



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

za okres 01.01.2019 r. – 31.03.2019 r.

sporządzone według  
Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

Wrocław, 14.05.2019



## Spis treści

<b>Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe .....</b>	<b>3</b>
<b>Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej .....</b>	<b>3</b>
<b>Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów .....</b>	<b>5</b>
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą .....</b>	<b>6</b>
<b>Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....</b>	<b>7</b>
<b>Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....</b>	<b>10</b>
<b>Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....</b>	<b>12</b>
1. Informacje ogólne .....	12
2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości .....	15
3. Znaczące zdarzenia i transakcje .....	17
4. Sezonowość działalności .....	17
5. Segmenty operacyjne .....	17
6. Rzeczowe aktywa trwałe .....	18
7. Zapasy .....	19
8. Odpisy aktualizujące wartość aktywów .....	19
9. Kapitał podstawowy i stany posiadania akcji .....	19
10. Emisja i wykup papierów dłużnych .....	20
11. Rezerwy .....	21
12. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony .....	22
13. Instrumenty finansowe .....	22
14. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe .....	23
15. Zysk na akcję .....	23
16. Dywidendy .....	24
17. Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....	25
18. Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu, pożyczki lub udzieleniu gwarancji .....	27
19. Inne istotne wydarzenia .....	27
20. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego .....	27
21. Istotne sprawy sądowe .....	28
22. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki osiągnięte przez Lokum Deweloper S.A. i Grupę w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału .....	28
23. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro .....	29
<b>Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Lokum Deweloper S.A. ....</b>	<b>30</b>
1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	30
2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	32
3. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	33
4. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	34
5. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro .....	36



## Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

### Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

<b>AKTYWA</b>	<b>Noty</b>	<b>2019-03-31</b> (dane niebadane)	<b>2018-12-31</b>	<b>2018-03-31</b> (dane niebadane)
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>				
Wartości niematerialne		58	69	9
Rzeczowe aktywa trwałe		11 384	10 000	10 352
Nieruchomości inwestycyjne		2 037	2 120	1 835
Pożyczki		185	191	238
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		–	–	96
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	21 139	28 797	32 396
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>34 803</b>	<b>41 177</b>	<b>44 926</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>				
Zapasy	7	463 943	443 554	420 471
Aktywa z tytułu umów z klientami, w tym:		43 432	74 191	–
– środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych		43 432	74 191	–
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, w tym:		15 771	24 332	62 595
– środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych		–	–	32 252
– zaliczki na poczet zakupu nieruchomości gruntowych		7 008	7 008	5 767
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		471	464	166
Pożyczki		73	68	76
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		3 730	2 322	1 498
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		117 248	140 470	76 161
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>644 668</b>	<b>685 401</b>	<b>560 967</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>679 471</b>	<b>726 578</b>	<b>605 893</b>



## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)

<b>PASYWA</b>	<b>Noty</b>	<b>2019-03-31</b> (dane niebadane)	<b>2018-12-31</b>	<b>2018-03-31</b> (dane niebadane)
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>				
<i>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:</i>				
Kapitał podstawowy	9	3 600	3 600	3 600
Pozostałe kapitały		137 801	137 801	159 565
Zyski zatrzymane:		224 586	206 654	132 679
– zysk (strata) z lat ubiegłych		206 654	142 334	135 690
– zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		17 932	64 320	(3 011)
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>365 987</b>	<b>348 055</b>	<b>295 844</b>
Udziały niedające kontroli		1 240	1 584	(1 583)
<b>Kapitał własny</b>		<b>367 227</b>	<b>349 639</b>	<b>294 261</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Dłużne papiery wartościowe	10	99 312	173 873	173 331
Leasing		23 548	273	330
Pozostałe zobowiązania		9 319	9 426	7 737
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	8 127	13 338	423
Pozostałe rezerwy długoterminowe	11	535	448	–
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	11	86	86	88
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>140 927</b>	<b>197 444</b>	<b>181 909</b>
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu umów z klientami, w tym:		150 269	164 269	–
– z tytułu wpłat klientów na zakup lokali mieszkalnych		29 962	75 073	–
– przychody przyszłych okresów/wpłaty na lokale		120 307	89 196	–
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania, w tym:		15 721	13 199	57 686
– z tytułu wpłat klientów na zakup lokali mieszkalnych		–	–	35 031
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 505	22	–
Dłużne papiery wartościowe	10	1 369	835	2 981
Leasing		1 704	273	287
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	11	231	202	–
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	11	518	695	623
Przychody przyszłych okresów / wpłaty na lokale		–	–	68 146
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>171 317</b>	<b>179 495</b>	<b>129 723</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>312 244</b>	<b>376 939</b>	<b>311 632</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>679 471</b>	<b>726 578</b>	<b>605 893</b>



## Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
<b>Działalność kontynuowana</b>		
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>71 162</b>	<b>9 351</b>
Przychody ze sprzedaży produktów, w tym:	71 162	9 351
– mieszkań i lokali wraz z miejscami postojowymi i komórkami	68 651	7 522
– usług dodatkowych - wykańczanie lokali pod klucz	1 675	1 235
– pozostałe	836	594
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>40 236</b>	<b>6 019</b>
Koszt sprzedanych produktów	40 236	6 019
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>30 926</b>	<b>3 332</b>
Koszty sprzedaży	2 117	3 019
Koszty ogólnego zarządu	2 351	2 581
Pozostałe przychody operacyjne	184	593
Pozostałe koszty operacyjne	216	200
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	–	–
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>26 426</b>	<b>(1 875)</b>
Przychody finansowe	601	390
Koszty finansowe	2 863	2 237
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>24 164</b>	<b>(3 722)</b>
Podatek dochodowy	3 983	(670)
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>20 181</b>	<b>(3 052)</b>
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	–	–
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>20 181</b>	<b>(3 052)</b>
Zysk (strata) netto przypadający:		
– akcjonariuszom podmiotu dominującego	17 932	(3 011)
– podmiotom niekontrolującym	2 249	(41)
<b>Inne dochody całkowite</b>		
<b>Całkowite dochody</b>	<b>20 181</b>	<b>(3 052)</b>
Całkowite dochody przypadające:		
– akcjonariuszom podmiotu dominującego	17 932	(3 011)
– podmiotom niekontrolującym	2 249	(41)



## Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2019 do 31.03.2019	od 01.01.2018 do 31.03.2018
<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 (w zł)	0,996	(0,167)
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	0,996	(0,167)



## Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem	
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane			Razem
<b>Saldo na dzień 01.01.2019 roku</b>	<b>3 600</b>	<b>-</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>-</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					-	(2 593)	(2 593)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał					-		-
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2 593)</b>	<b>(2 593)</b>
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2019 roku				17 932	17 932	2 249	20 181
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.03.2019 roku					-		-
<b>Razem całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17 932</b>	<b>17 932</b>	<b>2 249</b>	<b>20 181</b>
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)					-		-
<b>Saldo na dzień 31.03.2019 roku (dane niebadane)</b>	<b>3 600</b>	<b>-</b>	<b>137 801</b>	<b>224 586</b>	<b>365 987</b>	<b>1 240</b>	<b>367 227</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	Razem		
<b>Saldo na dzień 01.01.2018 roku</b>	<b>3 600</b>	<b>-</b>	<b>159 565</b>	<b>135 690</b>	<b>298 855</b>	<b>(1 542)</b>	<b>297 313</b>
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							
Korekta błędu podstawowego							
<b>Saldo po zmianach</b>	<b>3 600</b>	<b>-</b>	<b>159 565</b>	<b>135 690</b>	<b>298 855</b>	<b>(1 542)</b>	<b>297 313</b>
Emisja akcji					-		-
Rozliczenie połączenia jednostek pod wspólną kontrolą					-		-
Wpłaty właściciela					-		-
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)					-		-
Dywidendy i zaliczki na dywidendy			(15 116)	(4)	(15 120)	(5 581)	(20 701)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał			(6 648)	6 648	-		-
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(21 764)</b>	<b>6 644</b>	<b>(15 120)</b>	<b>(5 581)</b>	<b>(20 701)</b>
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2018 roku				64 320	64 320	8 707	73 027
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku					-		-
<b>Razem całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>64 320</b>	<b>64 320</b>	<b>8 707</b>	<b>73 027</b>
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)					-		-
<b>Saldo na dzień 31.12.2018 roku</b>	<b>3 600</b>	<b>-</b>	<b>137 801</b>	<b>206 654</b>	<b>348 055</b>	<b>1 584</b>	<b>349 639</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			Razem
<b>Saldo na dzień 01.01.2018 roku</b>	<b>3 600</b>	<b>-</b>	<b>159 565</b>	<b>135 690</b>	<b>298 855</b>	<b>(1 542)</b>	<b>297 313</b>
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							
Korekta błędu podstawowego							
<b>Saldo po zmianach</b>	<b>3 600</b>	<b>-</b>	<b>159 565</b>	<b>135 690</b>	<b>298 855</b>	<b>(1 542)</b>	<b>297 313</b>
Emisja akcji					-		-
Rozliczenie połączenia jednostek pod wspólną kontrolą					-		-
Wpłaty właściciela					-		-
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)					-		-
Dywidendy i zaliczki na dywidendy					-		-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał					-		-
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2018 roku				(3 011)	(3 011)	(41)	(3 052)
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.03.2018 roku					-		-
<b>Razem całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3 011)</b>	<b>(3 011)</b>	<b>(41)</b>	<b>(3 052)</b>
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)					-		-
<b>Saldo na dzień 31.03.2018 roku (dane niebadane)</b>	<b>3 600</b>	<b>-</b>	<b>159 565</b>	<b>132 679</b>	<b>295 844</b>	<b>(1 583)</b>	<b>294 261</b>



## Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	od 01.01.2019 do 31.03.2019 (dane niebadane)	od 01.01.2018 do 31.03.2018 (dane niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	24 164	(3 722)
<b>Korekty razem</b>	<b>32 773</b>	<b>(51 739)</b>
Amortyzacja	355	334
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	11	(6)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 860	(235)
Koszty odsetek	–	2 233
Zysk/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych	(19)	(36)
Zmiana stanu rezerw	(61)	(177)
Zmiana stanu zapasów	3 280	(82 175)
Zmiana stanu należności	39 339	(11 643)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(42 695)	8 730
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	29 703	31 236
<b>Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej</b>	<b>56 937</b>	<b>(55 461)</b>
Zapłacony podatek dochodowy	(61)	(385)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>56 876</b>	<b>(55 846)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(540)	(372)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	–	36
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	4	4
Pożyczki udzielone	–	–
Otrzymane odsetki	–	233
Otrzymane dywidendy	–	–
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(536)</b>	<b>(99)</b>



## Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych (cd.)

	od 01.01.2019 do 31.03.2019 (dane niebadane)	od 01.01.2018 do 31.03.2018 (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 i pożyczek	–	–
Spłaty kredytów i pożyczek	–	–
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(68)	(74)
Odsetki zapłacone	(1 890)	(46)
Dywidendy wypłacone	(2 593)	(2 785)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(79 551)</b>	<b>(2 905)</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>(23 211)</b>	<b>(58 850)</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	140 470	135 005
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	(11)	6
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>117 248</b>	<b>76 161</b>
o ograniczonej możliwości dysponowania	–	4



## Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 1. Informacje ogólne

#### a) Informacje o jednostce dominującej

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper (dalej zwana „Grupą Kapitałową”, „Grupą”) jest Lokum Deweloper Spółka Akcyjna (dalej zwana „Spółką dominującą”).

Spółka dominująca została utworzona Aktem Notarialnym A 4895/2011 z dnia 14.07.2011 roku. Spółka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla miasta Wrocławia Fabrycznej – VI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000392828. Spółce dominującej nadano numer statystyczny REGON 021677137. Akcje Spółki dominującej notowane są na Warszawskiej Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 15 grudnia 2015 roku.

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

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

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

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

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

W okresie od 1.01.2019 r. do 31.03.2019 r. oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania skład zarządu nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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

W okresie od 1.01.2019 r. do 31.03.2019 r. oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania skład rady nadzorczej nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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

W okresie od 1.01.2019 r. do 31.03.2019 r. oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania skład komitetu audytu nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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



### c) Charakter działalności Grupy

Przedmiotem działalności Grupy jest realizacja projektów deweloperskich.

