25</b>	<b>50</b>

Wszystkie wartości niematerialne posiadane przez jednostkę zostały nabyte.

#### Nota 2A

##### Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe	31.12.2016	31.12.2015
a) środki trwałe, w tym:	9 138	8 979
– grunty	–	–
– budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	7 854	7 766
– urządzenia techniczne i maszyny	159	159
– środki transportu	961	908
– inne środki trwałe	164	146
<b>Rzeczowe aktywa trwałe, razem</b>	<b>9 138</b>	<b>8 979</b>

Spółka nie dokonała odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych w okresach objętych sprawozdaniem finansowym.



Na środkach trwałych nie zostały ustanowione żadne zabezpieczenia.

**Nota 2B**
**Zmiana wartości rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych)**

Za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	-	8 164	395	1 863	206	10 628
zwiększenia (z tytułu)	-	267	101	485	66	919
- zakupu	-	267	101	485	66	919
zmniejszenia (z tytułu)	-	-	5	56	-	61
- sprzedaż	-	-	2	56	-	58
- likwidacja, inne	-	-	3	-	-	3
wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	8 431	491	2 292	272	11 486
b) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	(398)	(236)	(955)	(60)	(1 649)
amortyzacja za okres (z tytułu)	-	(179)	(96)	(376)	(48)	(699)
- amortyzacja	-	(179)	(101)	(432)	(48)	(760)
- sprzedaż	-	-	2	56	-	58
- likwidacja	-	-	3	-	-	3
skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	(577)	(332)	(1 331)	(108)	(2 348)
<b>Wartość netto środków trwałych na koniec okresu</b>	-	<b>7 854</b>	<b>159</b>	<b>961</b>	<b>164</b>	<b>9 138</b>

Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	-	8 059	336	1 522	119	10 036
zwiększenia (z tytułu)	-	105	95	461	89	750
- zakupu	-	105	95	461	89	750
zmniejszenia (z tytułu)	-	-	(36)	(120)	(2)	(158)
- sprzedaż	-	-	(4)	(120)	-	(124)
- likwidacja, inne	-	-	(32)	-	(2)	(34)
wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	8 164	395	1 863	206	10 628
b) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	(227)	(172)	(704)	(33)	(1 136)
amortyzacja za okres (z tytułu)	-	(171)	(64)	(251)	(27)	(514)
- amortyzacja	-	(171)	(97)	(371)	(29)	(669)
- sprzedaż	-	-	3	120	-	123
- likwidacja	-	-	30	-	2	32
skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	(398)	(236)	(955)	(60)	(1 649)
<b>Wartość netto środków trwałych na koniec okresu</b>	-	<b>7 766</b>	<b>159</b>	<b>908</b>	<b>146</b>	<b>8 979</b>




**Nota 2C**

Rzeczowe aktywa trwałe – struktura własnościowa – wartość netto	31.12.2016	31.12.2015
Własne	9 138	8 979
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	–	–
<b>Razem</b>	<b>9 138</b>	<b>8 979</b>

Kwota zobowiązań umownych zaciągniętych w związku z nabyciem rzeczowych aktywów trwałych na dzień 31 grudnia 2016 r. wynosi: 0 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2015 r.: 0 tys. PLN).

**Nota 2D**

Rzeczowe aktywa trwałe, do których tytuł prawny podlega ograniczeniom w dysponowaniu	31.12.2016	31.12.2015
– stanowiące zabezpieczenie kredytów i pożyczek własnych	–	–
– stanowiące zabezpieczenie kredytów i pożyczek obcych	–	–
– stanowiące zabezpieczenie innych zobowiązań	–	–
– użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego	–	–
<b>Wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych podlegających ograniczeniu w dysponowaniu lub stanowiących zabezpieczenie</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

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

**Nota 2E**

Rzeczowe aktywa trwałe leasingowane wg grup rodzajowych	31.12.2016			31.12.2015		
	Wartość brutto	Umorzenie	Wartość netto	Wartość brutto	Umorzenie	Wartość netto
Nieruchomości	–	–	–	–	–	–
Maszyny i urządzenia	–	–	–	–	–	–
Środki transportu	–	–	–	–	–	–
Pozostałe środki trwałe	–	–	–	–	–	–
<b>Razem</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

Wartość bilansowa środków transportu użytkowanych na dzień 31 grudnia 2016 roku na mocy umów leasingu finansowego z opcją zakupu wynosi 0 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2015 roku: 0 tys. PLN).


**Nota 3A**
**Inwestycje w jednostkach powiązanych**

Inwestycje i udzielone pożyczki	31.12.2016	31.12.2015
<b>Inwestycje w jednostkach powiązanych</b>	<b>35 959</b>	<b>133 746</b>
– udziały i akcje, w tym:	35 959	163
Lokum Deweloper Limited	–	–
Olczyk sp. z o.o.	163	163
Lokum Holding 1 Sp. z o.o.	5	–
Lokum Holding 4 Sp. z o.o.	5	–
Lokum Investment SCSp	35 786	–
– inne papiery wartościowe (obligacje, certyfikaty inwestycyjne):	–	133 583
Lokum SCSp	–	97 724
FORUM XVIII FIZ	–	35 859
<b>Udzielone pożyczki jednostkom powiązanym</b>	<b>125 288</b>	<b>59 256</b>
Olczyk sp. z o.o. Lokum sp. k.	–	–
Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp. k.	49	12 033
Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp. k.	1 144	105
Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. k.	17 024	–
Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp. k.	23 298	22 114
Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp. k.	31 983	25 004
Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp. k.	8 320	–
Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 SKA	27 450	–
Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 SKA	15 970	–
Lokum Holding 4 Sp. z o.o.	50	–
<b>Razem</b>	<b>161 247</b>	<b>193 002</b>

Na dzień 31.12.2016 spółka Lokum Deweloper S.A. jest 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.
- 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.
- 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.
- Lokum Investment SCSp z siedzibą w Luksemburgu, 23 rue Aldringen, L-1118, zarejestrowaną w Registre de Commerce et des Sociétés od numerem B211111.

W okresie sprawozdawczym Spółka zbyła 94 908 obligacji, o wartości nominalnej 1 000 PLN każda, wyemitowanych przez Lokum SCSp osiągając zysk na sprzedaży inwestycji w wysokości 4 117 tys. PLN ujęty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów bieżącego okresu.

Na początku okresu Spółka posiadała 108 certyfikatów inwestycyjnych Forum XVIII Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego (dalej „Fundusz”). W dniu 31 marca 2016 roku nastąpił podział certyfikatów inwestycyjnych Funduszu. Certyfikaty inwestycyjne Funduszu zostały podzielone w stosunku 1:100 i tym



samym 1 certyfikatowi inwestycyjnemu Funduszu przed podziałem odpowiada 100 certyfikatów inwestycyjnych Funduszu po podziale. W dniu 31 marca 2016 roku Fundusz wykupił 60 certyfikatów inwestycyjnych należących do Lokum Deweloper S.A. Wynik na transakcji wyniósł 159 tys. PLN i został ujęty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów bieżącego okresu. W następstwie dokonanych zmian, Spółka posiadała 10 740 certyfikatów inwestycyjnych Funduszu.

W dniu 14 grudnia 2016 roku, Spółka wniosła posiadane certyfikaty inwestycyjne Funduszu tytułem aportu do spółki Lokum Investment SCSp. i w związku z dokonaną transakcją na koniec okresu sprawozdawczego Spółka nie posiada aktywów finansowych z tego tytułu.

### Nota 3B

Zmiana stanu udziałów i akcji	31.12.2016	31.12.2015
a) stan na początek okresu, w tym:	163	24 122
– akcje i udziały	163	24 122
b) zwiększenia (z tytułu)	35 796	–
– zakup udziałów	35 796	–
– podwyższenie kapitału	–	–
– odwrócenie odpisu aktualizującego wartość aktywów	–	–
c) zmniejszenia (z tytułu)	–	23 959
– sprzedaż udziałów	–	–
– obniżenie kapitału, likwidacja aktywów	–	23 959
– odpis aktualizujący wartość aktywów	–	–
– rozliczenie zaliczek na poczet zakupu udziałów	–	–
d) stan na koniec okresu, w tym:	35 959	163
– akcje i udziały	35 959	163

### Utworzenie nowych spółek w okresie sprawozdawczym

Uchwałą z dnia 5 grudnia 2016 roku rada nadzorcza Spółki wyraziła zgodę na zawiązanie nowych spółek z ograniczoną odpowiedzialnością, w których Spółka będzie posiadała 100% udziałów w kapitale zakładowym i tyle samo głosów. Zostały utworzone dwie nowe jednostki zależne:

- Lokum Holding 1 sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu – kapitał zakładowy spółki wynosi 5 000,00 PLN i dzieli się na 100 udziałów, z których każdy ma wartość nominalną 50 zł, pokryty w całości wkładem pieniężnym,
- Lokum Holding 4 sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu – kapitał zakładowy spółki wynosi 5 000,00 PLN i dzieli się na 100 udziałów, z których każdy ma wartość nominalną 50 zł, pokryty w całości wkładem pieniężnym.

Uchwałami z dnia 13 grudnia 2015 roku rada nadzorcza Spółki wyraziła zgodę na zawiązanie, zgodnie z prawem luksemburskim, nowej spółki Lokum Investment SCSp z siedzibą w Luksemburgu, w której Spółka będzie posiadała, jako komandytariusz (Limited Partner) 99,90% wszystkich udziałów oraz na wniesienie do nowo zawiązanej spółki tytułem aportu 2 200 Certyfikatów Inwestycyjnych Serii B i 8 740 Certyfikatów Inwestycyjnych Serii C Forum XVIII Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą w Krakowie oraz tytułem wkładu pieniężnego kwoty 50 870,00 PLN.

Spółka nie dokonała odpisu aktualizującego wartości posiadanych przez Spółkę udziałów i akcji w jednostkach zależnych. Zdaniem Spółki, na dzień bilansowy nie wystąpiły przesłanki wskazujące na konieczność dokonania korekt wartości odpisów.


