

**Półroczne Skrócone Skonsolidowane  
Sprawozdanie Finansowe**

Grupy Kapitałowej  
Lokum Developer

za okres 01.01.2020 r. – 30.06.2020 r.



## Spis treści

<b>Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej</b> .....	<b>2</b>
<b>Skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów</b> .....	<b>4</b>
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą</b> .....	<b>5</b>
<b>Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym</b> .....	<b>6</b>
<b>Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b> .....	<b>9</b>
<b>Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego</b> .....	<b>11</b>
1. Informacje ogólne.....	11
2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości.....	14
3. Znaczące zdarzenia i transakcje.....	17
4. Sezonowość działalności.....	17
5. Segmenty operacyjne.....	18
6. Zapasy.....	18
7. Odpisy aktualizujące wartość aktywów.....	19
8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	19
9. Kapitał podstawowy i stany posiadanych akcji.....	19
10. Dłużne papiery wartościowe.....	20
11. Leasing.....	21
12. Kredyty bankowe.....	22
13. Rezerwy.....	24
14. Zobowiązania z tytułu umów z klientami.....	25
15. Instrumenty finansowe.....	26
16. Przychody finansowe.....	27
17. Koszty finansowe.....	27
18. Podatek dochodowy.....	27
19. Odroczony podatek dochodowy.....	28
20. Zysk na akcję.....	29
21. Dywidendy.....	30
22. Przepływy pieniężne.....	31
23. Uzgodnienie stanu zadłużenia.....	32
24. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe.....	33
25. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	34
26. Wynagrodzenie kadry kierowniczej.....	35
27. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego.....	36
28. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro.....	37
<b>Zatwierdzenie do publikacji</b> .....	<b>38</b>


**Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej**

<b>AKTYWA</b>	<b>Noty</b>	<b>30.06.2020 (dane niebadane)</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>30.06.2019 (dane niebadane)</b>
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>				
Wartości niematerialne		37	79	102
Rzeczowe aktywa trwałe		11 471	11 945	12 123
Nieruchomości inwestycyjne		2 037	2 037	2 037
Pożyczki		220	206	196
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		20	19	–
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	16 912	21 183	20 393
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>30 697</b>	<b>35 469</b>	<b>34 851</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>				
Zapasy	6	511 401	451 404	446 611
Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych		4 903	46 800	23 108
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, w tym:		26 602	32 103	20 252
– zaliczki na poczet zakupu nieruchomości gruntowych		15 008	15 008	5 008
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		14		3
Pożyczki		–	5	5
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 292	1 254	2 488
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8	51 103	121 322	68 585
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>595 315</b>	<b>652 888</b>	<b>561 052</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>626 012</b>	<b>688 357</b>	<b>595 903</b>


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

<b>PASYWA</b>	<b>Noty</b>	<b>30.06.2020 (dane niebadane)</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>30.06.2019 (dane niebadane)</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>				
<i>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:</i>				
Kapitał podstawowy	9	3 600	3 600	3 600
Pozostałe kapitały		140 189	140 210	140 210
Zyski zatrzymane:		241 335	222 983	211 858
– zysk (strata) z lat ubiegłych		223 004	168 245	168 245
– zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		18 331	54 738	43 613
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>385 124</b>	<b>366 793</b>	<b>355 668</b>
Udziały niedające kontroli		(1 011)	542	4 281
<b>Kapitał własny</b>		<b>384 113</b>	<b>367 335</b>	<b>359 949</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Dłużne papiery wartościowe	10	64 332	164 103	99 390
Leasing	11	27 078	22 837	23 548
Kredyty bankowe	12	–	–	–
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	4 691	4 634	9 721
Pozostałe rezerwy długoterminowe	13	914	887	714
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	13	110	110	86
Pozostałe zobowiązania		9 747	9 689	9 320
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>106 872</b>	<b>202 260</b>	<b>142 779</b>
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu umów z klientami, w tym:	14	19 534	92 526	73 156
– z tytułu wpłat klientów na zakup lokali mieszkalnych		4 860	47 137	21 682
– przychody przyszłych okresów/wpłaty na lokale		14 674	45 389	51 474
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		13 504	8 750	11 868
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		235	14 497	5 471
Dłużne papiery wartościowe	10	98 784	345	156
Leasing	11	2 057	1 949	2 021
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	13	360	280	280
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	13	553	415	223
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>135 027</b>	<b>118 762</b>	<b>93 175</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>241 899</b>	<b>321 022</b>	<b>235 954</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>626 012</b>	<b>688 357</b>	<b>595 903</b>



## Skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów

	Noty	od 01.01.2020 do 30.06.2020 (dane niebadane)	od 01.01.2019 do 30.06.2019 (dane niebadane)
<b>Działalność kontynuowana</b>			
<b>Przychody ze sprzedaży</b>		<b>108 078</b>	<b>193 229</b>
Przychody ze sprzedaży produktów, w tym:		108 078	193 229
– mieszkań i lokali wraz z miejscami postojowymi i komórkami		105 166	188 374
– usług dodatkowych - wykańczanie lokali pod klucz		1 541	2 466
– pozostałe		1 371	2 389
<b>Koszt własny sprzedaży</b>		<b>71 424</b>	<b>122 205</b>
Koszt sprzedanych produktów		71 424	122 205
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>36 654</b>	<b>71 024</b>
Koszty sprzedaży		3 775	4 361
Koszty ogólnego zarządu		4 644	4 376
Pozostałe przychody operacyjne		112	331
Pozostałe koszty operacyjne		316	374
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		–	–
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>28 031</b>	<b>62 244</b>
Przychody finansowe	16	329	1 109
Koszty finansowe	17	2 934	4 156
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>25 426</b>	<b>59 197</b>
Podatek dochodowy		4 577	10 293
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>20 849</b>	<b>48 904</b>
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		–	–
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>20 849</b>	<b>48 904</b>
Zysk (strata) netto przypadający:			
– akcjonariuszom podmiotu dominującego		18 331	43 613
– podmiotom niekontrolującym		2 518	5 291
<b>Inne dochody całkowite</b>			
<b>Całkowite dochody</b>		<b>20 849</b>	<b>48 904</b>
Całkowite dochody przypadające:			
– akcjonariuszom podmiotu dominującego		18 331	43 613
– podmiotom niekontrolującym		2 518	5 291



## Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

	Noty	od 01.01.2020 do 30.06.2020 (dane niebadane)	od 01.01.2019 do 30.06.2019 (dane niebadane)
<b>Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>			
Średnia ważona liczba akcji w okresie		18 000 000	18 000 000
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	20	1,018	2,423
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	20	1,018	2,423


**Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym**

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				Udziały nieudające kontroli	Kapitał własny razem	
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane			Razem
<b>Saldo na dzień 01.01.2020 roku</b>	<b>3 600</b>	<b>-</b>	<b>140 210</b>	<b>222 983</b>	<b>366 793</b>	<b>542</b>	<b>367 335</b>
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							
Korekta błędu podstawowego							
<b>Saldo po zmianach</b>	<b>3 600</b>	<b>-</b>	<b>140 210</b>	<b>222 983</b>	<b>366 793</b>	<b>542</b>	<b>367 335</b>
Emisja akcji					-		-
Rozliczenie połączenia jednostek pod wspólną kontrolą					-		-
Wpłaty właściciela					-		-
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)					-		-
Dywidendy i zaliczki na dywidendy					-	(4 071)	(4 071)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał zapasowy			(21)	21	-		-
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(21)</b>	<b>21</b>	<b>-</b>	<b>(4 071)</b>	<b>(4 071)</b>
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2020 roku				18 331	18 331	2 518	20 849
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.06.2020 roku					-		-
<b>Razem całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>18 331</b>	<b>18 331</b>	<b>2 518</b>	<b>20 849</b>
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)					-		-
<b>Saldo na dzień 30.06.2020 roku (dane niebadane)</b>	<b>3 600</b>	<b>-</b>	<b>140 189</b>	<b>241 335</b>	<b>385 124</b>	<b>(1 011)</b>	<b>384 113</b>


**Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym (cd.)**

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				Udziały niebędące kontrolą	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane		
<b>Saldo na dzień 01.01.2019 roku</b>	<b>3 600</b>	<b>-</b>	<b>137 801</b>	<b>206 654</b>	<b>1 584</b>	<b>349 639</b>
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości						
Korekta błędu podstawowego						
<b>Saldo po zmianach</b>	<b>3 600</b>	<b>-</b>	<b>137 801</b>	<b>206 654</b>	<b>1 584</b>	<b>349 639</b>
Emisja akcji					-	-
Rozliczenie połączenia jednostek pod wspólną kontrolą					-	-
Wpłaty właściciela					-	-
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)					-	(20)
Dywidendy i zaliczki na dywidendy				(36 000)	(36 000)	(8 490)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał zapasowy			2 409	(2 409)	-	-
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 409</b>	<b>(38 409)</b>	<b>(36 000)</b>	<b>(8 510)</b>
Zysk netto za rok zakończony 31 grudnia 2019				54 738	54 738	7 468
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za rok zakończony 31 grudnia 2019					-	-
<b>Razem całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>54 738</b>	<b>54 738</b>	<b>7 468</b>
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)					-	-
<b>Saldo na dzień 31.12.2019 roku</b>	<b>3 600</b>	<b>-</b>	<b>140 210</b>	<b>222 983</b>	<b>542</b>	<b>367 335</b>




**Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym (cd.)**

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem	
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane			Razem
<b>Saldo na dzień 01.01.2019 roku</b>	<b>3 600</b>	–	<b>137 801</b>	<b>206 654</b>	<b>348 055</b>	<b>1 584</b>	<b>349 639</b>
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							
Korekta błędu podstawowego							
<b>Saldo po zmianach</b>	<b>3 600</b>	–	<b>137 801</b>	<b>206 654</b>	<b>348 055</b>	<b>1 584</b>	<b>349 639</b>
Emisja akcji					–		–
Rozliczenie połączenia jednostek pod wspólną kontrolą					–		–
Wpłaty właściciela					–		–
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)					–		–
Dywidendy i zaliczki na dywidendy				(36 000)	<b>(36 000)</b>	(2 594)	<b>(38 594)</b>
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał zapasowy			2 409	(2 409)	–		–
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	–	–	<b>2 409</b>	<b>(38 409)</b>	<b>(36 000)</b>	<b>(2 594)</b>	<b>(38 594)</b>
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2019 roku				43 613	43 613	5 291	48 904
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.06.2019 roku					–		–
<b>Razem całkowite dochody</b>	–	–	–	<b>43 613</b>	<b>43 613</b>	<b>5 291</b>	<b>48 904</b>
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)					–		–
<b>Saldo na dzień 30.06.2019 roku (dane niebadane)</b>	<b>3 600</b>	–	<b>140 210</b>	<b>211 858</b>	<b>355 668</b>	<b>4 281</b>	<b>359 949</b>



## Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	od 01.01.2020 do 30.06.2020 (dane niebadane)	od 01.01.2019 do 30.06.2019 (dane niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	25 426	59 197
<b>Korekty razem</b>	<b>(71 097)</b>	<b>(11 368)</b>
Amortyzacja	1 240	1 061
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	–	11
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 872	4 226
Zysk/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych	1	(31)
Zmiana stanu rezerw	245	(128)
Zmiana stanu zapasów	(54 634)	21 039
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach powierniczych	41 897	51 083
Zmiana stanu należności	5 501	4 084
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(37 465)	(54 825)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(30 754)	(37 888)
<b>Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej</b>	<b>(45 671)</b>	<b>47 829</b>
Zapłacony (zwrócony) podatek dochodowy	(14 525)	402
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(60 196)</b>	<b>48 231</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(427)	(1 776)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	–	28
Wydatki na inwestycje w nieruchomości inwestycyjne	–	–
Pożyczki udzielone	(10)	(8)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	6	72
Otrzymane odsetki	–	4
Wydatki na aktywa finansowe	–	–
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(431)</b>	<b>(1 680)</b>


**Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych (cd.)**

	od 01.01.2020 do 30.06.2020 (dane niebadane)	od 01.01.2019 do 30.06.2019 (dane niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli	-	-
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(75 000)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów	-	-
Spląty kredytów	-	-
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	(545)	(432)
Odsetki zapłacone	(4 976)	(4 399)
Dywidendy wypłacone	(4 071)	(38 594)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(9 592)</b>	<b>(118 425)</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>(70 219)</b>	<b>(71 874)</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	121 322	140 470
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	(11)
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>51 103</b>	<b>68 585</b>
o ograniczonej możliwości dysponowania	3	-



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

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

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

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

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

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

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania skład zarządu nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania skład rady nadzorczej nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania skład komitetu audytu nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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

#### 1.3 Charakter działalności Grupy

Przedmiotem działalności Grupy jest realizacja projektów deweloperskich.



#### 1.4 Informacje o Grupie Kapitałowej

Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym została objęta Spółka dominująca oraz następujące jednostki zależne:

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

Na dzień 30 czerwca 2020 roku wyżej wymienione jednostki zależne podlegały konsolidacji.

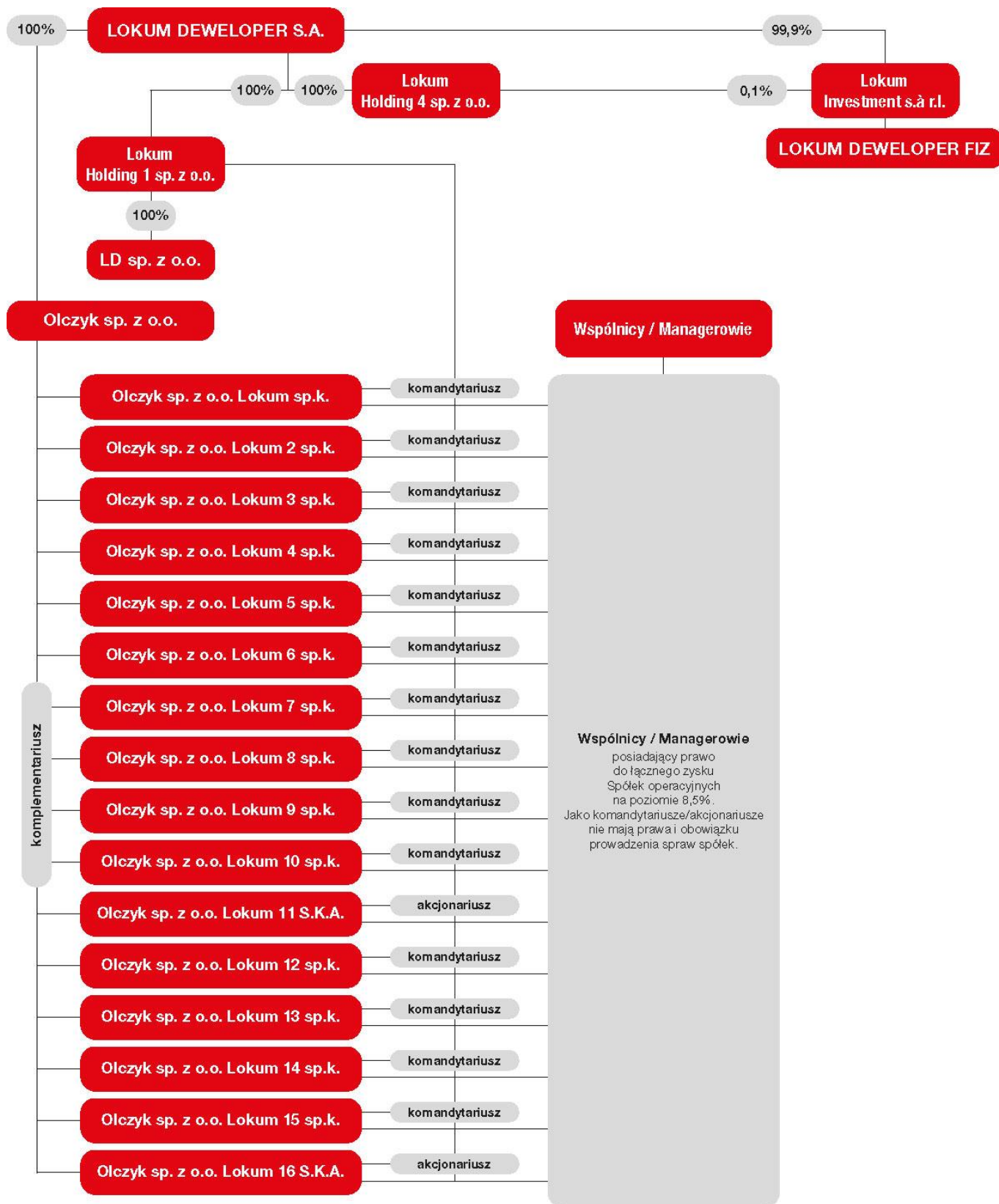
W okresie objętym półrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie przeprowadzono transakcji, które miały wpływ na reorganizację Grupy Kapitałowej.

W dniu 2 czerwca 2020 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Lokum Holding 4 sp. z o.o. nałożyło na wspólników obowiązek wniesienia dopłat do łącznej kwoty 220.000,00 PLN. Dopłaty mają charakter czasowy, zwrotny i zostały wniesione w celu pokrycia kosztów działalności operacyjnej.

Czas trwania Spółki dominującej oraz wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jednostek objętych konsolidacją jest nieoznaczony. Spółki z Grupy Kapitałowej w 2020 roku nie zaprzestały żadnego rodzaju prowadzonej działalności.



Poniżej zaprezentowano schemat organizacyjny Grupy na dzień 30 czerwca 2020 roku.