### d) Informacje o Grupie Kapitałowej

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

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

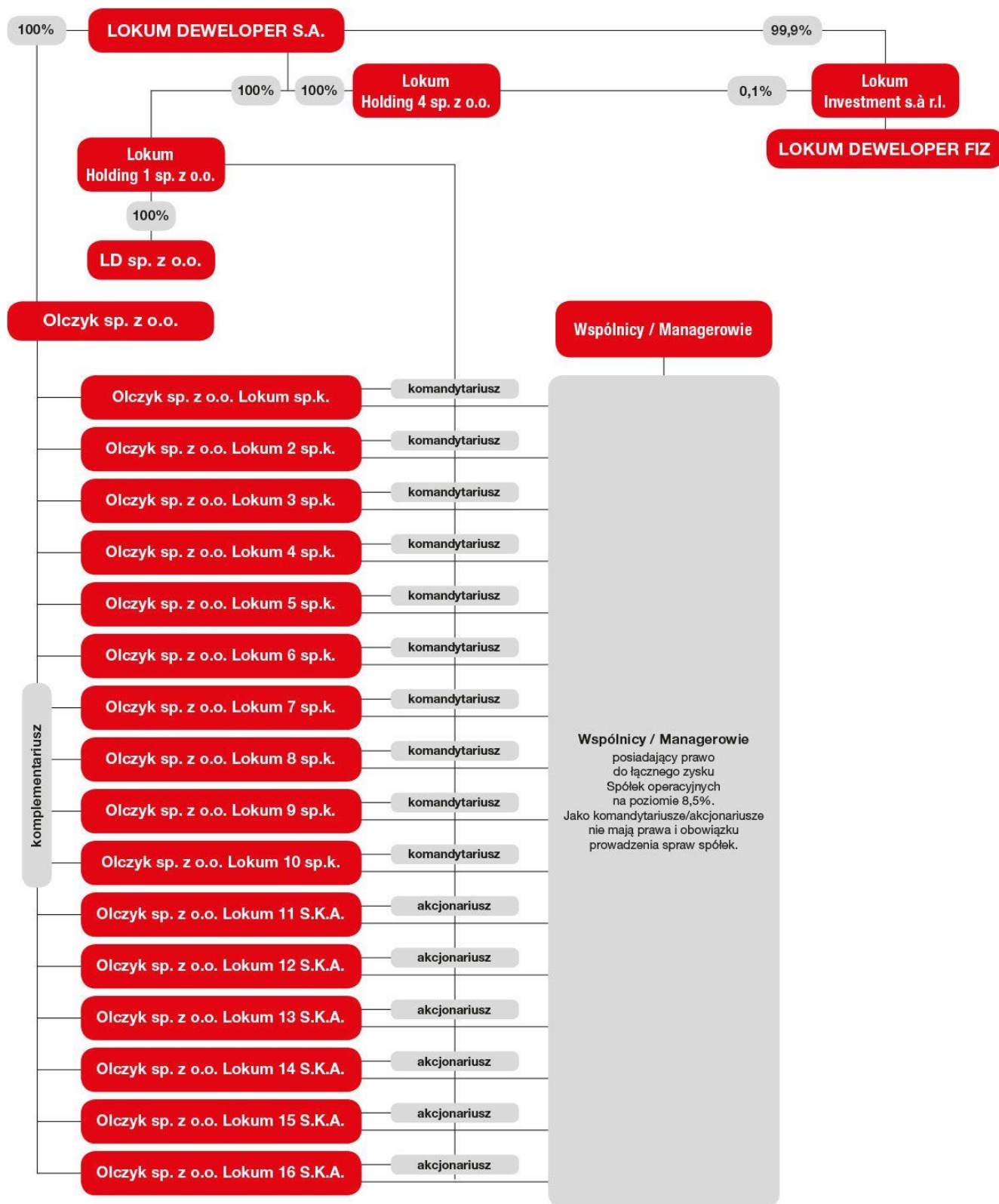
Na dzień 31 marca 2019 roku wyżej wymienione jednostki zależne podlegały konsolidacji.

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

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



Poniżej zaprezentowano schemat organizacyjny Grupy.





## 2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

### 1.1. Podstawa sporządzenia

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa.

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 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 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2019 roku oraz dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2018 roku. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej obejmuje dane na dzień 31 marca 2019 roku oraz dane porównawcze na dzień 31 marca 2018. Dla pełniejszego zrozumienia sytuacji finansowej oraz majątkowej Grupy zamieszczono dodatkowo jako dane za okresy porównywalne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 marca 2018 roku oraz skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 roku.

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

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

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

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

### 1.2. Zasady rachunkowości

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

#### MSSF 16 Leasing

MSSF 16 Leasing został opublikowany 13 stycznia 2016 roku i został przyjęty przez Unię Europejską 31 października 2017 roku. Nowy standard ustanawia zasady ujęcia, wyceny, prezentacji oraz ujawnień dotyczących leasingu. Wszystkie transakcje leasingu skutkują uzyskaniem przez leasingobiorcę prawa do użytkowania aktywa oraz zobowiązania z tytułu obowiązku zapłaty. Tym samym, MSSF 16 zniósł klasyfikację leasingu operacyjnego i leasingu finansowego zgodnie z MSR 17 i wprowadził jeden model dla ujęcia księgowego leasingu przez leasingobiorcę. Leasingobiorca jest zobowiązany ująć: (a) aktywa i zobowiązania dla wszystkich transakcji leasingu zawartych na okres powyżej 12 miesięcy, z wyjątkiem sytuacji, gdy dane aktywo jest niskiej wartości; oraz (b) amortyzację leasingowanego aktywa odrębnie od odsetek od zobowiązania leasingowego w sprawozdaniu z wyników. MSSF 16 w znaczącej części powtarza regulacje z MSR 17 dotyczące ujęcia księgowego leasingu przez leasingodawcę, choć wprowadza znaczące zmiany do rozliczeń po stronie leasingobiorcy, w tym eliminuje przyjęte dotychczas w MSR 17 rozróżnianie leasingu na leasing finansowy i operacyjny, wprowadzając jeden model ujęcia leasingu zbieżny z charakterem leasingu finansowego.



Grupa Kapitałowa zaliczyła do umów leasingu umowy najmu, użytkowania, na mocy których w zamian za opłatę lub serie opłat leasingodawca przekazuje prawo do użytkowania danego składnika aktywów przez uzgodniony okres. W ocenie zarządu Emitenta prawo do wieczystego użytkowania gruntów, w świetle zapisów MSSF 16 może zostać uznane jako leasing, choć przez okres obowiązywania MSR 17 nie było traktowane jako leasing operacyjny z uwagi na zniekształcenie informacji o rzeczywistej wartości majątku posiadanego przez Grupę. Grupa podjęła decyzję o skorzystaniu z uproszczenia jakie daje MSSF 16, tj. o nieujmowaniu zobowiązań z tytułu leasingu oraz aktywów z tytułu prawa do użytkowania w odniesieniu do leasingów krótkoterminowych (do 12 miesięcy) oraz leasingu przedmiotów niskowartościowych (do 20 tys. PLN). Opłaty z tego tytułu będą ujmowane kosztach tak jak dotychczas, tj. w usługach obcych.

Na dzień wdrożenia MSSF 16, Grupa dokonała szacunków wpływających na wartość zobowiązań z tytułu leasingu oraz korespondujących z nimi aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmujących ustalenie:

- stopy dyskonta przyjęte do wyceny zobowiązań z tytułu leasingu oraz
- okres trwania leasingów uwzględniający możliwość przedłużenia umowy leasingu, jak i wcześniejszego jej zakończenia (wypowiedzenia).

Dla celów wyceny zobowiązania z tytułu leasingu zastosowano dyskonto przy użyciu krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy.