**Nota 3C**

Udzielone pożyczki długoterminowe	31.12.2016	31.12.2015
<b>a) w jednostkach powiązanych</b>		
– udzielone pożyczki	120 645	58 620
– odsetki	4 643	636
razem	<b>125 288</b>	<b>59 256</b>
<b>b) w pozostałych jednostkach</b>		
– udzielone pożyczki	–	–
– odsetki	–	–
razem	–	–
<b>Udzielone pożyczki długoterminowe, razem</b>	<b>125 288</b>	<b>59 256</b>

**Nota 3D**

Udzielone pożyczki długoterminowe (struktura walutowa)	31.12.2016	31.12.2015
<b>a) w walucie polskiej</b>	<b>125 288</b>	<b>59 256</b>
<b>b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na PLN)</b>	–	–
<b>Udzielone pożyczki długoterminowe, razem</b>	<b>125 288</b>	<b>59 256</b>

**Nota 3E**
**Udzielone pożyczki długoterminowe – podstawowe informacje**

Nazwa kontrahenta	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp. k.	49	WIBOR 6M + marża	31.12.2018
Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp. k.	1 144	WIBOR 6M + marża	31.12.2018
Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. k.	17 024	WIBOR 6M + marża	31.12.2018
Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp. k.	23 298	WIBOR 6M + marża	31.12.2018
Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp. k.	31 983	WIBOR 6M + marża	31.12.2018; 31.12.2019
Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp. k.	8 320	WIBOR 6M + marża	31.12.2019
Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 SKA	27 450	WIBOR 6M + marża	31.12.2018
Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 SKA	15 970	WIBOR 6M + marża	31.12.2018
Lokum Holding 4 Sp. z o.o.	50	WIBOR 6M + marża	31.12.2018
<b>Razem</b>	<b>125 288</b>		

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z pożyczkami równa się ich wartości bilansowej. Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone.

Udzielone pożyczki nie są przeterminowane, nie nastąpiła utrata wartości udzielonych pożyczek. Pożyczki udzielono jednostkom powiązanim o dobrej kondycji finansowej.


**Nota 4A**

Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe	31.12.2016	31.12.2015
<b>a) należności od jednostek powiązanych</b>	<b>105 314</b>	<b>4 195</b>
– handlowe, o okresie spłaty:	5 903	4 195
– do 12 miesięcy	5 903	4 195
– inne, w tym:	99 411	–
– z tytułu sprzedaży aktywów finansowych dla FORUM XVIII FIZ	99 322	–
– z tytułu należnej dywidendy od Olczyk Sp. z o.o.	89	–
<b>b) odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>c) należności od pozostałych jednostek</b>	<b>751</b>	<b>589</b>
– handlowe, o okresie spłaty:	26	38
– do 12 miesięcy	26	38
– powyżej 12 miesięcy	–	–
– z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	40	56
– inne	166	30
– krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	128	69
– ubezpieczenia opłacone z góry	128	69
– zaliczki na dostawy	391	396
<b>d) odpisy aktualizujące wartość należności od pozostałych jednostek</b>	<b>14</b>	<b>14</b>
<b>Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe netto, razem</b>	<b>106 051</b>	<b>4 784</b>
– odpisy aktualizujące wartość należności razem	14	14
<b>Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe brutto, razem</b>	<b>106 065</b>	<b>4 798</b>

W pozycji innych należności krótkoterminowych od jednostek powiązanych wykazano należność w kwocie 99 322 tys. PLN od Forum XVIII Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą w Krakowie z tytułu umowy sprzedaży aktywów finansowych z dnia 14 grudnia 2016 roku. Termin spłaty ustalono na 30 września 2017 roku. Po dniu bilansowym zawarto porozumienie przedłużające termin spłaty do 31 grudnia 2017 roku oraz ustanawiające odsetki w wysokości 4% w stosunku rocznym, naliczane od dnia 20 marca 2017 do dnia całkowitej spłaty należności.

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z należnościami handlowymi równa się ich wartości bilansowej.

Należności od spółek powiązanych nie są zabezpieczone. Na 31 grudnia 2016 roku nie spisano należności od podmiotów powiązanych.

Szacowana wartość godziwa należności handlowych jest wartością przyszłych oczekiwanych zdyskontowanych przepływów pieniężnych i równa się bilansowej wartości tych należności.

Spółka na bieżąco kontroluje kondycję i zdolność płatniczą odbiorców i kontrahentów.


**Nota 4B**

Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe brutto (struktura walutowa)	31.12.2016	31.12.2015
a) w walucie polskiej	106 065	4 798
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na PLN)	–	–
<b>Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe brutto, razem</b>	<b>106 065</b>	<b>4 798</b>

Należności handlowe (brutto) – o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	31.12.2016	31.12.2015
a) do 1 miesiąca	4 973	4 218
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	923	7
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	–	–
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	–	2
e) powyżej 1 roku	–	4
f) należności przeterminowane	33	2
<b>Należności handlowe, razem (brutto)</b>	<b>5 929</b>	<b>4 233</b>
g) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	–	–
<b>Należności handlowe, razem (netto)</b>	<b>5 929</b>	<b>4 233</b>

**Nota 4C**

Należności handlowe (brutto)	31.12.2016	31.12.2015
a) należności bieżące bez utraty wartości	5 896	4 218
b) należności przeterminowane bez utraty wartości	33	15
c) należności przeterminowane z utratą wartości	–	–
<b>Należności handlowe, razem (brutto)</b>	<b>5 929</b>	<b>4 233</b>

**Nota 5A**

Rozliczenia międzyokresowe – struktura	31.12.2016	31.12.2015
– ubezpieczenia majątkowe	–	–
– prenumerata czasopism	–	–
– kampanie reklamowe i projekty	–	–
– ubezpieczenia komunikacyjne	128	69
– koszty następnego roku	–	–
– pozostałe rozliczenia międzyokresowe	–	–
<b>Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów:</b>	<b>128</b>	<b>69</b>

**Nota 6A**

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	31.12.2016	31.12.2015
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	10 202	5 581
Inne aktywa pieniężne (jednostki uczestnictwa subfunduszu)	–	23 026
<b>Razem</b>	<b>10 202</b>	<b>28 607</b>



Spółka na dzień 31.12.2016 roku posiadała środki pieniężne w bankach: PKO Bank Polski S.A. i Bank Zachodni WBK S.A. Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego ze środkami pieniężnymi równa się ich wartości bilansowej.

Pozycję inne aktywa pieniężne stanowią jednostki uczestnictwa w Quercus Parasolowy Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty – Subfundusz Quercus Ochrony Kapitału. Na dzień 31 grudnia 2016 roku środki nie były ulokowane w jednostki uczestnictwa subfunduszu (31.12.2015: 23 026 tys. PLN).

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Spółki na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosi 10 202 tysięcy PLN (31.12.2015: 28 607 tys. PLN).

**Nota 6B**

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	31.12.2016	31.12.2015
a) środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	–	–
b) środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	10 202	28 607
<b>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem</b>	<b>10 202</b>	<b>28 607</b>

**Nota 6C**

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne (struktura walutowa)	31.12.2016	31.12.2015
a) w walucie polskiej	10 202	28 607
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na PLN)	–	–
<b>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem</b>	<b>10 202</b>	<b>28 607</b>

**Nota 7A**
**Kategorie aktywów finansowych**

Wartość aktywów finansowych prezentowana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej odnosi się do następujących kategorii instrumentów finansowych określonych w MSR 39:

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



Kategorie instrumentów finansowych wg MSR 39							Razem
PiN	AWG-O	AWG-W	IUTW	ADS	IPZ	Poza MSR39	

**Stan na 31.12.2016**

<b>Aktywa trwałe:</b>								
Inwestycje (w jednostkach powiązanych)	-	-	-	-	35 959	-	-	35 959
Pożyczki udzielone	125 288	-	-	-	-	-	-	125 288
<b>Aktywa obrotowe:</b>								
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	105 403	-	-	-	-	-	431	105 834
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	10 202	-	-	-	-	-	10 202
<b>Kategoria aktywów finansowych razem</b>	<b>230 691</b>	<b>10 202</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>35 959</b>	<b>-</b>	<b>431</b>	<b>277 283</b>

**Stan na 31.12.2015**

<b>Aktywa trwałe:</b>								
Inwestycje (w jednostkach powiązanych)	-	-	-	97 724	36 022	-	-	133 746
Pożyczki udzielone	59 256	-	-	-	-	-	-	-
<b>Aktywa obrotowe:</b>								
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 277	-	-	-	-	-	452	4 729
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	28 607	-	-	-	-	-	28 607
<b>Kategoria aktywów finansowych razem</b>	<b>63 533</b>	<b>28 607</b>	<b>-</b>	<b>97 724</b>	<b>36 022</b>	<b>-</b>	<b>452</b>	<b>226 338</b>

**Nota 7B**
**Wartość godziwa aktywów finansowych**

Instrument finansowy	31.12.2016		31.12.2015	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Pożyczki	125 288	125 288	59 256	59 256
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	105 834	105 834	4 729	4 729
Udziały, akcje spółek nienotowanych*				
Dłużne papiery wartościowe	-	-	97 724	97 724
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10 202	10 202	28 607	28 607

\* Pozycja nie obejmuje udziałów i akcji wycenianych w cenie nabycia, ze względu na brak możliwości wiarygodnego określenia wartości godziwej

Udziały i akcje nienotowanych spółek ujęte w kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, dla których nie ma możliwości ustalenia wartości godziwej, wyceniane są w cenie nabycia z uwzględnieniem utraty wartości i nie są prezentowane w powyższej tabeli.

**Nota 8A**

Kapitał zakładowy	31.12.2016	31.12.2015
Liczba akcji (w tys.)	18 000	18 000
Wartość nominalna akcji (w PLN)	0,20 PLN	0,20 PLN
<b>Kapitał zakładowy</b>	<b>3 600</b>	<b>3 600</b>





Kapitał zakładowy Spółki wynosi 3 600 000,00 zł i dzieli się na 18 000 000 akcji o wartości nominalnej 0,20 zł każda, wyemitowanych w następujących seriach:

- 500 000 (pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii A,
- 1 000 000 (jeden milion) akcji zwykłych na okaziciela serii B1,
- 1 500 000 (jeden milion pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B2,
- 2 000 000 (dwa miliony) akcji zwykłych na okaziciela serii B3,
- 2 500 000 (dwa miliony pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B4,
- 3 000 000 (trzy miliony) akcji zwykłych na okaziciela serii B5,
- 4 500 000 (cztery miliony pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B6,
- 3 000 000 (trzy miliony) akcji zwykłych na okaziciela serii C.

Przedstawiony powyżej rozkład akcji jest aktualny na dzień bilansowy oraz sporządzenia sprawozdania.

#### Nota 8B

##### Kapitał zakładowy – struktura

Seria/emisja Rodzaj akcji	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji w tys.	Jednostkowa wartość nominalna akcji [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
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
Liczba akcji razem:				18 000		
<b>Kapitał zakładowy razem:</b>						<b>3 600</b>

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,20 PLN i zostały w pełni opłacone.

