



Półroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe
Lokum Deweloper S.A.
za okres 01.01.2023 r. – 30.06.2023 r.



Spis treści

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	2
Jednostkowe sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów	4
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą	4
Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	5
Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	6
Dodatkowe informacje i objaśnienia do jednostkowego sprawozdania finansowego	8
1. Informacje ogólne.....	8
2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości.....	10
3. Znaczące zdarzenia i transakcje.....	16
4. Sezonowość działalności.....	17
5. Segmenty operacyjne.....	17
6. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych.....	17
7. Udzielone pożyczki.....	19
8. Pozostałe należności.....	20
9. Odpisy aktualizujące wartość aktywów.....	21
10. Kapitał podstawowy.....	21
11. Otrzymane pożyczki.....	22
12. Dłużne papiery wartościowe.....	23
13. Weksle.....	24
14. Leasing.....	25
15. Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych.....	27
16. Pozostałe zobowiązania.....	28
17. Instrumenty finansowe.....	29
18. Przychody.....	30
19. Przychody operacyjne.....	30
20. Koszty operacyjne.....	31
21. Przychody finansowe.....	31
22. Koszty finansowe.....	32
23. (Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów.....	32
24. Podatek dochodowy.....	32
25. Odroczony podatek dochodowy.....	33
26. Zysk na akcję.....	35
27. Dywidendy.....	35
28. Przepływy pieniężne.....	36
29. Uzgodnienie stanu zadłużenia.....	37
30. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe.....	38
31. Informacje o udzieleniu przez Emitenta poręczeń kredytu, pożyczki lub udzieleniu gwarancji.....	39
32. Istotne sprawy sądowe.....	40
33. Inne istotne wydarzenia.....	40
34. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	40
35. Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki.....	41
36. Program motywacyjny.....	42
37. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego.....	42
38. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro.....	43
Zatwierdzenie do publikacji	44



Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Noty	30.06.2023 (dane niebadane)	31.12.2022	30.06.2022* (dane niebadane)
AKTYWA TRWAŁE				
Wartości niematerialne		73	21	122
Rzeczowe aktywa trwałe		12 313	12 836	13 274
Inwestycje (w jednostkach powiązanych)	6	597 701	641 054	551 864
Udzielone pożyczki (jednostkom powiązanym)	7	148 142	205 068	281 052
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	25	2 264	2 803	8 116
Aktywa trwałe		760 493	861 782	854 428
AKTYWA OBROTOWE				
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		29	18	55
Należności z tytułu dostaw i usług		2 900	6 828	4 853
Pozostałe należności	8	70 956	754	3 440
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne		5 377	6 914	1 772
Aktywa obrotowe		79 262	14 514	10 120
Aktywa razem		839 755	876 296	864 548

* dane przekształcone w związku ze zmianą zasad (polityki) rachunkowości szczegółowo opisaną w nocie 2.3 Zmiany zasad (polityki) rachunkowości



Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)

PASYWA	Noty	30.06.2023 (dane niebadane)	31.12.2022	30.06.2022* (dane niebadane)
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	10	3 600	3 600	3 600
Kapitał zapasowy		526 885	225 884	224 714
Zysk/strata z lat ubiegłych		–	271 826	271 826
Zysk/strata netto		47 829	58 425	(13 998)
Kapitał własny		578 314	559 735	486 142
Zobowiązania długoterminowe				
Otrzymane pożyczki	11	32 739	45 859	48 451
Dłużne papiery wartościowe	12	117 981	142 901	177 742
Weksle	13	17 637	17 227	17 605
Leasing	14	1 587	1 673	1 612
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	25	5 620	14 669	2 891
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	15	76	76	128
Pozostałe zobowiązania	16	589	601	601
Zobowiązania długoterminowe		176 229	223 006	249 030
Zobowiązania krótkoterminowe				
Dłużne papiery wartościowe	12	39 808	77 577	86 322
Leasing	14	510	501	497
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	15	852	887	1 007
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		43		–
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		696	904	550
Pozostałe zobowiązania	16	43 303	13 686	41 000
Zobowiązania krótkoterminowe		85 212	93 555	129 376
Pasywa razem		839 755	876 296	864 548

* dane przekształcone w związku ze zmianą zasad (polityki) rachunkowości szczegółowo opisaną w notcie 2.3 Zmiany zasad (polityki) rachunkowości



Jednostkowe sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów

	Noty	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2022 do 30.06.2022* (dane niebadane)
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów, w tym:	19	12 408	14 596
od jednostek zależnych		12 022	14 260
od pozostałych jednostek powiązanych		327	285
od pozostałych jednostek		59	51
Koszty sprzedanych usług, towarów i materiałów	20	11 593	13 727
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		815	869
Koszty sprzedaży		–	–
Koszty ogólnego zarządu		1 837	928
Pozostałe przychody operacyjne		44	127
Pozostałe koszty operacyjne		5	18
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		(983)	50
Przychody finansowe	21	7 452	12 145
Udział w zyskach / (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności	6	42 250	(3 684)
Koszty finansowe	22	8 509	17 541
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	23	(660)	(7 359)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		39 550	(16 389)
Podatek dochodowy	24,25	(8 279)	(2 391)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		47 829	(13 998)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		–	–
Zysk (strata) netto		47 829	(13 998)
Wynik netto		47 829	(13 998)
Inne całkowite dochody netto		–	–
Całkowite dochody razem		47 829	(13 998)

* dane przekształcone w związku ze zmianą zasad (polityki) rachunkowości szczegółowo opisaną w nocie 2.3 Zmiany zasad (polityki) rachunkowości

Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

	Noty	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2022 do 30.06.2022* (dane niebadane)
Średnia ważona liczba akcji w okresie		18 000 000	18 000 000
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	26	2,66	(0,78)
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	26	2,66	(0,78)

* dane przekształcone w związku ze zmianą zasad (polityki) rachunkowości szczegółowo opisaną w nocie 2.3 Zmiany zasad (polityki) rachunkowości



Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Razem
Saldo na dzień 01.01.2023 roku	3 600	225 884	330 251	–	559 735
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	–	–	–	–	–
Korekta błędu podstawowego	–	–	–	–	–
Saldo po zmianach	3 600	225 884	330 251	–	559 735
Wycena programu motywacyjnego		1 170			1 170
Dywidendy i zaliczki na dywidendy	–	–	(30 420)	–	(30 420)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	–	299 831	(299 831)	–	–
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2023 roku	–	–	–	47 829	47 829
Saldo na dzień 30.06.2023 roku (dane niebadane)	3 600	526 885	–	47 829	578 314

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Razem
Saldo na dzień 01.01.2022 roku*	3 600	206 748	319 492	–	529 840
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	–	–	–	–	–
Korekta błędu podstawowego	–	–	–	–	–
Saldo po zmianach	3 600	206 748	319 492	–	529 840
Wycena programu motywacyjnego		1 170			1 170
Dywidendy i zaliczki na dywidendy	–	–	(29 700)	–	(29 700)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	–	17 966	(17 966)	–	–
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2022 roku	–	–	–	58 425	58 425
Saldo na dzień 31.12.2022 roku	3 600	225 884	271 826	58 425	559 735

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Razem
Saldo na dzień 01.01.2022 roku*	3 600	206 748	319 492	–	529 840
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	–	–	–	–	–
Korekta błędu podstawowego	–	–	–	–	–
Saldo po zmianach	3 600	206 748	319 492	–	529 840
Dywidendy i zaliczki na dywidendy	–	–	(29 700)	–	(29 700)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał zapasowy	–	17 966	(17 966)	–	–
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2022 roku*	–	–	–	(13 998)	(13 998)
Saldo na dzień 30.06.2022 roku (dane niebadane)*	3 600	224 714	271 826	(13 998)	486 142

* dane przekształcone w związku ze zmianą zasad (polityki) rachunkowości szczegółowo opisaną w nocie 2.3 Zmiany zasad (polityki) rachunkowości



Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Noty	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2022 do 30.06.2022* (dane niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		39 550	(16 389)
Korekty razem		(36 241)	18 331
Amortyzacja	28	851	976
(Udział w zyskach)/stratach jednostek wycenianych metodą praw własności		(42 250)	3 684
Odsetki	28	1 113	5 402
Zysk/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych	28	(44)	(125)
Zmiana stanu rezerw		(35)	216
Zmiana stanu należności	28	4 036	2 786
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	28	(1 082)	5 392
Inne korekty (program motywacyjny)		1 170	-
Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej		3 309	1 942
(Zapłacony)/zwrócony podatek dochodowy		(199)	(493)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		3 110	1 449
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy		102 361	55 324
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		43	125
Wpływy z aktywów finansowych, w tym:		102 098	55 199
w jednostkach powiązanych, w tym:		102 098	55 199
udzielone pożyczki długoterminowe	7	87 025	52 570
nabyte obligacje		-	-
otrzymane dywidendy		15 073	2 629
Inne wpływy inwestycyjne		220	-
Wydatki		22 770	95 074
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		55	801
Wydatki na aktywa finansowe, w tym:		22 715	94 273
w jednostkach powiązanych, w tym:		22 715	94 273
udzielone pożyczki długoterminowe	7	22 715	94 273
nabycie udziałów i akcji		-	-
Inne wydatki inwestycyjne		-	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		79 591	(39 750)

* dane przekształcone w związku ze zmianą zasad (polityki) rachunkowości szczegółowo opisaną w nocie 2.3 Zmiany zasad (polityki) rachunkowości


Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych (cd.)

Noty	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2022 do 30.06.2022* (dane niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	2 000	45 924
Wpływ netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	–	–
Kredyty i pożyczki	2 000	45 924
Emisja dłużnych papierów wartościowych		
Inne wpływy finansowe	–	–
Wydatki	86 238	8 953
Nabycie akcji własnych	–	–
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	27	–
Spłaty pożyczek	15 972	2 161
Wykup dłużnych papierów wartościowych	58 745	
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	342	269
Odsetki	11 179	6 523
Inne wydatki finansowe	–	–
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(84 238)	36 971
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(1 537)	(1 330)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	6 914	3 102
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	–	–
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	5 377	1 772
o ograniczonej możliwości dysponowania	–	–

* dane przekształcone w związku ze zmianą zasad (polityki) rachunkowości szczegółowo opisaną w nocie 2.3 Zmiany zasad (polityki) rachunkowości



Dodatkowe informacje i objaśnienia do jednostkowego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

1.1 Informacje o jednostce

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

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

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

Jednostką dominującą najwyższego szczebla w stosunku do Lokum Deweloper S.A. jest spółka Nasze Pasaże Spółka Akcyjna. Dariusz Olczyk posiada (bezpośrednio i pośrednio) liczbę akcji, która pozwala mu na faktyczną kontrolę nad Spółką.

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.

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

Nazwa jednostki zależnej	Siedziba	w dalszej części sprawozdania zwana jako
Lokum Holding 1 sp. z o.o.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum Holding 1
Lokum Holding 2 sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum Holding 2
Lokum Holding 3 sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum Holding 3
Lokum Holding 4 sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum Holding 4
Olczyk sp. z o.o.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Olczyk
LD sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	LD
Olczyk sp. z o.o. Lokum 1 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 1
Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 2
Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 4
Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 7
Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 8
Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 9
Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 10
Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 11
Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 12
Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 13
Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 14
Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 15



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

Na dzień 30 czerwca 2023 roku wyżej wymienione jednostki zależne podlegały konsolidacji, za wyjątkiem: Lokum 2, Lokum 10 i Lokum 12, które się połączyły z innymi spółkami z Grupy Kapitałowej.

W 2022 roku w skład Grupy Kapitałowej wchodziły również spółki: Lokum Investment, Lokum 3, Lokum 5 i Lokum 6, które podlegały konsolidacji, jednak z końcem roku doszło do rejestracji połączenia ww. spółek z innymi spółkami z Grupy Kapitałowej.