## Zmiany po dniu bilansowym

W dniu 12 sierpnia 2020 roku Olczyk sp. z o.o., Bartosz Kuźniar, Marek Kokot, Roman Eryk Nalberczyński, Jacek Dudek, Arkadiusz Król i Lokum Holding 1 sp. z o.o. dokonali zmian umów spółek komandytowych z Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper, poprzez zmianę struktury własnościowej tych spółek, tj. Olczyk sp. z o.o. Lokum sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 sp.k., w związku z wystąpieniem z tych spółek komandytariusza Romana Eryka Nalberczyńskiego.

W dniu 12 sierpnia 2020 roku zmieniła się struktura własnościowa spółek Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A. i Olczyk sp. z o.o. Lokum 16 S.K.A., w związku ze sprzedażą akcji przez akcjonariusza Romana Eryka Nalberczyńskiego na rzecz innego akcjonariusza, tj. spółki Lokum Holding 1 sp. z o.o.

## 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 2020 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 zakończonych dnia 30 czerwca 2020 roku oraz dane porównywalne za okres 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2019 roku. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej obejmuje dane na dzień 30 czerwca 2020 roku oraz dane porównywalne na dzień 30 czerwca 2019 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 2019 roku oraz skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 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 2019 roku opublikowanym w dniu 25 marca 2020 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 2019 roku, z wyjątkiem przyjętych nowych standardów.



### Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę od 2020 roku

W niniejszym sprawozdaniu finansowym zastosowano po raz pierwszy następujące nowe standardy oraz zmiany do obowiązujących standardów, które weszły w życie od 1 stycznia 2020 roku:

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

Rada opublikowała nową definicję terminu „istotność”. Zmiany do MSR 1 i MSR 8, zatwierdzone w UE w dniu 29 listopada 2019 roku, doprecyzowują definicję istotności i zwiększają spójność pomiędzy standardami, ale nie oczekuje się, że będą miały znaczący wpływ na przygotowanie sprawozdań finansowych.

b) **MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć**

W wyniku zmiany do MSSF 3 zmodyfikowana została definicja „przedsięwzięcia”. Aktualnie wprowadzona definicja została zawężona i prawdopodobnie spowoduje, że więcej transakcji przejęć zostanie zakwalifikowanych jako nabycie aktywów. Zmiany do MSSF 3 obowiązujące w odniesieniu do połączeń, w przypadku których data przejścia przypada na początek pierwszego okresu rocznego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 roku lub później oraz w odniesieniu do nabycia aktywów, które nastąpiło w dniu rozpoczęcia w/w okresu rocznego lub później.

c) **Zmiany do MSSF 9, MSR 39 oraz MSSF 7 związane z reformą IBOR**

Opublikowane w 2019 roku, zatwierdzone w UE w dniu 15 stycznia 2020 roku, zmiany do MSSF 9, MSR 39 oraz MSSF 7 modyfikują niektóre szczegółowe wymogi w zakresie rachunkowości zabezpieczeń, w głównej mierze, aby oczekiwana reforma stóp referencyjnych (reforma IBOR) zasadniczo nie powodowała zakończenia rachunkowości zabezpieczeń.

d) **Zmiany w zakresie Założeń Konceptyjnych w MSSF**

Zatwierdzone w UE w dniu 29 listopada 2019 roku, które będą miały zastosowanie z dniem 1 stycznia 2020 roku. Zweryfikowane Założenia Konceptyjne będą wykorzystywane przez Radę i Komitet ds. Interpretacji w przyszłości podczas prac nad nowymi standardami. Niemniej jednak, podmioty przygotowujące sprawozdania finansowe mogą wykorzystywać Założenia Konceptyjne w celu opracowania polityk rachunkowości do transakcji, które nie zostały uregulowane w obecnie obowiązujących MSSF.

Nowe standardy, zmiany i interpretacje do istniejących standardów, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2020 roku, nie miały istotnego wpływu na półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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

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

a) **MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe**

MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe został wydany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 18 maja 2017 roku, natomiast zmiany do MSSF 17 opublikowano 25 czerwca 2020 roku. Nowy zmieniony standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie. MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe zastąpi obecnie obowiązujący MSSF 4, który zezwala na różnorodną praktykę w zakresie rozliczania umów ubezpieczeniowych. MSSF 17 zasadniczo zmieni rachunkowość wszystkich podmiotów, które zajmują się umowami ubezpieczeniowymi i umowami inwestycyjnymi. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, nowy standard nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

b) **Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych**

Rada opublikowała zmiany do MSR 1, które wyjaśniają kwestię prezentacji zobowiązań jako długo- i krótkoterminowe. Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2022 roku lub po tej dacie. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

c) **Zmiany do MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć**

Opublikowane zmiany do standardu mają na celu zaktualizowanie stosownych referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF, nie wprowadzając zmian merytorycznych dla rachunkowości połączeń przedsiębiorstw. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.





d) Zmiany do MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe”

Zmiana wprowadza zakaz korygowania kosztu wytworzenia rzeczowych aktywów trwałych o kwoty uzyskane ze sprzedaży składników wyprodukowanych w okresie przygotowywania rzeczowych aktywów trwałych do rozpoczęcia funkcjonowania zgodnie z zamierzeniami kierownictwa. Zamiast tego jednostka rozpoznaje ww. przychody ze sprzedaży i powiązane z nimi koszty bezpośrednio w rachunku zysków i strat. Zmiana obowiązuje dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2022 roku lub po tej dacie. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

e) Zmiany do MSR 37 Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe

Zmiany do MSR 37 dostarczają wyjaśnień odnośnie do kosztów, które jednostka uwzględniła w analizie, czy umowa jest kontraktem rodzącym obciążenia. Zmiana obowiązuje dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2022 roku lub po tej dacie. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

f) Roczne zmiany do MSSF 2018 - 2020

Roczne zmiany MSSF 2018-2020 wprowadzają zmiany do standardów: MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy, MSSF 9 Instrumenty finansowe, MSR 41 Rolnictwo oraz do przykładów ilustrujących do MSSF 16 Leasing. Poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

g) Zmiany do MSSF 16 Leasing

W dniu 28 maja 2020 roku Rada opublikowała zmianę do standardu MSSF 16, która jest odpowiedzią na zmiany w zakresie umów leasingu w związku z pandemią koronawirusa (COVID-19). Leasingobiorcy mają prawo skorzystać z ulg i zwolnień, które mogą przybierać różne formy, tj. odroczenie lub zwolnienie z płatności leasingowych. W związku z powyższym, Rada wprowadziła uproszczenie w zakresie oceny, czy zmiany te stanowią modyfikacje leasingu. Leasingobiorcy mogą skorzystać z uproszczenia polegającego na niestosowaniu wytycznych MSSF 16 dotyczących modyfikacji umów leasingowych. W rezultacie, spowoduje to ujęcie ulg i zwolnień w zakresie leasingu jako zmiennych opłat leasingowych w okresie, w którym występuje zdarzenie lub warunek, który powoduje obniżenie płatności. Zmiana obowiązuje od 1 czerwca 2020 roku, niemniej jednak zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

h) Zmiana do MSSF 4: Zastosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe

Zmiana do MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe odracza zastosowanie standardu MSSF 9 Instrumenty finansowe do 2021 roku. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

i) MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe

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

j) Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dot. sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami

Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28. Ujęcie księgowe zależy od tego, czy aktywa niepieniężne sprzedane lub wniesione do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia stanowią „biznes” (ang. business). W przypadku, gdy aktywa niepieniężne stanowią „biznes”, inwestor wykazuje pełny zysk lub stratę na transakcji. Jeżeli zaś aktywa nie spełniają definicji biznesu, inwestor ujmuje zysk lub stratę z tylko w zakresie części stanowiącej udziały innych inwestorów. Zmiany zostały opublikowane 11 września 2014 roku. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

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 na prezentowaniu 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 2019 rok.

## 3. Znaczące zdarzenia i transakcje

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

### Sytuacja związana z epidemią wirusa SARS-CoV-2 w 2020 roku

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

Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper obserwuje istotny spadek nowo zawieranych umów sprzedaży w porównaniu z początkiem bieżącego roku oraz w porównaniu z analogicznym okresem w 2019 roku, co może mieć wpływ na wyniki przyszłych okresów.

W opinii Spółki dominującej, spadek ten ma bezpośredni związek z epidemią COVID-19, w szczególności może wynikać z wprowadzonych ograniczeń. Obecnie Grupa nie może jednoznacznie ocenić, w jakim stopniu epidemia COVID-19 wpłynie na jej działalność, w tym, w jakim stopniu wpłynie na przychody i wyniki z działalności w kolejnych okresach sprawozdawczych bieżącego roku. Poprawa kondycji finansowej Grupy zależą będzie między innymi od tempa powrotu gospodarki do stanu sprzed pandemii, popytu na mieszkania oraz sytuacji finansowej potencjalnych klientów.

Wskazać należy, że sytuacja związana z wprowadzeniem stanu zagrożenia epidemicznego, a następnie stanu epidemii nie miała znaczącego wpływu na przychody i wyniki osiągnięte w pierwszym półroczu 2020 roku.

