



Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Lokum Developer

za okres 01.01.2024 r. – 30.06.2024 r.





Spis treści

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	2
Skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów	4
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą	5
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	6
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	8
Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	10
1. Informacje ogólne.....	10
2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości	14
3. Znaczące zdarzenia i transakcje	15
4. Sezonowość działalności	16
5. Segmenty operacyjne	16
6. Zapasy	17
7. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	18
8. Odpisy aktualizujące wartość aktywów	18
9. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18
10. Kapitał podstawowy i stany posiadanych akcji	19
11. Dłużne papiery wartościowe	19
12. Leasing	20
13. Kredyty bankowe	23
14. Rezerwy	24
15. Zobowiązania z tytułu umów z klientami	25
16. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	25
17. Instrumenty finansowe	26
18. Przychody i koszty	27
19. Przychody finansowe	28
20. Koszty finansowe	28
21. (Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów	28
22. Podatek dochodowy	29
23. Odroczony podatek dochodowy	29
24. Zysk na akcję	32
25. Dywidendy	32
26. Przepływy pieniężne	33
27. Uzgodnienie stanu zadłużenia	35
28. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe	35
29. Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu, pożyczki lub udzieleniu gwarancji	36
30. Istotne sprawy sądowe	37
31. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	37
32. Wynagrodzenie kadry kierowniczej	38
33. Program motywacyjny	39
34. Inne istotne wydarzenia.....	40
35. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego	40
36. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro	41
Zatwierdzenie do publikacji	42



Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Noty	30.06.2024 (dane niebadane)	31.12.2023	30.06.2023 (dane niebadane)
AKTYWA TRWAŁE				
Wartości niematerialne		107	54	73
Rzeczowe aktywa trwałe		11 691	12 224	12 549
Nieruchomości inwestycyjne		18 043	18 043	2 037
Pożyczki				62
Należności długoterminowe		44	47	54
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22,23	21 319	22 491	10 538
Aktywa trwałe		51 204	52 859	25 313
AKTYWA OBROTOWE				
Zapasy	6	496 039	460 877	658 812
Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych		5 728	11 431	18 207
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7	21 347	78 337	49 692
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		43	79	68
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	157 107	236 048	67 399
Aktywa obrotowe		680 264	786 772	794 178
Aktywa razem		731 468	839 631	819 491


Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)

PASYWA	Noty	30.06.2024 (dane niebadane)	31.12.2023	30.06.2023 (dane niebadane)
KAPITAŁ WŁASNY				
<i>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:</i>				
Kapitał podstawowy	10	3 600	3 600	3 600
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		122 370	122 370	122 370
Zyski zatrzymane		401 438	413 997	299 051
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		527 408	539 967	425 021
Udziały niedające kontroli		(2 384)	1 596	(2 939)
Kapitał własny		525 024	541 563	422 082
ZOBOWIĄZANIA				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Dłużne papiery wartościowe	11	48 000	94 336	117 981
Leasing	12	13 110	13 636	27 300
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22,23	38 007	39 344	24 233
Pozostałe rezerwy długoterminowe	14	3 020	2 870	2 100
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	14	106	106	76
Pozostałe zobowiązania		9 774	10 507	14 633
Zobowiązania długoterminowe		112 017	160 799	186 323
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Dłużne papiery wartościowe	11	4 781	9 521	39 808
Leasing	12	1 815	1 977	2 506
Kredyty bankowe	13			32 990
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	14	1 350	1 240	1 000
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	14	987	759	852
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	15	13 054	33 491	52 573
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	16	66 315	77 038	81 077
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		6 125	13 243	280
Zobowiązania krótkoterminowe		94 427	137 269	211 086
Zobowiązania razem		206 444	298 068	397 409
Pasywa razem		731 468	839 631	819 491


Skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów

	Noty	od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	18	133 884	135 789
Koszt własny sprzedaży	18	82 699	85 219
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		51 185	50 570
Koszty sprzedaży		6 325	6 559
Koszty ogólnego zarządu		8 296	6 904
Pozostałe przychody operacyjne		1 277	134
Pozostałe koszty operacyjne		413	113
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		37 428	37 128
Przychody finansowe	19	4 557	300
Koszty finansowe	20	3 280	6 210
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	21	232	(958)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		38 937	30 260
Podatek dochodowy	22,23	8 013	6 211
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		30 924	24 049
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej			
Zysk (strata) netto		30 924	24 049
Zysk (strata) netto przypadający:			
– akcjonariuszom podmiotu dominującego		29 471	24 233
– podmiotom niekontrolującym		1 453	(184)
Inne dochody całkowite			
Całkowite dochody		30 924	24 049
Całkowite dochody przypadające:			
– akcjonariuszom podmiotu dominującego		29 471	24 233
– podmiotom niekontrolującym		1 453	(184)



Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

	Noty	od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej			
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	24	1,64	1,35
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej			
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	24	1,64	1,35
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	24	1,64	1,35
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej			
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	24	1,64	1,35


Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Za okres od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
Saldo na początek okresu	3 600	122 370	413 997	539 967	1 596	541 563
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)				–		–
Dywidendy i zaliczki na dywidendy			(43 200)	(43 200)	(5 433)	(48 633)
Wycena programu motywacyjnego			1 170	1 170		1 170
Razem transakcje z właścicielami	–		(42 030)	(42 030)	(5 433)	(47 463)
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2024 roku			29 471	29 471	1 453	30 924
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.06.2024 roku				–		–
Razem całkowite dochody	–		29 471	29 471	1 453	30 924
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)				–		–
Zmiana wartości kapitału własnego w okresie	–	–	(12 559)	(12 559)	(3 980)	(16 539)
Saldo na koniec okresu (dane niebadane)	3 600	122 370	401 438	527 408	(2 384)	525 024

Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
Saldo na początek okresu	3 600	122 370	304 079	430 049	630	430 679
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)			(11)	(11)	11	–
Dywidendy i zaliczki na dywidendy			(30 420)	(30 420)	(3 396)	(33 816)
Wycena programu motywacyjnego			2 339	2 339		2 339
Razem transakcje z właścicielami	–		(28 092)	(28 092)	(3 385)	(31 477)
Zysk netto za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku			138 010	138 010	4 351	142 361
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku				–		–
Razem całkowite dochody	–		138 010	138 010	4 351	142 361
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)				–		–
Zmiana wartości kapitału własnego w okresie	–	–	109 918	109 918	966	110 884
Saldo na koniec okresu	3 600	122 370	413 997	539 967	1 596	541 563


Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym (cd.)

Za okres od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
Saldo na początek okresu	3 600	122 370	304 079	430 049	630	430 679
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)			(11)	(11)	11	–
Dywidendy i zaliczki na dywidendy			(30 420)	(30 420)	(3 396)	(33 816)
Wycena programu motywacyjnego			1 170	1 170		1 170
Razem transakcje z właścicielami	–		(29 261)	(29 261)	(3 385)	(32 646)
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2023 roku			24 233	24 233	(184)	24 049
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.06.2023 roku				–		–
Razem całkowite dochody	–		24 233	24 233	(184)	24 049
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)				–		–
Zmiana wartości kapitału własnego w okresie	–	–	(5 028)	(5 028)	(3 569)	(8 597)
Saldo na koniec okresu (dane niebadane)	3 600	122 370	299 051	425 021	(2 939)	422 082



Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Noty	od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		38 937	30 260
Korekty razem		(47 401)	28 190
Amortyzacja	26	885	1 308
Odsetki	26	3 254	6 195
Zysk/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych	26	(99)	(44)
Zmiana stanu rezerw		488	205
Zmiana stanu zapasów	26	(35 050)	742
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach powierniczych		5 703	(172)
Zmiana stanu należności	26	56 993	(17 934)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	26	(80 745)	36 720
Inne korekty (program motywacyjny)	33	1 170	1 170
Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej		(8 464)	58 450
(Zapłacony)/ zwrócony podatek dochodowy		(15 260)	(8 665)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(23 724)	49 785
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(471)	(55)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		100	43
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanim			
Pożyczki udzielone jednostkom niepowiązanim			
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim			
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych jednostkom niepowiązanim			
Otrzymane odsetki			
Wydatki na aktywa finansowe			
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(371)	(12)


Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych (cd.)

	Noty	od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
Wykup dłużnych papierów wartościowych		(50 000)	(58 745)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów			45 574
Spłaty kredytów			(21 741)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu		(404)	(1 019)
Odsetki zapłacone	27	(4 442)	(11 831)
Dywidendy wypłacone			
Inne wydatki finansowe			
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(54 846)	(47 762)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(78 941)	2 011
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	9	236 048	65 388
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		157 107	67 399
o ograniczonej możliwości dysponowania		686	1 612



Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o jednostce dominującej

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

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

Siedziba Spółki mieści się pod adresem: ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław, Polska.

Podstawowym miejscem prowadzenia działalności gospodarczej jest: ul. Krawiecka 1 lok 101, 50-148 Wrocław, Polska.

Jednostką dominującą wyższego szczebla w stosunku do Lokum Deweloper S.A. jest spółka Nasze Pasaże Spółka Akcyjna, a jednostką dominującą najwyższego szczebla jest Halit spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

W dniu 17 sierpnia 2023 roku doszło do rejestracji spółki Halit sp. z o. o. (KRS 0001052638), która powstała w wyniku transgranicznego przekształcenia (transgranicznego przeniesienia siedziby) spółki Halit S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu. W wyniku rejestracji przekształcenia transgranicznego w Krajowym Rejestrze Sądowym akcjonariuszem spółki Nasze Pasaże S.A. (która posiada akcje Lokum Deweloper S.A.) stała się spółka Halit sp. z o. o.

Dariusz Olczyk posiada (bezpośrednio i pośrednio) liczbę akcji, która pozwala mu na faktyczną kontrolę nad Spółką.

Od zakończenia poprzedniego okresu sprawozdawczego nie wystąpiły zmiany w nazwie ani zmiany innych danych identyfikacyjnych jednostki sprawozdawczej.