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

W dniu 7 lutego 2023 roku Zgromadzenie Wspólników spółki Lokum 13 powzięło uchwałę w zakresie obniżenia kapitału zakładowego jednego ze wspólników. Udział kapitałowy Lokum Holding 1 został obniżony o kwotę 7 498 999,00 PLN. Wszyscy wspólnicy wyrazili zgodę na zmniejszenie udziału kapitałowego ww. wspólnika.

W dniu 30 marca 2023 roku spółka Olczyk, Marek Kokot, Arkadiusz Król i spółka Lokum Holding 1 dokonali zmian umów spółek jawnych z Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper, poprzez zmianę struktury własnościowej tych spółek, tj. Lokum 2, Lokum 10, Lokum 12, w związku z wystąpieniem z tych spółek wspólników Marka Kokota oraz Arkadiusza Króla. Wspólnikami spółki pozostały: Olczyk oraz Lokum Holding 1.

W dniu 30 marca 2023 roku zmieniła się struktura własnościowa spółki Lokum 16, w związku ze sprzedażą akcji przez akcjonariuszy Marka Kokota oraz Arkadiusza Króla na rzecz innego akcjonariusza, tj. spółki Lokum Holding 1.

W dniu 25 kwietnia 2023 roku Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Lokum Holding 4 powzięło uchwałę w zakresie zwrotu wniesionych przez jedynego wspólnika tj. Lokum Deweloper S.A. dopłat w kwocie 220 000,00 PLN.

W dniu 25 kwietnia 2023 roku doszło do zawiązania nowej spółki operacyjnej Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum la Vida spółka jawna. W dniu 11 maja 2023 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu – VI Wydział Gospodarczy dokonał wpisu do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego spółki z siedzibą we Wrocławiu pod numerem KRS 0001033463. Wspólnikami spółki są: Lokum Holding 1, Olczyk, Marek Kokot, Arkadiusz Król. Spółka jako jednostka zależna będzie podlegała konsolidacji.

W dniu 28 kwietnia 2023 roku doszło do uzgodnienia i zawarcia planu połączenia przez przejęcie spółek Lokum 2, Lokum 10, Lokum 12 oraz Lokum Holding 1. Spółką przejmującą jest Lokum Holding 1, natomiast spółkami przejmowanymi: Lokum 2, Lokum 10, Lokum 12. W dniu 30 czerwca 2023 roku Sąd dokonał ww. wpisu połączenia Lokum Holding 1 oraz spółek przejmowanych.

W dniu 12 czerwca 2023 roku Sąd Rejestrowy dokonał w Krajowym Rejestrze Przedsiębiorców wpisu w zakresie rozpoczęcia procedury likwidacji spółki Lokum Holding 4.

W dniu 13 czerwca 2023 roku Sąd Rejestrowy dokonał w Krajowym Rejestrze Przedsiębiorców wpisu w zakresie rozpoczęcia procedury likwidacji spółki LD.

W dniu 14 czerwca 2023 roku Sąd Rejestrowy dokonał w Krajowym Rejestrze Przedsiębiorców wpisu w zakresie rozpoczęcia procedury likwidacji spółki Lokum Holding 2.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku nie wystąpiły inne zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej.



Wydarzenia po dniu bilansowym

W dniu 6 lipca 2023 roku Sąd Rejestrowy dokonał w Krajowym Rejestrze Przedsiębiorców wpisu w zakresie rozpoczęcia procedury likwidacji spółki Lokum Holding 3.

W dniu 14 lipca 2023 roku oraz 3 sierpnia 2023 roku Sąd Rejestrowy dokonał odpowiednio wykreślenia z Rejestru Przedsiębiorców spółki: Lokum 2 oraz Lokum 10.

W dniu 29 sierpnia 2023 roku Zgromadzenie Wspólników spółki Lokum 7 powzięło uchwałę w zakresie obniżenia kapitału zakładowego jednego ze wspólników. Udział kapitałowy Lokum Holding 1 został obniżony o kwotę 3 200 000,00 PLN. Wszyscy wspólnicy wyrazili zgodę na zmniejszenie udziału kapitałowego ww. wspólnika.

1.2 Skład zarządu, rady nadzorczej i komitetu audytu Spółki

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku oraz do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania skład zarządu nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku oraz do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania skład rady nadzorczej nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku oraz do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania skład komitetu audytu nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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

1.3 Charakter działalności

Spółka jest jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej Lokum Deweloper.

Lokum Deweloper S.A. pełni w Grupie Kapitałowej rolę spółki holdingowej. Spółka sprawuje nadzór nad spółkami celowymi i operacyjnymi i obejmuje spółki zależne pełną obsługą organizacyjną, prawną i techniczną.

2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

2.1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Półroczne skrócone jednostkowe 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 jednostkowe sprawozdanie finansowe obejmuje okres pierwszych 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku oraz dane na ten dzień. Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów, jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym obejmują dane za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku oraz dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej obejmuje dane na dzień 30 czerwca 2023 roku oraz dane porównawcze na dzień 30 czerwca 2022 roku. Dla pełniejszego zrozumienia sytuacji finansowej oraz majątkowej zamieszczono dodatkowo jako dane za okresy porównywalne jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku.

Niniejsze półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone według zasady kosztu historycznego z wyjątkiem aktywów wycenianych w wartości godziwej przez wynik.

Półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF. Niniejsze półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie ze sprawozdaniem finansowym Spółki za rok 2022 oraz półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zatwierdzonym do publikacji przez zarząd i opublikowanym tego samego dnia co półroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe, celem uzyskania pełnej informacji o sytuacji majątkowej i finansowej grupy na dzień 30 czerwca 2023 roku oraz wyniku finansowego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku.

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

Półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego do publikacji, nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

2.2. Zasady rachunkowości

Niniejsze półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w ostatnim sprawozdaniu finansowym Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku. Półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe uwzględnia wymogi wszystkich zatwierdzonych przez Unię Europejską Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji.

Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Spółkę od 2023 roku

Następujące zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE weszły w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Spółki za 2023 rok:

- a) MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe. MSSF 17 definiuje nowe podejście do rozpoznawania, wyceny, prezentacji i ujawniania umów ubezpieczeniowych. Głównym celem MSSF 17 jest zagwarantowanie przejrzystości oraz porównywalności sprawozdań finansowych ubezpieczycieli;
- b) Zmiany do MSSF 17 - Odroczenie stosowania oraz wyłączenie z zakresu niektórych produktów. Zmiany do MSSF 17 obejmują dwuletnie odroczenie daty wejścia w życie i ustaloną datę wygaśnięcia tymczasowego zwolnienia ze stosowania MSSF 9 przyznanego ubezpieczycielom spełniającym określone kryteria. Jednostki sporządzające sprawozdania finansowe nie muszą już stosować MSSF 17 do niektórych umów kart kredytowych i podobnych umów oraz pożyczek zapewniających ochronę ubezpieczeniową;
- c) Zmiany do MSSF 17, oraz MSSF 9 – Dane porównawcze. Zmiana wprowadza opcjonalne udogodnienia umożliwiające zminimalizowanie niedopasowania księgowego pomiędzy aktywami i zobowiązaniami finansowymi prezentowanymi w danych porównawczych sprawozdania finansowego podmiotów stosujących MSSF 17 i MSSF 9 po raz pierwszy;
- d) Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – ujawnienia na temat stosowanej polityki rachunkowej zatwierdzone w UE w dniu 2 marca 2022 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później). Zmiany do MSR 1 i Zasad Praktyki MSSF 2 mają na celu pomoc w podjęciu decyzji, które zasady rachunkowości ujawnić w sprawozdaniach finansowych jednostki. Zamiast znaczących zasad rachunkowości zmiany wprowadzają wymóg ujawniania



istotnych informacji o polityce rachunkowości wraz z wyjaśnieniami i przykładami w jaki sposób jednostka może zidentyfikować istotne informacje dotyczące zasad rachunkowości;

- e) Zmiany do MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów – definicja wartości szacunkowych zatwierdzone w UE w dniu 2 marca 2022 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później). Zmiana do MSR 8 wprowadza nową definicję szacunków księgowych. Zgodnie z nową definicją szacunki księgowe to kwoty pieniężne w sprawozdaniach finansowych, które są objęte niepewnością wyceny. Wprowadzenie definicji szacunków księgowych oraz innych poprawek do MSR 8 ma na celu pomoc jednostkom odróżnić zmiany zasad rachunkowości od zmian w szacunkach księgowych;
- f) Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy – podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań wynikających z pojedynczej transakcji. Zmiany do MSR 12 wprowadzają wymóg ujęcia w sprawozdaniu finansowym aktywów i zobowiązań z tytułu różnic przejściowych także w przypadku transakcji innych niż połączenia jednostek gospodarczych, które w momencie początkowego ujęcia generują dodatnie i ujemne różnice przejściowe o identycznej wartości.

Nowe lub zmienione standardy i interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2023 roku, nie miały istotnego wpływu na półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe.

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

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różni się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów oraz zmian do standardów, które według stanu na dzień 30 czerwca 2023 roku nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- a) Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych – klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe. Zmiany mają wpływ na wymogi dotyczące prezentacji zobowiązań w sprawozdaniu finansowym. W szczególności wyjaśniają one jedno z kryteriów klasyfikacji zobowiązania jako długoterminowe (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później);
- b) Zmiany do MSSF 16 Leasing – zobowiązanie z tytułu leasingu w ramach sprzedaży i leasingu zwrotnego (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później);
- c) Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy – Międzynarodowa reforma podatków – Rozwiązania Modelowe dla Filara Drugiego. Zmiany wprowadzają tymczasowe wyjątki dotyczące ujmowania zobowiązań i aktywów z tytułu podatku odroczonego w zakresie dotyczącym filara drugiego międzynarodowej reformy podatków uzgodnionej na forum OECD. Poza wyjątkami zmiana wprowadza dodatkowe ujawnienia dotyczące reformy;
- d) Zmiany do MSR 7 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych i MSSF 7 Instrumenty finansowe - Ujawnienia dotyczące ustalenia finansowania dostawców. Zmiany wprowadzają dodatkowe wymogi dotyczące ujawniania informacji w celu zwiększenia przejrzystości umów finansowania dostawców i ich wpływu na zobowiązania spółki, przepływy pieniężne i narażenie na ryzyko płynności.

Zarząd Spółki jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki 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 jednostkowe sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na koniec okresu sprawozdawczego.

2.3. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości

W dniu 30 listopada 2022 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu do rejestru przedsiębiorców połączenia transgranicznego spółki Lokum Deweloper S.A. oraz spółki z Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper, w której Emitent posiadał 100% udziałów tj. spółki Lokum Investment s.à r.l. Połączenie transgraniczne nastąpiło na warunkach określonych w planie połączenia przez zarządy obu łączących się spółek, tj. poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą - w drodze przejścia przez Emitenta spółki Lokum Investment w trybie określonym w art. 492 § 1 pkt 1) Kodeksu Spółek Handlowych ("KSH") oraz art. 1020-3 luksemburskiej ustawy z dnia 10 sierpnia 1915 r. o spółkach handlowych ("Ustawy o spółkach handlowych"). Głównym składnikiem majątku spółki Przejmowanej były certyfikaty inwestycyjne Lokum Deweloper FIZ, których wartość księgowa znacznie odbiegała od wartości godziwej.



Mając na uwadze przydatność i wiarygodność informacji finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych, zarząd Spółki Lokum Deweloper S.A., na podstawie § 14 pkt b) MSR 8 "Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów" podjął uchwałę w dniu 28 lutego 2023 roku o zmianie zasad (polityki) rachunkowości stosowanej przez Emitenta w zakresie wyceny inwestycji w jednostkach powiązanych z wyceny według kosztu historycznego na wycenę metodą praw własności, o której mowa w § 10 pkt c) MSR 27 "Jednostkowe sprawozdanie finansowe". Powyższa zamiana ma zastosowanie od okresów sprawozdawczych rozpoczynających się od 1 stycznia 2022 roku i na podstawie § 19 pkt b) i § 22 MSR 8 została ujęta retrospektywnie.