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

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

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

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





### 1.3. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

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

Informacje o szacunkach i założeniach, które są znaczące dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2018 rok. Opis szacunków, które wynikają z wdrożenia z dniem 1 stycznia 2019 roku MSSF 16 zawarto w nocie 1.2 niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

## 3. Znaczące zdarzenia i transakcje

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

Na dzień 1 stycznia 2019 roku Grupa rozpoznała aktywa z tytułu praw do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu w kwocie 24 922 tys. PLN z tytułu wdrożenia MSSF 16 Leasing po raz pierwszy. Szczegółowy opis zawarto w nocie 1.2 niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W dniu 22 marca 2019 roku dokonano przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta 75 tys. sztuk obligacji serii D o łącznej wartości nominalnej 75 mln PLN, tj. wszystkich wyemitowanych obligacji serii D Emitenta. Spółka była uprawniona do przeprowadzenia przedterminowego wykupu obligacji na żądanie własne zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji Obligacji. Kwota na jedną obligację, w jakiej obligacje zostały spłacone w dniu 22 marca 2019 roku, w wyniku realizacji ww. opcji, stanowi sumę wartości nominalnej jednej obligacji (1 tys. PLN) oraz dodatkowej premii w wysokości 0,50% wartości nominalnej jednej obligacji. Dodatkowo obligatariuszom wypłacony został w dniu 22 marca 2019 roku należny do dnia wykupu kupon za 4 okres odsetkowy w wysokości 20,10 PLN na jedną obligację.

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

## 4. Sezonowość działalności

Podstawowa działalność operacyjna Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

## 5. Segmenty operacyjne

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



## 6. Rzeczowe aktywa trwałe

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Aktywa z tytułu prawa do użytkowania*	Razem
<b>za okres od 01.01 do 31.03.2019 roku</b>							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019 roku	7 560	218	1 966	217	39	–	10 000
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019 roku (Wpływ wdrożenia MSSF 16)	–	–	–	–	–	1 251	1 251
<b>Razem wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019 roku</b>	<b>7 560</b>	<b>218</b>	<b>1 966</b>	<b>217</b>	<b>39</b>	<b>1 251</b>	<b>11 251</b>
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	275	32	232	–	–	–	539
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (–)	–	–	–	–	–	–	–
Reklasyfikacje**	–	–	(589)	–	–	589	–
Rozliczenie ze środków trwałych w budowie	–	–	39	–	(39)	–	–
Amortyzacja (–)	(50)	(34)	(158)	(19)	–	(145)	(406)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (–)	–	–	–	–	–	–	–
Odwrocenie odpisów aktualizujących	–	–	–	–	–	–	–
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2019 roku</b>	<b>7 785</b>	<b>216</b>	<b>1 490</b>	<b>198</b>	<b>–</b>	<b>1 695</b>	<b>11 384</b>

\*Grupa wdrożyła MSSF 16 Leasing od 1 stycznia 2019 roku. W wyniku tego zastosowania aktywa z tytułu prawa do użytkowania zostały wykazane w tych samych pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej, w jakich zaprezentowane zostałyby odpowiednie składniki aktywów (szczegółowy opis zawiera nota 1.2)

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



## 7. Zapasy

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

	2019-03-31 (dane niebadane)			2018-12-31 (dane niebadane)			2018-03-31 (dane niebadane)		
	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem
Materiały	–	47	47	–	56	56	–	147	147
Półprodukty i produkcja w toku	139 225	123 558	262 783	159 296	184 229	343 525	160 256	204 591	364 847
Wyroby gotowe	17 240	80 793	98 033	4 084	17 095	21 179	3 270	6 971	10 241
Towary	77 914	1 719	79 633	77 883	911	78 794	44 873	363	45 236
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania*	23 447	–	23 447	–	–	–	–	–	–
<b>Wartość bilansowa zapasów razem</b>	<b>257 826</b>	<b>206 117</b>	<b>463 943</b>	<b>241 263</b>	<b>202 291</b>	<b>443 554</b>	<b>208 399</b>	<b>212 072</b>	<b>420 471</b>

\*Grupa wdrożyła MSSF 16 Leasing od 1 stycznia 2019 roku. W wyniku tego zastosowania aktywa z tytułu prawa do użytkowania zostały wykazane w tych samych pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej, w jakich zaprezentowane zostałyby odpowiednie składniki aktywów (szczegółowy opis zawiera nota 1.2)

W okresie pierwszych 3 miesięcy 2019 roku Grupa nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

W okresie wykorzystano odpisy utworzone w poprzednim roku w kwocie 273 tys. PLN i pozostały odpis aktualizujący wartość zapasów na dzień 31 marca 2019 roku wynosi 8 821 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2018 roku: 9 094 tys. PLN).

Na dzień 31 marca 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku zapasy nie były przedmiotem zabezpieczenia z tytułu zawartych umów kredytowych. Na dzień 31 marca 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku nie ustanowiono hipotek na zapasach Grupy.

## 8. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

W okresie pierwszych 3 miesięcy 2019 roku Grupa nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności. Pozostały odpis aktualizujący wartość należności na dzień 31 marca 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku wynosi 996 tys. PLN.

Odpisy aktualizujące wartość pozostałych aktywów finansowych nie wystąpiły.

## 9. Kapitał podstawowy i stany posiadania akcji

Podmiot dominujący Lokum Deweloper S.A. został zarejestrowany w 2011 roku. Na dzień 31 marca 2019 roku kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosił 3 600 000 PLN i składał się z 18 000 000 sztuk akcji o wartości nominalnej 0,20 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone. Wszystkie akcje w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy oraz każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Liczba akcji w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2019 roku i w roku 2018 nie uległa zmianie.

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



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

## 10. Emisja i wykup papierów dłużnych

W okresie pierwszych 3 miesięcy 2019 roku Grupa nie emitowała nowych obligacji.

W dniu 22 marca 2019 roku dokonano przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta 75 tys. sztuk obligacji serii D o łącznej wartości nominalnej 75 mln PLN, tj. wszystkich wyemitowanych obligacji serii D Emitenta. Spółka była uprawniona do przeprowadzenia przedterminowego wykupu obligacji na żądanie własne zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji Obligacji. Kwota na jedną obligację, w jakiej obligacje zostały spłacone w dniu 22 marca 2019 roku, w wyniku realizacji ww. opcji, stanowi sumę wartości nominalnej jednej obligacji (1 tys. PLN) oraz dodatkowej premii w wysokości 0,50% wartości nominalnej jednej obligacji. Dodatkowo obligatariuszom wypłacony został w dniu 22 marca 2019 roku należny do dnia wykupu kupon za 4 okres odsetkowy w wysokości 20,10 PLN na jedną obligację.