#### Nota 8C

##### Kapitał zakładowy – akcjonariusze posiadający powyżej 5% kapitału akcyjnego na dzień 31.12.2016 r.

Akcjonariusz	Liczba akcji w tys.	% udział w kapitale akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
Halit s.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu	15 100	83,89%	15 100	83,89%
Pozostali Akcjonariusze	2 900	16,11%	2 900	16,11%
<b>Razem</b>	<b>18 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>18 000</b>	<b>100,00%</b>

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


**Nota 8D**

Zmiana stanu kapitału zakładowego	31.12.2016	31.12.2015
Kapitał na początek okresu	3 600	3 000
Zwiększenia – emisja akcji serii C	–	600
Zmniejszenia	–	–
<b>Kapitał na koniec okresu</b>	<b>3 600</b>	<b>3 600</b>

**Nota 9A**

Kapitał zapasowy	31.12.2016	31.12.2015
a) ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	122 370	122 370
b) utworzony ustawowo	–	–
c) utworzony z osiągniętych zysków zgodnie ze statutem	25 127	41 043
<b>Kapitał zapasowy, razem</b>	<b>147 497</b>	<b>163 413</b>

**Nota 9B**

Zmiana stanu pozostałych kapitałów	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy	Razem
<b>Stan na 1 stycznia 2016 roku</b>	<b>163 413</b>			<b>163 413</b>
Zwiększenia w okresie	–	–	–	–
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	–	–	–	–
Podział zysku netto / pokrycie straty netto	–	–	–	–
Emisja akcji powyżej wartości nominalnej	–	–	–	–
Zmniejszenia w okresie	(15 916)	–	–	(15 916)
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	–	–	–	–
Podział zysku netto / pokrycie straty netto	(4 756)	–	–	(4 756)
Wypłata dywidendy	(11 160)	–	–	(11 160)
Koszty emisji akcji	–	–	–	–
<b>Stan na 31 grudnia 2016 roku</b>	<b>147 497</b>			<b>147 497</b>
<b>Stan na 1 stycznia 2015 roku</b>	<b>88 200</b>	–	–	<b>88 200</b>
Zwiększenia w okresie	76 606	–	–	76 606
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	–	–	–	–
Podział zysku netto / pokrycie straty netto	41 206	–	–	41 206
Emisja akcji powyżej wartości nominalnej	35 400	–	–	35 400
Zmniejszenia w okresie	(1 393)	–	–	(1 393)
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	–	–	–	–
Podział zysku netto / pokrycie straty netto	–	–	–	–
Koszty emisji akcji	(1 393)	–	–	(1 393)
<b>Stan na 31 grudnia 2015 roku</b>	<b>163 413</b>	–	–	<b>163 413</b>



W okresie od 01.01.2016r. do 31.12.2016 r. kapitał zapasowy uległ zmniejszeniu w wyniku pokrycia straty za rok 2015 oraz wypłaty dywidendy w kwocie 11 160 tys. PLN z zysku wypracowanego przez Spółkę w poprzednich latach obrotowych. Wartość dywidendy przypadająca na jedną akcję wyniosła 0,62 PLN.

**Nota 10A**

Rezerwy na zobowiązania	31.12.2016	31.12.2015
Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe	60	30
Rezerwy na nagrody jubileuszowe	-	-
Rezerwy na urlopy wypoczynkowe	553	344
Rezerwy na pozostałe świadczenia	-	-
<b>Razem, w tym:</b>	<b>613</b>	<b>374</b>
- długoterminowe	60	30
- krótkoterminowe	553	344

**Nota 10B**

Zmiana stanu rezerw krótko- i długoterminowych (wg tytułów)	31.12.2016	31.12.2015
<b>a) stan na początek okresu</b>		
- rezerwy na odprawy emerytalne I rentowe	30	24
- rezerwy na badanie bilansu	-	-
- naprawy gwarancyjne	-	-
- rezerwy na urlopy	344	240
	<b>374</b>	<b>264</b>
<b>b) zwiększenia (z tytułu)</b>		
- rezerwy na badanie bilansu	-	-
- rezerwy na odprawy emerytalne I rentowe	30	6
- rezerwy na urlopy	489	290
	<b>519</b>	<b>296</b>
<b>c) wykorzystanie (z tytułu)</b>		
- rezerwy na urlopy	(280)	(186)
	<b>(280)</b>	<b>(186)</b>
<b>d) rozwiązanie (z tytułu)</b>		
- rezerwy na odprawy emerytalne I rentowe	-	-
- rezerwy na urlopy	-	-
	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>e) stan na koniec okresu</b>		
- rezerwy na odprawy emerytalne I rentowe	60	30
- rezerwy na badanie bilansu	-	-
- naprawy gwarancyjne	-	-
- rezerwy na urlopy	553	344
<b>Wartość rezerw krótko- i długoterminowych, razem</b>	<b>613</b>	<b>374</b>



### Rezerwa na niewykorzystane urlopy wypoczynkowe oraz odprawy emerytalne i rentowe

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ogólnymi oraz przepisami wewnętrznymi spółki, jeśli pracownik nie wykorzysta urlopu zgodnie z planem urlopow, należy go udzielić pracownikowi najpóźniej do końca września następnego roku kalendarzowego.

W razie niewykorzystania przysługującego urlopu w całości lub w części z powodu rozwiązania lub wygaśnięcia stosunku pracy, pracownikowi przysługuje ekwiwalent pieniężny.

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

- Przyjęto długookresową roczną stopę wzrostu wynagrodzeń na poziomie 5,0%, co stanowi sumę dwóch założeń:
  - 1) realnej rocznej stopy wzrostu wynagrodzeń w wysokości 2,5%, oraz
  - 2) długookresowej rocznej stopy inflacji (celu inflacyjnego NBP) na poziomie 2,5%.
- Do dyskontowania przyszłych wypłat świadczeń przyjęto stopę dyskontową w wysokości 3,6%, tj. na poziomie rentowności najbezpieczniejszych długoterminowych papierów wartościowych notowanych na polskim rynku kapitałowym wg stanu na dzień wyceny.
- Prawdopodobieństwa odejść pracowników obliczono na podstawie historycznych danych dotyczących rotacji zatrudnienia w Grupie oraz danych statystycznych dotyczących odejść pracowniczych w branży.
- Umieralność i prawdopodobieństwa dożycia przyjęto zgodnie z Tablicami Trwania Życia 2015, publikowanymi przez Główny Urząd Statystyczny. Przyjęto, że populacja zatrudnionych w Spółce odpowiada średniej dla Polski pod względem umieralności.
- Przyjęto normalny tryb przechodzenia pracowników na emeryturę według szczegółowych zasad zawartych w ustawie emerytalnej, z wyjątkiem tych zatrudnionych, którzy wg informacji dostarczonych przez Spółkę spełniają warunki wymagane do skorzystania z prawa do przejścia na wcześniejszą emeryturę.
- Nie obliczano oddzielnie rezerwy na odprawy rentowe; w zamian nie uwzględniono osób, które przeszły na rentę przy obliczaniu prawdopodobieństw odejść pracowników.
- Oddzielnie obliczano zobowiązania krótkoterminowe (o terminie wymagalności do 1 roku) i zobowiązania długoterminowe (powyżej 1 roku).

### Nota 11A

Spółka posiada przyznany limit pożyczkowy od spółek zależnych: Olczyk sp. z o.o. LOKUM sp.k. i Olczyk sp. z o.o. LOKUM 4 sp.k. Kwoty przekazane w ramach linii pożyczkowej oprocentowane są według stawki WIBOR 6M + marża. Ekspozycja na ryzyko dotyczy zmian stopy WIBOR 6M. Wartość pożyczek odpowiada zdyskontowanym przepływom pieniężnym.

Zobowiązania długoterminowe (bez rezerwy na podatek dochodowy)	31.12.2016	31.12.2015
<b>a) wobec powiązanych jednostek</b>	<b>31 133</b>	<b>11 304</b>
– otrzymane pożyczki	31 133	11 304
– otrzymane zaliczki	–	–
– otrzymane kaucje	–	–
– inne zobowiązania finansowe obligacje	–	–
<b>b) wobec pozostałych jednostek</b>	<b>69 790</b>	<b>60 098</b>
– otrzymane pożyczki	–	–
– otrzymane zaliczki	–	–
– inne zobowiązania finansowe obligacje	69 790	60 098
– inne zobowiązania finansowe /leasing/	–	–
<b>Zobowiązania długoterminowe, razem</b>	<b>100 923</b>	<b>71 402</b>

Wartość godziwa zobowiązań długoterminowych nie różni się istotnie od ich wartości bilansowej.


**Nota 11B**

Zobowiązania długoterminowe (bez rezerwy na podatek dochodowy) o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	31.12.2016	31.12.2015
a) powyżej 1 roku do 3 lat	100 923	71 402
b) powyżej 3 do 5 lat	-	-
c) powyżej 5 lat	-	-
<b>Zobowiązania długoterminowe, razem</b>	<b>100 923</b>	<b>71 402</b>

**Nota 11C**

Zobowiązania długoterminowe (bez rezerwy na podatek dochodowy) – struktura walutowa	31.12.2016		31.12.2015	
	Wartość w walucie	Wartość w PLN	Wartość w walucie	Wartość w PLN
PLN	-	100 923	-	71 402
EUR	-	-	-	-
Kredyty, pożyczki i obligacje razem:	-	100 923	-	71 402

**Nota 11D**
**Zobowiązania długoterminowe z tytułu pożyczek – podstawowe informacje na dzień 31 grudnia 2016 r.**

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Limit pożyczki	Waluta	Kwota pożyczki pozostała do spłaty	Warunki oprocentowania wg umowy	Termin spłaty
Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum sp.k.	30 000	PLN	21 029	WIBOR 6M + marża	31.12.2019
Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 4 sp.k.	15 000	PLN	10 104	WIBOR 6M + marża	31.12.2018

**Nota 11E**
**Zobowiązania z tytułu obligacji – podstawowe informacje na dzień 31 grudnia 2016 r.**

Seria	Data emisji	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Waluta	Zobowiązanie długoterminowe	Zobowiązanie krótkoterminowe	Warunki oprocentowania	Data wykupu
A	17.10.2014	30 000	30 279	PLN	-	30 279	WIBOR 6M + marża 3,8%-4,8% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	17.10.2017
B	16.12.2015	30 000	29 947	PLN	29 935	12	WIBOR 6M + marża 4,0%-5,0% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	16.12.2018
C	20.07.2016	40 000	40 732	PLN	39 855	877	WIBOR 6M + marża 3,6%-4,0% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	20.07.2019

W dniu 18 lipca 2016 r., po dokonaniu redukcji Spółka dokonała przydziału 40 000 obligacji zwykłych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1 000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 40 000 tys. PLN pod warunkiem ich opłacenia przez inwestorów w dniu 20 lipca 2016 r. na podstawie instrukcji rozrachunku. Cena emisyjna jest równa wartości nominalnej Obligacji. Dzień emisji wyznaczono na 20 lipca 2016 r. Obligacje serii C nie są zabezpieczone. Celem Emisji Obligacji jest finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich realizowanych przez spółki z Grupy, w tym także finansowanie zakupu gruntu pod nowe projekty deweloperskie.