W związku z powyższym Spółka w niniejszym śródrocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym dane za okres porównawczy przekształciła w stosunku do pierwotnie zatwierdzonych i opublikowanych, tak jakby wycena inwestycji do wartości aktywów netto w jednostkach zależnych obowiązywała retrospektywnie.

W jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w jednostkowym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów, jednostkowym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych i jednostkowym sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku Spółka przekształciła dane porównawcze.

Przekształcenie danych porównawczych zostało przedstawione w poniższych tabelach:

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ - AKTYWA	30.06.2022 opublikowane	zmiana	30.06.2022 zmiana
AKTYWA TRWAŁE			
Wartości niematerialne	122		122
Rzeczowe aktywa trwałe	13 274		13 274
Inwestycje (w jednostkach powiązanych)	291 523	260 341	551 864
Obligacje (od jednostek powiązanych)	–		–
Udzielone pożyczki (jednostkom powiązanym)	281 052		281 052
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 941	4 175	8 116
Aktywa trwałe	589 912	264 516	854 428
AKTYWA OBROTOWE			–
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	55		55
Należności z tytułu dostaw i usług	4 853		4 853
Pozostałe należności	3 440		3 440
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	1 772		1 772
Aktywa obrotowe	10 120	–	10 120
Aktywa razem	600 032	264 516	864 548



JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ - PASywa	30.06.2022 opublikowane	zmiana	30.06.2022 zmiana
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	3 600		3 600
Kapitał zapasowy	224 714		224 714
Zysk/strata z lat ubiegłych	–	271 826	271 826
Zysk/strata netto	(6 688)	(7 310)	(13 998)
Kapitał własny	221 626	264 516	486 142
Zobowiązania długoterminowe			
Otrzymane pożyczki	48 451		48 451
Dłużne papiery wartościowe	177 742		177 742
Weksle	17 605		17 605
Leasing	1 612		1 612
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 891		2 891
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	128		128
Pozostałe zobowiązania	601		601
Zobowiązania długoterminowe	249 030	–	249 030
Zobowiązania krótkoterminowe			
Dłużne papiery wartościowe	86 322		86 322
Leasing	497		497
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1 007		1 007
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	–		–
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	550		550
Pozostałe zobowiązania	41 000		41 000
Zobowiązania krótkoterminowe	129 376	–	129 376
Pasywa razem	600 032	264 516	864 548

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	od 01.01.2022 do 30.06.2022 opublikowane	zmiana	od 01.01.2022 do 30.06.2022 zmiana
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	50		50
Przychody finansowe	17 405	(5 260)	12 145
Udział w zyskach / (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności		(3 684)	(3 684)
Koszty finansowe	17 541		17 541
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów	(7 359)		(7 359)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(7 445)	(8 944)	(16 389)
Podatek dochodowy	(757)	(1 634)	(2 391)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(6 688)	(7 310)	(13 998)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	–	–	–
Zysk (strata) netto	(6 688)	(7 310)	(13 998)



JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	od 01.01.2022 do 30.06.2022 opublikowane	zmiana	od 01.01.2022 do 30.06.2022 zmiana
Wynik netto	(6 688)	(7 310)	(13 998)
Inne całkowite dochody netto	–		–
Całkowite dochody razem	(6 688)	(7 310)	(13 998)

ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ	od 01.01.2022 do 30.06.2022 opublikowane	zmiana	od 01.01.2022 do 30.06.2022 zmiana
Średnia ważona liczba akcji w okresie	18 000 000		18 000 000
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	(0,37)	(0,41)	(0,78)
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	(0,37)	(0,41)	(0,78)

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH	od 01.01.2022 do 30.06.2022 opublikowane	zmiana	od 01.01.2022 do 30.06.2022 zmiana
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(7 445)	(8 944)	(16 389)
Korekty razem	9 387	8 944	18 331
Amortyzacja	976		976
(Udział w zyskach)/stratach jednostek wycenianych metodą praw własności		3 684	3 684
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	142	5 260	5 402
Zysk/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych	(125)		(125)
Zmiana stanu rezerw	216		216
Zmiana stanu należności	2 786		2 786
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	5 392		5 392
Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej	1 942	–	1 942
(Zapłacony) /zwrócony podatek dochodowy	(493)		(493)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 449	–	1 449

2.4. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości, oprócz szacunków księgowych, największe znaczenie, miał profesjonalny osąd kierownictwa. Sporządzenie jednostkowego sprawozdania finansowego wymagało od zarządu Spółki dokonania pewnych szacunków i założeń, opartych na profesjonalnym osądzie, które znajdują odzwierciedlenie w stosowanych zasadach rachunkowości oraz mają wpływ na prezentowane kwoty aktywów i zobowiązań oraz przychodów i kosztów. Spółka 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 jednostkowego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym za 2022 rok.



3. Znaczące zdarzenia i transakcje

(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)

Stopy procentowe

Chcąc walczyć z inflacją Rada Polityki Pieniężnej w październiku 2021 roku rozpoczęła cykl podwyżek stóp procentowych co pociągnęło za sobą wzrost stawek WIBOR 3M i 6M. Cykl trwał do września 2022, stopa referencyjna wzrosła z rekordowo niskiego 0,1% do poziomu 6,75%. Rada Polityki Pieniężnej w lipcu 2023 oficjalnie zakończyła cykl podwyżek stóp procentowych, które pozostawały na niezmiennym poziomie od września 2022. Na podstawie WIBOR 3M i 6M jest ustalane oprocentowanie zaciągniętych przez Grupę Kapitałową kredytów oraz obligacji wyemitowanych przez Lokum Deweloper S.A, co wpłynęło na wzrost kosztów finansowania. Wzrost stóp procentowych oraz zaostrzenie kryteriów udzielania kredytów zgodnie z zaleceniami KNF w rekomendacji S, miały również przełożenie na koszt oraz dostępność kredytów hipotecznych, co z kolei wywołało załamanie popytu na rynku deweloperskim w 2022 roku. Zmiana w rekomendacji S w lutym 2023 roku dotycząca zmniejszenia bufora z 5 p.p. do 2,5 p.p. oraz uruchomienie z dniem 1 lipca 2023 roku programu Bezpieczny Kredyt 2% miały pozytywny wpływ na rynek kredytów hipotecznych w Polsce oraz na zwiększenie ilości zawartych umów z klientami przez Grupę. Na chwilę obecną zarząd nie jest w stanie oszacować, jak niniejsze zmiany wpłyną na poziom sprzedaży i wyniki Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper w przyszłości.

Wojna w Ukrainie

Wojna w Ukrainie ma przede wszystkim wpływ na inflację, spowolnienie sprzedaży mieszkań, niedobór surowców i materiałów, kryzys energetyczny, brak pracowników i deprecjację PLN wobec USD i EUR. Zarząd Spółki monitoruje konflikt zbrojny oraz istotny wzrost napięcia w relacjach z Rosją nie tylko na linii Ukraina - Rosja, ale także UE/USA – Rosja, który może mieć dalszy wpływ na działalność Grupy Kapitałowej i Spółki w 2023 roku. Wojna w Ukrainie ma wpływ na znaczny wzrost kosztów surowców energetycznych, co przekłada się na całą gospodarkę dodatkowo powodując wzrost inflacji.

Pozostałe zdarzenia i transakcje

W dniu 11 stycznia 2023 roku Emitent nabył w celu umorzenia 8 434 sztuk obligacji serii F o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda oraz o łącznej wartości nominalnej 8 434 tys. PLN.

W dniu 11 stycznia 2023 roku Emitent nabył w celu umorzenia 12 710 sztuk obligacji serii G o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda oraz o łącznej wartości nominalnej 12 710 tys. PLN.

W dniu 16 stycznia 2023 roku Emitent podjął decyzję o zamiarze przeprowadzenia w dniu 6 lutego 2023 roku przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta 28 288 sztuk obligacji serii F o łącznej wartości nominalnej 28 288 tys. PLN, tj. wszystkich nieumorzonych obligacji serii F. Spółka była uprawniona do przeprowadzenia przedterminowego wykupu obligacji na żądanie własne zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji Obligacji serii F. Obligacje podlegały spłacie w wyniku realizacji ww. opcji w kwocie stanowiącej równowartość wartości nominalnej jednej obligacji (1 000,00 PLN). W związku z realizacją opcji w siódmym okresie odsetkowym obligatariuszom nie przysługiwała dodatkowa premia opisana w pkt 13.5 Warunków Emisji Obligacji serii F. Dodatkowo obligatariuszom wypłacona została należna kwota odsetek do dnia 6 lutego 2023 roku, w kwocie 16,74 PLN na jedną obligację. Dniem Ustalenia Praw dla przedterminowego wykupu obligacji był dzień 27 stycznia 2023 roku. Przedterminowy wykup obligacji zrealizowany został za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW.

W dniu 8 lutego 2023 roku Emitent podjął decyzję o zamiarze przeprowadzenia w dniu 1 marca 2023 roku przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta 9 311 sztuk obligacji serii G o łącznej wartości nominalnej 9 311 tys. PLN, tj. wszystkich nieumorzonych obligacji serii G. Spółka była uprawniona do przeprowadzenia przedterminowego wykupu obligacji na żądanie własne zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji Obligacji serii G. Obligacje podlegały spłacie w wyniku realizacji ww. opcji w kwocie stanowiącej sumę wartości nominalnej jednej obligacji (1 000,00 PLN) oraz dodatkowej premii w wysokości 0,25% wartości nominalnej jednej obligacji (2,50 PLN). Dodatkowo obligatariuszom wypłacony został należny do dnia 1 marca 2023 roku kupon za 5 okres odsetkowy w wysokości 42,16 PLN na jedną obligację. Dniem Ustalenia Praw dla przedterminowego wykupu Obligacji był dzień 21 lutego 2023 roku. Przedterminowy wykup obligacji zrealizowany został za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW.

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



4. Sezonowość działalności

Podstawowa działalność operacyjna Spółki nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

5. Segmenty operacyjne

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka nie wprowadziła podziału na segmenty ze względu na jednolity charakter działalności.

6. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych

Podstawowe informacje na temat wyceny jednostek, nad którymi Spółka posiada bezpośrednią kontrolę są zaprezentowane w poniższej tabeli:

Za okres od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	Olczyk	Lokum Holding 1	Lokum Holding 2	Lokum Holding 3	Lokum Holding 4	Lokum Investment	Lokum Deweloper FIZ	Razem
Wartość w cenie nabycia na początek okresu	163	255 020	5	5	225	–	36 033	291 451
Zbycie udziałów/obniżenie kapitału					(220)			(220)
Wartość w cenie nabycia na koniec okresu	163	255 020	5	5	5	–	36 033	291 231
Wartość wyceny w stosunku do ceny nabycia na początek okresu	1 961	(57 317)	(5)	(5)	87	–	404 882	349 603
Udział w zyskach/(stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności, w tym:	213	16 718	–	–	(13)	–	25 332	42 250
<i>udział w wyniku finansowym netto</i>	<i>818</i>	<i>74 476</i>			<i>(13)</i>		<i>25 332</i>	<i>100 613</i>
<i>wycena jednostek zależnych według metody praw własności</i>	<i>(605)</i>	<i>(57 758)</i>						<i>(58 363)</i>
Dywidendy	(1 026)	(84 284)			(73)			(85 383)
Wartość wyceny w stosunku do ceny nabycia na koniec okresu	1 148	(124 883)	(5)	(5)	1	–	430 214	306 470
Wycena według metody praw własności na początek okresu	2 124	197 703	–	–	312	–	440 915	641 054
Wycena według metody praw własności na koniec okresu	1 311	130 137	–	–	6	–	466 247	597 701



Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Olczyk	Lokum Holding 1	Lokum Holding 2	Lokum Holding 3	Lokum Holding 4	Lokum Investment	Lokum Deweloper FIZ	Razem
Wartość w cenie nabycia na początek okresu	163	237 987	5	5	225	35 786	-	274 171
Nabycie, podwyższenie kapitału		17 033				319	10	17 362
Połączenie transgraniczne						(36 105)	36 023	(82)
Wartość w cenie nabycia na koniec okresu	163	255 020	5	5	225	-	36 033	291 451
Wartość wyceny w stosunku do ceny nabycia na początek okresu	1 411	(125 695)	(5)	(5)	43	393 536	-	269 285
Udział w zyskach/(stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności, w tym:	853	73 335	-	-	44	(582)	11 346	84 996
<i>udział w wyniku finansowym netto</i>	<i>1 026</i>	<i>84 396</i>			<i>200</i>	<i>(582)</i>	<i>11 346</i>	<i>96 386</i>
<i>wycena jednostek zależnych według metody praw własności</i>	<i>(173)</i>	<i>(11 061)</i>			<i>(156)</i>			<i>(11 390)</i>
Połączenie transgraniczne						(392 954)	393 536	582
Dywidendy	(303)	(4 957)	-	-				(5 260)
Wartość wyceny w stosunku do ceny nabycia na koniec okresu	1 961	(57 317)	(5)	(5)	87	-	404 882	349 603
Wycena według metody praw własności na początek okresu	1 574	112 292	-	-	268	429 322	-	543 456
Wycena według metody praw własności na koniec okresu	2 124	197 703	-	-	312	-	440 915	641 054
Za okres od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)	Olczyk	Lokum Holding 1	Lokum Holding 2	Lokum Holding 3	Lokum Holding 4	Lokum Investment	Lokum Deweloper FIZ	Razem
Wartość w cenie nabycia na początek okresu	163	237 987	5	5	225	35 786	-	274 171
Nabycie, podwyższenie kapitału		17 033				319		17 352
Wartość w cenie nabycia na koniec okresu	163	255 020	5	5	225	36 105	-	291 523
Wartość wyceny w stosunku do ceny nabycia na początek okresu	1 411	(125 695)	(5)	(5)	43	393 536	-	269 285
Udział w zyskach/(stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności, w tym:	41	(6 828)	-	-	54	3 049	-	(3 684)
<i>udział w wyniku finansowym netto</i>	<i>1 025</i>	<i>91 679</i>			<i>210</i>	<i>(73)</i>		<i>92 841</i>
<i>wycena jednostek zależnych według metody praw własności</i>	<i>(984)</i>	<i>(98 507)</i>			<i>(156)</i>	<i>3 122</i>		<i>(96 525)</i>
Dywidendy	(303)	(4 957)	-	-				(5 260)
Wartość wyceny w stosunku do ceny nabycia na koniec okresu	1 149	(137 480)	(5)	(5)	97	396 585	-	260 341
Wycena według metody praw własności na początek okresu	1 574	112 292	-	-	268	429 322	-	543 456
Wycena według metody praw własności na koniec okresu	1 312	117 540	-	-	322	432 690	-	551 864



Na dzień 30 czerwca 2023 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. była udziałowcem w spółkach:

- Olczyk sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krawiecka 1 lok. 101 wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000116704 (udział Spółki w kapitale własnym podmiotu: 100%),
- Lokum Holding 1 sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krawiecka 1 lok. 101 wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000651465 (udział Spółki w kapitale własnym podmiotu: 97,95%),
- Lokum Holding 2 sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krawiecka 1 lok. 101 wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000901620 (udział Spółki w kapitale własnym podmiotu: 100%),
- Lokum Holding 3 sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krawiecka 1 lok. 101 wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000901696 (udział Spółki w kapitale własnym podmiotu: 100%),
- Lokum Holding 4 sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krawiecka 1 lok. 101 wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000651004 (udział Spółki w kapitale własnym podmiotu: 100%).

Na dzień 30 czerwca 2023 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. posiadała certyfikaty w funduszu inwestycyjnym Lokum Deweloper FIZ z siedzibą w Krakowie (ul. Wadowicka 3C, 30-347 Kraków) wpisanego do rejestru funduszy inwestycyjnych prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Warszawie VII Wydział Cywilny Rodzinny i Rejestrowy pod numerem RFI: 1535, identyfikującego się numerem REGON: 368820152 oraz NIP: 1060006656 (uprawniających do 99,99% głosów posiadając 76 339 certyfikatów inwestycyjnych).

W dniu 19 czerwca 2023 roku Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki zależnej Olczyk podjęło uchwałę o wypłacie jednemu udziałowcowi, tj. spółce Lokum Deweloper S.A. dywidendy za rok 2022 w kwocie 1 026 456,23 PLN. Do dnia 30 czerwca 2023 roku zarząd spółki nie podjął decyzji o wypłacie dywidendy. W okresie od 1 lipca 2023 roku do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego półrocznego sprawozdania finansowego doszło do częściowej wypłaty dywidendy w kwocie 550 tys. PLN.

W dniu 30 czerwca 2023 roku Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki zależnej Lokum Holding 1 podjęło uchwałę o wypłacie jednemu udziałowcowi, tj. spółce Lokum Deweloper S.A. dywidendy za rok 2022 w kwocie 84 283 694,22 PLN. Do dnia 30 czerwca 2023 roku doszło do częściowej wypłaty dywidendy w kwocie 15 mln PLN. W okresie od 1 lipca 2023 roku do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego półrocznego sprawozdania finansowego doszło do częściowej wypłaty dywidendy w kwocie 40 176 tys. PLN.

7. Udzielone pożyczki

Spółka jako podmiot dominujący Grupy, finansuje działalność swoich spółek zależnych. Instrumentami finansowania są udzielane pożyczki wewnątrzgrupowe.

Udzielone pożyczki jednostkom powiązanym	30.06.2023 (dane niebadane)	31.12.2022	30.06.2022 (dane niebadane)
Lokum Holding 1 (Lokum 3)*			6 229
Lokum 4	60 162	66 649	110 167
Lokum 8	4 197	7 592	12 053
Lokum 9		21	770
Lokum Holding 1 (Lokum 10)*			999
Lokum 13		15 521	45 455
Lokum 14	35 443	49 161	45 215
Lokum 15	48 305	66 104	59 536
Lokum Holding 2	16	10	9
Lokum Holding 3	19	10	9
Lokum Investment			610
Razem	148 142	205 068	281 052

* połączenia spółek poprzez przejęcie przez Lokum Holding 1



Podsumowanie zmiany stanu tych instrumentów w okresie pierwszych sześciu miesięcy roku 2023 i w okresie pierwszych sześciu miesięcy roku 2022 roku przedstawia poniższa tabela.

Udzielone pożyczki jednostkom powiązanim	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2022 do 30.06.2022* (dane niebadane)
Wartość bilansowa netto na początek okresu	205 068	227 242
Kwota główna		
Zwiększenia (udzielenie)	22 715	94 273
Zmniejszenia (spłata) (-)	(75 072)	(49 729)
Odsetki		
Zwiększenia (naliczenie)	7 384	12 107
Zmniejszenia (spłata) (-)	(11 953)	(2 841)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)		
Odwrócenie odpisów aktualizujących		
Wartość netto udzielonych pożyczek na koniec okresu	148 142	281 052

Oprocentowanie pożyczek jest zmienne i wynosi WIBOR 6M + marża. Nominalne oprocentowanie na dzień 30 czerwca 2023 roku, dla pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim, wynosi od 12,05% do 12,40%. Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z pożyczkami równa się ich wartości bilansowej. Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone.

Na dzień 30 czerwca 2023 roku niewykorzystane limity w ramach udzielonych pożyczek jednostkom powiązanim wynosiły 185 mln PLN (na dzień 31 grudnia 2022 roku - 180 mln PLN).

Udzielone pożyczki nie są przeterminowane, w ocenie zarządu Emitenta nie nastąpiła utrata wartości udzielonych pożyczek.

8. Pozostałe należności

Pozostałe należności	30.06.2023 (dane niebadane)	31.12.2022	30.06.2022 (dane niebadane)
Pozostałe należności od jednostek powiązanych			
- z tytułu należnej dywidendy od Lokum Holding 1 Sp. z o.o.	69 284		2 657
- z tytułu należnej dywidendy od Olczyk Sp. z o.o.	1 026		303
- odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych			
Razem pozostałe należności od jednostek powiązanych	70 310	-	2 960
Pozostałe należności od pozostałych jednostek			
- z tytułu podatków	12 016	11 289	10 496
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	290	431	319
- zaliczki na dostawy	3	41	
- pozostałe	513	509	513
- odpisy aktualizujące wartość należności od pozostałych jednostek	(12 176)	(11 516)	(10 848)
Razem pozostałe należności od pozostałych jednostek	646	754	480
Razem pozostałe należności	70 956	754	3 440
- odpisy aktualizujące wartość należności od pozostałych jednostek razem	(12 176)	(11 516)	(10 848)
Razem pozostałe należności brutto	83 132	12 270	14 288



9. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Zmiany w odpisach aktualizujących wartość należności przedstawiono w tabeli poniżej.

Odpis aktualizujący wartość należności	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)
Odpis aktualizujący na początek okresu, w tym od:	11 605	3 578	3 578
- jednostek powiązanych			
- jednostek pozostałych	11 605	3 578	3 578
Utworzony, w tym od:	660	8 027	7 359
- jednostek powiązanych			
- jednostek pozostałych	660	8 027	7 359
Odpis aktualizujący na koniec okresu, w tym od:	12 265	11 605	10 937
- jednostek powiązanych	-	-	-
- jednostek pozostałych, w tym:	12 265	11 605	10 937
- należności z tytułu dostaw i usług	89	89	89
- pozostałe należności	12 176	11 516	10 848

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku Spółka utworzyła odpisy aktualizujące wartość odsetek od zaległości podatkowej z tytułu podatku zryczałtowanego za lata 2018-2019. Szczegółowy opis kontroli celno-skarbowych zawarto w nocie 30.3.

10. Kapitał podstawowy

10.1 Kapitał podstawowy

Podmiot dominujący Lokum Deweloper S.A. został zarejestrowany w 2011 roku. Na dzień 30 czerwca 2023 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.

Strukturę kapitału akcyjnego przedstawia poniższa tabela:

Seria/emisja Rodzaj akcji	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji w tys.	Jednostkowa wartość nominalna akcji w PLN	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej
A	na okaziciela	zwykłe	brak	500	0,20	100
B1	na okaziciela	zwykłe	brak	1 000	0,20	200
B2	na okaziciela	zwykłe	brak	1 500	0,20	300
B3	na okaziciela	zwykłe	brak	2 000	0,20	400
B4	na okaziciela	zwykłe	brak	2 500	0,20	500
B5	na okaziciela	zwykłe	brak	3 000	0,20	600
B6	na okaziciela	zwykłe	brak	4 500	0,20	900
C	na okaziciela	zwykłe	brak	3 000	0,20	600
Razem				18 000		3 600



Przedstawiony powyżej rozkład akcji jest aktualny na dzień bilansowy oraz zatwierdzenia do publikacji sprawozdania. Liczba akcji w okresie pierwszych 6 miesięcy 2023 roku i w 2022 roku nie uległa zmianie.