Spółka dominująca oraz spółki operacyjne na bieżąco monitorują wpływ epidemii na rozpoczęte budowy, a także prowadzą przygotowania do uruchomienia nowych inwestycji. Ostateczne terminy przystąpienia do budowy i sprzedaży nowych etapów są jednak dostosowywane do bieżących warunków rynkowych. Zarząd Spółki dominującej podjął decyzję o opóźnieniu rozpoczęcia inwestycji przy ulicy Gnieźnieńskiej oraz Odolanowskiej we Wrocławiu, co spowoduje przesunięcie planowanego rozpoznania przychodów z tych inwestycji z roku 2021 na rok 2022. Jak już było to wskazywane, Zarząd Spółki dominującej dostrzega potencjalne skutki pandemii, do których w szczególności należy zaliczyć:

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

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

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:

	30.06.2020 (dane niebadane)			31.12.2019			30.06.2019 (dane niebadane)		
	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem
Materiały	–	109	<b>109</b>	–	22	<b>22</b>	–	35	<b>35</b>
Półprodukty i produkcja w toku	148 804	145 200	<b>294 004</b>	162 619	156 850	<b>319 469</b>	137 989	140 532	<b>278 521</b>
Wyroby gotowe	8 656	60 415	<b>69 071</b>	4 584	25 706	<b>30 290</b>	5 955	28 121	<b>34 076</b>
Towary	119 984	2	<b>119 986</b>	77 984	4	<b>77 988</b>	109 959	146	<b>110 105</b>
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania*	28 231	–	<b>28 231</b>	23 635	–	<b>23 635</b>	23 874	–	<b>23 874</b>
<b>Wartość bilansowa zapasów razem</b>	<b>305 675</b>	<b>205 726</b>	<b>511 401</b>	<b>268 822</b>	<b>182 582</b>	<b>451 404</b>	<b>277 777</b>	<b>168 834</b>	<b>446 611</b>

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

W okresie pierwszych sześciu miesięcy 2020 roku Grupa nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

W okresie pierwszych sześciu miesięcy 2020 roku wykorzystano odpisy utworzone w poprzednich latach w kwocie 414 tys. PLN i pozostały odpis aktualizujący wartość zapasów na dzień 30 czerwca 2020 roku wynosi 7 052 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2019 roku: 7 466 tys. PLN).

Wartość zapasów będących przedmiotem zabezpieczenia na dzień 30 czerwca 2020 roku wynosiła 141 839 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2019 roku: 82 332 tys. PLN).

W dniu 18 lutego 2020 roku, w związku z rozwiązaniem umowy kredytowej, Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 sp.k. złożyła w sądzie wniosek o wykreślenie hipoteki; hipoteka została wykreślona.

W grudniu 2019 dwie spółki zależne Emitenta (Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp.k. i Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 sp.k.) zawarły umowy kredytowe. Zawarcie umów wiązało się ze złożeniem oświadczeń o ustanowieniu hipoteki na gruntach, na których mają być realizowane przedsięwzięcia inwestycyjne. Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 sp.k. złożyła w sądzie wniosek o ustanowienie hipoteki. Hipoteka w wysokości 113 267 tys. PLN została ustanowiona w dniu 21 lutego 2020 roku. Wniosek o ustanowienie hipoteki w związku z zawarciem umowy kredytowej przez Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp.k. został złożony w sądzie. Na dzień zatwierdzenia do publikacji sprawozdania hipoteka w wysokości 72 391 tys. PLN nie została wpisana do ksiąg wieczystych nieruchomości będących zabezpieczeniem umowy kredytowej.

W dniu 18 lutego 2020 Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp.k. zawarła umowę kredytową na realizację inwestycji Lokum Siesta etap 2. Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na gruncie stanowiącym majątek spółki. Hipoteka w kwocie 42.284 tys. PLN została wpisana do ksiąg wieczystych w dniu 25 maja 2020 roku.

W dniu 28 maja 2020 roku Olczyk Sp. z o. o. Lokum 14 sp.k. zawarła dwie umowy kredytowe na realizację projektu deweloperskiego Lokum Monte. Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na gruncie stanowiącym majątek spółki. Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 sp.k. złożyła w sądzie wniosek o ustanowienie hipoteki. Na dzień zatwierdzenia do publikacji sprawozdania hipoteka w wysokości 58 070 tys. PLN nie została wpisana do ksiąg wieczystych nieruchomości będących zabezpieczeniem umowy kredytowej.

Łączna wartość wszystkich hipotek ustanowionych na zapasach Grupy na dzień 30 czerwca 2020 roku wynosiła 286 012 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2019: 231 841 tys. PLN).



## 7. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

W okresie pierwszych 6 miesięcy 2020 roku Grupa nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności. Pozostały odpis aktualizujący wartość należności na dzień 30 czerwca 2020 roku i 31 grudnia 2019 roku wynosi 983 tys. PLN.

Odpisy aktualizujące wartość pozostałych aktywów finansowych nie wystąpiły.

## 8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	30.06.2020 (dane niebadane)	31.12.2019	30.06.2019 (dane niebadane)
Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	–	45 460	30 083
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	51 103	75 852	37 869
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	–	–	633
Środki pieniężne w drodze	–	10	–
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>	<b>51 103</b>	<b>121 322</b>	<b>68 585</b>

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

## 9. Kapitał podstawowy i stany posiadanych akcji

Podmiot dominujący Lokum Deweloper S.A. został zarejestrowany w 2011 roku. Na dzień 30 czerwca 2020 roku kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosił 3 600 000 PLN i składał się z 18 000 000 sztuk akcji o wartości nominalnej 0,20 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone. Wszystkie akcje w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy oraz każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Liczba akcji w okresie sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2020 roku i w roku 2019 nie uległa zmianie.

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

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

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



## 10. Dłużne papiery wartościowe

W okresie pierwszych sześciu miesięcy 2020 roku Grupa nie emitowała nowych obligacji oraz nie dokonywała wykupu obligacji.

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

	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie		Oprocentowanie	Data wykupu
				krótko-terminowe	długo-terminowe		
<b>Stan na 31.12.2019</b>							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii E	PLN	100 000	99 716	170	99 546	WIBOR 6M+ marża 3,1%-3,5% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	18.06.2021
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii F	PLN	65 000	64 732	175	64 557	WIBOR 6M+ marża 3,45%-3,85% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	12.06.2023
<b>Saldo na dzień 31.12.2019 roku</b>		<b>165 000</b>	<b>164 448</b>	<b>345</b>	<b>164 103</b>		

	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie		Oprocentowanie	Data wykupu
				krótko-terminowe	długo-terminowe		
<b>Stan na 30.06.2019</b>							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii E	PLN	100 000	99 546	156	99 390	WIBOR 6M+ marża 3,1%-3,5% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	18.06.2021
<b>Saldo na dzień 30.06.2019 roku (dane niebadane)</b>		<b>100 000</b>	<b>99 546</b>	<b>156</b>	<b>99 390</b>		

W dniu 3 lutego 2020 roku Zarząd GPW podjął Uchwałę nr 78/2020 w sprawie wyznaczenia na dzień 5 lutego 2020 roku pierwszego dnia notowań w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst obligacji serii F, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem "PLO212700010". Zarząd GPW postanowił w ww. uchwale, iż Obligacje notowane będą w systemie notowań ciągłych pod skróconą nazwą "LKD0623".

Wartość wskaźnika dźwigni finansowej dla obligacji serii E i F na dzień 30 czerwca 2020 roku wynosiła (0,28). Przy wyliczeniu wskaźnika nie uwzględniono wartości zobowiązań z tytułu leasingu powstałych w wyniku wdrożenia MSSF 16 (praw wieczystego użytkowania gruntu oraz najem biura w Krakowie).



## 11. Leasing

### 11.1 Grupa jako leasingobiorca

Grupa wdrożyła MSSF 16 Leasing od 1 stycznia 2019 roku. W wyniku tego zastosowania aktywa z tytułu prawa do użytkowania zostały wykazane w tych samych pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej, w jakich zaprezentowane zostałyby odpowiednie składniki aktywów. 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 30 czerwca 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku.