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

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

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku oraz do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania skład zarządu nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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

W dniu 14 czerwca 2024 roku rada nadzorcza Lokum Deweloper S.A. podjęła uchwały w sprawie powołania członków zarządu na nową 3-letnią kadencję i powierzenia funkcji prezesa zarządu panu Bartoszowi Kuźnarowi i wiceprezesa zarządu ds. finansowych panu Tomaszowi Dotkusiowi.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku oraz do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania skład rady nadzorczej nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

- Dariusz Olczyk – przewodniczący rady nadzorczej,



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

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku oraz do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania skład komitetu audytu nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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

1.3. Charakter działalności Grupy

Przedmiotem działalności Grupy jest realizacja projektów deweloperskich.

1.4. Informacje o Grupie Kapitałowej

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

Nazwa jednostki zależnej	Siedziba	w dalszej części sprawozdania zwana jako
Lokum Holding 1 sp. z o.o.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum Holding 1
Olczyk sp. z o.o.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Olczyk
Olczyk sp. z o.o. Lokum 1 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 1
Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 4
Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 7
Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 8
Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 9
Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 11
Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 13
Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 14
Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 15
Olczyk sp. z o.o. Lokum 16 S.K.A.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 16
Olczyk sp. z o.o. Lokum la Vida sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum la Vida
Olczyk sp. z o.o. Lokum Górska sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum Górska
LOKUM DEWELOPER Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	Kraków (ul. Wadowicka 3c, 30-347 Kraków)	Lokum Deweloper FIZ

Na dzień 30 czerwca 2024 roku wyżej wymienione jednostki zależne podlegały konsolidacji.

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

Spółki z Grupy Kapitałowej w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku nie zaprzestały żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

W 2023 roku w skład Grupy Kapitałowej wchodziły również spółki: Lokum 2, Lokum 10 i Lokum 12, które połączyły się z innymi spółkami z Grupy Kapitałowej oraz Lokum Holding 2, Lokum Holding 3, Lokum Holding 4, LD, dla których w grudniu 2023 roku likwidatorzy zakończyli proces likwidacji.



Na dzień 30 czerwca 2024 roku Grupa składała się z:

- a) Lokum Deweloper S.A. (jednostka dominująca Grupy);
- b) spółek zależnych nieprowadzących działalności deweloperskiej:
 - Lokum Holding 1 (spółka zależna, wspólnik i akcjonariusz spółek operacyjnych);
 - Olczyk (spółka zależna, wspólnik i komplementariusz spółek operacyjnych);
- c) spółek operacyjnych prowadzących działalność strictly deweloperską (zakup gruntów, prowadzenie inwestycji, sprzedaż mieszkań) w formie spółek osobowych, spółek zależnych: Lokum 1, Lokum 4, Lokum 7, Lokum 8, Lokum 9, Lokum 11, Lokum 13, Lokum 14, Lokum 15, Lokum 16, Lokum la Vida, Lokum Góralska;
- d) Lokum Deweloper FIZ (fundusz inwestycyjny zamknięty, którego większość certyfikatów inwestycyjnych jest w posiadaniu Lokum Deweloper S.A.).

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

W dniu 5 stycznia 2024 roku spółka Lokum Holding 4 została wykreślona z Rejestru Przedsiębiorców (w dniu 12 czerwca 2023 roku Sąd Rejestrowy dokonał w Krajowym Rejestrze Przedsiębiorców wpisu w zakresie rozpoczęcia procedury likwidacji spółki Lokum Holding 4).

W dniu 9 stycznia 2024 roku spółka LD została wykreślona z Rejestru Przedsiębiorców (w dniu 13 czerwca 2023 roku Sąd Rejestrowy dokonał w Krajowym Rejestrze Przedsiębiorców wpisu w zakresie rozpoczęcia procedury likwidacji spółki LD).

W dniu 18 stycznia 2024 roku spółka Lokum Holding 3 została wykreślona z Rejestru Przedsiębiorców (w dniu 6 lipca 2023 roku Sąd Rejestrowy dokonał w Krajowym Rejestrze Przedsiębiorców wpisu w zakresie rozpoczęcia procedury likwidacji spółki Lokum Holding 3).

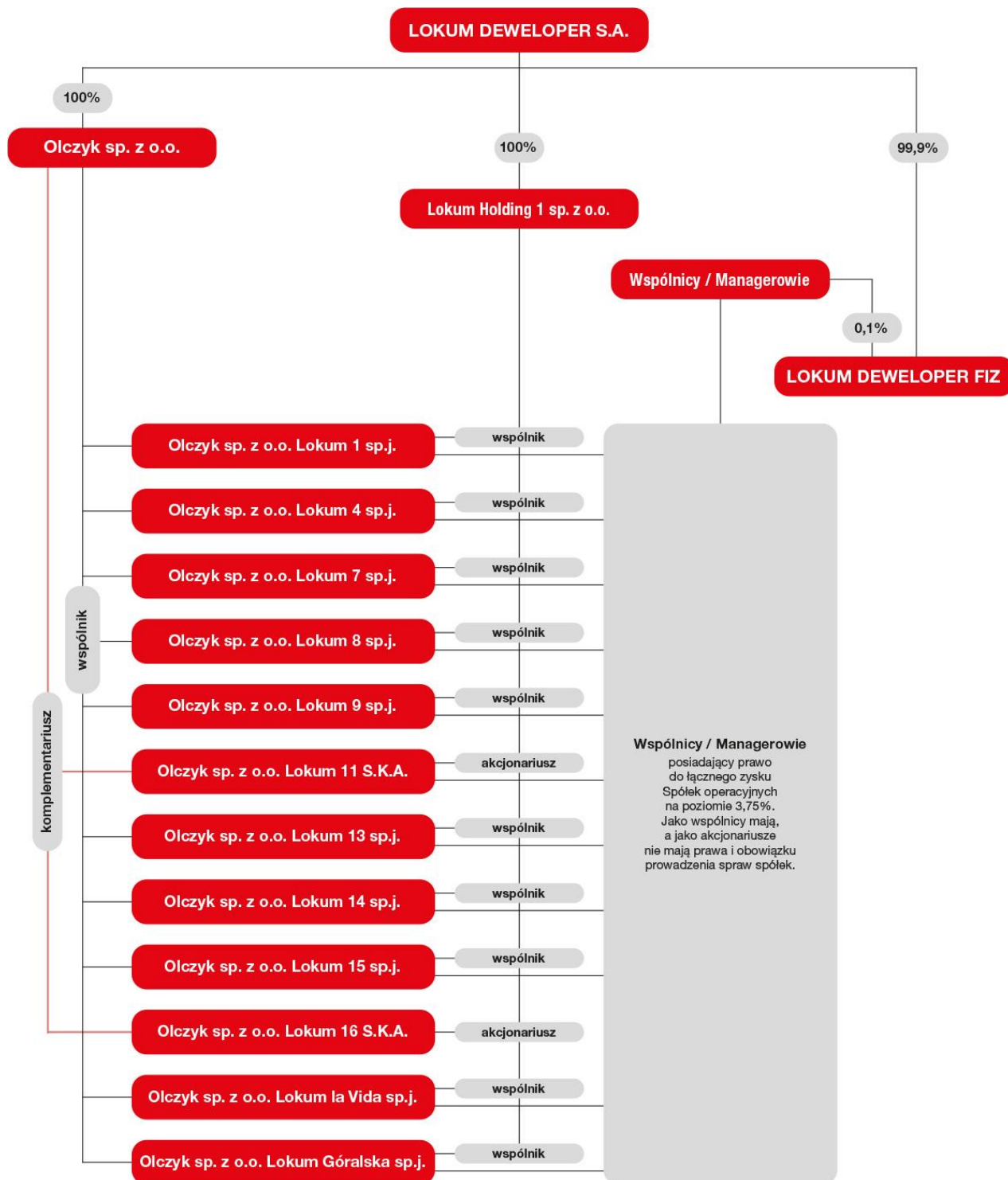
Wydarzenia po dniu bilansowym

W dniu 26 sierpnia 2024 roku doszło do zawiązania nowej spółki operacyjnej Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum Siechnice spółka jawna. W dniu 28 sierpnia 2024 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu – VI Wydział Gospodarczy dokonał wpisu do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego spółki z siedzibą we Wrocławiu pod numerem KRS 0001123830. Wspólnikami spółki są: Lokum Holding 1, Olczyk, Marek Kokot, Arkadiusz Król. Spółka jako jednostka zależna podlega konsolidacji.

W dniu 30 sierpnia 2024 roku spółka Olczyk, Marek Kokot, Arkadiusz Król i spółka Lokum Holding 1 dokonali zmian umów spółek jawnych z Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper, poprzez zmianę struktury własnościowej tych spółek, tj. Lokum 7, Lokum 9, Lokum 13, w związku z wystąpieniem z tych spółek wspólników Marka Kokota oraz Arkadiusza Króla. Wspólnikami spółek pozostały: Olczyk oraz Lokum Holding 1.



Poniżej zaprezentowano schemat organizacyjny Grupy na dzień 30 czerwca 2024 roku.





2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

2.1. Podstawa sporządzenia

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

Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres pierwszych 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku oraz dane na ten dzień. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym obejmują dane za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku oraz dane porównywalne za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej obejmuje dane na dzień 30 czerwca 2024 roku oraz dane porównywalne na dzień 30 czerwca 2023 roku. Dla pełniejszego zrozumienia sytuacji finansowej oraz majątkowej zamieszczono dodatkowo jako dane za okresy porównywalne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku.

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

Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji i ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku, opublikowanym w dniu 27 marca 2024 roku.

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

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

2.2. Zasady rachunkowości

Niniejsze półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku, za wyjątkiem przyjętych zmian standardów oraz odstępstwa od zasad rachunkowości opisanego w notce 2.3 niniejszego sprawozdania finansowego. Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe uwzględnia wymogi wszystkich zatwierdzonych przez Unię Europejską Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji.

Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę od 2024 roku

Następujące zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE weszły w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Grupy za 2024 rok:

- zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych dotyczą klasyfikacji zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe, mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku lub później;
- zmiany do MSR 7 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych i MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji dotyczą ujawniania informacji na temat umów finansowych z dostawcami, mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku lub później;
- zmiany do MSSF 16 Leasing dotyczą sposobu wyceny zobowiązania z tytułu transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.