10.2 Akcjonariusze o znaczącym udziale

Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy („WZA”) na dzień zatwierdzenia do publikacji 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 Nasze Pasaże S.A.	12 760 000	12 760 000	70,89%	70,89%
łącznie	12 844 690	12 844 690	71,36%	71,36%
Bartosz Kuźniar	2 956 597	2 956 597	16,43%	16,43%
Pozostali akcjonariusze*	2 198 713	2 198 713	12,22%	12,22%
Razem	18 000 000	18 000 000	100,00%	100,00%

* udział poszczególnych podmiotów poniżej 5% kapitału podstawowego

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

11. Otrzymane pożyczki

Otrzymane pożyczki od jednostek powiązanych	30.06.2023 (dane niebadane)	31.12.2022	30.06.2022 (dane niebadane)
Lokum 1	21 537	30 194	30 397
Lokum Holding 1 (Lokum 6)*	9 137	15 665	16 001
Lokum Holding 1 (Lokum 12)*			2 053
Lokum 13	2 065		
Razem	32 739	45 859	48 451

* połączenia spółek poprzez przejęcie przez Lokum Holding 1

Oprocentowanie pożyczek jest zmienne i wynosi WIBOR 6M + marża. Nominalne oprocentowanie na dzień 30 czerwca 2023 roku, dla pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych, wynosi 12,05%. Ekspozycja na ryzyko dotyczy zmian stopy WIBOR 6M. Wartość pożyczek odpowiada zdyskontowanemu przepływowi pieniężnym. Wartość godziwa otrzymanych pożyczek długoterminowych nie różni się istotnie od ich wartości bilansowej.

Na dzień 30 czerwca 2023 roku niewykorzystane limity w ramach otrzymanych pożyczek od jednostek powiązanych wynosiły 48 mln PLN (na dzień 31 grudnia 2022 – 4,37 mln PLN).



12. Dłużne papiery wartościowe

W okresie pierwszych 6 miesięcy 2023 roku Spółka nie emitowała nowych obligacji.

W dniu 11 stycznia 2023 roku Emitent nabył w celu umorzenia 8 434 sztuk obligacji serii F o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda oraz o łącznej wartości nominalnej 8 434 tys. PLN.

W dniu 11 stycznia 2023 roku Emitent nabył w celu umorzenia 12 710 sztuk obligacji serii G o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda oraz o łącznej wartości nominalnej 12 710 tys. PLN.

W dniu 16 stycznia 2023 roku Emitent podjął decyzję o zamiarze przeprowadzenia w dniu 6 lutego 2023 roku przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta 28 288 sztuk obligacji serii F o łącznej wartości nominalnej 28 288 tys. PLN, tj. wszystkich nieumorzonych obligacji serii F. Spółka była uprawniona do przeprowadzenia przedterminowego wykupu obligacji na żądanie własne zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji Obligacji serii F. Obligacje podlegały spłacie w wyniku realizacji ww. opcji w kwocie stanowiącej równowartość wartości nominalnej jednej obligacji (1 000,00 PLN). W związku z realizacją opcji w siódmym okresie odsetkowym obligatariuszom nie przysługiwała dodatkowa premia opisana w pkt 13.5 Warunków Emisji Obligacji serii F. Dodatkowo obligatariuszom wypłacona została należna kwota odsetek do dnia 6 lutego 2023 roku, w kwocie 16,74 PLN na jedną obligację. Dniem Ustalenia Praw dla przedterminowego wykupu obligacji był dzień 27 stycznia 2023 roku. Przedterminowy wykup obligacji zrealizowany został za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW. W dniu 8 lutego 2023 roku Emitent podjął decyzję o zamiarze przeprowadzenia w dniu 1 marca 2023 roku przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta 9 311 sztuk obligacji serii G o łącznej wartości nominalnej 9 311 tys. PLN, tj. wszystkich nieumorzonych obligacji serii G. Spółka była uprawniona do przeprowadzenia przedterminowego wykupu obligacji na żądanie własne zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji Obligacji serii G. Obligacje podlegały spłacie w wyniku realizacji ww. opcji w kwocie stanowiącej sumę wartości nominalnej jednej obligacji (1 000,00 PLN) oraz dodatkowej premii w wysokości 0,25% wartości nominalnej jednej obligacji (2,50 PLN). Dodatkowo obligatariuszom wypłacony został należny do dnia 1 marca 2023 roku kupon za 5 okres odsetkowy w wysokości 42,16 PLN na jedną obligację. Dniem Ustalenia Praw dla przedterminowego wykupu Obligacji był dzień 21 lutego 2023 roku. Przedterminowy wykup obligacji zrealizowany został za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW.

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

* Emitent jest zobowiązany dokonać wykupu 25 000 sztuk obligacji serii H najpóźniej do dnia 5 marca 2024 roku, tj. o wartości nominalnej 25 mln PLN

	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie		Oprocentowanie	Data wykupu
				krótko-terminowe	długo-terminowe		
Stan na 31.12.2022							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii F	PLN	36 722	37 715	37 715		WIBOR 6M+ marża 3,45%-3,85% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	12.06.2023*
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii G	PLN	22 021	23 213	23 213		WIBOR 6M+ marża 4,50%-5,00% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	23.10.2023**
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii H	PLN	100 000	107 309	11 248	96 061	WIBOR 6M+ marża 4,50%-5,00% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	05.09.2024***
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii I	PLN	50 000	52 241	5 401	46 840	WIBOR 6M+ marża 4,20%-4,70% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	19.04.2025



	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie		Oprocentowanie	Data wykupu
				krótko-terminowe	długo-terminowe		
Saldo na dzień 31.12.2023 roku		208 743	220 478	77 577	142 901		

* obligacje serii F zostały w całości wykupione w dniu 6 lutego 2023 roku

** obligacje serii G zostały w całości wykupione w dniu 1 marca 2023 roku

*** Emitent jest zobowiązany dokonać wykupu 25 000 sztuk obligacji serii H najpóźniej do dnia 5 marca 2024 roku, tj. o wartości nominalnej 25 mln PLN

	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie		Oprocentowanie	Data wykupu
				krótko-terminowe	długo-terminowe		
Stan na 30.06.2022							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii F	PLN	65 000	67 881	67 881		WIBOR 6M+ marża 3,45%-3,85% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	12.06.2023
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii G	PLN	35 000	37 114	3 700	33 414	WIBOR 6M+ marża 4,50%-5,00% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	23.10.2023
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii H	PLN	100 000	106 978	9 731	97 247	WIBOR 6M+ marża 4,50%-5,00% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	05.09.2024*
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii I	PLN	50 000	52 091	5 010	47 081	WIBOR 6M+ marża 4,20%-4,70% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	19.04.2025
Saldo na dzień 30.06.2022 roku (dane niebadane)		250 000	264 064	86 322	177 742		

* Emitent jest zobowiązany dokonać wykupu 25 000 sztuk obligacji serii H najpóźniej do dnia 5 marca 2024 roku, tj. o wartości nominalnej 25 mln PLN

Wartość wskaźnika dźwigni finansowej dla obligacji serii H i I na dzień 30 czerwca 2023 roku wynosiła 0,25. 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).

13. Weksle

W dniu 29 grudnia 2021 roku Spółka wystosowała propozycję nabycia weksla do Lokum Deweloper FIZ o wartości nominalnej 17 mln PLN. Weksel własny zawiera bezwarunkowe przyrzeczenie zapłaty kwoty równej wartości nominalnej wraz z oprocentowaniem w wysokości WIBOR 3M (na dzień okazania weksla do zapłaty) + marża 0,7 p.p. w skali roku („Weksel”). Weksel płatny będzie za okazaniem, lecz nie później niż do dnia 29 grudnia 2024 roku. W dniu 29 grudnia 2021 roku został wystawiony przez Spółkę weksel na rzecz remitenta Lokum Deweloper FIZ.

W dniu 22 grudnia 2022 roku Lokum Deweloper FIZ przedstawił Spółce do zapłaty weksel. Cena wykupu weksla na dzień 22 grudnia 2022 roku wynosiła 18 292 tys. PLN („cena wykupu”). Zważywszy na zobowiązanie Spółki wobec Lokum Deweloper FIZ do zapłacenia kwoty należnej z tytułu przedstawienia weksla do zapłaty, Spółka w dniu 22 grudnia 2022 roku zawarła z Lokum Deweloper FIZ porozumienie i zobowiązała się dokonać zapłaty z tytułu przedstawienia weksla do zapłaty w wysokości równej 1 292 tys. PLN („częściowa zapłata”). Częściowa zapłata stanowiła parcjalne wykonanie zobowiązania Spółki wobec Lokum Deweloper FIZ z tytułu przedstawienia weksla do zapłaty i była równa kwocie odsetek od weksla na dzień 22 grudnia 2022 roku. Spółka w miejsce obowiązku zapłaty Lokum Deweloper FIZ kwoty równej cenie wykupu pomniejszonej o kwotę częściowej zapłaty wystawiła i wręczyła Lokum Deweloper FIZ weksel, którego łączna wartość nominalna równa jest cenie wykupu pomniejszonej o kwotę częściowej zapłaty, na co Fundusz wyraził zgodę. Nowy weksel własny zawiera bezwarunkowe przyrzeczenie zapłaty kwoty równej wartości nominalnej wraz z oprocentowaniem na poziomie WIBOR 3M (na dzień poprzedzający dzień okazania weksla do zapłaty) powiększone o 0,7 p.p. wartości nominalnej weksla w skali roku. Weksel płatny będzie za okazaniem, lecz nie później niż do dnia 29 grudnia 2024 roku. W dniu 22 grudnia 2022 roku został wystawiony przez Spółkę weksel na rzecz remitenta Lokum Deweloper FIZ.

Na dzień 30 czerwca 2023 roku, 31 grudnia 2022 roku i 30 czerwca 2022 roku weksel wyceniony zostały według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej.



14. Leasing

14.1 Spółka jako leasingobiorca

Poniżej zaprezentowano aktywa oraz ich zmianę z tytułu prawa do użytkowania uwzględnione w pozycji rzeczowych aktywów trwałych.

Za okres od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na początek okresu	1 768	–	1 523	–	3 291
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)			265		265
Transfer*			(165)		(165)
Wartość brutto na koniec okresu	1 768	–	1 623	–	3 391
Umorzenie na początek okresu	(382)	–	(503)	–	(885)
Amortyzacja (–)	(127)		(140)		(267)
Transfer*			165		165
Umorzenie na koniec okresu	(509)	–	(478)	–	(987)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (–)					–
Odwrocenie odpisów aktualizujących					–
Wartość bilansowa netto na początek okresu	1 386	–	1 020	–	2 406
Wartość bilansowa netto na koniec okresu	1 259	–	1 145	–	2 404

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

Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na początek okresu	1 585	–	1 020	–	2 605
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	183		503		686
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (–)					–
Wartość brutto na koniec okresu	1 768	–	1 523	–	3 291
Umorzenie na początek okresu	(128)	–	(262)	–	(390)
Amortyzacja (–)	(254)		(241)		(495)
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (+)					–
Umorzenie na koniec okresu	(382)	–	(503)	–	(885)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (–)					–
Odwrocenie odpisów aktualizujących					–
Wartość bilansowa netto na początek okresu	1 457	–	758	–	2 215
Wartość bilansowa netto na koniec okresu	1 386	–	1 020	–	2 406



Za okres od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na początek okresu	1 585	–	1 020	–	2 605
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	183		186		369
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (–)					–
Wartość brutto na koniec okresu	1 768	–	1 206	–	2 974
Umorzenie na początek okresu	(128)	–	(262)	–	(390)
Amortyzacja (–)	(127)		(122)		(249)
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (+)	–				–
Umorzenie na koniec okresu	(255)	–	(384)	–	(639)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (–)					–
Odwrócenie odpisów aktualizujących					–
Wartość bilansowa netto na początek okresu	1 457	–	758	–	2 215
Wartość bilansowa netto na koniec okresu	1 513	–	822	–	2 335

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 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)
odsetek z tytułu leasingu	Koszty finansowe: Odsetki	74	52
leasingu krótkoterminowego	Koszty według rodzaju: Usługi obce	40	33
leasingu aktywów o niskiej wartości niebędący leasingiem krótkoterminowym	Koszty według rodzaju: Usługi obce	29	25
zmiennych opłat leasingowych nieujętych w wycenie zobowiązań leasingowych	Koszty według rodzaju: Usługi obce	134	102

Pozostające do spłaty przyszłe minimalne opłaty leasingowe według stanu na dzień bilansowy wynoszą:

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			Razem
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 30.06.2023				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	589	1 266	478	2 333
Koszty finansowe (–)	(79)	(70)	(87)	(236)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych, w tym:	510	1 196	391	2 097
- od jednostek powiązanych	–			–



	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			Razem
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31.12.2022				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	591	1 384	478	2 453
Koszty finansowe (-)	(90)	(102)	(87)	(279)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych, w tym:	501	1 282	391	2 174
- od jednostek powiązanych	-			-

14.2 Spółka jako leasingodawca

W pierwszym półroczu 2023 roku i w 2022 roku Spółka nie rozpoznała żadnych umów leasingu finansowego zgodnie z MSSF 16. Spółka jest stroną umów leasingu operacyjnego. Aktywa oddane przez Spółkę 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 Spółki, objętych umowami najmu. Przychody z tytułu leasingu operacyjnego w okresie pierwszych sześciu miesięcy roku 2023 roku wyniosły 57 tys. PLN (w okresie pierwszych sześciu miesięcy roku 2022 roku - 47 tys. PLN).

15. Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

Wartość rezerw ujętych w półrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym oraz ich zmiany przedstawiały się następująco:

za okres od 01.01 do 30.06.2023 roku	Rezerwy na świadczenia pracownicze	Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopów	Razem
Stan na początek okresu	95	868	963
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie			-
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)			-
Wykorzystanie rezerw (-)		(35)	(35)
Wartość bilansowa na koniec okresu, z tego:	95	833	928
- długoterminowe	76		76
- krótkoterminowe	19	833	852

Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rezerwy na świadczenia pracownicze	Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopów	Razem
Stan na początek okresu	135	784	919
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie		868	868
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	(40)		(40)
Wykorzystanie rezerw (-)		(784)	(784)
Wartość bilansowa na koniec okresu, z tego:	95	868	963
- długoterminowe	76		76
- krótkoterminowe	19	868	887



za okres od 01.01 do 30.06.2022 roku	Rezerwy na świadczenia pracownicze	Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopów	Razem
Stan na początek okresu	135	784	919
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie		216	216
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)			-
Wykorzystanie rezerw (-)			-
Wartość bilansowa na koniec okresu, z tego:	135	1 000	1 135
- długoterminowe	128		128
- krótkoterminowe	7	1 000	1 007

16. Pozostałe zobowiązania

Pozostałe zobowiązania	30.06.2023 (dane niebadane)	31.12.2022	30.06.2022 (dane niebadane)
długoterminowe	589	601	601
- z tytułu opłaty przekształceniowej PWUG w prawo własności	589	601	601
krótkoterminowe	43 303	13 686	41 000
- z tytułu dywidendy	30 420		29 700
- z tytułu podatków, ubezpieczeń i innych świadczeń	12 795	13 669	10 966
- z tytułu zakupu środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	85		
- z tytułu nabycia udziałów w jednostkach powiązanych			319
- pozostałe	3	17	15
Razem	43 892	14 287	41 601

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu podatków, ubezpieczeń i innych świadczeń	30.06.2023 (dane niebadane)	31.12.2022	30.06.2022 (dane niebadane)
Zryczałtowany podatek dochodowy od osób prawnych	11 785	11 125	10 457
Podatek VAT	550	1 128	4
Podatek dochodowy od osób fizycznych	93	553	117
Składki na ubezpieczenie społeczne (ZUS)	367	863	388
Razem	12 795	13 669	10 966

Szczegółowy opis przeprowadzonych kontroli celno-skarbowych z tytułu podatku zryczałtowanego za lata 2018-2019 zawarto w nocie 30.3.



17. Instrumenty finansowe

Kategorie i klasy aktywów finansowych	30.06.2023 (dane niebadane)		31.12.2022		30.06.2022 (dane niebadane)	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
a) Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu						
Udzielone pożyczki (jednostkom powiązanym)	147 998	148 142	203 002	205 068	278 739	281 052
Należności z tytułu dostaw i usług	2 900	2 900	6 828	6 828	4 853	4 853
Pozostałe należności	70 726	70 726	591	591	3 402	3 402
Środki pieniężne	5 377	5 377	6 914	6 914	1 772	1 772
b) Aktywa finansowe wyceniane do wartości godziwej przez wynik finansowy						
Ekwiwalenty pieniężne - jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych						
c) Aktywa finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9						
Udziały i akcje (w jednostkach powiązanych)		597 701		641 054		551 864
Należności z tytułu podatków		259		181		93

Kategorie i klasy zobowiązań finansowych	30.06.2023 (dane niebadane)		31.12.2022		30.06.2022 (dane niebadane)	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
a) Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu						
Dłużne papiery wartościowe	154 786	157 789	213 790	220 478	254 671	264 064
Otrzymane pożyczki	32 792	32 739	15 638	45 859	48 459	48 451
Weksle	17 672	17 637	17 032	17 227	17 470	17 605
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	696	696	904	904	550	550
Pozostałe zobowiązania	31 097	31 097	618	618	30 635	30 635
b) Zobowiązania finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9						
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		12 838		13 669		10 966
Zobowiązania z tytułu leasingu		2 097		2 174		2 109

Przychody, koszty, zyski lub straty w podziale na kategorie instrumentów finansowych zaprezentowano w nocie 21 Przychody finansowe i 22 Koszty finansowe.

Wszystkie instrumenty finansowe (zaprezentowane w notach powyżej) wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są przez Spółkę klasyfikowane do poziomu 2. W przypadku jednostek uczestnictwa wartość godziwa jest ustalona w oparciu o cenę jednostki uczestnictwa, ogłoszoną przez towarzystwo funduszy inwestycyjnych. Sposób i technika wyceny instrumentów wycenianych w wartości godziwej nie zmieniały się w porównaniu do sposobu i techniki wyceny na dzień 31 grudnia 2022 roku.



18. Przychody

Przychody	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)
Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów, w tym:	12 408	14 596
<i>sprzedaż towarów i materiałów</i>		
<i>sprzedaż produktów</i>		
<i>sprzedaż usług</i>	12 408	14 596
SUMA przychodów ze sprzedaży	12 408	14 596
Pozostałe przychody operacyjne	44	127
Przychody finansowe	7 452	12 145
Udział w zyskach / (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności	42 250	(3 684)
SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej	62 154	23 184
Przychody z działalności zaniechanej	-	-

19. Przychody operacyjne

Przychody (struktura terytorialna)	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)
a) kraj, w tym:	12 408	14 596
<i>- od jednostek powiązanych</i>	12 349	14 545
b) zagranica, w tym:	-	-
<i>- od jednostek powiązanych</i>	-	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów razem	12 408	14 596

Głównym celem istnienia i funkcjonowania Spółki jest realizacja inwestycji deweloperskich, poprzez posiadaną strukturę spółek celowych powołanych do realizacji poszczególnych projektów deweloperskich, a także nadzór nad nimi oraz ich obsługa: organizacyjna, administracyjna i doradcza. W związku z tym, Spółka jako jednostka dominująca, pełni w Grupie Kapitałowej Lokum Deweloper rolę spółki holdingowej sprawującej nadzór i obejmującej pełną obsługę organizacyjną, prawną i techniczną na rzecz spółek zależnych.

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

Całość przychodów Spółki jest rozpoznawana w danym momencie.



20. Koszty operacyjne

Koszty operacyjne według rodzaju	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)
Amortyzacja	851	976
Zużycie materiałów i energii	362	439
Usługi obce	1 762	3 735
Podatki i opłaty	134	127
Wynagrodzenia	7 300	6 315
Ubezpieczenie społeczne i inne świadczenia	1 373	1 363
Pozostałe koszty rodzajowe	1 648	1 700
Koszty według rodzaju razem	13 430	14 655
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	-	-
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (-)	-	-
Koszty sprzedaży (-)	-	-
Koszty ogólnego zarządu (-)	(1 837)	(928)
Koszty sprzedanych usług, towarów i materiałów	11 593	13 727

21. Przychody finansowe

Przychody finansowe	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)
Odsetki, w tym:	7 452	12 145
<i>od udzielonych pożyczek</i>	7 384	12 107
<i>od środków pieniężnych</i>	56	
<i>wykup obligacji poniżej nominału</i>	12	
<i>od obligacji</i>		32
<i>od jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych</i>		6
Przychody finansowe razem	7 452	12 145

Odsetki od udzielonych pożyczek i obligacji stanowią przychód z aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu.



22. Koszty finansowe

Koszty finansowe	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)
Odsetki, w tym:	8 509	17 541
<i>od otrzymanych pożyczek</i>	1 919	1 123
<i>od obligacji</i>	5 839	15 552
<i>od weksli</i>	410	602
<i>koszty emisji obligacji rozliczane w czasie</i>	267	212
<i>od zobowiązań z tytułu leasingu</i>	74	52
Koszty finansowe razem	8 509	17 541

Odsetki od otrzymanych pożyczek i od obligacji stanowią koszt od zobowiązań finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu.

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

(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)
Odwrócenie odpisu aktualizującego należności		
Odpis aktualizujący wartość należności	(660)	(7 359)
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych razem	(660)	(7 359)

24. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)
Podatek bieżący, w tym:	231	-
<i>rozliczenie podatku za bieżący okres sprawozdawczy</i>	231	
<i>korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy</i>		
Zmiana podatku odroczonego	(8 510)	(757)
Zmiana podatku odroczonego- zmiana polityki rachunkowości *		(1 634)
Obciążenie / uznanie (-) podatkowe wykazane w zysku lub stracie	(8 279)	(2 391)

* zmiana zasad (polityki) rachunkowości szczegółowo opisana w notcie 2.3 Zmiany zasad (polityki) rachunkowości



25. Odroczone podatek dochodowy

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

	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)
Saldo na początek okresu:		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 803	1 431
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - zmiana polityki rachunkowości *		2 541
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 669	1 138
Podatek odroczone per saldo na początek okresu	(11 866)	2 834
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:		
Rachunek zysków i strat (+/-)	8 510	757
Rachunek zysków i strat (+/-) - zmiana polityki rachunkowości *	-	1 634
Podatek odroczone per saldo na koniec okresu, w tym:	(3 356)	5 225
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 264	8 116
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 620	2 891

* zmiana zasad (polityki) rachunkowości szczegółowo opisana w notcie 2.3 Zmiany zasad (polityki) rachunkowości

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

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2022	zwiększenia	zmniejszenia	30.06.2023 (dane niebadane)
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	95			95
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	868		(35)	833
Pozostałe rezerwy	139		(42)	97
Różnica pomiędzy amortyzacją bilansową i podatkową	317	145		462
Wycena pożyczek, obligacji, weksli – odsetki niezapłacone	12 759		(2 905)	9 854
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	93			93
Odpisy aktualizujące należności	480			480
Suma ujemnych różnic przejściowych	14 751	145	(2 982)	11 914
stawka podatkowa	19%			19%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	2 803			2 264



Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2022	zwiększenia	zmniejszenia	30.06.2023 (dane niebadane)
Różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową inwestycji w jednostki zależne	66 627		(43 133)	23 494
Wartość netto środków trwałych w leasingu	2 406		(3)	2 403
Zobowiązania z tytułu leasingu	(1 779)		82	(1 697)
Wycena pożyczek i obligacji SCN – odsetki niezapłacone	9 949		(4 569)	5 380
Suma dodatnich różnic przejściowych	77 203	-	(47 623)	29 580
stawka podatkowa	19%			19%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	14 669			5 620

Odroczony podatek dochodowy w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku wynika z następujących pozycji różnic przejściowych:

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2021	zwiększenia	zmniejszenia	30.06.2022 (dane niebadane)
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	135			135
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	784	216		1 000
Pozostałe rezerwy	71	26		97
Różnica pomiędzy amortyzacją bilansową i podatkową	181	28		209
Różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową inwestycji w jednostki zależne*	13 375	8 599		21 974
Wycena pożyczek, obligacji, weksli – odsetki niezapłacone	5 747	10 773		16 520
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	131	2 168		2 299
Odpisy aktualizujące należności	480			480
Suma ujemnych różnic przejściowych	20 904	21 810	-	42 714
stawka podatkowa	19%			19%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	3 972			8 116

* zmiana zasad (polityki) rachunkowości szczegółowo opisana w nocie 2.3 Zmiany zasad (polityki) rachunkowości

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2021	zwiększenia	zmniejszenia	30.06.2022 (dane niebadane)
Różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową inwestycji w jednostki zależne				
Wartość netto środków trwałych w leasingu	2 215	120		2 335
Zobowiązania z tytułu leasingu	(1 690)	(127)		(1 817)
Wycena pożyczek i obligacji SCN – odsetki niezapłacone	5 463	9 235		14 698
Suma dodatnich różnic przejściowych	5 988	9 228	-	15 216
stawka podatkowa	19%			19%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	1 138			2 891



26. Zysk na akcję

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

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

Ilość akcji zwykłych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2023 roku i w 2022 roku nie zmieniła się. Na 30 czerwca 2023 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 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	18 000 000	18 000 000
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	–	–
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	18 000 000	18 000 000
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej*	47 829	(13 998)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)*	2,66	(0,78)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)*	2,66	(0,78)
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	–	–
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	–	–
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	–	–
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto*	47 829	(13 998)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)*	2,66	(0,78)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)*	2,66	(0,78)

* zmiana zasad (polityki) rachunkowości szczegółowo opisana w notcie 2.3 Zmiany zasad (polityki) rachunkowości

27. Dywidendy

Dnia 14 czerwca 2023 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Lokum Deweloper S.A. podjęło uchwałę w sprawie przeznaczenia części zysku netto za rok 2022 w kwocie 30 420 000,00 PLN do wypłaty dla Akcjonariuszy Spółki. Na każdą akcję Spółki będzie przypadadała kwota 1,69 PLN dywidendy. Dywidendą objęte są wszystkie akcje Emitenta w liczbie 18 000 000 sztuk. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta ustaliło jako dzień dywidendy datę 3 lipca 2023 roku oraz dzień 10 lipca 2023 roku jako termin wypłaty dywidendy. Pozostała część zysku netto, wypracowanego przez Spółkę w 2022 roku w kwocie 28 004 838,90 PLN została przeznaczona na kapitał zapasowy Spółki.

Dnia 22 czerwca 2022 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Lokum Deweloper S.A. podjęło uchwałę w sprawie przeznaczenia części zysku netto za rok 2021 w kwocie 29 700 000 PLN do wypłaty dla Akcjonariuszy Spółki. Na każdą akcję Spółki będzie przypadadała kwota 1,65 PLN dywidendy. Dywidendą objęte są wszystkie akcje Emitenta w liczbie 18 000 000 sztuk. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta ustaliło jako dzień dywidendy datę 21 września 2022 roku oraz dzień 15 listopada 2022 roku jako termin wypłaty dywidendy. Pozostała część zysku netto, wypracowanego przez Spółkę w 2021 roku w kwocie 17 966 608,93 PLN została przeznaczona na kapitał zapasowy Spółki.



28. Przepływy pieniężne

	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)
Amortyzacja:		
amortyzacja wartości niematerialnych	147	102
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	704	874
	851	976
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:		
odsetki zapłacone		
odsetki zapłacone od otrzymanych pożyczek	1 067	26
odsetki naliczone od otrzymanych pożyczek	852	1 097
odsetki naliczone od weksli	410	602
odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek	(11 953)	(2 841)
odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	4 569	(9 266)
wykup obligacji poniżej nominału	(12)	
odsetki otrzymane od obligacji		(33)
odsetki naliczone od obligacji		1
odsetki od leasingu	74	52
odsetki i opłaty od dłużnych papierów wartościowych	6 106	15 764
	1 113	5 402
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		
przychody ze sprzedaży wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych	(44)	(125)
	(44)	(125)
Zmiana należności		
zmiana stanu należności wynikająca z bilansu	(66 274)	157
korekta z tytułu należnej dywidendy	70 310	2 629
	4 036	2 786
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych		
zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu	29 409	35 411
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu dywidendy	(30 420)	(29 700)
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu nabycia udziałów	–	(319)
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu nabycia wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych	(59)	13
korekta o zmianę stanu zobowiązań długoterminowych	(12)	(13)
	(1 082)	5 392



29. Uzgodnienie stanu zadłużenia

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

	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)
Zobowiązania finansowe na początek okresu			
- obligacje	220 478	254 745	254 745
- pożyczki	45 859	3 591	3 591
- weksle	17 227	17 003	17 003
- leasingi	2 174	2 009	2 009
Zobowiązania finansowe na początek okresu razem	285 738	277 348	277 348
Zmiany wynikające z przepływów gotówkowych, w tym:			
wpływy z tyt. otrzymanych pożyczek	2 000	68 010	45 924
wpływy z tyt. wyemitowanych obligacji (pomniejszone o wydatki na emisje)	-	-	-
wypływy z tyt. spłaty otrzymanych pożyczek	(15 972)	(25 892)	(2 161)
wypływy z tyt. wykupu obligacji	(58 745)	(40 676)	-
płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(342)	(521)	(269)
odsetki zapłacone w okresie	(11 179)	(23 149)	(6 523)
	(84 238)	(22 228)	36 971
Zmiany bezgotówkowe, w tym:			
wartość początkowa środków trwałych w leasingu przyjętych w roku obrotowym	265	686	369
wykup obligacji poniżej nominalu	(12)	(581)	-
kompensaty, potrącenia	-	(112)	-
odsetki, prowizje naliczone w okresie	8 509	30 625	17 541
	8 762	30 618	17 910
Zobowiązania finansowe na koniec okresu			
- obligacje	157 789	220 478	264 064
- pożyczki	32 739	45 859	48 451
- weksle	17 637	17 227	17 605
- leasingi	2 097	2 174	2 109
Zobowiązania finansowe na koniec okresu razem	210 262	285 738	332 229



30. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

30.1 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. Informacje o udzieleniu przez Emitenta poręczeń kredytu, pożyczki lub udzieleniu gwarancji opisano w nocie 31 niniejszego sprawozdania finansowego.

Wynik wyceny tych gwarancji według MSSF 9 na dzień 30 czerwca 2023 roku jest nieistotny.

30.2 Sprawy sądowe

Istotne sprawy sądowe opisano w nocie 32 niniejszego sprawozdania finansowego.

30.3 Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. Opis ryzyk i niepewności związanych ze sprawami podatkowymi został umieszczony w Sprawozdaniu z działalności zarządu Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 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. W dniu 30 grudnia 2020 roku został doręczony Spółce wynik kontroli celno-skarbowej z dnia 16 grudnia 2020 roku dotyczący przestrzegania przepisów prawa podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za 2018 rok. Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu stwierdził m.in. nieprawidłowości w zakresie poboru zryczałtowanego podatku u źródła od dochodów wypłacanych podmiotowi zagranicznemu. Organ podatkowy ustalił, że Spółka jako płatnik podatku, nie pobrała i nie odprowadziła kwoty 2 409 960,00 PLN. Po konsultacjach ze specjalistami z zakresu prawa podatkowego, Spółka nie zgodziła się z ustaleniami Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu w tym zakresie. W ocenie Spółki Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu błędnie nie zastosował zwolnienia wynikającego zarówno z ustawy o CIT, jak i przepisów wspólnotowych, co w konsekwencji prowadzi do niezasadzonego podwójnego opodatkowania. W związku z powyższym Spółka nie skorzystała z prawa do złożenia korekty deklaracji podatkowych zgodnie z treścią ustaleń Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu wiedząc, że kontrola przekształci się następnie w postępowanie podatkowe. W dniu 9 czerwca 2021 roku zostało doręczone Spółce postanowienie o przekształceniu zakończonej kontroli celno-skarbowej w postępowanie podatkowe z dnia 26 maja 2021 roku w sprawie przestrzegania przepisów prawa podatkowego w zakresie obowiązków płatnika zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych z tytułu przychodów z udziału w zyskach osób prawnych za 2018 rok. W dniu 19 sierpnia 2021 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała decyzję pierwszej instancji z dnia 4 sierpnia 2021 roku w sprawie postępowania podatkowego. Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu orzekł o odpowiedzialności podatkowej płatnika Lokum Deweloper S.A. z tytułu niepobranego zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych od przychodów z udziału w zyskach osób prawnych i określił należność z tego tytułu w kwocie 2 409 960,00 PLN. W dniu 2 września 2021 roku Spółka wniosła odwołanie od decyzji Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu z dnia 4 sierpnia 2021 roku i uchylenie zaskarżonej decyzji w całości oraz umorzenie postępowania.

Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu w postanowieniach z dnia 27 października 2021, 25 lutego 2022, 27 maja 2022, 29 września 2022 i 2 marca 2023 roku wskazywał nowe terminy zakończenia kontroli celno-skarbowej.

W dniu 6 kwietnia 2023 roku Lokum Deweloper S.A. otrzymała decyzję Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu z dnia 23 marca 2023 roku, w której organ uchylił decyzję pierwszej instancji. W związku z koniecznością uzupełnienia materiału dowodowego organ odwoławczy odstąpił od wydania rozstrzygnięcia merytorycznego i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia.

Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu w postanowieniu z dnia 1 czerwca 2023 roku wskazywał nowy termin zakończenia kontroli celno-skarbowej do 4 sierpnia 2023 roku. W dniu 9 sierpnia 2023 roku Spółka otrzymała postanowienie z dnia 26 lipca 2023 roku wskazujące nowy termin zakończenia postępowania podatkowego do 4 października 2023 roku.

W dniu 8 września 2023 roku Lokum Deweloper S.A. otrzymała decyzję Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu z dnia 25 sierpnia 2023 roku w sprawie umorzenia postępowania podatkowego, w której organ podatkowy uznał postępowanie za bezprzedmiotowe. Decyzja stanie się ostateczna po upływie 14 dni od dnia jej doręczenia, chyba że przed upływem tego terminu zostanie wniesione odwołanie.



Spółka zdecydowała o ujęciu w sprawozdaniu finansowym za rok 2020 wyniku kontroli, wykazując m.in. zobowiązanie oraz należność publiczno-prawną, która została objęta odpisem aktualizującym w kwocie 2 905 tys. PLN. W sprawozdaniu finansowym za 2021 roku Spółka wykazała dodatkowo odpis z tytułu odsetek w kwocie 193 tys. PLN. W 2022 roku Spółka dotworzyła odpis z tytułu odsetek w kwocie 328 tys. PLN. W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku Lokum Deweloper S.A. wykazała dodatkowo odpis z tytułu odsetek w kwocie 196 tys. PLN.