	Rzeczowe aktywa trwałe		Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Razem
	Budynki i budowle	Środki transportu			
<b>Saldo na dzień 01.01.2020 roku</b>	<b>695</b>	<b>269</b>	<b>140</b>	<b>23 635</b>	<b>24 739</b>
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	-	4 893	4 893
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	(128)	(141)	-	(297)	(566)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-
Odwrócenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-
<b>Saldo na dzień 30.06.2020 roku (dane niebadane)</b>	<b>567</b>	<b>128</b>	<b>140</b>	<b>28 231</b>	<b>29 066</b>

	Rzeczowe aktywa trwałe		Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Razem
	Budynki i budowle	Środki transportu			
<b>Saldo na dzień 01.01.2019 roku</b>	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na początek okresu (Wpływ wdrożenia MSSF 16)	1 251	-	140	23 531	24 922
<b>Razem wartość bilansowa netto na początek okresu</b>	<b>1 251</b>	<b>-</b>	<b>140</b>	<b>23 531</b>	<b>24 922</b>
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	-	533	533
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	-	-
Reklasyfikacje**	-	589	-	-	589
Transfer***	(300)	-	-	-	(300)
Amortyzacja (-)	(256)	(320)	-	(429)	(1 005)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-
Odwrócenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-
<b>Saldo na dzień 31.12.2019 roku</b>	<b>695</b>	<b>269</b>	<b>140</b>	<b>23 635</b>	<b>24 739</b>

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

\*\*\*Pozycja transfer obejmuje wartości netto 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 01.01.2020 do 30.06.2020 (dane niebadane)	od 01.01.2019 do 30.06.2019 (dane niebadane)
odsetek z tytułu leasingu	Koszty finansowe: Odsetki	50	27
leasingu krótkoterminowego	Koszty według rodzaju: Usługi obce	2 140	657
leasingu aktywów o niskiej wartości niebędący leasingiem krótkoterminowym	Koszty według rodzaju: Usługi obce	316	205
zmiennych opłat leasingowych nieuwjętych w wycenie zobowiązań leasingowych	Koszty według rodzaju: Usługi obce	120	94

Pozostające do spłaty przyszłe minimalne opłaty wynoszą:

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			Razem
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	od 5 do 25 lat	
<b>Stan na 30.06.2020</b>				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	2 186	6 321	26 447	34 954
Koszty finansowe (-)	(129)	(852)	(4 838)	(5 819)
<b>Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych</b>	<b>2 057</b>	<b>5 469</b>	<b>21 609</b>	<b>29 135</b>

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			Razem
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	
<b>Stan na 31.12.2019</b>				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	2 091	5 831	17 744	25 666
Koszty finansowe (-)	(142)	(738)	-	(880)
<b>Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych</b>	<b>1 949</b>	<b>5 093</b>	<b>17 744</b>	<b>24 786</b>

## 11.2 Grupa jako leasingodawca

W okresie sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2020 roku oraz w 2019 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 zakończonych dnia 30 czerwca 2020 roku wyniosły 1 012 tys. PLN (w okresie sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2019 - 984 tys. PLN).

## 12. Kredyty bankowe

W dniu 17 grudnia 2019 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 sp.k (Lokum 13) - spółka zależna zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o kredyt inwestorski Nowy Dom w Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (PKO BP), na mocy której Lokum 13 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 75.510.710,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą "LOKUM SALSA Etapy 1 i 2", tj. budowy zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi i garażem podziemnym oznaczonych jako budynki A i B1, realizowanych w Krakowie przy ulicy Stanisława Klimeckiego 8 oraz na spłatę należnych odsetek od kredytu. Kredyt udzielony jest na okres od dnia 17 grudnia 2019 roku do dnia 30 czerwca 2022 roku. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym według zmiennej stopy





procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę PKO BP. W związku z podpisaniem umowy ustanawiane są w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna do kwoty 113.267.000,00 PLN ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, zlokalizowanej w Krakowie przy ul. Stanisława Klimeckiego 8,
- zastaw finansowy i rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 113.267.000,00 PLN na 100,00 % akcji Lokum 13, należących do LOKUM HOLDING 1 sp. z o.o. we Wrocławiu, a w przypadku przekształcenia formy prawnej w spółkę komandytową zastaw na prawach według Kodeksu cywilnego i zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 113.267.000,00 PLN na prawach majątkowych przysługujących komandytariuszowi LOKUM HOLDING 1 sp. z o.o.,
- zastaw na prawach według Kodeksu cywilnego i zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 113.267.000,00 PLN na zbywalnych prawach majątkowych przysługujących komplementariuszowi Lokum 13,
- zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 113.267.000,00 PLN na mieniu ruchomym przedsiębiorstwa Lokum 13,
- weksel własny in blanco z wystawienia Lokum 13 wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Lokum Deweloper S.A.

W dniu 20 grudnia 2019 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp.k (Lokum 8) - spółka zależna zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Alior), na mocy której Lokum 8 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 48.260.906,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą "LOKUM VISTA Etap II", tj. budynki A i B1, realizowanych w Krakowie przy ulicy Walerego Sławka oraz na spłatę należnych odsetek od kredytu. Kredyt udzielony jest na okres od dnia 20 grudnia 2019 roku do dnia 15 czerwca 2022 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 Alior. W związku z podpisaniem umowy ustanawiane są w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna łączna do kwoty 72.391.360,00 PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości, zlokalizowanej w Krakowie przy ul. Walerego Sławka oraz na udziale Lokum 8 w nieruchomości zlokalizowanej w Krakowie przy ul. Walerego Sławka,
- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz banku na wierzytelnościach z mieszkaniowego rachunku powierniczego, prowadzonego w banku dla inwestycji,
- poręczenie cywilne udzielone przez Lokum Deweloper S.A.

W dniu 18 lutego 2020 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp.k. (Lokum 9) - spółka zależna zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Alior), na mocy której Lokum 9 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 28.189.031,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą "LOKUM SIESTA Etap II", tj. budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem oznaczonego jako budynek C, realizowanego w Krakowie przy ulicy Kobierzyńskiej oraz na spłatę należnych odsetek od kredytu. Kredyt udzielony jest na okres od dnia 18 lutego 2020 roku do dnia 15 czerwca 2022 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 Alior. W związku z podpisaniem umowy ustanawiane są w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna łączna do kwoty 42.283.550,00 zł wpisana na pierwszym miejscu na rzecz banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości, zlokalizowanej w Krakowie przy ul. Kobierzyńskiej,
- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz banku na wierzytelnościach z mieszkaniowego rachunku powierniczego, prowadzonego w banku dla inwestycji,
- poręczenie cywilne udzielone przez Lokum Deweloper S.A.

W dniu 28 maja 2020 roku Olczyk Sp. z o. o. Lokum 14 sp.k. (Lokum 14) - zawarła, jako kredytobiorca, dwie umowy kredytowe o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Alior), na mocy których Lokum 14 otrzymała do dyspozycji kredyty w wysokości 15.666.970,00 PLN (Kredyt 1) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego "Lokum Monte" - Etap I oraz w wysokości 23.046.653,00 PLN (Kredyt 2) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego "Lokum Monte" - Etap II - w Sobótce przy ul. Armii Krajowej. Kredyt 1 udzielony jest na okres 43 miesięcy, do dnia 15 grudnia 2023 roku, Kredyt 2 udzielony jest na okres 25 miesięcy, do dnia 15 czerwca 2022 roku. Kredyty wypłacane będą w walucie polskiej i są oprocentowane w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę Alior. W związku z podpisaniem umów kredytu ustanawiane są w szczególności następujące zabezpieczenia:





- hipoteka umowna łączna do kwoty 58.070.440,00 PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Alior, ustanowiona na prawie własności nieruchomości, zlokalizowanej w Sobótce przy ul. Armii Krajowej (stanowi wspólne zabezpieczenie Kredytu 1 i Kredytu 2),
- sądowe zastawy rejestrowe na rzecz Banku na wierzytelnościach z Mieszkaniowych Rachunków Powierniczych, prowadzonych w Banku dla inwestycji (etap I i etap II),
- weksle własne in blanco z wystawienia Lokum 14 wraz z deklaracjami wekslowymi, poręczone przez Lokum Deweloper S.A.

Na dzień 30 czerwca 2020 roku i 31 grudnia 2019 roku żadna ze spółek Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper nie posiadała zobowiązań z tytułu kredytów bankowych.

#### Wydarzenia po dniu bilansowym

W dniu 31 lipca 2020 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k. (Lokum 4) - zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Alior), na mocy której Lokum 4 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 85.634.937,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego "Lokum Porto" we Wrocławiu przy ul. Gnieźnieńskiej - budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (A, B, C) oraz jednego budynku o przeznaczeniu hotelowym (D). Kredyt udzielony jest na okres 35 miesięcy, do dnia 15 czerwca 2023 roku. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę Alior. W związku z podpisaniem umowy ustanawiane są w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna do kwoty 128.452.410,00 PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Alior, ustanowiona na prawie użytkownika wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Gnieźnieńskiej wraz z własnością budynków, które stanowią odrębną nieruchomość,
- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz Alior na wierzytelnościach z Mieszkaniowych Rachunków Powierniczych, prowadzonych w banku dla inwestycji,
- poręczenie cywilne udzielone przez Lokum Deweloper S.A.

W dniu 26 sierpnia 2020 roku Olczyk Sp. z o. o. Lokum 13 sp.k. (Lokum 13) zawarła aneks do umowy kredytowej o Kredyt inwestorski Nowy Dom (Kredyt) z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (PKO BP). Wskazany powyżej kredyt przeznaczony jest na finansowanie i refinansowanie kosztów netto związanych z realizacją Przedsięwzięcia Deweloperskiego pod nazwą "LOKUM SALSA". Strony aneksu uzgodniły zmiany o charakterze biznesowym, dokonując nowego podziału środków z Kredytu, przeznaczając większą kwotę na finansowanie i refinansowanie kosztów netto związanych z budową ww. Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz pomniejszając środki na spłatę odsetek od Kredytu. Strony ustaliły również większe zaangażowanie wkładu własnego Lokum 13 w Przedsięwzięciu Deweloperskim. Pozostałe istotne warunki umowy nie uległy zmianie.