Nowe lub zmienione standardy i interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2024 roku, nie miały istotnego wpływu na półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Standardy i interpretacje, które nie są jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różni się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów oraz zmian do standardów, które według stanu na dzień 30 czerwca 2024 roku nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- a) zmiany do MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych dotyczą oceny braku możliwości wymiany walut, mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2025 roku;
- b) zmiany do MSSF 9 Instrumenty finansowe i MSSF 7 Instrumenty finansowe – ujawnienia informacji – zmiany dotyczą klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych (nowy standard będzie obowiązywał od 1 stycznia 2026 roku);
- c) MSSF 18 Prezentacja i ujawnienie informacji w sprawozdaniach finansowych – standard ma zastąpić MSR 1 (nowy standard będzie obowiązywał od 1 stycznia 2027 roku);
- d) MSSF 19 Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji (nowy standard będzie obowiązywał od 1 stycznia 2027 roku);
- e) MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez Unię Europejską;
- f) zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe i MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem - termin wejścia w życie został odroczone bezterminowo.

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

2.3. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

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

Informacje o szacunkach i założeniach, które są znaczące dla półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2023 rok.

3. Znaczące zdarzenia i transakcje

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

Stopy procentowe

Rada Polityki Pieniężnej w lipcu 2023 roku oficjalnie zakończyła cykl podwyżek stóp procentowych, które pozostawały na niezmiennym poziomie od września 2022 roku. Po dwóch obniżkach stóp procentowych we wrześniu i październiku 2023 roku, odpowiednio o 75 i 25 punktów bazowych oraz utrzymaniu poziomu stóp w kolejnych miesiącach, stopa referencyjna na dzień zatwierdzenia do publikacji sprawozdania wynosi 5,75%, a dalsze decyzje Rady Polityki Pieniężnej w zakresie kształtowania stóp procentowych są niepewne. Na podstawie WIBOR 3M i 6M jest ustalane oprocentowanie zaciągniętych przez Grupę Kapitałową kredytów oraz obligacji wyemitowanych przez Lokum Deweloper S.A. Zarząd, reagując na wysoki poziom stóp procentowych, podjął działania w celu redukcji zadłużenia odsetkowego Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper. Proces ten rozpoczął się w 4 kwartale 2022 roku poprzez skup obligacji własnych celem ich umorzenia, w wyniku czego do końca 1 kwartału 2023 roku w całości zostały wykupione dwie serie obligacji, tj. seria F i seria G o łącznej wartości



nominalnej 100 000 tys. PLN. Proces redukcji zadłużenia został wznowiony w 4 kwartale 2023 roku wraz z emisją nowej serii J (53 000 tys. PLN) oraz przedterminowym wykupem wszystkich obligacji serii H (100 000 tys. PLN), co skutkowało obniżeniem zadłużenia z tytułu obligacji na koniec 2023 roku o kolejne 47 000 tys. PLN (wartość nominalna wyemitowanych obligacji). Ostatnim zrealizowanym etapem redukcji zadłużenia był całkowity wykup obligacji serii I (50 000 tys. PLN) w dniu 2 lutego 2024 roku.

Zmiana w rekomendacji S w lutym 2023 roku dotycząca zmniejszenia bufora uwzględnianego w procesie badania zdolności kredytowej z 5 p.p. do 2,5 p.p. oraz uruchomienie z dniem 1 lipca 2023 roku programu Bezpieczny Kredyt 2% miały pozytywny wpływ na rynek kredytów hipotecznych w Polsce oraz na zwiększenie ilości zawartych umów z klientami przez Grupę. Program Bezpieczny Kredyt 2% nie będzie kontynuowany, limit na dopłaty na lata 2023 i 2024 został wyczerpany. Zapowiadany przez rząd program "Mieszkanie na start" mający zastąpić wsparcie nabywców mieszkań w postaci "Bezpiecznego kredytu 2%" jest obecnie przedmiotem sporów koalicji rządzącej, a kształt jego ulega częstym zmianom. Nowy program pomocowy stoi jednak pod znakiem zapytania i nie można też wykluczyć rezygnacji z niego.

Na chwilę obecną zarząd nie jest w stanie oszacować wpływu, jaki wyżej wymienione czynniki będą miały w przyszłości na poziom sprzedaży i wyniki Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper.

Wojna w Ukrainie

Trwająca już ponad 2 lata wojna w Ukrainie miała wpływ na wiele gałęzi gospodarki. Branża deweloperska doświadczyła zarówno znacznego wzrostu kosztów działalności jak i częstych niedoborów wykwalifikowanych pracowników. Na dzień zatwierdzenia do publikacji sprawozdania finansowego Ukraina broni swojego terytorium, a przebieg konfliktu nie zapowiada rychłego przełomu. Potencjalna eskalacja wojny na Ukrainie może w przyszłości rzutować na wyniki osiągnięte przez Grupę Kapitałową Lokum Deweloper. Zaostrzenie konfliktu może negatywnie oddziaływać na sprzedaż mieszkań, wzrost inflacji, niedobór surowców i materiałów, kryzys energetyczny, brak pracowników oraz deprecjację PLN wobec USD i EUR jako waluty państwa ościennego.

Pozostałe zdarzenia i transakcje

W dniu 11 stycznia 2024 roku Emitent podjął decyzję o zamiarze przeprowadzenia w dniu 2 lutego 2024 roku przedterminowego całościowego wykupu na żądanie Emitenta obligacji serii I o łącznej wartości nominalnej 50 000 tys. PLN. Spółka była uprawniona do przeprowadzenia przedterminowego wykupu obligacji na żądanie własne zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji Obligacji serii I. Obligacje podlegały spłacie w wyniku realizacji ww. opcji w kwocie stanowiącej sumę wartości nominalnej jednej obligacji (1 tys. PLN) oraz dodatkowej premii w wysokości 0,50% wartości nominalnej jednej obligacji (5,00 PLN). Dodatkowo obligatariuszom wypłacony został należny do dnia 22 lutego 2024 roku kupon za 5 okres odsetkowy w wysokości 28,40 PLN na jedną obligację. Dniem Ustalenia Praw dla przedterminowego wykupu obligacji był dzień 25 stycznia 2024 roku. Przedterminowy wykup obligacji zrealizowany został za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW.

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

4. Sezonowość działalności

Podstawowa działalność operacyjna Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

5. Segmenty operacyjne

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



6. Zapasy

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy ujęte są następujące pozycje zapasów:

	30.06.2024 (dane niebadane)			31.12.2023			30.06.2023 (dane niebadane)		
	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem
Materiały		46	46		8	8		11	11
Półprodukty i produkcja w toku	70 121	99 334	169 455	70 223	47 830	118 053	101 769	248 777	350 546
Wyroby gotowe	7 157	105 179	112 336	12 296	169 609	181 905	12 271	121 730	134 001
Towary	200 238		200 238	146 947		146 947	146 947		146 947
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	13 964		13 964	13 964		13 964	27 307		27 307
Wartość bilansowa zapasów razem	291 480	204 559	496 039	243 430	217 447	460 877	288 294	370 518	658 812

Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości Grupy, pozycja „Półprodukty i produkty w toku” zawiera głównie posiadane przez Grupę nieruchomości oraz nakłady na projekty deweloperskie w przygotowaniu i w trakcie realizacji. Pozycja „Produkty gotowe” zawiera nieruchomości, na których zakończono projekt deweloperski i rozpoczęto sprzedaż. Nieruchomość gruntowa, na której planowany jest projekt deweloperski przed jej rozpoczęciem stanowi „Towar”.

W okresie pierwszych sześciu miesięcy 2024 roku Grupa nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku odpis aktualizujący wartość zapasów nie wystąpił (w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2023 roku wykorzystano cały pozostały odpis w kwocie 3 583 tys. PLN).

Wartość zapasów będących przedmiotem zabezpieczenia na dzień 30 czerwca 2024 roku wynosiła 96 286 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2023 roku: 64 281 tys. PLN).

W dniu 11 sierpnia 2023 roku Lokum la Vida zawarła umowę kredytową na realizację inwestycji Lokum la Vida etap I. Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości gruntowej stanowiącej majątek spółki. W dniu 8 września 2023 roku w sądzie został złożony wniosek o wpis hipoteki w wysokości 72 757 tys. PLN. Hipoteka została wpisana do księgi wieczystej nieruchomości będącej zabezpieczeniem umowy kredytowej w dniu 19 września 2023 roku.

W dniu 20 grudnia 2023 roku Lokum 4 zawarła umowę kredytową na realizację inwestycji Lokum Porto etap VI-VII – budynki E, F, G, H. Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości gruntowej stanowiącej majątek spółki. W dniu 6 marca 2024 roku w sądzie został złożony wniosek o wpis hipoteki w wysokości 147 868 tys. PLN. Hipoteka została wpisana do księgi wieczystej nieruchomości będącej zabezpieczeniem umowy kredytowej w dniu 29 maja 2024 roku.

W dniu 22 marca 2024 roku Lokum la Vida zawarła umowę kredytową na realizację inwestycji Lokum la Vida etap II. Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości gruntowej stanowiącej majątek spółki. Hipoteka umowna do kwoty 183 607 tys. PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Lothara Herbsta stanowi wspólne zabezpieczenie kredytu oraz umowy kredytowej z dnia 11 sierpnia 2023 roku. Hipoteka została wpisana do księgi wieczystej nieruchomości będącej zabezpieczeniem umowy kredytowej w dniu 13 maja 2024 roku.

Łączna wartość wszystkich hipotek ustanowionych na zapasach Grupy na dzień 30 czerwca 2024 roku wynosiła 331 474 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosiła 220 624 tys. PLN).



7. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	30.06.2024 (dane niebadane)	31.12.2023	30.06.2023 (dane niebadane)
Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	2 146	5 090	4 138
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	6 187	51 448	21 893
Zaliczki/Zadatki na poczet zakupu nieruchomości gruntowych	10 024	19 834	19 557
Pozostałe przedpłaty i zaliczki	69	267	655
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 804	1 518	3 255
Pozostałe należności	117	180	194
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności netto	21 347	78 337	49 692
Odpisy aktualizujące wartość należności	(1 697)	(1 929)	(13 156)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności brutto	23 044	80 266	62 848

8. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Zmiany odpisów aktualizujących wartość należności prezentuje poniższa tabela:

	od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2023	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)
Stan na początek okresu	1 929	12 198	12 198
Odpisy ujęte jako koszt w okresie		1 749	958
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	(232)	(12 018)	
Stan na koniec okresu	1 697	1 929	13 156

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku, w związku z umorzeniem postępowania podatkowego z tytułu podatku zryczałtowanego za rok 2018 oraz za rok 2019, Grupa dokonała rozwiązania całości odpisu aktualizującego w kwocie 12 018 tys. PLN. Szczegółowy opis kontroli celno-skarbowych zawarto w nocie 28.3.

9. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	30.06.2024 (dane niebadane)	31.12.2023	30.06.2023 (dane niebadane)
Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	83 631	60 624	
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	73 476	175 424	67 399
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	157 107	236 048	67 399

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

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego ze środkami pieniężnymi równa się ich wartości bilansowej. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 30 czerwca 2024 roku nie różni się istotnie od ich wartości bilansowej.



10. Kapitał podstawowy i stany posiadanych akcji

Podmiot dominujący Lokum Deweloper S.A. został zarejestrowany w 2011 roku. Na dzień 30 czerwca 2024 roku kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosił 3 600 tys. PLN i składał się z 18 000 000 sztuk akcji o wartości nominalnej 0,20 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone. Wszystkie akcje w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy oraz każda akcja daje prawo do jednego głosu na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy.

Liczba akcji w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2024 roku i w roku 2023 nie uległa zmianie.

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale podstawowym	Udział w głosach na WZA
Dariusz Olczyk:				
bezpośrednio	84 690	84 690	0,47%	0,47%
pośrednio Nasze Pasaże S.A.	12 760 000	12 760 000	70,89%	70,89%
łącznie	12 844 690	12 844 690	71,36%	71,36%
Kuźniar Fundacja Rodzinna	2 956 597	2 956 597	16,43%	16,43%
Pozostali akcjonariusze*	2 198 713	2 198 713	12,22%	12,22%
Razem	18 000 000	18 000 000	100,00%	100,00%

* udział poszczególnych podmiotów poniżej 5% kapitału podstawowego

Spółka Nasze Pasaże S.A. z siedzibą we Wrocławiu wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000546047 jest kontrolowana i nadzorowana przez Dariusza Olczyka będącego przewodniczącym rady nadzorczej spółki.

11. Dłużne papiery wartościowe

W okresie pierwszych 6 miesięcy 2024 roku Grupa nie emitowała nowych obligacji.

W dniu 11 stycznia 2024 roku Emitent podjął decyzję o zamiarze przeprowadzenia w dniu 2 lutego 2024 roku przedterminowego całościowego wykupu na żądanie Emitenta obligacji serii I o łącznej wartości nominalnej 50 000 tys. PLN. Spółka była uprawniona do przeprowadzenia przedterminowego wykupu obligacji na żądanie własne zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji Obligacji serii I. Obligacje podlegały spłacie w wyniku realizacji ww. opcji w kwocie stanowiącej sumę wartości nominalnej jednej obligacji (1 tys. PLN) oraz dodatkowej premii w wysokości 0,50% wartości nominalnej jednej obligacji (5,00 PLN). Dodatkowo obligatariuszom wypłacony został należny do dnia 22 lutego 2024 roku kupon za 5 okres odsetkowy w wysokości 28,40 PLN na jedną obligację. Dniem Ustalenia Praw dla przedterminowego wykupu obligacji był dzień 25 stycznia 2024 roku. Przedterminowy wykup obligacji zrealizowany został za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW.

	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótkoterminowe	Zobowiązanie długoterminowe	Oprocentowanie	Data wykupu
Stan na 30.06.2024							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii J	PLN	53 000	52 781	4 781	48 000	WIBOR 6M+ marża 3,85%-4,35% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	18.06.2027
Saldo na dzień 30.06.2024 roku (dane niebadane)		53 000	52 781	4 781	48 000		



	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótkoterminowe	Zobowiązanie długoterminowe	Oprocentowanie	Data wykupu
Stan na 31.12.2023							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii I	PLN	50 000	51 138	4 727	46 411	WIBOR 6M+ marża 4,20%-4,70% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	19.04.2025*
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii J	PLN	53 000	52 719	4 794	47 925	WIBOR 6M+ marża 3,85%-4,35% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	18.06.2027
Saldo na dzień 31.12.2023 roku		103 000	103 857	9 521	94 336		

*obligacje serii I zostały w całości wykupione w dniu 2 lutego 2024 roku

	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótkoterminowe	Zobowiązanie długoterminowe	Oprocentowanie	Data wykupu
Stan na 30.06.2023							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii H	PLN	100 000	105 943	34 548	71 395	WIBOR 6M+ marża 4,50%-5,00% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	05.09.2024*
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii I	PLN	50 000	51 846	5 260	46 586	WIBOR 6M+ marża 4,20%-4,70% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	19.04.2025**
Saldo na dzień 30.06.2023 roku (dane niebadane)		150 000	157 789	39 808	117 981		

*obligacje serii H zostały w całości wykupione w dniu 29 grudnia 2023 roku

**obligacje serii I zostały w całości wykupione w dniu 2 lutego 2024 roku

Wartość wskaźnika dźwigni finansowej dla obligacji serii J na dzień 30 czerwca 2024 roku była ujemna i wynosiła (0,21).

12. Leasing

12.1. Grupa jako leasingobiorca

Poniżej zaprezentowano aktywa oraz ich zmianę z tytułu prawa do użytkowania, uwzględnione w pozycji rzeczowych aktywów trwałych, nieruchomości inwestycyjnych oraz w zapasach według stanu na dzień 30 czerwca 2024 roku, 31 grudnia 2023 roku oraz 30 czerwca 2023 roku.

Za okres od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)	Budynki i budowle	Środki transportu	Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Razem
Wartość brutto na początek okresu	1 507	1 162	66	18 397	21 132
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)		459			459
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	(1 507)				(1 507)
Wartość brutto na koniec okresu	-	1 621	66	18 397	20 084
Umorzenie na początek okresu	(637)	(341)	-	(4 433)	(5 411)
Amortyzacja (-)	(127)	(147)			(274)
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (+)	764				764
Umorzenie na koniec okresu	-	(488)	-	(4 433)	(4 921)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)					-
Odwrócenie odpisów aktualizujących					-



Za okres od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)	Budynki i budowle	Środki transportu	Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Razem
Wartość bilansowa netto na początek okresu	870	821	66	13 964	15 721
Wartość bilansowa netto na koniec okresu	–	1 133	66	13 964	15 163

Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Budynki i budowle	Środki transportu	Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Razem
Wartość brutto na początek okresu	1 768	1 523	140	31 297	34 728
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)		265		1 200	1 465
Transfer*		(626)			(626)
Korekta wartości PWUG według MSSF 16	(261)		(74)	(14 100)	(14 435)
Wartość brutto na koniec okresu	1 507	1 162	66	18 397	21 132
Umorzenie na początek okresu	(382)	(503)	–	(3 548)	(4 433)
Amortyzacja (–)	(255)	(271)		(885)	(1 411)
Transfer*		433			433
Umorzenie na koniec okresu	(637)	(341)	–	(4 433)	(5 411)

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (–) –

Odwrócenie odpisów aktualizujących –

Wartość bilansowa netto na początek okresu	1 386	1 020	140	27 749	30 295
Wartość bilansowa netto na koniec okresu	870	821	66	13 964	15 721

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

Za okres od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	Budynki i budowle	Środki transportu	Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Razem
Wartość brutto na początek okresu	1 768	1 523	140	31 297	34 728
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)		265			265
Transfer*		(165)			(165)
Wartość brutto na koniec okresu	1 768	1 623	140	31 297	34 828
Umorzenie na początek okresu	(382)	(503)	–	(3 548)	(4 433)
Amortyzacja (–)	(127)	(140)		(442)	(709)
Transfer*		165			165
Umorzenie na koniec okresu	(509)	(478)	–	(3 990)	(4 977)

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (–) –

Odwrócenie odpisów aktualizujących –

Wartość bilansowa netto na początek okresu	1 386	1 020	140	27 749	30 295
Wartość bilansowa netto na koniec okresu	1 259	1 145	140	27 307	29 851

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



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

Koszty z tytułu:	Rodzaj kosztu	od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)
odsetek z tytułu leasingu	Koszty finansowe: Odsetki	91	103
leasingu krótkoterminowego	Koszty według rodzaju: Usługi obce	996	128
leasingu aktywów o niskiej wartości niebędący leasingiem krótkoterminowym	Koszty według rodzaju: Usługi obce	216	158
zmiennych opłat leasingowych nieuwjętych w wycenie zobowiązań leasingowych	Koszty według rodzaju: Usługi obce	153	158

Pozostające do spłaty przyszłe minimalne opłaty wynoszą:

	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	od 5 do 25 lat	Razem
Stan na 30.06.2024 (dane niebadane)				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	1 991	6 126	28 654	36 771
Koszty finansowe (-)	(176)	(1 646)	(20 024)	(21 846)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	1 815	4 480	8 630	14 925

	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	od 5 do 25 lat	Razem
Stan na 31.12.2023				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	2 176	6 547	29 132	37 855
Koszty finansowe (-)	(199)	(1 685)	(20 358)	(22 242)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	1 977	4 862	8 774	15 613

	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	od 5 do 25 lat	Razem
Stan na 30.06.2023 (dane niebadane)				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	2 661	6 530	26 467	35 658
Koszty finansowe (-)	(155)	(856)	(4 842)	(5 853)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	2 506	5 674	21 625	29 805

12.2. Grupa jako leasingodawca

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2024 roku oraz w 2023 roku Grupa nie rozpoznała żadnych umów leasingu finansowego zgodnie z MSSF 16. Grupa jest stroną umów leasingu operacyjnego. Aktywa oddane przez Grupę innym podmiotom do użytkowania na podstawie umów najmu zaliczane są do aktywów Spółki, a opłaty leasingowe z tytułu leasingów operacyjnych są ujmowane liniowo jako przychody ze sprzedaży produktów i usług. Leasing operacyjny dotyczy głównie nieruchomości stanowiących własność Grupy, objętych umowami najmu. Przychody z tytułu leasingu operacyjnego w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2024 roku wyniosły 295 tys. PLN (w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2023 – 860 tys. PLN).