	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie		Oprocentowanie	Data wykupu
				krótco-terminowe	długo-terminowe		
<b>Stan na 31.03.2019</b>							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii E	PLN	100 000	100 681	1 369	99 312	WIBOR 6M+ marża 3,1%-3,5% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	18.06.2021
<b>Obligacje razem wg stanu na dzień 31.03.2019</b>		<b>100 000</b>	<b>100 681</b>	<b>1 369</b>	<b>99 312</b>		

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

Wartość wskaźnika dźwigni finansowej dla obligacji serii E na dzień 31 marca 2019 roku była ujemna i wynosiła (0,16). 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. Rezerwy

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

	Rezerwy na długoterm. świadczenia pracownicze	Rezerwy na koszty napraw	Zobowiązania z tytułu niewykorzystanych urlopów	Razem
<b>za okres od 01.01 do 31.03.2019 roku</b>				
Stan na początek okresu	86	650	695	1 431
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	–	116	–	116
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (–)	–	–	–	–
Wykorzystanie rezerw (–)	–	–	(177)	(177)
<b>Stan rezerw na dzień 31.03.2019 roku</b>	<b>86</b>	<b>766</b>	<b>518</b>	<b>1 370</b>
<b>za okres od 01.01 do 31.12.2018 roku</b>				
Stan na początek okresu	88	–	800	888
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	–	650	695	1 345
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (–)	–	–	–	–
Wykorzystanie rezerw (–)	(2)	–	(800)	(802)
<b>Stan rezerw na dzień 31.12.2018 roku</b>	<b>86</b>	<b>650</b>	<b>695</b>	<b>1 431</b>
<b>za okres od 01.01 do 31.03.2018 roku</b>				
Stan na początek okresu	88	–	800	888
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	–	–	–	–
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (–)	–	–	–	–
Wykorzystanie rezerw (–)	–	–	(177)	(177)
<b>Stan rezerw na dzień 31.03.2018 roku</b>	<b>88</b>	<b>–</b>	<b>623</b>	<b>711</b>



## 12. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony

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

	2019-03-31 (dane niebadane)	2018-12-31	2018-03-31 (dane niebadane)
<b>Saldo na początek okresu:</b>			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	28 797	33 280	33 280
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 338	2 318	2 318
<b>Podatek odroczony per saldo na początek okresu</b>	<b>15 459</b>	<b>30 962</b>	<b>30 962</b>
<b>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</b>			
Rachunek zysków i strat (+/-)	(2 447)	(15 503)	1 011
Inne całkowite dochody (+/-)			
<b>Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:</b>	<b>13 012</b>	<b>15 459</b>	<b>31 973</b>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21 139	28 797	32 396
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 127	13 338	423

## 13. Instrumenty finansowe

Kategorie i klasy aktywów finansowych	2019-03-31 (dane niebadane)		2018-12-31		2018-03-31 (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	228	258	232	259	314	314
Aktywa z tytułu umów z klientami	43 432	43 432	74 191	74 191	–	–
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	11 631	11 631	10 813	10 813	48 075	48 075
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	76 253	76 253	29 778	29 778	30 928	30 928
<b>b) Aktywa finansowe wyceniane do wartości godziwej przez wynik finansowy</b>						
Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	40 995	40 995	110 692	110 692	45 233	45 233
<b>c) Aktywa finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9</b>						
Należności z tytułu podatków		4 611		13 983		14 686



Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 marca 2019 roku sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej. Wszystkie kwoty podane są w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej.

Kategorie i zobowiązań finansowych	2019-03-31 (dane niebadane)		2018-12-31		2018-03-31 (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	101 369	100 681	175 851	174 708	177 981	176 312
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	150 269	150 269	164 269	164 269	–	–
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	13 117	13 117	19 069	19 069	64 180	64 180
<b>b) Zobowiązania finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9</b>						
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		4 109		3 578		1 243
Zobowiązania z tytułu leasingu		25 252		546		617

## 14. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

Na dzień 31 marca 2019 roku Grupa nie posiadała żadnych istotnych aktywów i zobowiązań warunkowych.

## 15. 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 rozładniających oraz rozładniających umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe).

Ilość akcji zwykłych w okresie 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2019 roku i w roku 2018 nie zmieniła się. Na 31 marca 2019 roku Lokum Deweloper S.A. nie ma potencjalnie rozładniających akcji zwykłych.

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

	od 01.01.2019 do 31.03.2019 (dane niebadane)	od 01.01.2018 do 31.03.2018 (dane niebadane)
<b>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</b>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	18 000 000	18 000 000
Rozładniający 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	17 932	(3 011)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,996	(0,167)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,996	(0,167)
<b>Działalność zaniechana</b>		



Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 marca 2019 roku sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej. Wszystkie kwoty podane są w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej.

	od 01.01.2019 do 31.03.2019 (dane niebadane)	od 01.01.2018 do 31.03.2018 (dane niebadane)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-	-
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-	-
<b>Działalność kontynuowana i zaniechana</b>		
Zysk (strata) netto	17 932	(3 011)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,996	(0,167)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,996	(0,167)

## 16. Dywidendy

Dnia 24 kwietnia 2019 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Lokum Deweloper S.A. podjęło uchwałę w sprawie przeznaczenia części zysku netto za rok 2018 w kwocie 36 000 000 PLN do wypłaty dla Akcjonariuszy Spółki. Na każdą akcję Spółki przypadła 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 oraz dzień wypłaty Dywidendy datę 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 01.01.2019 do 31.03.2019 (dane niebadane)	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2018 do 31.03.2018 (dane niebadane)
Olczyk sp. z o.o. Lokum Sp. k.	-	65	31
Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 Sp. k.	-	40	34
Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 Sp. k.	-	3 183	1 553
Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 Sp. k.	-	1 208	1 167
Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 Sp. k.	-	1 085	-
<b>RAZEM</b>	-	<b>5 581</b>	<b>2 785</b>

Informację o wypłaconych zaliczkach na dywidendy przez spółki z Grupy dla akcjonariuszy nie posiadających kontroli przedstawiono poniżej:

	od 01.01.2019 do 31.03.2019 (dane niebadane)	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2018 do 31.03.2018 (dane niebadane)
Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 Sp. k.	850	-	-
Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 Sp. k.	1 275	-	-
Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 Sp. k.	1 275	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>3 400</b>	-	-





## 17. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

### 1.4. Transakcje z podmiotami powiązаныmi nieobjętymi konsolidacją

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

	od 01.01.2019 do 31.03.2019 (dane niebadane)	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2018 do 31.03.2018 (dane niebadane)
<b>Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego</b>			
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	134	236	121
Płatności w formie akcji własnych	–	–	–
Pozostałe świadczenia	4	16	4
<b>Razem</b>	<b>138</b>	<b>252</b>	<b>125</b>