### 13. Rezerwy

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

	Rezerwy na długoterm. świadczenia pracownicze	Rezerwy na koszty napraw	Zobowiązania z tytułu niewykorzystanych urlopów	Pozostałe	Razem
<b>Saldo na dzień 01.01.2020 roku</b>	<b>110</b>	<b>1 167</b>	<b>415</b>	–	<b>1 692</b>
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	–	107	138	–	245
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (–)	–	–	–	–	–
Wykorzystanie rezerw (–)	–	–	–	–	–
<b>Saldo na dzień 30.06.2020 roku (dane niebadane)</b>	<b>110</b>	<b>1 274</b>	<b>553</b>	–	<b>1 937</b>



	Rezerwy na długotermin. świadczenia pracownicze	Rezerwy na koszty napraw	Zobowiązania z tytułu niewykorzystanych urlopów	Pozostałe	Razem
<b>Saldo na dzień 01.01.2019 roku</b>	<b>86</b>	<b>650</b>	<b>695</b>	<b>–</b>	<b>1 431</b>
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	24	517	415	–	956
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (–)	–	–	–	–	–
Wykorzystanie rezerw (–)	–	–	(695)	–	(695)
<b>Saldo na dzień 31.12.2019 roku</b>	<b>110</b>	<b>1 167</b>	<b>415</b>	<b>–</b>	<b>1 692</b>

	Rezerwy na długotermin. świadczenia pracownicze	Rezerwy na koszty napraw	Zobowiązania z tytułu niewykorzystanych urlopów	Pozostałe	Razem
<b>Saldo na dzień 01.01.2019 roku</b>	<b>86</b>	<b>650</b>	<b>695</b>	<b>–</b>	<b>1 431</b>
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	–	344	–	–	344
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (–)	–	–	–	–	–
Wykorzystanie rezerw (–)	–	–	(472)	–	(472)
<b>Saldo na dzień 30.06.2019 roku (dane niebadane)</b>	<b>86</b>	<b>994</b>	<b>223</b>	<b>–</b>	<b>1 303</b>

#### 14. 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	30.06.2020 (dane niebadane)	31.12.2019	30.06.2019 (dane niebadane)
Z tytułu wpłat klientów na zakup lokali mieszkalnych	4 860	47 137	21 682
Przychody przyszłych okresów/wpłaty na lokale	14 674	45 389	51 474
<b>Zobowiązania z tytułu umów z klientami razem</b>	<b>19 534</b>	<b>92 526</b>	<b>73 156</b>



## 15. Instrumenty finansowe

Kategorie i klasy aktywów finansowych	30.06.2020 (dane niebadane)		31.12.2019		30.06.2019 (dane niebadane)	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<b>a) Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu</b>						
Udzielone pożyczki	224	220	212	211	202	201
Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych	4 903	4 903	46 800	46 800	23 108	23 108
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20 868	20 868	23 559	23 559	13 867	13 867
Środki pieniężne	51 103	51 103	75 862	75 862	38 502	38 502
<b>b) Aktywa finansowe wyceniane do wartości godziwej przez wynik finansowy</b>						
Ekwiwalenty pieniężne - jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	-	-	45 460	45 460	30 083	30 083
<b>c) Aktywa finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9</b>						
Należności z tytułu podatków		5 748		8 544		6 388

Kategorie i klasy zobowiązań finansowych	30.06.2020 (dane niebadane)		31.12.2019		30.06.2019 (dane niebadane)	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<b>a) Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu</b>						
Dłużne papiery wartościowe	165 225	163 116	165 351	164 448	100 161	99 546
Kredyty bankowe	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	19 534	19 534	92 526	92 526	73 156	73 156
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	22 764	22 764	17 241	17 241	19 802	19 802
<b>b) Zobowiązania finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9</b>						
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		722		15 695		6 857
Zobowiązania z tytułu leasingu		29 135		24 786		25 569

Przychody, koszty, zyski lub straty w podziale na kategorie instrumentów finansowych zaprezentowano z nocie 16 „Przychody finansowe” i nocie 17 „Koszty finansowe”.

Wszystkie instrumenty finansowe (zaprezentowane w notach powyżej) wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są przez Grupę klasyfikowane do poziomu 2. Sposób i technika wyceny instrumentów wycenianych w wartości godziwej nie zmieniły się w porównaniu do sposobu i techniki wyceny na dzień 31 grudnia 2019 roku.



## 16. Przychody finansowe

Przychody finansowe	od 01.01.2020 do 30.06.2020 (dane niebadane)	od 01.01.2019 do 30.06.2019 (dane niebadane)
Odsetki, w tym:	329	1 109
<i>od jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych</i>	117	734
<i>od środków pieniężnych</i>	204	364
<i>od udzielonych pożyczek</i>	5	11
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>329</b>	<b>1 109</b>

## 17. Koszty finansowe

Koszty finansowe	od 01.01.2020 do 30.06.2020 (dane niebadane)	od 01.01.2019 do 30.06.2019 (dane niebadane)
Odsetki, w tym:	2 884	4 145
<i>od obligacji</i>	2 827	4 118
<i>od zobowiązań z tytułu leasingu</i>	50	27
<i>od kredytów bankowych</i>	–	–
Różnice kursowe		11
Pozostałe koszty finansowe	50	
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>2 934</b>	<b>4 156</b>

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 odnoszone są na wynik finansowy w okresie, którego dotyczą (zgodnie z MSR 23 par. 8).

## 18. Podatek dochodowy

	od 01.01.2020 do 30.06.2020 (dane niebadane)	od 01.01.2019 do 30.06.2019 (dane niebadane)
<b>Podatek bieżący</b>		
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	249	5 509
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy		(3)
<b>Podatek bieżący</b>	<b>249</b>	<b>5 506</b>
<b>Podatek odroczony</b>		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	4 328	4 787
Rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	–	–
<b>Podatek odroczony</b>	<b>4 328</b>	<b>4 787</b>
<b>Podatek dochodowy razem</b>	<b>4 577</b>	<b>10 293</b>

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



## 19. Odroczonego podatku dochodowego

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

	30.06.2020 (dane niebadane)	31.12.2019	30.06.2019 (dane niebadane)
<b>Saldo na początek okresu:</b>			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21 183	28 797	28 797
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 634	13 338	13 338
<b>Podatek odroczonego per saldo na początek okresu</b>	<b>16 549</b>	<b>15 459</b>	<b>15 459</b>
<b>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</b>			
Rachunek zysków i strat (+/-)	(4 328)	1 090	(4 787)
Inne całkowite dochody (+/-)			
<b>Podatek odroczonego per saldo na koniec okresu, w tym:</b>	<b>12 221</b>	<b>16 549</b>	<b>10 672</b>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 912	21 183	20 393
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 691	4 634	9 721

Odroczonego podatek dochodowy wynika z następujących pozycji różnic przejściowych:

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2019	Zmiana stanu:			30.06.2020 (dane niebadane)
		Rachunek zysków i strat	Inne całkowite dochody	Przeniesienie do innej pozycji	
<b>Aktywa:</b>					
Rzeczowe aktywa trwałe	347	51			398
Zapasy	81 629	3 247			84 876
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	997	(50)			947
<b>Pasywa:</b>					
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	110				110
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	415	138			553
Pozostałe rezerwy	1 068	98			1 166
Dłużne papiery wartościowe	345	(345)			-
Zobowiązania handlowe	125	(18)			107
<b>Inne:</b>					
Nierozliczone straty podatkowe	26 452	(25 597)			855
<b>Razem różnice przejściowe</b>	<b>111 488</b>	<b>(22 476)</b>	-	-	<b>89 012</b>
Stawka podatku	19%				19%
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>21 183</b>				<b>16 912</b>



Dodatknie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2019	Zmiana stanu:			30.06.2020 (dane niebadane)
		Rachunek zysków i strat	Inne całkowite dochody	Przeniesienie do innej pozycji	
<b>Aktywa:</b>					
Rzeczowe aktywa trwałe	1 076	(200)			876
Nieruchomości inwestycyjne	128				128
Zapasy	21 626	(219)			21 407
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	881	(793)			88
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	460	(460)			–
<b>Pasywa:</b>					
Dłużne papiery wartościowe	167	1 149			1 316
Leasing	(22 762)	465			(22 297)
<b>Inne:</b>					
Wynik na sprzedaży lokali, dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności	22 812	362			23 174
<b>Razem różnice przejściowe</b>	<b>24 388</b>	<b>304</b>	–	–	<b>24 692</b>
Stawka podatku	19%				19%
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>4 634</b>				<b>4 691</b>