13. Kredyty bankowe

Kredyty bankowe wg stanu na dzień 30 czerwca 2024 roku, 31 grudnia 2023 roku oraz 30 czerwca 2023 roku:

Data zawarcia umowy kredytowej	Spółka	Waluta	Wartość kredytu	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótko-terminowe	Zobowiązanie długo-terminowe	Oprocentowanie	Termin spłaty
11.08.2023	Lokum la Vida	PLN	48 504	–			WIBOR 3M+ marża	15.06.2026
20.12.2023	Lokum 4	PLN	98 578	–			WIBOR 3M+ marża	15.12.2026
22.03.2024	Lokum la Vida	PLN	73 900	–			WIBOR 3M+ marża	15.09.2026
Saldo na 30.06.2024			220 982	–	–	–		

Data zawarcia umowy kredytowej	Spółka	Waluta	Wartość kredytu	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótko-terminowe	Zobowiązanie długo-terminowe	Oprocentowanie	Termin spłaty
11.08.2023	Lokum la Vida	PLN	48 504	–			WIBOR 3M+ marża	15.06.2026
20.12.2023	Lokum 4	PLN	98 578	–			WIBOR 3M+ marża	15.12.2026
Saldo na 31.12.2023			147 082	–	–	–		

Data zawarcia umowy kredytowej	Spółka	Waluta	Wartość kredytu	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótko-terminowe	Zobowiązanie długo-terminowe	Oprocentowanie	Termin spłaty
21.12.2021	Lokum 4	PLN	108 620	32 499	32 499		WIBOR 3M+ marża	15.06.2024
31.03.2022	Lokum 15	PLN	50 913	491	491		WIBOR 3M+ marża	15.06.2024
Saldo na 30.06.2023			159 533	32 990	32 990	–		

W dniu 31 lipca 2023 roku Lokum 15 dokonała całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego na realizację inwestycji Lokum Verde etap III wraz z zamknięciem rachunku kredytowego, co skutkowało rozwiązaniem umowy kredytowej oraz rozpoczęciem procedury zwalniania zabezpieczeń.

W dniu 15 września 2023 roku Lokum 4 dokonała całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego na realizację inwestycji Lokum Porto – budynki K, L, M, N, O, P we Wrocławiu przy ul. Gnieźnieńskiej 6-8 (obecnie przy ulicy Długiej) wraz z zamknięciem rachunku kredytowego, co skutkowało rozwiązaniem umowy kredytowej oraz rozpoczęciem procedury zwalniania zabezpieczeń.

W dniu 11 sierpnia 2023 roku Lokum la Vida zawarła umowę o kredyt nieodnawialny na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na mocy której Lokum la Vida otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 48 504 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego "Lokum la Vida" we Wrocławiu przy ul. Lothara Herbsta - I etap obejmujący budowę dwóch budynków mieszkalnych, oznaczonych numerami 1 i 2. Kredyt udzielony jest na okres 35 miesięcy, do dnia 15 czerwca 2026 roku. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę banku. W związku z podpisaniem umowy ustanowione zostały w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna do kwoty 72 757 tys. PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Lothara Herbsta,
- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz banku na wierzytelnościach z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, prowadzonego w banku dla inwestycji,
- weksel własny in blanco z wystawienia Lokum la Vida wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Emitenta.

W dniu 20 grudnia 2023 roku Lokum 4 zawarła umowę o kredyt nieodnawialny na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na mocy której Lokum 4 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 98 578 tys. PLN



z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego "Lokum Porto" we Wrocławiu przy ul. Długiej nr 57G, 57H, 57J, 57K, 57L - obejmujący budowę czterech budynków mieszkalnych z usługami, oznaczonych literami E, F, G, H. Kredyt udzielony jest na okres 36 miesięcy, do dnia 15 grudnia 2026 roku. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę banku. W związku z podpisaniem umowy ustanowione zostały w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna łączna do kwoty 147 868 tys. PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz banku, ustanowiona na:
 - prawie własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Długiej 57G, 57H, 57J, 57K, 57L wraz z własnością budynków, które stanowią odrębną nieruchomość,
 - udziale przysługującym Lokum 4 w nieruchomości zlokalizowanej we Wrocławiu, obręb Stare Miasto, obejmującej działki nr 12/3, 12/6, 12/7 na dzień zawarcia umowy kredytowej,
- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz banku na wierzytelnościach z Mieszkaniowych Rachunków Powierniczych, prowadzonych w banku dla inwestycji,
- weksel własny in blanco z wystawienia Lokum 4 wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Emitenta.

W dniu 22 marca 2024 roku Lokum la Vida zawarła umowę o kredyt nieodnawialny na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na mocy której Lokum la Vida otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 73 900 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego "Lokum la Vida" we Wrocławiu przy ul. Lothara Herbsta - II etap obejmujący budowę trzech budynków mieszkalnych, oznaczonych numerami 3, 4 i 5. Kredyt udzielony jest na okres 30 miesięcy, do dnia 15 września 2026 roku. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę banku. W związku z podpisaniem umowy ustanowione zostały w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna do kwoty 183 607 tys. PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Lothara Herbsta, (niniejsza hipoteka stanowi wspólne zabezpieczenie kredytu oraz umowy kredytowej z dnia 11 sierpnia 2023 roku),
- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz banku na wierzytelnościach z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, prowadzonego w banku dla inwestycji,
- weksel własny in blanco z wystawienia Lokum la Vida wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Emitenta.

14. Rezerwy

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

Za okres od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)	Rezerwy na świadczenia pracownicze	Rezerwy na koszty napraw	Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopów	Razem
Stan na początek okresu	112	4 110	753	4 975
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie		260	228	488
Stan rezerw na koniec okresu	112	4 370	981	5 463
- długoterminowe	106	3 020		3 126
- krótkoterminowe	6	1 350	981	2 337



Rok zakończony 31 grudnia 2023	Rezerwy na świadczenia pracownicze	Rezerwy na koszty napraw	Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopów	Razem
Stan na początek okresu	95	2 860	868	3 823
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	17	1 250	753	2 020
Wykorzystanie rezerw (–)			(868)	(868)
Stan rezerw na koniec okresu	112	4 110	753	4 975
- długoterminowe	106	2 870		2 976
- krótkoterminowe	6	1 240	753	1 999

Za okres od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	Rezerwy na świadczenia pracownicze	Rezerwy na koszty napraw	Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopów	Razem
Stan na początek okresu	95	2 860	868	3 823
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie		240		240
Wykorzystanie rezerw (–)			(35)	(35)
Stan rezerw na koniec okresu	95	3 100	833	4 028
- długoterminowe	76	2 100		2 176
- krótkoterminowe	19	1 000	833	1 852

15. Zobowiązania z tytułu umów z klientami

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

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

Zobowiązania z tytułu umów z klientami	30.06.2024 (dane niebadane)	31.12.2023	30.06.2023 (dane niebadane)
Z tytułu wpłat klientów na zakup lokali mieszkalnych	5 037	7 034	18 476
Przychody przyszłych okresów/wpłaty na lokale	8 017	26 457	34 097
Zobowiązania z tytułu umów z klientami razem	13 054	33 491	52 573

16. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	30.06.2024 (dane niebadane)	31.12.2023	30.06.2023 (dane niebadane)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	16 581	14 900	13 152
Zobowiązania z tytułu niewypłaconej dywidendy	43 200		30 420
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	997	61 651	32 929
Zobowiązania z tytułu wypłaty udziałów w zyskach akcjonariuszom mniejszościowym	5 433		3 396
Pozostałe zobowiązania	104	487	1 180
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem	66 315	77 038	81 077



17. Instrumenty finansowe

Kategorie i klasy aktywów finansowych	30.06.2024 (dane niebadane)		31.12.2023		30.06.2023 (dane niebadane)	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
a) Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu						
Udzielone pożyczki					62	62
Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych	5 728	5 728	11 431	11 431	18 207	18 207
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	15 204	15 204	26 936	26 936	27 853	27 853
Środki pieniężne	73 476	73 476	175 424	175 424	67 399	67 399
b) Aktywa finansowe wyceniane do wartości godziwej przez wynik finansowy						
Ekwiwalenty pieniężne - jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	83 631	83 631	60 624	60 624		
c) Aktywa finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9						
Należności z tytułu podatków		6 230		51 527		21 961

Kategorie i klasy zobowiązań finansowych	30.06.2024 (dane niebadane)		31.12.2023		30.06.2023 (dane niebadane)	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
a) Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu						
Dłużne papiery wartościowe	53 168	52 781	104 176	103 857	154 786	157 789
Kredyty bankowe		–			35 351	32 990
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	13 054	13 054	33 491	33 491	52 573	52 573
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	75 092	75 092	25 894	25 894	62 781	62 781
b) Zobowiązania finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9						
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		7 122		74 894		33 209
Zobowiązania z tytułu leasingu		14 925		15 613		29 806

Przychody, koszty, zyski lub straty w podziale na kategorie instrumentów finansowych zaprezentowano w nocie 19 Przychody finansowe i nocie 20 Koszty finansowe.

Wszystkie instrumenty finansowe (zaprezentowane w notach powyżej) wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są przez Grupę klasyfikowane do poziomu 2. W przypadku jednostek uczestnictwa wartość godziwa jest ustalona w oparciu o cenę jednostki uczestnictwa, ogłoszoną przez towarzystwo funduszy inwestycyjnych. Sposób i technika wyceny instrumentów wycenianych w wartości godziwej nie zmieniły się w porównaniu do sposobu i techniki wyceny na dzień 31 grudnia 2023 roku.