**Nota 12A**

Zobowiązania krótkoterminowe handlowe, podatki, otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe (bez rezerw)	31.12.2016	31.12.2015
<b>a) wobec powiązanych jednostek</b>		
– handlowe, o okresie wymagalności:	310	46
– do 12 miesięcy	310	46
– powyżej 12 miesięcy	–	–
– Inne	–	–
<b>b) wobec pozostałych jednostek</b>		
– handlowe, o okresie wymagalności:	672	174
– do 12 miesięcy	672	174
– powyżej 12 miesięcy	–	–
– otrzymane zaliczki	–	–
– otrzymane kaucje	–	–
– z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	1 516	976
– pozostałe zobowiązania w tym:	6	2
– z tytułu wynagrodzeń	–	–
– inne (wg tytułów)	6	2
– w tym leasing	–	–
<b>Zobowiązania krótkoterminowe handlowe, podatki, otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe razem</b>	<b>2 505</b>	<b>1 198</b>

Wartość godziwa zobowiązań handlowych i pozostałych nie różni się istotnie od ich wartości bilansowej.

**Nota 12B**
**Wartość godziwa zobowiązań finansowych**

Instrument finansowy	31.12.2016		31.12.2015	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Kredyty w rachunku kredytowym	–	–	–	–
Kredyt w rachunku bieżącym	–	–	–	–
Pożyczki (kategoria: zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie)	31 133	31 133	11 304	11 304
Dłużne papiery wartościowe (kategoria: zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie)	100 957	100 957	60 098	60 098
Leasing finansowy	–	–	–	–
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, z tego:	2 505	2 505	1 198	1 198
– kategoria: zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	989	989	222	222
– poza MSR 39	1 516	1 516	976	976


**Nota 12C**

Zobowiązania krótkoterminowe handlowe, podatki, otrzymane zaliczki i pozostałe (bez rezerw) – struktura walutowa	31.12.2016	31.12.2015
a) w walucie polskiej	2 505	1 198
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na PLN)	–	–
<b>Zobowiązania krótkoterminowe handlowe, podatki, otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe razem</b>	<b>2 505</b>	<b>1 198</b>

**Nota 12D**

Zobowiązania krótkoterminowe handlowe – struktura przeterminowania	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	61–90 dni	91–180 dni	181–360 dni	>360 dni
<b>Stan na 31 grudnia 2016</b>	<b>982</b>	<b>982</b>	–	–	–	–	–
Wobec jednostek powiązanych	310	310	–	–	–	–	–
Wobec jednostek pozostałych	672	672	–	–	–	–	–
<b>Stan na 31 grudnia 2015</b>	<b>220</b>	<b>220</b>	–	–	–	–	–
Wobec jednostek powiązanych	46	46	–	–	–	–	–
Wobec jednostek pozostałych	174	174	–	–	–	–	–

**Nota 12E**

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu podatków	31.12.2016	31.12.2015
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych:	1 513	976
Podatek VAT	941	514
Podatek zryczałtowany u źródła	–	–
Podatek dochodowy od osób fizycznych	208	126
Składki na ubezpieczenie społeczne (ZUS)	364	336
Oplaty celne	–	–
Akcyza	–	–
Pozostałe	–	–


**Nota 12F**
**Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu podatków – struktura przeterminowania**

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu podatków – struktura przeterminowania	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	61–90 dni	91–180 dni	181–360 dni	>360 dni
<b>Stan na 31 grudnia 2016</b>							
Zobowiązania z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	1 513	1 513	–	–	–	–	–
<b>Stan na 31 grudnia 2015</b>							
Zobowiązania z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	976	976	–	–	–	–	–

**Nota 12G**
**Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS**

Ustawa z dnia 4 marca 1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych z późniejszymi zmianami stanowi, że Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych tworzą pracodawcy zatrudniający powyżej 20 pracowników na pełne etaty. Jednakże na podstawie art. 4 Ustawy z dnia 04.03.1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych z późniejszymi zmianami, Zarząd w porozumieniu z pracownikiem wybranym przez załogę do reprezentowania jej interesów podjął decyzję o nietworzeniu w 2014 r. odpisów na zakładowy fundusz socjalny. Postanowienia te utrzymano w 2016 r.

**Nota 12H**
**Zobowiązania warunkowe**

Spółka nie udzielała w roku obrotowym gwarancji i na dzień 31.12.2016, jak również na dzień 31.12.2015 nie posiadała zobowiązań warunkowych z tytułu udzielonych gwarancji.

W roku obrotowym Spółka udzielała poręczeń wekslowych spółkom zależnym.

W dniu 31.03.2016 r. Spółka dominująca udzieliła poręczenia wekslowego za zobowiązania spółki Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp.k. z siedzibą we Wrocławiu występującej jako wystawca weksla własnego niezupełnego (in blanco), na dowód czego złożyła na wekslu swoje podpisy jako poręczyciel za wystawcę. Weksel ten stanowi zabezpieczenie wiarytelności Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego SA (dalej jako „PKO BP”) wynikających z umowy kredytu inwestorskiego NOWY DOM sprzedaż udzielonego w walucie polskiej zawartej w dniu 31.03.2016r. na kwotę 58 153 672,00 PLN przez PKO BP z Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp.k. Całkowita spłata kredytu ma nastąpić do 28.02.2018r. Wartość zadłużenia z tytułu kapitału kredytu na dzień 31.12.2016r. wynosiła 0,00 PLN. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie i refinansowanie kosztów netto budowy dwóch zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażami podziemnymi Etap VI (budynki 1 i 2) oraz Etap VII (budynki 3,4,5) inwestycji Lokum di Trevi, realizowanej na działkach położonych we Wrocławiu przy ul. Międzyzyleskiej.

W dniu 7.09.2016 r. Spółka dominująca udzieliła poręczenia wekslowego za zobowiązania spółki Olczyk Sp. z o.o. Lokum 5 Sp. k. występującej jako wystawca weksla własnego niezupełnego (in blanco), na dowód czego złożyła na wekslu swoje podpisy jako poręczyciel za wystawcę. Weksel ten stanowi zabezpieczenie wiarytelności Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego SA (dalej jako „PKO BP”) wynikających z umowy kredytu inwestorskiego na kwotę kredytu 23 690 000,00 PLN zawartej przez PKO BP z Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp.k. Całkowita spłata kredytu ma nastąpić do 1.12.2018 r. Wartość zadłużenia z tytułu kapitału kredytu na dzień 31.12.2016 r. wynosiła 0,00 PLN. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji wielomieszkaniowej pod nazwą „LOKUM VICTORIA-etap II A” realizowanej na działce położonej we Wrocławiu przy ul. Tęczowej 85.

W dniu 30.09.2016 r. Spółka dominująca udzieliła poręczenia wg prawa cywilnego za zobowiązania spółki Olczyk Sp. z o.o. Lokum 10 S.K.A. wynikające z umowy kredytu inwestycyjnego na kwotę kredytu 3 000 000,00 EUR zawartej przez Alior Bank Spółka Akcyjna z Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 S.K.A. Całkowita spłata kredytu ma nastąpić do 31.08.2021 r. Wartość zadłużenia z tytułu kapitału kredytu na dzień 31.12.2016 r. wynosiła 0,00 PLN

Łączna wartość udzielonych poręczeń na 31.12.2016 przeliczona na walutę polską wynosiła 95 115 672,00 PLN (na dzień 31.12.2015: 110 237 153,00 PLN).

Spółka nie zawierała umów leasingu operacyjnego, stąd też na dzień 31.12.2016 r. oraz na dzień 31.12.2015 r. nie posiadała zobowiązań warunkowych z tego tytułu.

Lokum Deweloper S.A. nie zawiera transakcji z tytułu leasingu finansowego, w których Spółka występowałaby jako podmiot finansujący. Transakcje takie nie były realizowane ani w roku 2016, ani w roku 2015. Stąd też w spółce na dzień 31.12.2016 r., a także na dzień 31.12.2015 r. nie występowały należności z tego rodzaju umów.





## Noty objaśniające do sprawozdania z całkowitych dochodów

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

### Nota 13A

Przychody z działalności kontynuowanej – struktura	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Sprzedaż towarów i materiałów	–	–
Sprzedaż produktów	–	–
Sprzedaż usług	13 975	10 577
<b>SUMA przychodów ze sprzedaży</b>	<b>13 975</b>	<b>10 577</b>
Pozostałe przychody operacyjne	456	241
Przychody finansowe	7 953	3 467
<b>SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej</b>	<b>22 384</b>	<b>14 285</b>
Przychody z działalności zaniechanej	–	–
<b>Wartość przychodów, razem</b>	<b>22 384</b>	<b>14 285</b>

Przychody z działalności zaniechanej nie wystąpiły.

Przychody operacyjne (struktura rzeczowa – rodzaje działalności)	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
<b>Usługi realizacji inwestycji, razem:</b>	<b>4 377</b>	<b>4 387</b>
w tym: od jednostek powiązanych	4 377	4 387
od jednostek zależnych	4 377	4 387
od personelu kluczowego	–	–
<b>Usługi prawne, księgowo i konsultingowe, razem</b>	<b>3 753</b>	<b>1 475</b>
w tym: od jednostek powiązanych:	3 753	1 475
od jednostek zależnych	3 686	1 475
od personelu kluczowego	–	–
<b>Usługi sprzedażowe i marketingowe, razem</b>	<b>5 845</b>	<b>4 715</b>
w tym: od jednostek powiązanych:	5 845	4 715
od jednostek zależnych	5 845	4 715
od personelu kluczowego	–	–
<b>Przychody operacyjne, razem</b>	<b>13 975</b>	<b>10 577</b>
w tym: od jednostek powiązanych:	13 975	10 507
od jednostek zależnych	13 907	10 507
od personelu kluczowego	–	–

Spółka zawarła umowy ze spółkami zależnymi oparte na zarządzaniu inwestycją, a nie na generalnej realizacji inwestycji (GRI).  
Spółka nie zawierała transakcji z jednostkami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.