## 20. Zysk na akcję

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

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

Ilość akcji zwykłych w okresie sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2020 roku i w 2019 roku nie zmieniła się. Na 30 czerwca 2020 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 01.01.2020 do 30.06.2020 (dane niebadane)	od 01.01.2019 do 30.06.2019 (dane niebadane)
<b>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</b>		
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
<b>Działalność kontynuowana</b>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	18 331	43 613
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,018	2,423
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,018	2,423
<b>Działalność zaniechana</b>		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	–	–



	od 01.01.2020 do 30.06.2020 (dane niebadane)	od 01.01.2019 do 30.06.2019 (dane niebadane)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-	-
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-	-
<b>Działalność kontynuowana i zaniechana</b>		
Zysk (strata) netto	18 331	43 613
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,018	2,423
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,018	2,423

## 21. Dywidendy

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

Dnia 24 kwietnia 2019 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Lokum Deweloper S.A. podjęło uchwałę w sprawie przeznaczenia części zysku netto za rok 2018 w kwocie 36 000 000 PLN do wypłaty dla Akcjonariuszy Spółki. Na każdą akcję Spółki przypadała kwota 2 PLN dywidendy. Dywidendą objęte są wszystkie akcje Emitenta w liczbie 18.000.000 sztuk. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta ustaliło jako dzień dywidendy datę 7 maja 2019 roku. Wypłata dywidendy nastąpiła w dniu 14 maja 2019 roku. Pozostała część zysku netto, wypracowanego przez Spółkę w 2018 roku w kwocie 2 292 721,49 PLN została przeznaczona na kapitał zapasowy Spółki.

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

	od 01.01.2020 do 30.06.2020 (dane niebadane)	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2019 do 30.06.2019 (dane niebadane)
Olczyk sp. z o.o. Lokum sp.k		64	
Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp.k		403	
Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp.k		269	
Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k		(762)	(762)
Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp.k	144	2 258	850
Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp.k	1 642	3 628	1 275
Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k	2 205	(44)	(44)
Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp.k.	80	1 674	1 275
Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp.k.		1 000	
<b>RAZEM</b>	<b>4 071</b>	<b>8 490</b>	<b>2 594</b>



## 22. Przepływy pieniężne

	od 01.01.2020 do 30.06.2020 (dane niebadane)	od 01.01.2019 do 30.06.2019 (dane niebadane)
<b>Amortyzacja:</b>		
amortyzacja wartości niematerialnych	43	24
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	900	847
amortyzacja PWUG wykazanych w zapasach	297	190
	<b>1 240</b>	<b>1 061</b>
<b>Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:</b>		
odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek		(4)
odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	(5)	(7)
odsetki pozostałe		92
odsetki od leasingu	50	27
odsetki i opłaty od dłużnych papierów wartościowych	2 827	4 118
	<b>2 872</b>	<b>4 226</b>
<b>Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej</b>		
przychody ze sprzedaży wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych		(32)
wartość netto sprzedanych wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych		1
wartość netto zlikwidowanych aktywów trwałych	1	
	<b>1</b>	<b>(31)</b>
<b>Zmiana należności</b>		
zmiana stanu należności wynikająca z bilansu	5 501	4 080
korekta o zmianę stanu należności z tytułu sprzedaży środków trwałych		4
	<b>5 501</b>	<b>4 084</b>
<b>Zmiana stanu zapasów</b>		
zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu	(59 997)	(3 057)
korekta o prowizje od kredytów	767	
korekta o reklasyfikację nieruchomości inwestycyjnych		222
korekta o zmianę stanu aktywów z tytułu praw do użytkowania	4 596	23 874
	<b>(54 634)</b>	<b>21 039</b>
<b>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych</b>		
zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu	(68 238)	(92 444)
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu umów z klientem wynikającą z przychodów przyszłych okresów	30 715	37 722





	od 01.01.2020 do 30.06.2020 (dane niebadane)	od 01.01.2019 do 30.06.2019 (dane niebadane)
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu nabycia aktywów trwałych		3
korekta o zmianę stanu zobowiązań długoterminowych	58	(106)
	<b>(37 465)</b>	<b>(54 825)</b>

### 23. Uzgodnienie stanu zadłużenia

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

	od 01.01.2020 do 30.06.2020 (dane niebadane)	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2019 do 30.06.2019 (dane niebadane)
<b>Zobowiązania finansowe na początek okresu</b>			
- obligacje	164 448	174 708	174 708
- kredyty	-	-	-
- leasingi	24 786	546	546
<b>Zobowiązania finansowe na początek okresu razem</b>	<b>189 234</b>	<b>175 254</b>	<b>175 254</b>
<b>Zmiany wynikające z przepływów gotówkowych, w tym:</b>			
wpływy z tyt. otrzymanych kredytów	-	-	-
wpływy z tyt. wyemitowanych obligacji (pomniejszone o wydatki na emisje)	-	64 550	-
wpływy z tyt. spłaty otrzymanych kredytów	-	-	-
wpływy z tyt. wykupu obligacji	-	(75 000)	(75 000)
płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(495)	(787)	(406)
odsetki i prowizje zapłacone w okresie	(4 976)	(6 758)	(3 973)
	<b>(5 471)</b>	<b>(17 995)</b>	<b>(79 379)</b>
<b>Zmiany bezgotówkowe, w tym:</b>			
wartość początkowa aktywów w leasingu przyjętych w roku obrotowym	4 894	534	534
wpływ wdrożenia MSSF 16	-	24 922	24 922
wykupienie z leasingu na własność	-	(300)	-
odsetki i prowizje naliczone w okresie	3 594	6 819	3 784
	<b>8 488</b>	<b>31 975</b>	<b>29 240</b>
<b>Zobowiązania finansowe na koniec okresu</b>			
- obligacje	163 116	164 448	99 546
- kredyty	-	-	-
- leasingi	29 135	24 786	25 569
<b>Zobowiązania finansowe na koniec okresu razem</b>	<b>192 251</b>	<b>189 234</b>	<b>125 115</b>



## 24. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

### 24.1. Poręczenia i gwarancje wewnątrz Grupy

Spółki z Grupy udzielają sobie wzajemnych poręczeń zarówno w związku z zaciąganiem wspólnie kredytami, jak i w ramach transakcji zakupowych. Transakcje te mają charakter wewnątrzgrupowy, poręczenie dotyczy zobowiązań kredytowych oraz zobowiązań handlowych wobec jednostek niepowiązanych. Zmiany zobowiązań warunkowych tego typu udzielane jednostkom zależnym przez spółkę Lokum Deweloper S.A. zostały szczegółowo opisane w nocie 25 półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego spółki Lokum Deweloper S.A. za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku.

W dniu 29 stycznia 2020 roku spółka Olczyk sp. z o.o. udzieliła poręczenia za zobowiązania Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 sp.k. na rzecz Oknoplast Sp. z o.o. z tytułu zapłaty wynagrodzenia za kontrakt na dostawę i montaż stolarki okiennej, w związku realizacją przedsięwzięcia inwestycyjnego zlokalizowanego przy ul. Klimeckiego w Krakowie. Poręczenie udzielone jest do kwoty 2.285.000,00 PLN netto, powiększonej o kwotę podatku VAT.

Pozostałe poręczenia i gwarancje w związku z zawartymi umowami kredytowymi zostały opisane w nocie 12 niniejszego półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Wynik wyceny tych gwarancji według MSSF 9 na dzień 30 czerwca 2020 roku jest nieistotny.

### 24.2. Sprawy sądowe

W dniu 8 lutego 2017 roku Spółka dominująca wytoczyła powództwo o zapłatę kwoty 426 tys. PLN. Postępowanie sądowe, zakończyło się zasądzeniem na rzecz Spółki żądanej kwoty. Z uwagi na bezskuteczność egzekucji, postępowanie egzekucyjne zostało umorzone. W dniu 22 stycznia 2019 roku Spółka wytoczyła w trybie art. 299 k.s.h. powództwo o zapłatę kwoty 520 tys. PLN, przeciwko członkom zarządu pozwanej uprzednio spółki z uwagi na bezskuteczną egzekucję z jej majątku. W dniu 29 kwietnia 2020 roku, po rozpoznaniu sprawy sąd wydał wyrok zasądający w całości żądanie Spółki. Wyrok jest nieprawomocny. Postępowanie sądowe, którego stroną jest Spółka nie wpływa w sposób istotny na działalność Spółki dominującej oraz Grupy Kapitałowej.

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

### 24.3. 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 opisany w Sprawozdaniu z działalności zarządu Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku w nocie 3.