18. Przychody i koszty

Przychody	od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)
Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów, w tym:	133 884	135 789
– mieszkań i lokali wraz z miejscami postojowymi i komórkami	128 948	129 165
– usług dodatkowych - wykańczanie lokali pod klucz	3 372	3 511
– pozostałe	1 564	3 113
SUMA przychodów ze sprzedaży	133 884	135 789
Pozostałe przychody operacyjne	1 277	134
Przychody finansowe	4 557	300
SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej	139 718	136 223
Przychody z działalności zaniechanej	–	–
Wartość przychodów razem	139 718	136 223

Przychody z działalności zaniechanej nie wystąpiły. Grupa nie prowadzi sprzedaży poza granicami Polski, tym samym całość jej przychodów dotyczy sprzedaży zrealizowanej na terenie kraju. Grupa ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonego dobra lub usługi (tj. składnika aktywów) klientowi, czyli z chwilą uzyskania kontroli przez klienta nad tym składnikiem aktywów.

Koszty	od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)
Koszt własny sprzedaży	82 699	85 219
Koszty sprzedaży	6 325	6 559
Koszty ogólnego zarządu	8 296	6 904
Pozostałe koszty operacyjne	413	113
Koszty finansowe	3 280	6 210
Strata/(odwrócenie straty) z tytułu utraty wartości aktywów	(232)	958
SUMA kosztów ogółem z działalności kontynuowanej	100 781	105 963
Koszty z działalności zaniechanej	–	–
Wartość kosztów razem	100 781	105 963



19. Przychody finansowe

Przychody finansowe	od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)
Odsetki, w tym:	4 553	300
<i>od jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych</i>	3 665	
<i>od środków pieniężnych</i>	888	286
<i>wykup obligacji poniżej nominatu</i>		12
<i>od udzielonych pożyczek</i>		2
Pozostałe przychody finansowe	4	
Przychody finansowe razem	4 557	300

20. Koszty finansowe

Koszty finansowe	od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)
Odsetki, w tym:	3 254	6 210
<i>od obligacji</i>	3 163	6 106
<i>od zobowiązań z tytułu leasingu</i>	91	103
Pozostałe koszty finansowe	26	
Koszty finansowe razem	3 280	6 210

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

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

21. (Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów

(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych	od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)
Odwrócenie odpisu aktualizującego należności	232	
Odpis aktualizujący wartość należności		(958)
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych razem	232	(958)



22. Podatek dochodowy

	od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)
Podatek bieżący		
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	8 178	6 756
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy		
Podatek bieżący	8 178	6 756
Podatek odroczony		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(165)	(545)
Rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych		
Podatek odroczony	(165)	(545)
Podatek dochodowy razem	8 013	6 211

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

23. Odroczony podatek dochodowy

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

	30.06.2024 (dane niebadane)	31.12.2023	30.06.2023 (dane niebadane)
Saldo na początek okresu:			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22 491	15 835	15 835
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	39 344	30 075	30 075
Podatek odroczonego per saldo na początek okresu	(16 853)	(14 240)	(14 240)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:			
Rachunek zysków i strat (+/-)	165	(2 613)	545
Zyski zatrzymane (+/-)			
Podatek odroczonego per saldo na koniec okresu, w tym:	(16 688)	(16 853)	(13 695)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21 319	22 491	10 538
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	38 007	39 344	24 233



Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji różnic przejściowych:

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2023	Zmiana stanu:			30.06.2024 (dane niebadane)
		Rachunek zysków i strat	Zyski zatrzymane	Przeniesienie do innej pozycji	
Aktywa:					
Rzeczowe aktywa trwałe	377	88			465
Nieruchomości inwestycyjne	833				833
Zapasy	107 885	(4 297)			103 588
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 172	(511)			1 661
Pasywa:					
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	112				112
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	753	228			981
Pozostałe rezerwy	3 956	250			4 206
Dłużne papiery wartościowe	1 422	(1 247)			175
Zobowiązania handlowe	775	(592)			183
Inne:					
Nierozliczone straty podatkowe	91	(88)			3
Razem różnice przejściowe	118 376	(6 169)	–	–	112 207
Stawka podatku	19%		19%		19%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	22 491		–		21 319

Dodatknie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2023	Zmiana stanu:			30.06.2024 (dane niebadane)
		Rachunek zysków i strat	Zyski zatrzymane	Przeniesienie do innej pozycji	
Aktywa:					
Rzeczowe aktywa trwałe	1 691	(558)			1 133
Nieruchomości inwestycyjne	64				64
Zapasy	12 173				12 173
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	929	(284)			645
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	852	1 969			2 821
Pasywa:					
Leasing	(13 483)	701			(12 782)
Inne:					
Wynik na sprzedaży lokali, dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności	68 421	(10 191)			58 230
Wycena inwestycji w jednostce zależnej	136 429	1 325			137 754
Razem różnice przejściowe	207 076	(7 038)	–	–	200 038
Stawka podatku	19%		19%		19%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	39 344				38 007



Odroczony podatek dochodowy w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku wynika z następujących pozycji różnic przejściowych:

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2022	Zmiana stanu:			30.06.2023 (dane niebadane)
		Rachunek zysków i strat	Zyski zatrzymane	Przeniesienie do innej pozycji	
Aktywa:					
Rzeczowe aktywa trwałe	317	145			462
Nieruchomości inwestycyjne	–				–
Zapasy	65 628	(23 914)			41 714
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 049				1 049
Pasywa:					
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	95				95
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	868	(35)			833
Pozostałe rezerwy	2 753	231			2 984
Dłużne papiery wartościowe	12 306	(4 167)			8 139
Zobowiązania handlowe	234	(137)			97
Inne:					
Nierozliczone straty podatkowe	92				92
Razem różnice przejściowe	83 342	(27 877)	–	–	55 465
Stawka podatku	19%		19%		19%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	15 835		–		10 538

Dodatknie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2022	Zmiana stanu:			30.06.2023 (dane niebadane)
		Rachunek zysków i strat	Inne całkowite dochody	Przeniesienie do innej pozycji	
Aktywa:					
Rzeczowe aktywa trwałe	2 406	(3)			2 403
Nieruchomości inwestycyjne	128				128
Zapasy	26 715	(426)			26 289
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 030	632			1 662
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	–				–
Pasywa:					
Leasing	(29 101)	733			(28 368)
Inne:					
Wynik na sprzedaży lokali, dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności	100 892	(22 547)			78 345
Wycena inwestycji w jednostce zależnej	56 221	(9 140)			47 081
Razem różnice przejściowe	158 291	(30 751)	–	–	127 540
Stawka podatku	19%		19%		19%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	30 075		–		24 233



24. Zysk na akcję

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

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

Liczba akcji zwykłych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2024 roku i w 2023 roku nie zmieniła się. Na 30 czerwca 2024 roku Lokum Deweloper S.A. nie ma potencjalnie rozwadniających akcji zwykłych.

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

	od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	18 000 000	18 000 000
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	–	–
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	18 000 000	18 000 000
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	29 471	24 233
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,64	1,35
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,64	1,35
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	–	–
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	–	–
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	–	–
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	29 471	24 233
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,64	1,35
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,64	1,35

25. Dywidendy

Dnia 26 czerwca 2024 roku walne zgromadzenie akcjonariuszy Lokum Deweloper S.A. podjęło uchwałę w sprawie przeznaczenia części zysku netto za rok 2023 w kwocie 43 200 tys. PLN do wypłaty dla akcjonariuszy Spółki. Na każdą akcję Spółki przypadała kwota 2,40 PLN dywidendy. Dywidendą objęte były wszystkie akcje Emitenta w liczbie 18 000 000 sztuk. Zwyczajne walne zgromadzenie Emitenta ustaliło jako dzień dywidendy datę 15 sierpnia 2024 roku oraz dzień 22 sierpnia 2024 roku jako termin wypłaty dywidendy. Pozostała część zysku netto, wypracowanego przez Spółkę w 2023 roku w kwocie 125 529 tys. PLN została przeznaczona na kapitał rezerwowy Spółki z przeznaczeniem na wypłatę zaliczki na dywidendę lub dywidendy na rzecz akcjonariuszy.

Dnia 14 czerwca 2023 roku walne zgromadzenie akcjonariuszy Lokum Deweloper S.A. podjęło uchwałę w sprawie przeznaczenia części zysku netto za rok 2022 w kwocie 30 420 tys. PLN do wypłaty dla akcjonariuszy Spółki. Na każdą akcję Spółki przypadała kwota 1,69 PLN dywidendy. Dywidendą objęte były wszystkie akcje Emitenta w liczbie 18 000 000 sztuk. Zwyczajne walne zgromadzenie Emitenta ustaliło jako dzień



dywidendy datę 3 lipca 2023 roku oraz dzień 10 lipca 2023 roku jako termin wypłaty dywidendy. Pozostała część zysku netto, wypracowanego przez Spółkę w 2022 roku w kwocie 28 005 tys. PLN została przeznaczona na kapitał zapasowy Spółki.

Wspólnicy/akcjonariusze spółek jawnych i komandytowo-akcyjnych nieposiadający kontroli, posiadają prawo do łącznego zysku spółek operacyjnych na poziomie 3,75%. Informację o dywidendach dla wspólników nieposiadających kontroli przedstawiono poniżej:

	od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)
Lokum 1	89	109	109
Lokum 2		1	1
Lokum 4	1 557	1 455	1 455
Lokum 7	57	46	46
Lokum 8	1 882	793	793
Lokum 9	36	48	48
Lokum 12		1	1
Lokum 13	884	569	569
Lokum 15	928	374	374
RAZEM	5 433	3 396	3 396

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku oraz w 2023 roku spółki z Grupy nie wypłacały zaliczek na dywidendy dla wspólników nieposiadających kontroli.