	Przychody ze sprzedaży	
	od 01.01.2019 do 31.03.2019 (dane niebadane)	od 01.01.2018 do 31.03.2018 (dane niebadane)
<b>Sprzedż do:</b>		
Kluczowego personelu kierowniczego	–	–
Pozostałych podmiotów powiązanych	964	16
<b>Razem</b>	<b>964</b>	<b>16</b>

	Należności		
	2019-03-31	2018-12-31	2018-03-31
<b>Należności od:</b>			
Kluczowego personelu kierowniczego	–	–	1
Pozostałych podmiotów powiązanych	1 171	209	4 661
<b>Razem</b>	<b>1 171</b>	<b>209</b>	<b>4 662</b>

	Zakup	
	od 01.01.2019 do 31.03.2019 (dane niebadane)	od 01.01.2018 do 31.03.2018 (dane niebadane)
<b>Zakup od:</b>		
Kluczowego personelu kierowniczego	145	38
Pozostałych podmiotów powiązanych	–	–
<b>Razem</b>	<b>145</b>	<b>38</b>



Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 marca 2019 roku sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej. Wszystkie kwoty podane są w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej.

	<b>Zobowiązania (w tym przedpłaty na lokale ujęte jako przychody przyszłych okresów)</b>		
	<b>2019-03-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2018-03-31</b>
<b>Zobowiązania wobec:</b>			
Kluczowego personelu kierowniczego	–	23	23
Pozostałych podmiotów powiązanych	523	664	959
<b>Razem</b>	<b>523</b>	<b>687</b>	<b>982</b>

	<b>Pożyczki</b>		
	<b>2019-03-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2018-03-31</b>
<b>Pożyczki udzielone:</b>			
Kluczowemu personelowi kierowniczemu	–	–	–
Pozostałym podmiotom powiązanim	184	181	159
<b>Razem</b>	<b>184</b>	<b>181</b>	<b>159</b>

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

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

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

#### 1.5. Transakcje pomiędzy Lokum Deweloper S.A. a jednostkami zależnymi

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

	<b>od 01.01.2019 do 31.03.2019 (dane niebadane)</b>	<b>od 01.01.2018 do 31.03.2018 (dane niebadane)</b>
Sprzedaż do jednostek zależnych	4 142	4 142
Zakup od jednostek zależnych	64	64

	<b>2019-03-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2018-03-31</b>
Należności od jednostek zależnych	3 004	22 124	3 519
Zobowiązania wobec jednostek zależnych	785	1 328	77

	<b>2019-03-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2018-03-31</b>
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	195 900	184 671	192 049
Pożyczki otrzymane od jednostek zależnych	141 163	133 228	87 931

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



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

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

W dniu 22 lutego 2019 roku Spółka dominująca zawarła umowę poręczenia, której przedmiotem jest poręczenie przez Spółkę zapłaty przez Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A. kwoty netto w wysokości 743 000,00 PLN powiększonej o podatek VAT w stawce obowiązującej, na zasadach i warunkach określonych w Umowie zawartej w dniu 22 lutego 2019 roku. Poręczenie jest terminowe i jest udzielone do dnia 14 czerwca 2019 roku. Zgodnie z umową poręczenia Spółka przyjęła odpowiedzialność solidarną z Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A. za zapłatą należności wynikającej z Umowy.

## 19. Inne istotne wydarzenia

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

W dniu 18 marca 2019 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 S.K.A. – spółka zależna, której przedmiotem działalności jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich (Kupujący) zawarła umowę nabycia prawa własności (Umowa Sprzedaży) nieruchomości gruntowej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 20, położonej w Sobótce, o powierzchni 0,0381 ha (Nieruchomość). Cena nabycia Nieruchomości w kwocie 30 000,00 PLN netto została powiększona o należny podatek VAT. Bank ziemi Kupującej w obrębie Sobótki obecnie wynosi 1,3505 ha.

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

W okresie 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2019 roku nie miały miejsca istotne dla Grupy wydarzenia, które nie byłyby opisane w niniejszym sprawozdaniu.

## 20. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

W dniu 15 kwietnia 2019 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 S.K.A. - spółka zależna, której przedmiotem działalności jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich (Kupujący) zawarła warunkową umowę nabycia nieruchomości gruntowej wraz z własnością położonych budynków (Umowa warunkowa), położonej we Wrocławiu przy ul. Stoczniowej, obręb 0068 Zakrzów, o powierzchni ok. 2,4 ha (Nieruchomość 1) oraz przedwstępną umowę sprzedaży niezabudowanej nieruchomości gruntowej (Umowa przedwstępna), położonej we Wrocławiu przy ul. Stoczniowej, obręb 0068 Zakrzów, o powierzchni ok. 0,4 ha (Nieruchomość 2). Umowa warunkowa została zawarta pod warunkiem, że Skarb Państwa - Prezydent Wrocławia wykonujący zadania Starosty w Mieście Wrocław nie skorzysta z prawa pierwokupu. Zawarcie Umowy przeniesienia prawa własności Nieruchomości 1 nastąpi w terminie 10 (dziesięć) dni od otrzymania oświadczenia Skarbu Państwa - Prezydenta Wrocławia o nieskorzystaniu z przysługującego jemu prawa pierwokupu lub w terminie nie później niż 10 (dziesięć) dni po upływie ustawowego terminu do złożenia oświadczenia o nieskorzystaniu z prawa pierwokupu. Zawarcie Umowy przyrzeczonej sprzedaży Nieruchomości 2 nastąpi po zawarciu Umowy przeniesienia prawa własności Nieruchomości 1. Intencją Kupującego jest łączne nabycie obu nieruchomości. Strony ustaliły cenę sprzedaży za Nieruchomość 1 na kwotę 18.550.000,00 PLN oraz cenę sprzedaży za Nieruchomość 2 na kwotę 1.450.000,00 PLN netto. Na nieruchomości Grupa planuje realizację przedsięwzięcia deweloperskiego dla ok. 500 lokali, standardowo realizowanego przez spółki z Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper S.A.

W dniu 24 kwietnia 2019 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę nr 7/04/2019 w sprawie przeznaczenia części zysku Spółki za rok 2018 na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki oraz wyznaczenia dnia dywidendy i dnia wypłaty dywidendy (Dywidenda). Zgodnie z podjętą uchwałą nr 7/04/2019, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki postanowiło przeznaczyć część zysku netto Spółki za rok 2018, w łącznej kwocie 36.000.000 PLN do wypłaty dla akcjonariuszy Spółki. Na każdą akcję Spółki będzie przypadała kwota 2,00 PLN



Dywidendy. Dywidendą objęte są wszystkie akcje Emitenta w liczbie 18.000.000 sztuk. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ustaliło jako dzień Dywidendy datę 7 maj 2019 rok oraz dzień wypłaty Dywidendy datę 14 maja 2019 roku.