**Nota 13B**

Przychody operacyjne (struktura terytorialna)	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
<b>a) kraj</b>	<b>13 975</b>	<b>10 577</b>
– w tym: od jednostek powiązanych	13 907	10 507
<b>b) zagranica</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
– w tym: od jednostek powiązanych	–	–
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	<b>13 975</b>	<b>10 577</b>
– w tym: od jednostek powiązanych	13 907	10 507

Spółka nie wyodrębniała, jak dotąd, segmentów geograficznych lub branżowych z uwagi na fakt, iż Lokum Deweloper S.A. w 2016 roku świadczyła usługi zarządcze przede wszystkim dla Spółek należących do Grupy Kapitałowej, w związku z tym rynek zbytu świadczonych usług ogranicza się do terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

**Nota 14A**

Koszty operacyjne wg rodzaju	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Amortyzacja	799	697
Zużycie materiałów i energii	702	476
Usługi obce	2 017	1 275
Podatki i opłaty	206	158
Wynagrodzenia	7 311	5 229
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 386	1 016
Pozostałe koszty rodzajowe	1 850	1 621
Rezerwy gwarancyjne	–	–
<b>Wartość netto kosztów wg rodzaju</b>	<b>14 271</b>	<b>10 472</b>


**Nota 14B**

Koszty amortyzacji i odpisów aktualizujących ujęte w RZIS	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
<b>Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży:</b>	<b>530</b>	<b>412</b>
Amortyzacja środków trwałych	511	404
Amortyzacja wartości niematerialnych	19	8
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych	–	–
Utrata wartości wartości niematerialnych	–	–
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	–	–
Amortyzacja środków trwałych	–	–
Amortyzacja wartości niematerialnych	–	–
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych	–	–
Utrata wartości wartości niematerialnych	–	–
<b>Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:</b>	<b>269</b>	<b>285</b>
Amortyzacja środków trwałych	249	269
Amortyzacja wartości niematerialnych	20	16
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych	–	–
Utrata wartości wartości niematerialnych	–	–

**Nota 14C**

Koszty świadczeń pracowniczych	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Wynagrodzenia	7 311	5 230
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 229	936
Koszty świadczeń emerytalnych	–	–
Inne świadczenia po okresie zatrudnienia	–	–
Opcje na akcje przyznane członkom Zarządu i kadry kierowniczej	–	–
Pozostałe świadczenia pracownicze	157	80
<b>Suma kosztów świadczeń pracowniczych, w tym:</b>	<b>8 697</b>	<b>6 246</b>
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	8 062	6 031
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	–	–
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	635	215


**Nota 15A**

Pozostałe przychody operacyjne	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Zysk ze zbycia majątku trwałego	32	34
Zysk ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Rozwiązanie rezerw	-	-
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość składników aktywów	-	-
Zysk z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	-	-
Uzyskane kary, grzywny i odszkodowania	11	5
Dotacje rządowe	-	-
Sprzedaż licencji	-	-
Sprzedaż do jednostek powiązanych (refaktury kosztów ubezpieczeń)	265	51
Wynajem biura	107	66
Przedawnione zobowiązania	-	-
Pozostałe przychody niepodlegające opodatkowaniu	-	-
Pozostałe	41	85
<b>Wartość pozostałych przychodów operacyjnych, razem</b>	<b>456</b>	<b>241</b>

**Nota 16A**

Pozostałe koszty operacyjne	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Strata ze zbycia majątku trwałego	-	2
Strata ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Zawiązanie rezerw na roszczenia sporne	-	-
Darowizny	-	3
Niezawinione niedobory składników majątku obrotowego	-	-
Strata z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	-	-
Koszty postępowania sądowego	-	-
Utylizacja towarów	-	-
Zapłacone kary, grzywny i odszkodowania	-	-
Koszty napraw powypadkowych	-	-
Nieściągalne wierzytelności	-	-
Koszty zaniechanych inwestycji	-	-
Odpis aktualizujący należności	-	-
Odpis aktualizujący zapasy	-	-
Koszty ubezpieczeń	381	153
Umorzenie pożyczki dla Lokum Deweloper Limited	-	29
Pozostałe	58	25
<b>Wartość pozostałych kosztów operacyjnych, razem</b>	<b>439</b>	<b>212</b>


**Nota 17A**

Przychody finansowe	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
a) dodatnie różnice kursowe	–	–
b) zysk ze zbycia aktywów finansowych	4 276	–
c) aktualizacja wartości pożyczek, kredytów i obligacji (w tym odsetki)	3 585	3 467
d) dywidendy i udziały w zyskach	89	–
e) inne	3	–
<b>Wartość przychodów finansowych, razem</b>	<b>7 953</b>	<b>3 467</b>

W dniu 31 marca 2016 roku Zgromadzenie Wspólników Olczyk Sp. z o.o. dokonało podziału zysku spółki wypracowanego za rok 2015 w kwocie 89 262,17 PLN w całości przeznaczając go na dywidendę dla jedynego wspólnika, tj. Lokum Deweloper S.A.

W dniu 31 marca 2016 roku Fundusz wykupił 60 certyfikatów inwestycyjnych należących do Lokum Deweloper S.A. Wynik na transakcji wyniósł 159 tys. PLN i został ujęty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów bieżącego okresu Spółki.

W dniu 14 grudnia 2016 roku Spółka zawarła umowę sprzedaży 94 908 obligacji, o wartości nominalnej 1 000 PLN każda, wyemitowanych przez Lokum SCSp osiągając zysk na sprzedaży aktywów finansowych w wysokości 4 117 tys. PLN ujęty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów bieżącego okresu.

**Nota 18A**

Koszty finansowe	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Koszty z tytułu odsetek	6 917	2 025
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	–	–
Straty netto ze zbycia aktywów i zobowiązań finansowych wycenionych w wartości godziwej przez wynik finansowy	–	–
Strata z tytułu likwidacji aktywów finansowych	–	5 954
Wycena instrumentów pochodnych	–	–
Odpisy aktualizujące wartość odsetek	–	–
Aktualizacja wartości inwestycji	–	–
Pozostałe	600	2
<b>Wartość kosztów finansowych, razem</b>	<b>7 517</b>	<b>7 981</b>


**Nota 18B**

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

od 01.01.2016 do 31.12.2016	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godzimej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godzimej przez wynik finansowy (wyznaczone przy początkowym ujęciu)	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Pożyczki udzielone i należności własne	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godzimej przez wynik finansowy	Pozostałe zobowiązania finansowe	Razem wycena instrumentów finansowych
Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartość godzimej	509							509
Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartość godzimej przeniesione z kapitału własnego								
Przychody z tytułu odsetek			(2 519)		5 596			3 075
Utworzenie odpisów aktualizujących								
Rozwiązanie odpisów aktualizujących								
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych								
Zyski/straty ze zbycia instrumentów finansowych			4 117					4 117
Kwota przeniesiona z kapitałów własnych do rachunku zysków i strat z tytułu stosowania rachunkowości zabezpieczeń								
Koszty z tytułu odsetek							(6 917)	(6 917)
<b>Razem zysk/strata</b>			1 598		5 596		(6 917)	


**Podatek dochodowy i odroczony podatek dochodowy**
**Nota 19A**

Główne składniki obciążenia podatkowego za lata zakończone 31 grudnia 2016 i 2015 roku przedstawiają się następująco:

Podatek dochodowy wykazany w RZIS	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Bieżący podatek dochodowy	2	–
Dotyczący roku obrotowego	2	–
Korekty dotyczące lat ubiegłych	–	–
Odroczony podatek dochodowy	6	377
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	6	377
Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego	–	–
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	8	377

Wykazany w rachunku zysków i strat podatek odroczony stanowi różnicę między stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresów sprawozdawczych.

**Nota 19B**

Bieżący podatek dochodowy	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Zysk przed opodatkowaniem	158	(4 379)
Przychody lat ubiegłych zwiększające podstawę do opodatkowania	–	–
Przychody wyłączone z opodatkowania	1 551	2 747
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	2 872	6 969
Koszty będące kosztami uzyskania przychodów	912	957
Dochód do opodatkowania	567	(1 114)
Odliczenia od dochodu – strata z lat ubiegłych możliwa do odliczenia	557	–
Podstawa opodatkowania	10	(1 114)
Podatek dochodowy przy zastosowaniu stawki 19%	2	–
<b>Efektywna stawka podatku</b> (udział podatku dochodowego w zysku przed opodatkowaniem)	3%	–

Część bieżąca podatku dochodowego ustalona została według stawki równej 19% dla podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym. Podatek dotyczący zagranicznych jurysdykcji podatkowych nie występuje.


**Nota 19C**

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2015	zwiększenia	zmniejszenia	31.12.2016
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	30	30		60
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	–			–
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	344	489	(280)	553
Rezerwa na koszty napraw gwarancyjnych	–			–
Rezerwa na koszty usług księgowych i badania bilansu	–			–
Pozostałe rezerwy	–			–
Różnica pomiędzy amortyzacją bilansową i podatkową	–	29		29
Wycena pożyczek i obligacji SCN – odsetki niezapłacone	1 058	1 281		2 339
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	1 114		(557)	557
Wynagrodzenia i ubezpieczenia społeczne płatne w następnych okresach	–			–
Odpisy aktualizujące udziały w innych jednostkach	–			–
Odpisy aktualizujące zapasy	–			–
Odpisy aktualizujące należności	–			–
Suma ujemnych różnic przejściowych	2 546			3 538
stawka podatkowa	19%			19%
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>484</b>			<b>672</b>

**Nota 19D**

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2015	zwiększenia	zmniejszenia	31.12.2016
Przyspieszona amortyzacja podatkowa	140		(140)	–
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	–			–
Przeszacowanie aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży do wartości godziwej	–			–
Przeszacowanie kontraktów walutowych (zabezpieczenia przepływów pieniężnych) do wartości godziwej	–			–
Dodatnie różnice kursowe	–			–
Odsetki naliczone	3 478	1 192		4 644
Różnica między wartością bilansową ŚT w leasingu a zobowiązaniem leasingowym	–			–
Korekty do wartości godziwej z tytułu przejęcia jednostek	–			–
Suma dodatnich różnic przejściowych	3 618			4 644
stawka podatkowa	19%			19%
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:</b>	<b>687</b>			<b>882</b>




**Nota 19E**

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	672	484
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	882	687
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność zaniechana	–	–
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	(210)	(203)

**Nota 20A**
**Podział zysku**

Osiągnięta przez Lokum Deweloper S.A. w roku 2015 strata netto wynosząca 4 756 tys. PLN została uchwałą z dnia 12 kwietnia 2016 r. w całości pokryta z kapitału zapasowego Spółki.

W związku z ujętą na kapitale zapasowym rezerwą na wypłatę dywidendy utworzoną z zysku wypracowanego w 2014 roku, w bieżącym okresie, zarząd rekomenduje wypłatę dywidendy w wysokości do 30% skonsolidowanego zysku netto za rok 2016.

**Nota 20B**
**Zysk przypadający na jedną akcję**

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

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

Wyliczenie zysku na jedną akcję zostało oparte na następujących informacjach:	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	150	(4 756)
Strata na działalności zaniechanej	–	–
Zysk/strata wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	150	(4 756)
Efekt rozwodnienia:		–
– odsetki od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe	–	–
– odsetki od obligacji zamiennych na akcje	–	–
Zysk/ strata wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	150	(4 756)



Liczba wyemitowanych akcji	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	18 000 000	15 246 575
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	–	–
– opcje na akcje	–	–
– obligacje zamienne na akcje	–	–
– instrumenty rozwadniający zysk 1	–	–
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	18 000 000	15 246 575

Zysk (strata) netto na jedną akcję (w PLN)	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej</b>	<b>0,008</b>	<b>(0,312)</b>
Podstawowy za okres obrotowy na jedną akcję	0,008	(0,312)
Rozwodniony za okres obrotowy na jedną akcję	0,008	(0,312)
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Podstawowy za okres obrotowy na jedną akcję	–	–
Rozwodniony za okres obrotowy na jedną akcję	–	–

Od dnia 15 grudnia 2015 r. akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.