26. Przepływy pieniężne

	od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)
Amortyzacja:		
amortyzacja wartości niematerialnych		147
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	885	719
amortyzacja PWUG wykazanych w zapasach		442
	885	1 308
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:		
odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek		
odsetki naliczone od udzielonych pożyczek		(2)
wykup obligacji poniżej nominału		(12)
odsetki od leasingu	91	103
odsetki i opłaty od dłużnych papierów wartościowych	3 163	6 106
	3 254	6 195
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		
przychody ze sprzedaży wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych	(100)	(44)



	od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)
wartość netto sprzedanych wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych	1	
	(99)	(44)
Zmiana należności		
zmiana stanu należności wynikająca z bilansu	56 990	(17 935)
korekta o zmianę stanu należności długoterminowych	3	1
	56 993	(17 934)
Zmiana stanu zapasów		
zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu	(35 162)	(506)
korekta o koszty finansowe	112	1 690
korekta wartości początkowej aktywa z tytułu prawa do użytkowania		
korekta o zmianę stanu aktywów z tytułu praw do użytkowania		(442)
	(35 050)	742
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych		
zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu	(31 160)	71 385
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu dywidendy	(43 200)	(30 420)
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu wypłaty udziałów w zyskach akcjonariuszom mniejszościowym	(5 433)	(3 396)
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu wypłaty w związku z wystąpieniem komandytariuszy		
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu nabycia aktywów trwałych	(219)	(59)
korekta o zmianę stanu zobowiązań długoterminowych	(733)	(790)
	(80 745)	36 720



27. Uzgodnienie stanu zadłużenia

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

	od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2023	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)
Zobowiązania finansowe na początek okresu			
- obligacje	103 857	220 478	220 478
- kredyty		9 157	9 157
- leasingi	15 613	30 560	30 560
Zobowiązania finansowe na początek okresu razem	119 470	260 195	260 195
Zmiany wynikające z przepływów gotówkowych, w tym:			
wpływy z tyt. otrzymanych kredytów		55 521	45 574
wpływy z tyt. wyemitowanych obligacji (pomniejszone o wydatki na emisje)		42 354	
wpływy z tyt. spłaty otrzymanych kredytów		(64 678)	(21 741)
wpływy z tyt. wykupu obligacji	(50 000)	(148 448)	(58 745)
płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(404)	(1 977)	(1 019)
odsetki i prowizje zapłacone w okresie	(4 442)	(25 240)	(11 831)
	(54 846)	(142 468)	(47 762)
Zmiany bezgotówkowe, w tym:			
wartość początkowa aktywów w leasingu przyjętych w roku obrotowym	459	1 465	265
wykup obligacji poniżej nominalu		(12)	(12)
korekta wartości początkowej aktywa z tytułu prawa do użytkowania	(743)	(14 435)	
odsetki i prowizje naliczone w okresie	3 366	14 725	7 899
	3 082	1 743	8 152
Zobowiązania finansowe na koniec okresu			
- obligacje	52 781	103 857	157 789
- kredyty			32 990
- leasingi	14 925	15 613	29 806
Zobowiązania finansowe na koniec okresu razem	67 706	119 470	220 585

28. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

28.1. Poręczenia i gwarancje wewnątrz Grupy

Spółki z Grupy udzielają sobie wzajemnych poręczeń zarówno w związku z zaciąganimi wspólnie kredytami, jak i w ramach transakcji zakupowych. Transakcje te mają charakter wewnątrzgrupowy, poręczenie dotyczy zobowiązań kredytowych oraz zobowiązań handlowych wobec jednostek niepowiązanych. Zmiany udzielonych poręczeń i gwarancji wewnątrz Grupy opisano w nocie 29 niniejszego sprawozdania finansowego.

Wynik wyceny tych gwarancji według MSSF 9 na dzień 30 czerwca 2024 roku jest nieistotny.



28.2. Sprawy sądowe

Istotne sprawy sądowe opisano w nocie 30 niniejszego sprawozdania finansowego.

28.3. Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. Opis ryzyk i niepewności związanych ze sprawami podatkowymi został umieszczony w Sprawozdaniu z działalności zarządu Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku w nocie 3.

W dniu 8 września 2023 roku Lokum Deweloper S.A. otrzymała decyzję Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu z dnia 25 sierpnia 2023 roku w sprawie umorzenia postępowania podatkowego za rok 2018, w której organ podatkowy uznał postępowanie za bezprzedmiotowe. Decyzja stała się ostateczna po upływie 14 dni od dnia jej doręczenia. 30 września 2023 roku, w związku z umorzeniem postępowania, Spółka dokonała rozwiązania całości odpisu aktualizującego w kwocie 3 622 tys. PLN.

W dniu 19 października 2023 roku Lokum Deweloper S.A. otrzymała decyzję Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu z dnia 5 października 2023 roku w sprawie umorzenia postępowania podatkowego za rok 2019, w której organ podatkowy uznał postępowanie za bezprzedmiotowe. Decyzja stała się ostateczna po upływie 14 dni od dnia jej doręczenia. Na dzień 31 grudnia 2023 roku, w związku z umorzeniem postępowania, Spółka dokonała rozwiązania całości odpisu aktualizującego w kwocie 8 396 tys. PLN.

Szczegółowy opis zakończonych w 2023 roku kontroli został przedstawiony w Sprawozdaniu z działalności zarządu Grupy Kapitałowej za rok 2023.

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

Spółki z Grupy udzielają sobie wzajemnych poręczeń zarówno w związku z zaciąganiem wspólnie kredytami, jak i w ramach transakcji zakupowych. Transakcje te mają charakter wewnątrzgrupowy, poręczenie dotyczy zobowiązań kredytowych oraz zobowiązań handlowych wobec jednostek niepowiązanych.

Zmiany udzielonych poręczeń i gwarancji wewnątrz Grupy w pierwszej połowie 2024 roku

W dniu 18 stycznia 2024 roku spółka Lokum Deweloper S.A. nieodwołalnie i bezwarunkowo poręczyła za zobowiązania spółki Lokum Góralska dotyczące zapłaty ceny sprzedaży i wynikające z zawartej w dniu 20 grudnia 2023 roku między Lokum Góralska a Lokum Deweloper FIZ umowy sprzedaży nieruchomości gruntowych. Poręczenie ustalone zostało na okres od dnia zawarcia umowy do czasu pełnego wykonania przez Lokum Góralska zobowiązań określonych w porozumieniu, jednak nie później niż do dnia 30 czerwca 2026 roku.

W dniu 22 marca 2024 roku Lokum la Vida zawarła umowę o kredyt nieodnawialny na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na mocy której Lokum la Vida otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 73 900 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego "Lokum la Vida" we Wrocławiu przy ul. Lothara Herbsta - II etap obejmujący budowę trzech budynków mieszkalnych, oznaczonych numerami 3, 4 i 5. Kredyt udzielony jest na okres 30 miesięcy, do dnia 15 września 2026 roku. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę banku. W związku z podpisaniem umowy ustanowione zostały w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna do kwoty 183 607 tys. PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Lothara Herbsta, (niniejsza hipoteka stanowi wspólne zabezpieczenie kredytu oraz umowy kredytowej z dnia 11 sierpnia 2023 roku),
- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz banku na wierzytelnościach z Mieszkaninowego Rachunku Powierniczego, prowadzonego w banku dla inwestycji,
- weksel własny in blanco z wystawienia Lokum la Vida wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Emitenta.



Wydarzenia po dniu bilansowym

W dniu 29 sierpnia 2024 roku spółka Lokum Deweloper S.A. poręczyła za zobowiązania spółki Lokum 4 na rzecz Keller – Polska sp. z o.o. z tytułu zapłaty wynagrodzenia za kontrakt na zaprojektowanie i wykonanie tymczasowego zabezpieczenia głębokiego wykopu oraz pełnienia nadzoru autorskiego w ww. zakresie, w związku z realizacją inwestycji mieszkaniowej Lokum Porto – budynki R, S we Wrocławiu przy ul. Gnieźnieńskiej. Poręczyciel poręczył do kwoty 972 tys. PLN netto plus podatek VAT. Poręczenie zostało udzielone na okres od dnia zawarcia umowy do dnia 30 czerwca 2025 roku.

30. Istotne sprawy sądowe

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiły postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których wartość jednostkowa lub łączna przekracza 10% kapitałów własnych Spółki.

31. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Podmioty powiązane z Grupą obejmują kluczowy personel kierowniczy, jednostki stowarzyszone, jednostki zależne wyłączone z obowiązku konsolidacji oraz pozostałe podmioty powiązane, do których Grupa zalicza podmioty kontrolowane przez jednostkę dominującą, jednostkę dominującą najwyższego szczebla w stosunku do Lokum Deweloper S.A. oraz kluczowy personel kierowniczy.

31.1. Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

Do kluczowego personelu kierowniczego zgodnie z dyspozycją MSR 24 Grupa zalicza członków zarządu i rady nadzorczej Spółki dominującej oraz spółek zależnych.

Podsumowanie transakcji z kluczowym personelem kierowniczym Spółki przedstawiają poniższe tabele:

	Rok	Przychody ze sprzedaży	Pozostałe przychody operacyjne i finansowe	Zakupy usług, towarów i środków trwałych	Pozostałe koszty operacyjne i finansowe
Kluczowy personel kierowniczy	od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)		796		
Kluczowy personel kierowniczy	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)				

	Rok	Udzielone pożyczki	Należności handlowe i pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu umów z klientami	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Kluczowy personel kierowniczy	30.06.2024				1 811
Kluczowy personel kierowniczy	31.12.2023		333	690	

Szczegółowe informacje o wynagrodzeniu kluczowego personelu, w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, przedstawiono w notce 32. Informacje na temat programu motywacyjnego zostały ujawnione w notce 33.

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



31.2. Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi, niekonsolidowanymi jednostkami zależnymi, pozostałymi podmiotami powiązanimi i jednostką dominującą najwyższego szczebla

Podsumowanie transakcji z podmiotami powiązanimi nieobjętymi konsolidacją w półrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy przedstawiają poniższe tabele:

	Okres	Przychody ze sprzedaży	Pozostałe przychody operacyjne i finansowe	Zakupy usług, towarów i środków trwałych	Pozostałe koszty operacyjne i finansowe
Pozostałe jednostki powiązane	od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)		500		
Pozostałe jednostki powiązane	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)		325		2

	Na dzień	Udzielone pożyczki	Należności handlowe i pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu umów z klientami	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Pozostałe jednostki powiązane	30.06.2024		153		
Pozostałe jednostki powiązane	31.12.2023		121		

Transakcje z podmiotami nieobjętymi konsolidacją dokonywane były na zasadach rynkowych.