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

## 21. Istotne sprawy sądowe

Według stanu na dzień 31 marca 2019 roku występowało przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, jedno istotne postępowanie dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostek od niej zależnych.

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

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

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

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

Rosnące ceny gruntów, materiałów budowlanych i robocizny wraz z przewidywanym spowolnieniem gospodarczym w nadchodzących latach mogą w perspektywie długookresowej być czynnikiem ograniczającym popyt na nowe mieszkania oraz rentowność realizowanych inwestycji.

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

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

Niedoskonałość regulacji polskiego systemu prawnego w zakresie prawa zagospodarowania nieruchomości oraz prawa budowlanego, w tym w szczególności wydawanie decyzji administracyjnych, które są zaskarżane (zasadnie bądź bezzasadnie) przez osoby trzecie, są powodem wstrzymania procesu inwestycyjnego. Z tego powodu poziom oferty mieszkaniowej w najbliższych okresach będzie ograniczony, co będzie miało odzwierciedlenie w wynikach finansowych kolejnych lat.



### 23. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 31 marca 2019 roku: 4,3013 EUR/PLN; 31 grudnia 2018 roku: 4,3000 EUR/PLN
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: od 1 stycznia do 31 marca 2019 roku: 4,2978 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 31 marca 2018 roku: 4,1784 EUR/PLN.

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

	od 01.01.2019 do 31.03.2019 (dane niebadane)	od 01.01.2018 do 31.03.2018 (dane niebadane)	od 01.01.2019 do 31.03.2019 (dane niebadane)	od 01.01.2018 do 31.03.2018 (dane niebadane)
	w tys. PLN		w tys. EUR	
<b>Sprawozdanie z wyniku</b>				
Przychody ze sprzedaży	71 162	9 351	16 558	2 238
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	26 426	(1 875)	6 149	(449)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	24 164	(3 722)	5 622	(891)
Zysk (strata) netto	20 181	(3 052)	4 696	(730)
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	17 932	(3 011)	4 172	(721)
Zysk na akcję (PLN/EUR)	0,996	(0,167)	0,232	(0,040)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN/EUR)	0,996	(0,167)	0,232	(0,040)
<b>Średni kurs EUR/PLN w okresie</b>	–	–	<b>4,2978</b>	<b>4,1784</b>
<b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	56 876	(55 846)	13 234	(13 365)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(536)	(99)	(125)	(24)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(79 551)	(2 905)	(18 510)	(695)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(23 211)	(58 850)	(5 401)	(14 084)
<b>Średni kurs EUR/PLN w okresie</b>	–	–	<b>4,2978</b>	<b>4,1784</b>

	2019-03-31 (dane niebadane)	2018-12-31	2019-03-31 (dane niebadane)	2018-12-31
	w tys. PLN		w tys. EUR	
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>				
Aktywa	679 471	726 578	157 969	168 972
Zobowiązania długoterminowe	140 927	197 444	32 764	45 917
Zobowiązania krótkoterminowe	171 317	179 495	39 829	41 743
Kapitał własny	367 227	349 639	85 376	81 311
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	365 987	348 055	85 088	80 943
<b>Kurs EUR/PLN na koniec okresu</b>	–	–	<b>4,3013</b>	<b>4,3000</b>



## Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Lokum Deweloper S.A.

### 1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

<b>AKTYWA</b>	<b>2019-03-31</b> (dane niebadane)	<b>2018-12-31</b>	<b>2018-03-31</b> (dane niebadane)
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>			
Wartości niematerialne	58	70	9
Rzeczowe aktywa trwałe	11 786	10 049	9 646
Inwestycje (w jednostkach powiązanych)	148 621	148 621	148 621
Udzielone pożyczki (jednostkom powiązanym)	195 900	184 671	192 049
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 642	1 840	1 272
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>359 007</b>	<b>345 251</b>	<b>351 597</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>			
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	449	448	–
Należności z tytułu dostaw i usług	2 978	5 283	3 465
Pozostałe należności	733	17 582	934
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	43 703	110 726	48 190
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>47 863</b>	<b>134 039</b>	<b>52 589</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>406 870</b>	<b>479 290</b>	<b>404 186</b>



Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 marca 2019 roku sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej. Wszystkie kwoty podane są w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej.

<b>PASYWA</b>	<b>2019-03-31</b> (dane niebadane)	<b>2018-12-31</b>	<b>2018-03-31</b> (dane niebadane)
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy	3 600	3 600	3 600
Kapitał zapasowy	118 491	118 491	133 607
Zysk/strata z lat ubiegłych	38 293	–	4
Zysk/strata netto	(1 444)	38 293	(753)
<b>Kapitał własny</b>	<b>158 940</b>	<b>160 384</b>	<b>136 458</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Otrzymane pożyczki	141 163	138 228	87 930
Dłużne papiery wartościowe	99 312	173 873	173 331
Leasing	1 381	513	–
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 841	1 585	1 108
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	86	86	88
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>243 783</b>	<b>314 285</b>	<b>262 457</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Dłużne papiery wartościowe	1 369	835	2 981
Leasing	713	423	–
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	662	1 142	476
Pozostałe zobowiązania	885	1 526	1 191
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	518	695	623
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>4 147</b>	<b>4 621</b>	<b>5 271</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>406 870</b>	<b>479 290</b>	<b>404 186</b>



## 2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	od 01.01.2019 do 31.03.2019 (dane niebadane)	od 01.01.2018 do 31.03.2018 (dane niebadane)
<b>Działalność kontynuowana</b>		
<b>Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>4 044</b>	<b>4 156</b>
<i>od jednostek zależnych</i>	3 973	4 110
<i>od pozostałych jednostek powiązanych</i>	27	16
<i>od pozostałych jednostek</i>	44	30
<b>Koszty sprzedanych usług, towarów i materiałów</b>	<b>3 735</b>	<b>3 623</b>
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>309</b>	<b>533</b>
Koszty sprzedaży	–	–
Koszty ogólnego zarządu	425	653
Pozostałe przychody operacyjne	82	90
Pozostałe koszty operacyjne	127	89
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	–	–
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>(161)</b>	<b>(119)</b>
Przychody finansowe	2 562	2 570
Koszty finansowe	4 391	3 357
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	–	–
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>(1 990)</b>	<b>(906)</b>
Podatek dochodowy	(546)	(153)
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>(1 444)</b>	<b>(753)</b>
<b>Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(1 444)</b>	<b>(753)</b>
Wynik netto	(1 444)	(753)
Inne całkowite dochody netto	–	–
<b>Całkowite dochody razem</b>	<b>(1 444)</b>	<b>(753)</b>
Średnia ważona liczba akcji w okresie	18 000 000	18 000 000
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	(0,080)	(0,042)
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	(0,080)	(0,042)





Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 marca 2019 roku sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej. Wszystkie kwoty podane są w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej.