W dniu 18 listopada 2019 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała postanowienie o wszczęciu postępowania kontrolnego przez Urząd Celno-Skarbowy we Wrocławiu w zakresie kontroli przestrzegania przepisów prawa podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za 2018 rok. Dnia 8 lipca 2020 roku Naczelnik dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego We Wrocławiu, po uwzględnieniu zawieszenia biegu terminu zakończenia kontroli celno-skarbowej w okresie od 31 marca do 23 maja 2020 roku, wydał postanowienie o wyznaczeniu nowego terminu zakończenia kontroli celno-skarbowej do dnia 19 października 2020 roku. Do dnia zatwierdzenia niniejszego półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego postępowanie kontrolne nie zostało zakończone. W ocenie zarządu, w odniesieniu do KIMSF23 pkt 10 nie ma prawnego obowiązku wypływów środków pieniężnych i nie ma podstaw do oceny wyższego prawdopodobieństwa wystąpienia ryzyka. W związku z tym Spółka zdecydowała, że na dzień 30 czerwca 2020 roku i na dzień zatwierdzenia do publikacji półrocznego sprawozdania finansowego nie występują zdarzenia obligujące, a zatem nie ma podstaw do tworzenia rezerw na powyższe ryzyko.



## 25. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

### 25.1. Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

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

Szczegółowe informacje o wynagrodzeniu kluczowego personelu, w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, przedstawiono w nocie 26.

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

### 25.2. Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi, nie konsolidowanymi jednostkami zależnymi oraz pozostałymi podmiotami powiązаныmi

Podsumowanie transakcji z pozostałymi podmiotami powiązаныmi przedstawiają poniższe tabele.

	Za okres (dane niebadane)	Przychody ze sprzedaży	Pozostałe przychody operacyjne i finansowe	Zakupy usług, towarów i środków trwałych	Pozostałe koszty operacyjne i finansowe
Pozostałe jednostki powiązane	od 01.01.2020 do 30.06.2020	4 140	5	68	
Pozostałe jednostki powiązane	od 01.01.2019 do 30.06.2019	5 200	7	254	

	Na dzień	Udzielone pożyczki	Należności handlowe i pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu umów z klientami	Zobowiązania handlowe i pozostałe
Pozostałe jednostki powiązane	30.06.2020 (dane niebadane)	220	3 068	314	189
Pozostałe jednostki powiązane	31.12.2019	206	6 375	365	663

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.



## 26. Wynagrodzenie kadry kierowniczej

### 26.1. 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 od 01.01.2020 do 30.06.2020 (dane niebadane)	inne świadczenia za okres od 01.01.2020 do 30.06.2020 (dane niebadane)	wynagrodzenie za okres od 01.01.2020 do 30.06.2020 (dane niebadane)	wypłaty z zysku za okres		
				od 01.01.2020 do 30.06.2020 (dane niebadane)	lata wcześniejsze	
Bartosz Kuźniar    prezes zarządu	19	6	48	–	1 437	1 510
Tomasz Dotkuś    wiceprezes zarządu ds. finansowych -	200	4	54	–	–	258
<b>Razem</b>	<b>219</b>	<b>10</b>	<b>102</b>	<b>–</b>	<b>1 437</b>	<b>1 768</b>

### 26.2. 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 01.01.2020 do 30.06.2020 (dane niebadane)	inne świadczenia za okres od 01.01.2020 do 30.06.2020 (dane niebadane)	wynagrodzenie za okres od 01.01.2020 do 30.06.2020 (dane niebadane)	wypłaty z zysku za okres		
				od 01.01.2020 do 30.06.2020 (dane niebadane)	lata wcześniejsze	
Dariusz Olczyk    przewodniczący rady nadzorczej	9	–	–	–	–	9
Jan Olczyk    wiceprzewodniczący rady nadzorczej	9	–	–	–	–	9
Arkadiusz Król    sekretarz rady nadzorczej	6	–	–	–	239	245
Bartosz Krzesiak    członek rady nadzorczej	9	–	–	–	–	9
Emilia Sawicka    członek rady nadzorczej	10	–	–	–	–	10
<b>Razem</b>	<b>43</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>239</b>	<b>282</b>



## 27. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

W dniu 29 lipca 2020 roku obradowało Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na podstawie formalnego zwołania na podstawie art. 15zzh ust. 1 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych w zw. z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 31 marca 2020 r. w sprawie określenia innych terminów wypełniania obowiązków w zakresie ewidencji oraz w zakresie sporządzenia, zatwierdzenia, udostępnienia i przekazania do właściwego rejestru, jednostki lub organu sprawozdań lub informacji oraz w trybie art. 395, art. 399 § 1 oraz art. 402<sup>1</sup> i art. 402<sup>2</sup> k.s.h. Przebieg Walnego Zgromadzenia był zgodny z przepisami Kodeksu spółek handlowych, zapisami Statutu oraz regulacjami zawartymi w Regulaminie. Żadna z podjętych uchwał nie stała się przedmiotem postępowania sądowego. Zwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło m.in. uchwały w przedmiocie:

- zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 01.01.2019–31.12.2019,
- zatwierdzenia sprawozdania zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za rok obrotowy 01.01.2019–31.12.2019,
- zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za rok obrotowy 01.01.2019–31.12.2019,
- przeznaczenia zysku za rok 2019 na kapitał zapasowy Spółki,
- udzielenia członkom rady nadzorczej absolutorium z wykonania obowiązków za rok obrotowy 01.01.2019–31.12.2019,
- udzielenia członkom zarządu absolutorium z wykonania obowiązków za rok obrotowy 01.01.2019–31.12.2019,
- przyjęcia Polityki wynagrodzeń.

W dniu 13 sierpnia 2020 roku Olczyk Sp. z o. o. Lokum 11 S.K.A. (Kupujący) - zawarła dwa aneksy do przedwstępnych umów nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych położonych we Wrocławiu przy al. Poprzecznej (Nieruchomość). Strony uzgodniły nowe daty zawarcia Umów przyrzeczonych nabycia prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości na dzień nie później niż do dnia 31 grudnia 2022 roku. Zwiększeniu uległo również zobowiązanie Kupującego do uiszczenia na rzecz Sprzedających kwot zadatków, które zostaną zaliczone na poczet ceny sprzedaży o łączną kwotę 3 mln PLN netto, tj. do kwoty 8 mln PLN netto. Sprzedający i Kupujący ustalili, że kwoty stałe wynikające z umów przedwstępnych, w łącznej wysokości 70 mln PLN netto, podlegać będą oprocentowaniu w wysokości 10% w skali roku, począwszy od dnia następnego po dniu pierwotnie ustalonego terminu na zawarcie danej umowy przyrzeczonej do dnia poprzedzającego ich zawarcie. Kupujący zobowiązał się do uiszczenia Sprzedającemu kwot stanowiących równowartość należności z tytułu podatku rolnego, podatku od nieruchomości, a także z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste Nieruchomości - za okres od dnia następnego po dniu pierwotnych terminów przewidzianych na zawarcie umów przyrzeczonych do dnia przewidzianego w ww. aneksach na zawarcie umów przyrzeczonych. Pozostałe istotne warunki umów nie uległy zmianie.

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



## 28. 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 2020 roku: 4,4660 EUR/PLN; 31 grudnia 2019 roku: 4,2585 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 2020 roku: 4,4413 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku: 4,2880 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 01.01.2020 do 30.06.2020 (dane niebadane)	od 01.01.2019 do 30.06.2019 (dane niebadane)	od 01.01.2020 do 30.06.2020 (dane niebadane)	od 01.01.2019 do 30.06.2019 (dane niebadane)
	w tys. PLN		w tys. EUR	
<b>Sprawozdanie z wyniku</b>				
Przychody ze sprzedaży	108 078	193 229	24 335	45 063
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	28 031	62 244	6 311	14 516
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	25 426	59 197	5 725	13 805
Zysk (strata) netto	20 849	48 904	4 694	11 405
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	18 331	43 613	4 127	10 171
Zysk na akcję (PLN/EUR)	1,018	2,423	0,229	0,565
Rozwodniony zysk na akcję (PLN/EUR)	1,018	2,423	0,229	0,565
<b>Średni kurs EUR/PLN w okresie</b>	–	–	<b>4,4413</b>	<b>4,2880</b>
<b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(60 196)	48 231	(13 554)	11 248
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(431)	(1 680)	(97)	(392)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(9 592)	(118 425)	(2 160)	(27 618)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(70 219)	(71 874)	(15 810)	(16 762)
<b>Średni kurs EUR/PLN w okresie</b>	–	–	<b>4,4413</b>	<b>4,2880</b>

	30.06.2020 (dane niebadane)	31.12.2019	30.06.2020 (dane niebadane)	31.12.2019
	w tys. PLN		w tys. EUR	
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>				
Aktywa	626 012	688 357	140 173	161 643
Zobowiązania długoterminowe	106 872	202 260	23 930	47 496
Zobowiązania krótkoterminowe	135 027	118 762	30 234	27 888
Kapitał własny	384 113	367 335	86 008	86 259
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	385 124	366 793	86 235	86 132
<b>Kurs EUR/PLN na koniec okresu</b>	–	–	<b>4,4660</b>	<b>4,2585</b>



## Zatwierdzenie do publikacji

Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez zarząd Spółki dominującej w dniu 1 września 2020 roku.

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
1 września 2020 roku	prezes zarządu	Bartosz Kuźniar	

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
1 września 2020 roku	wiceprezes zarządu ds. finansowych	Tomasz Dotkuś	