W dniu 12 października 2021 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała postanowienie o wszczęciu postępowania kontrolnego przez Dolnośląski Urząd Celno-Skarbowy we Wrocławiu w przedmiocie przestrzegania przepisów prawa podatkowego w zakresie obowiązków płatnika zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych z tytułu przychodów z udziału w zyskach osób prawnych za 2019 rok. W dniu 19 stycznia 2022 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała postanowienie z dnia 5 stycznia 2022 roku wskazujące nowy termin zakończenia kontroli celno-skarbowej do 12 kwietnia 2022 roku. W dniu 22 kwietnia 2022 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała decyzję pierwszej instancji z dnia 8 kwietnia 2022 roku w sprawie postępowania podatkowego. Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu orzekł o odpowiedzialności podatkowej płatnika Lokum Deweloper S.A. z tytułu niepobranego zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych od przychodów z udziału w zyskach osób prawnych i określił należność z tego tytułu w kwocie 5 738 000 PLN. W dniu 10 października 2022 roku zostało doręczone Spółce postanowienie z dnia 26 września 2022 roku o przekształceniu zakończonej kontroli celno-skarbowej w postępowanie podatkowe w sprawie przestrzegania przepisów prawa podatkowego w zakresie obowiązków płatnika zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych z tytułu przychodów z udziału w zyskach osób prawnych za 2019 rok. W dniach 20 lutego 2023 roku, 18 kwietnia 2023 roku, 15 czerwca 2023 roku Spółka otrzymała postanowienia wskazujące nowy termin zakończenia kontroli celno-skarbowej. W dniu 18 sierpnia 2023 roku Spółka otrzymała postanowienie z dnia 4 sierpnia 2023 roku wskazujące nowy termin zakończenia kontroli celno-skarbowej do 6 października 2023 roku. W dniu 8 września 2023 roku Lokum Deweloper S.A. otrzymała postanowienie z dnia 28 sierpnia 2023 roku o wyznaczeniu siedmiodniowego terminu do wypowiedzenia się w sprawie zebranego materiału dowodowego.

Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania finansowego otrzymana decyzja nie podlega wykonaniu. Spółka zdecydowała o ujęciu wyniku kontroli w sprawozdaniu finansowym za rok 2022, wykazując m.in. zobowiązanie wraz z odsetkami oraz należność publiczno-prawną, która została objęta odpisem aktualizującym, w kwocie 7 699 tys. PLN. W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku Lokum Deweloper S.A. wykazała dodatkowo odpis z tytułu odsetek w kwocie 464 tys. PLN. Spółka nie zgadza się ze stwierdzonymi przez Organ nieprawidłowościami, a rozpoznany odpis podyktowany jest daleko idącą ostrożnością Emitenta. W opinii zarządu Emitenta będące przedmiotem kontroli rozliczenia podatkowe w zakresie zryczałtowanego podatku dochodowego zostały przeprowadzone w sposób prawidłowy i Emitent będzie bronił swojego stanowiska w dalszym toku postępowania, wykorzystując wszelkie przewidziane przepisami prawa podatkowego środki odwoławcze. Uwzględniając jednak realia prowadzonych postępowań podatkowych, uzyskanie ostatecznego rozstrzygnięcia może być procesem długotrwałym.

31. Informacje o udzieleniu przez Emitenta poręczeń kredytu, pożyczki lub udzieleniu gwarancji

Spółka udziela poręczeń innym jednostkom z Grupy, zarówno w związku z zaciąganiem kredytami lub zobowiązaniami z tytułu obligacji, jak i w ramach transakcji zakupowych. Transakcje te mają charakter wewnątrzgrupowy, poręczenie dotyczy zobowiązań kredytowych oraz zobowiązań handlowych wobec jednostek niepowiązanych.

Zmiany udzielonych przez Lokum Deweloper S.A. poręczeń w pierwszej połowie 2023 roku

W dniu 20 kwietnia 2023 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. udzieliła poręczenia za zobowiązania spółki Lokum 13, w związku z realizacją przez tę spółkę zobowiązań dotyczących współpracy i ponoszenia kosztów budowy drogi i innych zobowiązań wynikających z realizacji umowy o zastępstwo inwestycyjne w realizacji inwestycji drogowej.

W dniu 30 czerwca 2023 roku Lokum 8 dokonała całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego na realizację inwestycji Lokum Vista etap IIIb wraz z zamknięciem rachunku kredytowego, co skutkowało rozwiązaniem umowy kredytowej oraz rozpoczęciem procedury zwalniania zabezpieczeń, w tym m.in. deklaracją wekslową, poręczoną przez Emitenta.



Wydarzenia po dniu bilansowym

W dniu 28 lipca 2023 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. udzieliła poręczenia za zobowiązania spółki Lokum 8 wynikające z przedwstępnej umowy sprzedaży przez Lokum 8 nieruchomości położonej przy ul. Walerego Sławka w Krakowie. Umowa ma na celu zabezpieczenie roszczenia wierzyciela/kupującego o zapłatę (zwrot) zadatku lub zapłaty kwoty zadatku w podwójnej wysokości na rzecz wierzyciela/kupującego. Odpowiedzialność poręczyciela została ograniczona do kwoty 42 mln PLN.

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

W dniu 11 sierpnia 2023 roku Lokum la Vida zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na mocy której Lokum la Vida otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 48 504 336,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego "Lokum la Vida - etap I" we Wrocławiu przy ul. Lothara Herbsta - budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Kredyt udzielony jest na okres 35 miesięcy, do dnia 15 czerwca 2026 roku. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę banku. W związku z podpisaniem umowy ustanawiane są w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna do kwoty 72 756 504,00 PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Lothara Herbsta,
- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz banku na wierzytelnościach z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego Otwartego, prowadzonego w banku dla inwestycji,
- weksel własny in blanco z wystawienia Lokum la Vida wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Emitenta.

32. Istotne sprawy sądowe

W dniu 8 lutego 2017 roku Spółka dominująca wytoczyła powództwo o zapłatę kwoty 426 tys. PLN. Jednak z uwagi na bezskuteczność egzekucji postępowanie egzekucyjne zostało umorzone. W dniu 22 stycznia 2019 roku Spółka wytoczyła w trybie art. 299 k.s.h. powództwo o zapłatę kwoty 520 tys. PLN przeciwko członkom zarządu pozwanej uprzednio spółki z uwagi na bezskuteczną egzekucję z jej majątku.

W dniu 29 kwietnia 2020 roku, po rozpoznaniu sprawy sąd wydał wyrok zasądający w całości żądanie Spółki. Strona pozwana złożyła apelację od wyroku, która z uwagi na brak formalny została odrzucona. Wyrok jest prawomocny. Wnioskiem z dnia 27 kwietnia 2021 roku Spółka wystąpiła o wszczęcie postępowania egzekucyjnego. Postępowanie, którego stroną jest Spółka nie wpływa w sposób istotny na działalność Spółki dominującej oraz Grupy Kapitałowej.

33. Inne istotne wydarzenia

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2023 roku nie miały miejsca istotne dla Spółki wydarzenia, które nie byłyby opisane w niniejszym sprawozdaniu.

34. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Lokum Deweloper S.A. jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper. Spółki Grupy prowadzą działalność deweloperską od 2004 roku. Zadania realizowane są w ramach odrębnych spółek operacyjnych. Na dzień 30 czerwca 2023 roku były to spółki jawne i komandytowo-akcyjne, w których wspólnikiem/komplementariuszem jest Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Wspólnikiem/akcjonariuszem posiadającym większość wkładu lub głównym akcjonariuszem jest Lokum Holding 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Grupa kontrolowana jest przez Dariusza Olczyka za pośrednictwem spółki Nasze Pasaże S.A.

Kluczowi managerowie są wspólnikami spółek operacyjnych z prawem do dywidendy w łącznej wysokości obecnie wynoszącej 3,75% jak również są uczestnikami funduszu Lokum Deweloper Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, gdzie uzyskali prawo do otrzymywania wypłat przychodów ze zbycia lokat wchodzących w skład portfela inwestycyjnego Funduszu.

W związku z przyjętą przez Grupę Lokum Deweloper strategią realizacji projektów deweloperskich przez odrębne podmioty zależne duża część realizowanych przez Lokum Deweloper S.A. transakcji realizowana jest z podmiotami powiązanymi.



Podsumowanie transakcji z jednostkami powiązаныmi w okresie pierwszych sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2023 roku przedstawiają poniższe tabele.

	Przychody ze sprzedaży	Pozostałe przychody operacyjne i finansowe (w tym dywidendy)	Zakupy usług, towarów i środków trwałych	Pozostałe koszty operacyjne i finansowe
Jednostki zależne	12 022	92 767	26	2 329
Pozostałe jednostki powiązane	327			
Razem	12 349	92 767	26	2 329

	Udzielone pożyczki	Należności handlowe i pozostałe należności	Otrzymane pożyczki/ weksle	Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania
Jednostki zależne	148 142	73 067	50 376	105
Pozostałe jednostki powiązane		61		
Razem	148 142	73 128	50 376	105

Kluczowy personel kierowniczy Spółki stanowią członkowie zarządu oraz rady nadzorczej Spółki.

W okresie pierwszych sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2023 roku nie były zawierane żadne transakcje z członkami wyższej kadry kierowniczej z wyjątkiem świadczeń na rzecz personelu kierowniczego oraz programu motywacyjnego opisanego w nocie 36 niniejszego sprawozdania finansowego.

Na dzień 30 czerwca 2023 roku Spółka nie posiadała nierozliczonych sald z kluczowym personelem kierowniczym Spółki.

35. Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki

Wynagrodzenie członków zarządu i rady nadzorczej jednostki dominującej przedstawia poniższa tabela.

		w spółce dominującej	
		wynagrodzenie za okres od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	inne świadczenia za okres od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)
zarząd			
Bartosz Kuźniar	prezes zarządu	22	6
Tomasz Dotkuś	wiceprezes zarządu ds. finansowych	190	4
Razem		212	10
rada nadzorcza			
Dariusz Olczyk	przewodniczący rady nadzorczej	14	
Jan Olczyk	wiceprzewodniczący rady nadzorczej	12	
Arkadiusz Król	sekretarz rady nadzorczej	10	
Bartosz Krzesiak	członek rady nadzorczej	14	
Emilia Sawicka	członek rady nadzorczej	15	
Razem		65	-



36. Program motywacyjny

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

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

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

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

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

37. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

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



38. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 30 czerwca 2023 roku: 4,4503 EUR/PLN; 31 grudnia 2022 roku: 4,6899 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 2023 roku: 4,6130 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku: 4,6427 EUR/PLN.

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

	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2022 do 30.06.2022* (dane niebadane)	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2022 do 30.06.2022* (dane niebadane)
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	12 408	14 596	2 690	3 144
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(983)	50	(213)	11
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	39 550	(16 389)	8 574	(3 530)
Zysk (strata) netto	47 829	(13 998)	10 368	(3 015)
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	47 829	(13 998)	10 368	(3 015)
Zysk na akcję (PLN; EUR)	2,66	(0,78)	0,58	(0,17)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	2,66	(0,78)	0,58	(0,17)
Średni kurs EUR / PLN w okresie	-	-	4,6130	4,6427
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 110	1 449	674	312
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	79 591	(39 750)	17 254	(8 562)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(84 238)	36 971	(18 261)	7 963
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(1 537)	(1 330)	(333)	(286)
Średni kurs EUR / PLN w okresie	-	-	4,6130	4,6427

* dane przekształcone w związku ze zmianą zasad (polityki) rachunkowości szczegółowo opisaną w notcie 2.3 Zmiany zasad (polityki) rachunkowości

	30.06.2023 (dane niebadane)	31.12.2022	30.06.2023 (dane niebadane)	31.12.2022
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	839 755	876 296	188 696	186 847
Zobowiązania długoterminowe	176 229	223 006	39 599	47 550
Zobowiązania krótkoterminowe	85 212	93 555	19 147	19 948
Kapitał własny	578 314	559 735	129 949	119 349
Kurs EUR / PLN na koniec okresu	-	-	4,4503	4,6899



Zatwierdzenie do publikacji

Półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez zarząd Spółki w dniu 12 września 2023 roku.

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
------	---------	-----------------	--------

12 września 2023 roku	prezes zarządu	Bartosz Kuźniar	
-----------------------	----------------	-----------------	--

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
------	---------	-----------------	--------

12 września 2023 roku	wiceprezes zarządu ds. finansowych	Tomasz Dotkuś	
-----------------------	---------------------------------------	---------------	--