### 3. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Razem
<b>Saldo na dzień 01.01.2019 roku</b>	<b>3 600</b>	<b>118 491</b>	<b>38 293</b>	–	<b>160 384</b>
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	–	–	–	–	–
Korekta błędu podstawowego	–	–	–	–	–
<b>Saldo po zmianach</b>	<b>3 600</b>	<b>118 491</b>	<b>38 293</b>	–	<b>160 384</b>
Dywidendy i zaliczki na dywidendy	–	–	–	–	–
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	–	–	–	–	–
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2019 roku	–	–	–	(1 444)	(1 444)
<b>Saldo na dzień 31.03.2019 roku (dane niebadane)</b>	<b>3 600</b>	<b>118 491</b>	<b>38 293</b>	<b>(1 444)</b>	<b>158 940</b>

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

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Razem
<b>Saldo na dzień 01.01.2018 roku</b>	<b>3 600</b>	<b>133 607</b>	<b>4</b>	–	<b>137 211</b>
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	–	–	–	–	–
Korekta błędu podstawowego	–	–	–	–	–
<b>Saldo po zmianach</b>	<b>3 600</b>	<b>133 607</b>	<b>4</b>	–	<b>137 211</b>
Dywidendy i zaliczki na dywidendy	–	–	–	–	–
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	–	–	–	–	–
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2018 roku	–	–	–	(753)	(753)
<b>Saldo na dzień 31.03.2018 roku (dane niebadane)</b>	<b>3 600</b>	<b>133 607</b>	<b>4</b>	<b>(753)</b>	<b>136 458</b>



#### 4. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	od 01.01.2019 do 31.03.2019 (dane niebadane)	od 01.01.2018 do 31.03.2018 (dane niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>(1 990)</b>	<b>(906)</b>
<b>Korekty razem</b>	<b>3 687</b>	<b>1 804</b>
Amortyzacja	333	241
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	–	–
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(2 104)	(1 535)
Koszty odsetek	4 392	2 322
Zysk/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych	(19)	(36)
Zmiana stanu rezerw	(177)	(177)
Zmiana stanu zapasów	–	–
Zmiana stanu należności	2 401	1 183
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(1 120)	(146)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(19)	(48)
<b>Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej</b>	<b>1 697</b>	<b>898</b>
Zapłacony podatek dochodowy	(2)	(305)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>1 695</b>	<b>593</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>18 818</b>	<b>103 601</b>
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	–	36
Wpływy z aktywów finansowych, w tym:	18 818	103 565
w jednostkach powiązanych, w tym:	18 818	103 565
<i>udzielone pożyczki długoterminowe</i>	2 028	1 098
<i>nabyte obligacje</i>	–	102 467
<i>otrzymane dywidendy</i>	16 790	–
Inne wpływy inwestycyjne	–	–
<b>Wydatki</b>	<b>11 961</b>	<b>60 335</b>
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	807	238
Wydatki na aktywa finansowe, w tym:	11 154	60 097
w jednostkach powiązanych, w tym:	11 154	60 097
<i>udzielone pożyczki długoterminowe</i>	11 154	50 435
<i>nabycie udziałów i akcji</i>	–	9 662
Inne wydatki inwestycyjne	–	–
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>6 857</b>	<b>43 266</b>



Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 marca 2019 roku sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej. Wszystkie kwoty podane są w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej.

	od 01.01.2019 do 31.03.2019 (dane niebadane)	od 01.01.2018 do 31.03.2018 (dane niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>18 550</b>	–
Wpływ netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	–	–
Kredyty i pożyczki	18 550	
Emisja dłużnych papierów wartościowych	–	–
Inne wpływy finansowe	–	–
<b>Wydatki</b>	<b>94 125</b>	<b>4 987</b>
Nabycie akcji własnych	–	–
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	–	–
Spląty kredytów i pożyczek	16 320	4 891
Wykup dłużnych papierów wartościowych	75 000	–
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	92	–
Odsetki	2 713	96
Inne wydatki finansowe	–	–
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(75 575)</b>	<b>(4 987)</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>(67 023)</b>	<b>38 872</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	110 726	9 318
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	–	–
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>43 703</b>	<b>48 190</b>
o ograniczonej możliwości dysponowania	–	–



## 5. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 31 marca 2019 roku: 4,3013 EUR/PLN; 31 grudnia 2018 roku: 4,3000 EUR/PLN
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: od 1 stycznia do 31 marca 2019 roku: 4,2978 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 31 marca 2018 roku: 4,1784 EUR/PLN.

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

	od 01.01.2019 do 31.03.2019 (dane niebadane)	od 01.01.2018 do 31.03.2018 (dane niebadane)	od 01.01.2019 do 31.03.2019 (dane niebadane)	od 01.01.2018 do 31.03.2018 (dane niebadane)
	w tys. PLN		w tys. EUR	
<b>Sprawozdanie z wyniku</b>				
Przychody ze sprzedaży	4 044	4 156	941	995
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(161)	(119)	(37)	(28)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(1 990)	(906)	(463)	(217)
Zysk (strata) netto	(1 444)	(753)	(336)	(180)
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	(1 444)	(753)	(336)	(180)
Zysk na akcję (PLN; EUR)	(0,080)	(0,042)	(0,019)	(0,010)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	(0,080)	(0,042)	(0,019)	(0,010)
<b>Średni kurs PLN / EUR w okresie</b>	–	–	<b>4,2978</b>	<b>4,1784</b>
<b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 695	593	394	142
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	6 857	43 266	1 595	10 355
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(75 575)	(4 987)	(17 585)	(1 194)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(67 023)	38 872	(15 595)	9 303
<b>Średni kurs PLN / EUR w okresie</b>	–	–	<b>4,2978</b>	<b>4,1784</b>

	2019-03-31 (dane niebadane)	2018-12-31	2019-03-31 (dane niebadane)	2018-12-31
	w tys. PLN		w tys. EUR	
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>				
Aktywa	406 870	479 290	94 592	111 463
Zobowiązania długoterminowe	243 783	314 285	56 677	73 090
Zobowiązania krótkoterminowe	4 147	4 621	964	1 075
Kapitał własny	158 940	160 384	36 952	37 299
<b>Kurs PLN / EUR na koniec okresu</b>	–	–	<b>4,3013</b>	<b>4,3000</b>



## Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe sporządzone za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostały zatwierdzone do publikacji przez zarząd Spółki dominującej w dniu 14 maja 2019 roku.

Podpisy wszystkich członków zarządu

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
14 maja 2019 roku	prezes zarządu	Bartosz Kuźniar	

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
14 maja 2019 roku	wiceprezes zarządu ds. finansowych	Tomasz Dotkuś	