**Noty objaśniające do sprawozdania z przepływów pieniężnych**
**Nota 21**

Wyszczególnienie	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Środki pieniężne w bilansie	10 202	28 607
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	–	–
Aktywa pieniężne kwalifikowane jako ekwiwalenty środków pieniężnych na potrzeby rachunku przepływów pieniężnych	–	–
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ogółem wykazane w rachunku przepływów pieniężnych	10 202	28 607

**Nota 22**

Wyszczególnienie	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
<b>Amortyzacja:</b>	<b>799</b>	<b>697</b>
amortyzacja wartości niematerialnych	39	28
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	760	669
amortyzacja nieruchomości inwestycyjnych	–	–
<b>Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:</b>	<b>3 613</b>	<b>(1 394)</b>
odsetki zapłacone	2 221	278
odsetki naliczone od otrzymanych pożyczek	299	(26)
odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek	(1 972)	(561)
odsetki od dłużnych papierów wartościowych	4 554	1 799
dywidendy otrzymane	–	–
odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	(1 489)	(2 884)
<b>Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:</b>	<b>(4 303)</b>	<b>5 921</b>
przychody ze sprzedaży wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych	(32)	(35)
wartość netto sprzedanych wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych	–	–
przychody ze zbycia aktywów finansowych w jedn. powiązanych	(99 605)	–
wartość netto zbytych aktywów finansowych w jedn. powiązanych	95 329	–
wartość netto nabytych rzeczowych aktywów trwałych	–	–
wartość netto zlikwidowanych aktywów trwałych	5	2
wartość netto zlikwidowanych aktywów finansowych	–	5 954
Inne wydatki inwestycyjne	–	–
<b>Zmiana stanu rezerw wynika z następujących pozycji:</b>	<b>238</b>	<b>111</b>



Wyszczególnienie	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
bilansowa zmiana stanu rezerw, w tym	238	111
bilansowa zmiana stanu rezerw na świadczenia pracownicze	238	111
wartość rezerw przejęta w wyniku objęcia kontroli (stan rezerw jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem „-“)	-	-
wartość rezerw wyłączona w wyniku utraty kontroli (stan rezerw jednostki zależnej na dzień utraty kontroli ze znakiem „+“)	-	-
<b>Zmiana stanu zapasów wynika z następujących pozycji:</b>	-	-
bilansowa zmiana stanu zapasów	-	-
wartość zapasów przejęta w wyniku objęcia kontroli (stan zapasów jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem „-“)	-	-
wartość zapasów wyłączona w wyniku utraty kontroli (stan zapasów jednostki zależnej na dzień utraty kontroli ze znakiem „+“)	-	-
<b>Zmiana należności wynika z następujących pozycji:</b>	<b>(1 877)</b>	<b>(1 531)</b>
zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu	(101 199)	(1 531)
zmiana stanu należności długoterminowych wynikająca z bilansu	-	-
korekta o dopłaty do kapitału	-	-
korekta o zmianę stanu należności z tytułu zbycia rzeczowych aktywów trwałych	-	-
korekta o zmianę stanu należności z tytułu zbycia inwestycji niefinansowych	-	-
korekta o zmianę stanu należności z tytułu zbycia inwestycji finansowych	99 322	-
stan należności przejęty w wyniku objęcia kontroli (stan należności jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem „-“)	-	-
stan należności wyłączony w wyniku utraty kontroli (stan należności jednostki zależnej na dzień utraty kontroli ze znakiem „+“)	-	-
<b>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych, wynika z następujących pozycji:</b>	<b>1 302</b>	<b>289</b>
zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu	1 302	289
korekta o spłacony kredyt	-	-
korekta z tytułu kompensaty dopłat i zobowiązań	-	-
korekta o zmianę zobowiązania z tyt. niewypłaconej dywidendy	-	-
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu nabycia rzeczowych aktywów trwałych	-	-
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu nabycia aktywów finansowych	-	-
stan zobowiązań operacyjnych przejęty w wyniku objęcia kontroli (stan zobowiązań jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli ze znakiem „-“)	-	-
stan zobowiązań operacyjnych wyłączony w wyniku utraty kontroli (stan zobowiązań jednostki zależnej na dzień utraty kontroli ze znakiem „+“)	-	-
korekta o zmianę stanu zobowiązań leasingowych	-	-
Na wartość pozycji „inne korekty” składają się:	-	-
otrzymane dotacje	-	-
umorzone kredyty i pożyczki	-	-
Podatek dochodowy zapłacony	-	-



## Dodatkowe noty objaśniające

### Nota 23

#### Znaczące szacunki zarządu Spółki

Sporządzenie sprawozdania finansowego wymagało od zarządu Spółki dokonania pewnych szacunków i założeń, opartych na profesjonalnym osądzie, które znajdują odzwierciedlenie w sprawozdaniu. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków. Podstawowe obszary, w których szacunki zarządu mają istotny wpływ na sprawozdanie finansowe to:

#### Utrata wartości udziałów w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

Test na utratę wartości przeprowadza się, gdy istnieją przesłanki wskazujące na to, że wartość bilansowa inwestycji nie zostanie odzyskana. Ocena utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych bazuje na analizie wartości godziwej aktywów i zobowiązań posiadanych przez poszczególne jednostki oraz na oczekiwaniach względem przyszłych przepływów z działalności tych jednostek. W procesie oceny, Spółka ocenia także czas trwania i stopień, w jakim bieżąca wartość udziałów jest niższa od jej ceny nabycia oraz perspektywy danej jednostki i plany dotyczące posiadanych przez nią projektów inwestycyjnych.

Analiza wrażliwości w zakresie utraty wartości udziałów, akcji i funduszy	Wartość obliczona dla celów analizy	
	Na dzień 31.12.2016	Na dzień 31.12.2015
Stan posiadanych udziałów, akcji i certyfikatów inwestycyjnych	35 959	163
Przychody / Koszty finansowe z tyt. wyceny udziałów, akcji i certyfikatów inwestycyjnych	-	-
Szacowana procentowa zmiana wartości udziałów, akcji i certyfikatów inwestycyjnych	+/- 1%	+/- 1%
Szacowane przychody / koszty finansowe z tyt. potencjalnej zmiany wartości udziałów, akcji i certyfikatów inwestycyjnych	360	2
<b>RAZEM wpływ na wynik brutto okresu</b>	<b>+/- 360</b>	<b>+/- 2</b>

Spółka, kalkulując utratę wartości udziałów, akcji i certyfikatów inwestycyjnych w jednostkach zależnych, odnosi się do wartości aktywów netto tych spółek z uwzględnieniem przepływów pieniężnych wynikających z posiadanych przez te spółki nieruchomości inwestycyjnych.

#### Odroczony podatek dochodowy

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

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


**Nota 24**
**Zarządzanie ryzykiem finansowym**
**Ryzyko cenowe**

Narażenie Spółki na ryzyko cenowe związane jest z posiadaniem instrumentów finansowych znajdujących się w obrocie na aktywnym rynku. Spółka uczestniczy w obrocie jednostkami uczestnictwa w Quercus Parasolowy Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty – Subfundusz Quercus Ochrony Kapitału. Quercus Ochrony Kapitału jest subfunduszem o najniższym stopniu ryzyka oferowanym w ramach funduszu Quercus Parasolowy. Spółka może zawierać transakcje na pochodnych instrumentach finansowych w celu zabezpieczenia przed ryzykiem kursowym prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych.

Ryzyko cenowe	Wartość obliczona dla celów analizy	
	Na dzień 31.12.2016	Na dzień 31.12.2015
Wartość bilansowa Jednostek Uczestnictwa (JU) w Quercus Parasolowy Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty – Subfundusz Quercus Ochrony Kapitału	–	23 026
Przychody finansowe z tyt. JU	–	361
Szacowana zmiana ceny	–	+/- 1%
Przychody finansowe z tyt. JU z uwzgl. wzrostu / (spadku) ceny	–	4
<b>RAZEM wpływ na wynik brutto okresu</b>	–	<b>+/- 4</b>

**Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych oraz wartości godziwej związane ze stopą procentową**

Narażenie Spółki na ryzyko stóp procentowych związane jest z aktywami i zobowiązaniami finansowymi, w szczególności z udzieloną i otrzymaną pożyczką. Pożyczki oprocentowane według zmiennej stopy narażają Spółkę na ryzyko wahań stóp procentowych.

Ryzyko stóp procentowych – udzielonych pożyczek	Wartość obliczona dla celów analizy	
	Na dzień 31.12.2016	Na dzień 31.12.2015
Stan udzielonych pożyczek	120 645	58 620
Przychody finansowe z tyt. odsetek od udzielonych pożyczek	4 643	636
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1%	+/- 1%
Przychody finansowe z tyt. odsetek od udzielonych pożyczek z uwzgl. wzrostu / (spadku) stóp procentowych	46	6
<b>RAZEM wpływ na wynik brutto okresu</b>	<b>+/- 46</b>	<b>+/- 6</b>



Spółka udzieliła pożyczek, gdzie oprocentowanie ma charakter zmienny uzależniony od stawki WIBOR + marża. Gdyby na dzień 31.12.2016 r. poziom stóp procentowych był wyższy lub niższy od obowiązującego o 1%, wówczas wynik netto Spółki byłby nieistotnie wyższy lub niższy z tytułu wyższych lub niższych odsetek od udzielonych pożyczek.

Ryzyko stóp procentowych – środków pieniężnych	Wartość obliczona dla celów analizy	
	Na dzień 31.12.2016	Na dzień 31.12.2015
Stan środków pieniężnych	10 202	5 581
Przychody finansowe z tyt. odsetek	127	22
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1%	+/- 1%
Przychody finansowe z tyt. odsetek z uwzgl. wzrostu / (spadku) stóp procentowych	1	-
<b>RAZEM wpływ na wynik brutto okresu</b>	<b>+/- 1</b>	<b>-</b>

Ryzyko stóp procentowych – zobowiązań z tytułu pożyczki	Wartość obliczona dla celów analizy	
	Na dzień 31.12.2016	Na dzień 31.12.2015
Stan zobowiązań z tyt. pożyczek	30 160	11 304
Koszty finansowe z tyt. odsetek od pożyczek	973	514
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1%	+/- 1%
Koszty finansowe z tyt. odsetek od pożyczek z uwzgl. wzrostu / (spadku) stóp procentowych	10	5
<b>RAZEM wpływ na wynik brutto okresu</b>	<b>+/- 10</b>	<b>+/- 5</b>

#### Ryzyko walutowe

Na dzień bilansowy i w trakcie roku obrotowego Spółka nie posiadała istotnych sald wyrażonych w walucie obcej. W związku z tym ryzyko oszacowano jako nieistotne i nie dokonywano analizy wrażliwości na zmiany kursów walut.

#### Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych, udzielonych pożyczek, pochodnych instrumentów finansowych oraz depozytów w bankach i instytucjach finansowych, a także w odniesieniu do klientów i najemców Spółki w postaci nierozliczonych należności. Spółka posiada procedury pozwalające ocenić wiarygodność kredytową klientów. W stosunku do żadnego z klientów Spółki spoza Grupy Lokum Deweloper nie występuje znacząca koncentracja ryzyka. W stosunku do jednostek powiązanych ryzyko kredytowe w ocenie zarządu jest minimalizowane poprzez bieżącą kontrolę działalności operacyjnej i ocenę projektów inwestycyjnych tych spółek. W przypadku środków pieniężnych i depozytów w instytucjach finansowych i bankach, Spółka korzysta z usług profesjonalnych jednostek.

#### Ryzyko utraty płynności

Ryzyko utraty płynności jest to ryzyko, iż Spółka nie będzie w stanie regulować swoich zobowiązań finansowych w terminie ich wymagalności. Spółka zarządza ryzykiem płynności utrzymując odpowiednią wielkość kapitału zapasowego, wykorzystując ofertę usług bankowych i rezerwowe linie kredytowe oraz monitorując stale prognozowane i rzeczywiste przepływy pieniężne. Ze względu na dynamiczny charakter prowadzonej działalności Spółka zachowuje elastyczność finansowania poprzez dostępność środków pieniężnych i różnorodność źródeł finansowania.

Zdaniem zarządu Spółka ma wystarczającą ilość środków pieniężnych do terminowego regulowania wszelkich zobowiązań. Minimalizacja ryzyka płynności w dłuższej perspektywie czasu realizowana jest poprzez dostępność kredytów bankowych. Spółka może w każdej chwili skorzystać z wystarczającego finansowania, uruchamiając środki z przyznaných linii kredytowych w bankach.

Analizy zobowiązań finansowych Spółki, które zostaną rozliczone w odpowiednich przedziałach wiekowych, na podstawie pozostałego okresu do upływu umownego terminu zapadalności na dzień bilansowy zostały przedstawione w odpowiednich notach: pożyczki, należności handlowe i zobowiązania handlowe.



### Ryzyko rozliczeń podatkowych

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom (na przykład sprawy celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o nieistotne dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Spółki na dzień 31 grudnia 2016 roku nie było zasadności tworzenia odpowiednich rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

### Nota 25

#### Zarządzanie kapitałem

Celem Spółki w zarządzaniu kapitałem jest ochrona zdolności Spółki do kontynuowania działalności, aby było możliwe realizowanie zwrotu dla akcjonariuszy, a także utrzymanie optymalnej struktury kapitału w celu obniżenia jego kosztu.

Spółka monitoruje kapitał za pomocą wskaźników zadłużenia. Wskaźnik ten oblicza się, jako stosunek zadłużenia netto do łącznej wartości kapitału. Zadłużenie netto oblicza się, jako sumę kredytów i pożyczek (obejmujących bieżące i długoterminowe kredyty i pożyczki wykazane w bilansie) pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Łączną wartość kapitału oblicza się, jako kapitał własny wykazany w bilansie wraz z zadłużeniem netto.

Wskaźniki zadłużenia	Nota	31.12.2016	31.12.2015
Pożyczki, leasing ogółem	11	31 133	11 304
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7	10 202	28 607
Zadłużenie finansowe netto		20 931	(17 303)
Kapitał własny razem		151 247	162 257
Kapitał ogółem		287 335	235 920
Wskaźnik zadłużenia		7,28%	-7,33%

Wartość wskaźników zadłużenia odpowiednio na 31 grudnia 2016 roku i na 31 grudnia 2015 roku była zgodna z celami Spółki.

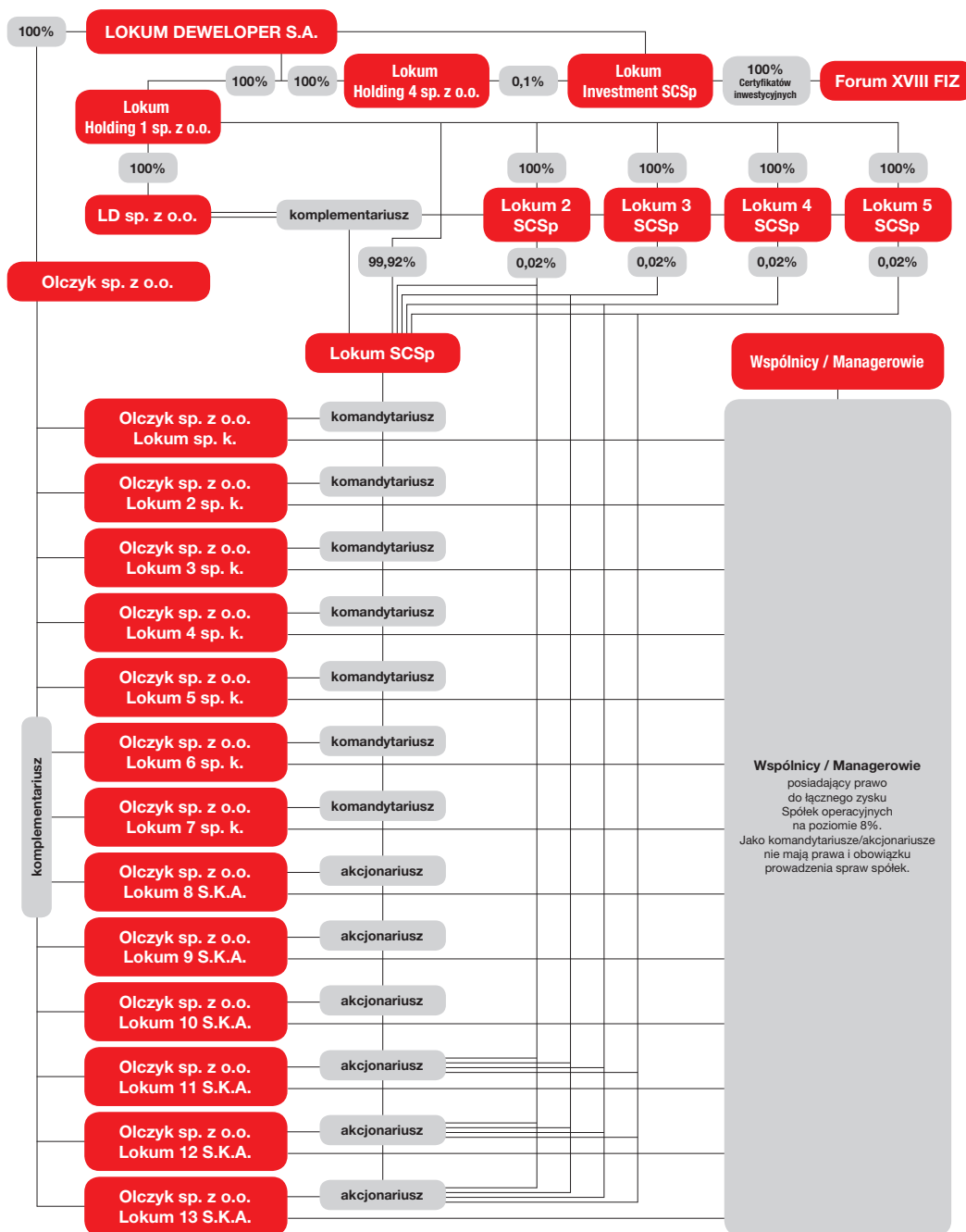




Nota 26

Istotne informacje o podmiotach powiązanych

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. Są to spółki komandytowe i komandytowo-akcyjne, w których komplementariuszem jest Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Komandytariuszem posiadającym większość wkładu lub głównym akcjonariuszem jest Lokum SCSp (société en commandite spéciale), spółka utworzona zgodnie z prawem luksemburskim, z siedzibą w Luksemburgu, adres: Rue Aldringen 23, L-1118 Luxembourg, wpisaną do Rejestru Spółek („Registre de Commerce et des Sociétés”) pod numerem RCS B 189807, którego głównym wspólnikiem 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 wspólnikami spółek operacyjnych z prawem do dywidendy w łącznej wysokości 8%. Obecna struktura organizacyjna Grupy Lokum Deweloper przedstawia się następująco:





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. Największe transakcje w 2016 roku z jednostkami powiązanymi realizowane były na podstawie umów ze spółkami operacyjnymi:

- Umowy o obsługę przedsiębiorstwa ze spółką Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum sp.k. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Lokum Deweloper S.A. zobowiązało się do kompleksowego świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z funkcjonowaniem spółki. Wartość transakcji za 2016 r. wynosi 225 tys. PLN.
- Umowy o obsługę przedsiębiorstwa ze spółką Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 2 sp.k. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Lokum Deweloper S.A. zobowiązało się do kompleksowego świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z funkcjonowaniem spółki. Wartość transakcji za 2016 r. wynosi 83 tys. PLN.
- Umowy o obsługę przedsiębiorstwa ze spółką Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 3 sp.k. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Lokum Deweloper S.A. zobowiązało się do kompleksowego świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z funkcjonowaniem spółki. Wartość transakcji za 2016 r. wynosi 3 334 tys. PLN.
- Umowy o obsługę przedsiębiorstwa ze spółką Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 4 sp.k. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Lokum Deweloper S.A. zobowiązało się do kompleksowego świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z funkcjonowaniem spółki. Wartość transakcji za 2016 r. wynosi 2 721 tys. PLN.
- Umowy o obsługę przedsiębiorstwa ze spółką Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 5 sp.k. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Lokum Deweloper S.A. zobowiązało się do kompleksowego świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z funkcjonowaniem spółki. Wartość transakcji za 2016 r. wynosi 2 585 tys. PLN.
- Umowy o obsługę przedsiębiorstwa ze spółką Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 6 sp.k. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Lokum Deweloper S.A. zobowiązało się do kompleksowego świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z funkcjonowaniem spółki. Wartość transakcji za 2016 r. wynosi 1 732 tys. PLN.
- Umowy o obsługę przedsiębiorstwa ze spółką Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 7 sp.k. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Lokum Deweloper S.A. zobowiązało się do kompleksowego świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z funkcjonowaniem spółki. Wartość transakcji za 2016 r. wynosi 298 tys. PLN.
- Umowy o obsługę przedsiębiorstwa oraz umowy o świadczenie usług doradczych ze spółką Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 8 S.K.A. jako inwestorem. Na mocy tych umów Lokum Deweloper S.A. zobowiązało się do kompleksowego świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z funkcjonowaniem spółki oraz nabyciem nowego gruntu pod inwestycje inwestora. Wartość transakcji za 2016 r. wynosi 542 tys. PLN.
- Umowy o obsługę przedsiębiorstwa oraz umowy o świadczenie usług doradczych ze spółką Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 9 S.K.A. jako inwestorem. Na mocy tych umów Lokum Deweloper S.A. zobowiązało się do kompleksowego świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z funkcjonowaniem spółki oraz nabyciem nowego gruntu pod inwestycje inwestora. Wartość transakcji za 2016 r. wynosi 973 tys. PLN.
- Umowy o obsługę przedsiębiorstwa oraz umowy o świadczenie usług doradczych ze spółką Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 10 S.K.A. jako inwestorem. Na mocy tych umów Lokum Deweloper S.A. zobowiązało się do kompleksowego świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z funkcjonowaniem spółki oraz nabyciem nowego gruntu pod inwestycje inwestora. Wartość transakcji za 2016 r. wynosi 351 tys. PLN.
- Umowy o obsługę przedsiębiorstwa ze spółką Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 11 S.K.A. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Lokum Deweloper S.A. zobowiązało się do kompleksowego świadczenia usług doradczych we wszystkich sprawach związanych z funkcjonowaniem spółki. Wartość transakcji za 2016 r. wynosi 1 tys. PLN.