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

32. Wynagrodzenie kadry kierowniczej

32.1. Wynagrodzenia członków zarządu Spółki dominującej

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

		w spółce dominującej		w spółkach zależnych oraz stowarzyszonych			Razem
		wynagrodzenie za okres	inne świadczenia za okres	wynagrodzenie za okres	wypłaty z zysku za okres		
		od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)	od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)	od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)	od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)	lat wcześniejszych	
Bartosz Kuźniar	prezes zarządu	26	3	48			77
Tomasz Dotkuś	wiceprezes zarządu ds. finansowych -	179	2	164			345
Razem		205	5	212	-	-	422



32.2. Wynagrodzenia członków rady nadzorczej Spółki dominującej

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

		w spółce dominującej		w spółkach zależnych oraz stowarzyszonych			Razem
		wynagrodzenie za okres od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)	inne świadczenia za okres od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)	wynagrodzenie za okres od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)	wypłaty z zysku za okres		
					od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)	lat wcześniejszych	
Dariusz Olczyk	przewodniczący rady nadzorczej	29					29
Jan Olczyk	wiceprzewodniczący rady nadzorczej	23					23
Arkadiusz Król	sekretarz rady nadzorczej	20			1 811		1 831
Bartosz Krzesiak	członek rady nadzorczej	24					24
Emilia Sawicka	członek rady nadzorczej	25					25
Razem		121	-	-	-	1 811	1 932

33. Program motywacyjny

W dniu 5 lipca 2022 roku dotychczasowy znaczący akcjonariusz Spółki tj. spółka Halit S.à r.l. zawarł ze Spółką umowę darowizny 2 200 000 akcji Lokum Deweloper S.A. Umowa darowizny została zawarta w celu realizacji nierozwadniającego programu motywacyjnego Emitenta ("program motywacyjny"). Akcje w ramach darowizny zostały przeniesione na Spółkę nieodpłatnie.

W dniu 5 lipca 2022 roku Spółka, w celu realizacji nierozwadniającego programu motywacyjnego zawarła umowę o uczestnictwo z prezesem zarządu Bartoszem Kuźniarem. W ramach umowy o uczestnictwo prezesowi zarządu Bartoszowi Kuźniarowi zostało odpłatnie wydane 2 200 000 akcji Spółki, na warunkach określonych w umowie o uczestnictwo i w oparciu o przyjęty regulamin programu motywacyjnego.

Celem programu motywacyjnego jest zwiększenie motywacji członków zarządu oraz kluczowych pracowników i osób współpracujących, mając na względzie ich wkład w budowanie aktualnej wartości Lokum Deweloper S.A. oraz ograniczenie rotacji wykwalifikowanych członków kadry managerskiej wyższego stopnia poprzez silniejsze związanie ich ze Spółką.

Osoba, która dobrowolnie przystąpiła do programu motywacyjnego (osoba uprawniona) zobowiązana jest do niezbywania wszystkich nabytych akcji w okresie 2 lat od daty nabycia akcji w ramach programu motywacyjnego – w przypadku prezesa zarządu, a w przypadku innych osób uprawnionych w okresie wskazanym przez radę nadzorczą Spółki, tj. do nie podejmowania bez uprzedniej pisemnej zgody Spółki jakichkolwiek działań, które wywrą skutek o charakterze rozporządzającym. Dodatkowo nabycie akcji w ramach programu motywacyjnego wymaga obowiązkowo zgłoszenia w umowie o uczestnictwo w programie przez osobę uprawnioną gotowości do pozostawania w stosunku służbowym w okresie 15 lat od daty nabycia akcji w ramach programu motywacyjnego – w przypadku prezesa zarządu, a w stosunku do pozostałych osób uprawnionych w okresie wskazanym przez radę nadzorczą Spółki, w żadnym wypadku nie krótszym jednak niż 3 lata od daty nabycia akcji w ramach programu motywacyjnego.

Przekazanie osobom uprawnionym akcji w trakcie pozostawania ich w stosunku służbowym, zostało rozpoznane zgodnie z MSSF 2 jako niegotówkowy koszt wynagrodzeń w skonsolidowanym i jednostkowym rachunku wyników oraz w pozycji kapitałów własnych, jako jego zwiększenie w takiej samej wysokości, jak pozycja kosztów okresu. Wysokość kosztów programu motywacyjnego została wyliczona jako iloczyn ilości akcji przekazanych w ramach programu motywacyjnego i kursu zamknięcia z dnia poprzedzającego zawarcie przez osobę uprawnioną umowy o uczestnictwo. Koszt dla Spółki i Grupy Kapitałowej został rozłożony liniowo na okres trwania programu, który został zaproponowany przez akcjonariusza na lata od 2022 do 2037 roku.



34. Inne istotne wydarzenia

W dniu 11 stycznia 2024 roku Lokum 11 zawarła aneks do przedwstępnej umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych położonych we Wrocławiu przy al. Poprzecznej, obręb Sołtysowice, o powierzchni ok. 11,7 ha. W zakresie istotnych warunków umowy strony uzgodniły, że:

- zawarcie umowy przyrzeczonej nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości nastąpi nie później niż do dnia 26 lutego 2026 roku;
- zmieniają mechanizm ustalenia kwoty dodatkowej, poprzez zastąpienie kwoty 700 PLN netto kwotą 800 PLN netto. W wyniku zmiany łączna kwota dodatkowa, dla wyliczenia której strony umowy ustaliły jednakową metodykę w oparciu m.in. o planowane liczby metrów kwadratowych PUM oraz PUU wynikającej z ostatecznego i prawomocnego pozwolenia na budowę dla całej nieruchomości, bądź wyliczonej z uchwalonego dla całej nieruchomości miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz kwoty 800 PLN netto za każdy metr kwadratowy PUM/PUU przy uwzględnieniu wytycznych projektowych stosowanych przez spółki z Grupy Kapitałowej.

W dniu 11 stycznia 2024 roku Lokum Deweloper FIZ (kupujący) zawarł z dwiema spółkami powiązаныmi ze sobą kapitałowo (łącznie jako sprzedający) aneks do przedwstępnych umów nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych wraz z własnością budynku, położonych we Wrocławiu przy al. Kanonierskiej, obręb Sołtysowice, o łącznej powierzchni ok. 35 ha. W zakresie istotnych warunków umów przedwstępnych strony uzgodniły, że termin zawarcia umów przyrzeczonych nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości ulegnie skróceniu i nastąpi do dnia 27 lutego 2024 roku, zamiast do końca marca 2024 roku. Pozostałe postanowienia wynikające z ww. umów pozostały bez zmian.

W dniu 27 lutego 2024 roku Lokum Deweloper FIZ (Kupujący) zawarł z dwiema spółkami powiązаныmi ze sobą kapitałowo (łącznie jako sprzedający), w ramach jednej transakcji biznesowej, przyrzeczoną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego (częściowo w formie umowy warunkowej) gruntów wraz z własnością budynku przy al. Kanonierskiej we Wrocławiu, obręb Sołtysowice, o łącznej powierzchni ok. 35 ha. Łączna cena sprzedaży nieruchomości wyniosła 45 mln PLN netto, na poczet której zaliczony został uiszczony przez Kupującego zadatek. Umowa sprzedaży zawiera standardowe dla tego typu transakcji postanowienia dotyczące zapewnień i oświadczeń sprzedawcy i kupującego oraz dotyczące odpowiedzialności Stron.

W dniu 27 lutego 2024 roku Lokum Deweloper FIZ przejęło prawa i obowiązki Lokum 11 wynikające z przedwstępnej umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego do części nieruchomości gruntowych przy al. Poprzecznej we Wrocławiu.

W dniu 9 kwietnia 2024 roku Lokum Deweloper FIZ (kupujący) zawarł z dwiema spółkami powiązаныmi ze sobą kapitałowo (łącznie jako sprzedający), w ramach jednej transakcji biznesowej, przyrzeczoną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego do części nieruchomości gruntowych przy al. Kanonierskiej we Wrocławiu, obręb Sołtysowice, o powierzchni ok. 13 ha. Łączna cena sprzedaży nieruchomości wyniosła 2,97 mln PLN. Finalizacja transakcji była możliwa z uwagi na nieskorzystanie przez Gminę Wrocław z prawa pierwokupu.

W dniu 13 czerwca 2024 roku Lokum Góralska (kupujący) zawarła umowę nabycia nieruchomości gruntowych położonych we Wrocławiu przy ul. Góralskiej.

35. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

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



36. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 30 czerwca 2024 roku: 4,3130 EUR/PLN; 31 grudnia 2023 roku: 4,3480 EUR/PLN;
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku: 4,3109 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku: 4,6130 EUR/PLN.

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

	od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	133 884	135 789	31 057	29 436
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	37 428	37 128	8 682	8 049
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	38 937	30 260	9 032	6 560
Zysk (strata) netto	30 924	24 049	7 173	5 213
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	29 471	24 233	6 836	5 253
Zysk na akcję (PLN/EUR)	1,64	1,35	0,38	0,29
Rozwodniony zysk na akcję (PLN/EUR)	1,64	1,35	0,38	0,29
Średni kurs EUR/PLN w okresie	–	–	4,3109	4,6130
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(23 724)	49 785	(5 503)	10 792
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(371)	(12)	(86)	(3)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(54 846)	(47 762)	(12 723)	(10 354)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(78 941)	2 011	(18 312)	436
Średni kurs EUR/PLN w okresie	–	–	4,3109	4,6130

	30.06.2024 (dane niebadane)	31.12.2023	30.06.2024 (dane niebadane)	31.12.2023
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	731 468	839 631	169 596	193 107
Zobowiązania długoterminowe	112 017	160 799	25 972	36 982
Zobowiązania krótkoterminowe	94 427	137 269	21 894	31 571
Kapitał własny	525 024	541 563	121 731	124 555
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	527 408	539 967	122 283	124 187
Kurs EUR/PLN na koniec okresu	–	–	4,3130	4,3480



Zatwierdzenie do publikacji

Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez zarząd Spółki dominującej w dniu 17 września 2024 roku.

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
17 września 2024 roku	prezes zarządu	Bartosz Kuźniar	

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
17 września 2024 roku	wiceprezes zarządu ds. finansowych	Tomasz Dotkuś	