Spółka świadczyła usługi dla innych jednostek powiązanych na podstawie:

- Umowy o obsługę przedsiębiorstwa oraz umowy o świadczenie usług doradczych ze spółką Olczyk Sp. z o.o. Wartość transakcji za 2016 rok wynosi 1 059 tys. PLN.
- Umowy o obsługę przedsiębiorstwa zawartej ze spółką LD sp. z o.o. Wartość transakcji za 2016 rok wynosi 4 tys. PLN.



Spółka świadczyła usługi dla innych podmiotów powiązanych na podstawie:

- Umowy o obsługę przedsiębiorstwa ze spółką Nasze Pasaże sp. z o.o. S.K.A. (wcześniej Olczyk sp. z o.o. LD S.K.A.) Wartość transakcji za 2016 rok wynosi 26 tys. PLN
- Umowy o współpracę ze spółką Nasze Pasaże sp. z o.o. Wartość transakcji za 2016 rok wynosi 9 tys. PLN
- Umowy o współpracę ze spółką Infisanus sp. z o.o. Wartość transakcji za 2016 rok wynosi 9 tys. PLN
- Umowy o współpracę ze spółką Olczyk sp.j. (wcześniej jako: Halit sp. z o.o.). Wartość transakcji za 2016 rok wynosi 25 tys. PLN

#### Nota 27

##### Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

##### Osoby zarządzające Lokum Deweloper S.A. w 2016 r.:

Bartosz Kuźniar – prezes zarządu  
Marzena Przeniosło – wiceprezes zarządu

Prezesem zarządu Lokum Deweloper S.A. jest Bartosz Kuźniar. Fakt ten powoduje, że zostaje wypełniona dyspozycja MSR 24, na podstawie której Bartosza Kuźniara należy uznać za członka kluczowego personelu kierowniczego Spółki.

Prezes zarządu Bartosz Kuźniar, jako osoba prowadząca jednoosobową działalność gospodarczą w zakresie świadczenia usług najmu pojazdów, był od dnia 27 grudnia 2012 roku stroną umowy, na podstawie której wynajmował Lokum Deweloper S.A. samochód osobowy BMW 328i. Roczna wartość netto transakcji z tego tytułu w roku 2015 wyniosła 12 tys. PLN. W 2016 roku umowa została zamknięta i wynagrodzenie z tyt. najmu nie było naliczane.

W 2016 roku Spółka na podstawie zawartych umów o doradztwo prawne korzystała z usług Kancelarii Radcy Prawnego Arkadiusza Króla, będącego sekretarzem rady nadzorczej Spółki. Wartość transakcji z powyższych tytułów w 2016 roku wyniosła 108 tys. PLN netto, a zobowiązanie Spółki na dzień 31 grudnia 2016 roku wyniosło 0 tys. PLN.

W roku 2016 nie były zawierane żadne inne transakcje z członkami wyższej kadry kierowniczej.

Zestawienie stanu posiadania akcji Lokum Deweloper S.A. lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Lokum Deweloper S.A. na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania i zatwierdzenia przez zarząd Spółki niniejszego sprawozdania finansowego.

	Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego		
	Akcje	Opcje na akcje	Razem
<b>Zarząd</b>			
Bartosz Kuźniar	100 000	–	100 000
<b>Rada Nadzorcza</b>			
Jan Olczyk	13 350	–	13 350
Arkadiusz Król	9 500	–	9 500
Dariusz Olczyk (pośrednio jako udziałowiec Halit s.à r.l.)*	15 100 000	–	15 100 000

\* Lokum Deweloper S.A. jest bezpośrednio kontrolowana przez Halit s.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, a pośrednio przez Pana Dariusza Olczyka będącego przewodniczącym rady nadzorczej Spółki, który posiada 100% udziałów Halit s.à r.l.


**Nota 28**
**Informacje o wynagrodzeniach Zarządu**

Wynagrodzenia kluczowej kadry menadżerskiej	od 01.01.2016 do 31.12.2016		od 01.01.2015 do 31.12.2015	
	Świadczenie pieniężne	Świadczenie rzeczowe	Świadczenie pieniężne	Świadczenie rzeczowe
Zarząd				
Wynagrodzenie	318	11	255	9
w tym wynagrodzenie z zysku	-	-	-	-
Rada Nadzorcza	45	-	-	-
Wynagrodzenie	-	-	-	-

**Nota 29**
**Informacje o zatrudnieniu**

Przeciętne zatrudnienie	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Pracownicy administracyjni	76	64
<b>RAZEM</b>	<b>76</b>	<b>64</b>

Rotacja zatrudnienia	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Liczba pracowników przyjętych	19	15
Liczba pracowników zwolnionych	7	5
<b>RAZEM</b>	<b>12</b>	<b>10</b>

**Nota 30**
**Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych**

W Spółce nie funkcjonuje program akcji pracowniczych.

**Nota 31**
**Informacje dotyczące umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, o dokonanie badania lub przeglądu sprawozdania finansowego lub skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Rada nadzorcza Spółki, działając zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi, dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych Spółki jest spółka PKF Consult Sp. z o.o. Sp.K. (dawniej PKF Consult Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie przy ul. Orzyckiej 6 lok. 1B, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod nr (477), z którym zawarta została umowa o badanie i przegląd sprawozdań Lokum Deweloper S.A. za lata 2014-2016.

Wynagrodzenie netto podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki i Grupy, wypłacone lub należne za rok obrotowy to: należne z tytułu badań jednostkowych i skonsolidowanego rocznego sprawozdania za 2016 rok: 27 tys. PLN.



Wynagrodzenie audytora z poszczególnych tytułów wyniosło:

Wynagrodzenie wypłacone lub należne za rok obrotowy	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
za badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	27	27
za inne usługi poświadczające, w tym przegląd sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	19	–
za usługi doradztwa podatkowego	–	–
za pozostałe usługi	4	40
<b>RAZEM</b>	<b>50</b>	<b>67</b>

### Nota 32

#### Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 11.01.2017 r. Olczyk Sp. z o.o. Lokum 5 Sp. k. (Lokum 5) – spółka zależna od Emitenta zawarła, jako Kredytobiorca, z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. (PKO BP) dwie umowy kredytu inwestorskiego na łączną kwotę 37,46 mln zł, tj. umowę kredytu inwestorskiego (Umowa 1), na mocy której Lokum 5 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 25,21 mln zł (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji wielomieszkaniowej pod nazwą „LOKUM VICTORIA-etap II B” (etap IIB) oraz umowę kredytu inwestorskiego (Umowa 2), na mocy której Lokum 5 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 12,25 mln zł (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji wielomieszkaniowej pod nazwą „LOKUM VICTORIA-etap III” (etap III), realizowanych na działce nr 3/12 położonej we Wrocławiu przy ul. Tęczowej 85, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00046633/0 (Nieruchomość). Całkowita wypłata Kredytów, na podstawie Umowy 1 i Umowy 2, nastąpi w terminie do dnia 30.11.2018 r., zaś termin spłaty został ustalony na dzień 1.08.2019 r. Kredyty wypłacane będą w walucie polskiej i są oprocentowane w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę PKO BP.

W dniu 7.03.2017 r. Spółka zawarła umowę poręczenia (dalej jako „Umowa”), której przedmiotem jest poręczenie przez Spółkę do kwoty 14 662 332,26 PLN wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wymagalności do dnia zapłaty obowiązku zapłaty przez Olczyk Sp. z o.o. Lokum 4 Sp. k. kwoty brutto w wysokości 14 662 332,26 PLN zgodnie z warunkami Kontraktu budowlanego zawartego w dniu 7.03.2017 r. (dalej jako „Kontrakt budowlany”). Poręczenie jest terminowe i wygasa po upływie 6 miesięcy od daty wymagalności ostatniej faktury wystawionej na podstawie Kontraktu budowlanego. Zgodnie z Umową Spółka przyjęła odpowiedzialność solidarną z Lokum 4 za zapłatę całości należności wynikającej z Kontraktu budowlanego.

W dniu 16.03.2017 r. zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji (Program). W ramach Programu Emitent może wyemitować, w ramach jednej lub kilku serii, obligacje odsetkowe, na okaziciela, o maksymalnej łącznej wartości nominalnej nie większej niż 100 000 000,00 PLN. Środki z emisji obligacji w ramach Programu przeznaczone zostaną na realizację istotnych projektów deweloperskich realizowanych przez spółki z Grupy, refinansowanie zobowiązań finansowych Emitenta lub spółek z Grupy oraz na finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty deweloperskie. Emisje obligacji w ramach Programu powinny mieć miejsce nie później niż do dnia 31.12.2018 r.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Jednostka nie posiada innych informacji, o zdarzeniach mogących znacząco wpłynąć na ocenę jej sytuacji majątkowej, finansowej lub wynik finansowy.


**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, ustalone przez Narodowy Bank Polski:

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

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

	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
	w tys. PLN		w tys. EUR	
<b>Sprawozdanie z wyniku</b>				
Przychody ze sprzedaży	13 975	10 577	3 194	2 527
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(278)	135	(64)	32
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	158	(4 379)	36	(1 046)
Zysk (strata) netto	150	(4 756)	34	(1 136)
Zysk na akcję (PLN; EUR)	0,008	(0,312)	0,002	(0,075)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	0,008	(0,312)	0,002	(0,075)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	–	–	4,3757	4,1848

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	<b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>			
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(129)	(354)	(29)	(85)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(60 730)	(54 997)	(13 879)	(13 142)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	42 454	58 165	9 702	13 899
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(18 405)	2 814	(4 206)	672
Średni kurs PLN / EUR w okresie	–	–	4,3757	4,1848

	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
	w tys. PLN		w tys. EUR	
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>				
Aktywa	287 335	235 920	64 949	55 361
Zobowiązania długoterminowe	100 923	71 402	22 813	16 755
Zobowiązania krótkoterminowe	33 670	1 199	7 611	281
Kapitał własny	151 247	162 257	34 188	38 075
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	–	–	4,4240	4,2615



### Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Jednostkowe sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez zarząd Spółki w dniu 21 marca 2017 roku.

Podpisy wszystkich członków zarządu

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

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