



Półroczne Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe Lokum Deweloper S.A.

za okres 01.01.2017 r. – 30.06.2017 r.

sporządzone według
Międzynarodowych Standardów
Sprawozdawczości Finansowej



Wrocław, 8.08.2017 r.



Spis treści

Sprawozdanie z sytuacji finansowej	3
Sprawozdanie z całkowitych dochodów	5
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (PLN)	5
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	6
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	7
Dodatkowe informacje do jednostkowego sprawozdania finansowego	9
1. Informacje ogólne	9
2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości	10
3. Znaczące zdarzenia i transakcje	14
4. Sezonowość działalności	14
5. Zysk na akcję	15
6. Segmenty operacyjne	15
7. Połączenia jednostek gospodarczych	15
8. Wartość firmy	15
9. Wartości niematerialne	16
10. Rzeczowe aktywa trwałe	18
11. Inwestycje w jednostkach powiązanych	21
12. Zapasy	22
13. Wartość godziwa instrumentów finansowych	22
14. Odpisy aktualizujące wartość aktywów	23
15. Kapitał podstawowy	24
16. Programy płatności akcjami	24
17. Dywidendy	24
18. Emisja i wykup papierów dłużnych	25
19. Rezerwy	27
20. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe	28
21. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	28
22. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań	30
23. Poręczenia	30
24. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	31
25. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony	32
26. Sprawy sądowe	33
27. Zdarzenia po dniu bilansowym	33
28. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR	34
29. Zatwierdzenie do publikacji	35


Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Noty	30.06.2017 (niebadane)	31.12.2016	30.06.2016 (niebadane)
AKTYWA TRWAŁE				
Wartości niematerialne	9	10	25	42
Rzeczowe aktywa trwałe	10	9 200	9 138	8 875
Inwestycje (w jednostkach powiązanych)	11	35 959	35 959	134 766
Udzielone pożyczki (jednostkom powiązanim)	11	144 582	125 288	81 900
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	24	1 573	672	1 003
Aktywa trwałe		191 324	171 082	226 586
AKTYWA OBROTOWE				
Należności handlowe i pozostałe (w tym RMK), w tym:		103 959	106 051	2 260
– z tytułu sprzedaży aktywów finansowych dla FORUM XVIII FIZ		100 432	99 322	
Udzielone pożyczki				
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne, w tym:		34 506	10 202	39 689
– nabyte jednostki funduszy inwestycyjnych		18 056		24 333
Aktywa obrotowe		138 465	116 253	41 949
Aktywa razem		329 789	287 335	268 534


Sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)

PASYWA	Noty	30.06.2017 (niebadane)	31.12.2016	30.06.2016 (niebadane)
KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał zakładowy	15	3 600	3 600	3 600
Kapitał zapasowy		133 607	147 497	147 497
Zysk/strata netto		(269)	150	82
Kapitał własny		136 938	151 247	151 179
REZERWY				
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	19	296	553	166
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	24	1 750	882	1 268
Rezerwa na zobowiązania długoterminowe	19	60	60	30
Rezerwy		2 106	1 495	1 464
ZOBOWIĄZANIA				
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki, obligacje, leasingi	21	143 929	100 923	115 074
Otrzymane kaucje i zaliczki				
Zobowiązania długoterminowe		143 929	100 923	115 074
Zobowiązania krótkoterminowe				
Kredyty, pożyczki, obligacje, leasingi	21	31 568	31 167	
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego			2	
Zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:		15 243	2 495	815
– z tytułu dywidendy dla akcjonariuszy		14 040		
Otrzymane kaucje i zaliczki				
Pozostałe zobowiązania		5	6	2
Zobowiązania krótkoterminowe		46 816	33 670	817
Zobowiązania razem		190 745	134 593	115 891
Pasywa razem		329 789	287 335	268 534


Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Sprawozdanie z całkowitych dochodów (wariant kalkulacyjny)	Noty	od 01.01.2017 do 30.06.2017 (niebadane)	od 01.01.2016 do 30.06.2016 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów		8 037	5 354
Koszty sprzedanych usług, towarów i materiałów		6 458	5 096
Zysk (strata) brutto na sprzedaży		1 579	258
Koszty sprzedaży			
Koszty ogólnego zarządu		1 215	961
Pozostałe przychody operacyjne		310	113
Pozostałe koszty operacyjne		771	168
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		(97)	(758)
Przychody finansowe		4 755	3 728
Koszty finansowe		4 959	2 827
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(301)	143
Podatek dochodowy		(32)	61
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		(269)	82
Zysk (strata) z działalności zaniechanej			
Zysk (strata) netto		(269)	82
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w PLN)			
Podstawowy za okres obrotowy na jedną akcję (w PLN)		(0,015)	0,005
Rozwodniony za okres obrotowy na jedną akcję (w PLN)		(0,015)	0,005
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w PLN)		(0,015)	0,005
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w PLN)		–	–
Inne całkowite dochody		–	–
Całkowite dochody		(269)	82

Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (PLN)

	Noty	od 01.01.2017 do 30.06.2017 (niebadane)	od 01.01.2016 do 30.06.2016 (niebadane)
Średnia ważona liczba akcji w okresie		18 000 000	18 000 000
z działalności kontynuowanej	5		
– podstawowy		(0,015)	0,005
– rozwodniony		(0,015)	0,005
z działalności kontynuowanej i zaniechanej	5		
– podstawowy		(0,015)	0,005
– rozwodniony		(0,015)	0,005


Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
Stan na 1 stycznia 2017 roku	3 600	147 497	150	–	151 247
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych					
Wypłata dywidendy z kapitału zapasowego		(13 890)	(150)		(14 040)
Wynik finansowy bieżącego okresu				(269)	(269)
Zmiany razem	–	(13 890)	(150)	(269)	(14 309)
Stan na 30 czerwca 2017 roku	3 600	133 607	–	(269)	136 938

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
Stan na 1 stycznia 2016 roku	3 600	163 413	(4 756)	–	162 257
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych		(4 756)	4 756		–
Wypłata dywidendy z kapitału zapasowego		(11 160)			(11 160)
Wynik finansowy bieżącego okresu				82	82
Zmiany razem	–	(15 916)	4 756	82	(11 078)
Stan na 30 czerwca 2016 roku	3 600	147 497	–	82	151 179


Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Nota	od 01.01.2017 do 30.06.2017 (niebadane)	od 01.01.2016 do 30.06.2016 (niebadane)
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(301)	143
Korekty razem		2 206	1 890
Amortyzacja		441	392
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych			
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		1 386	(764)
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		(43)	4
Zmiana stanu rezerw		(257)	(178)
Zmiana stanu zapasów			
Zmiana stanu należności		1 962	2 834
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		(1 294)	(381)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		12	(18)
Inne korekty z działalności operacyjnej		-	
Gotówka z działalności operacyjnej		1 905	2 032
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony			
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		1 905	2 032
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA			
Wpływy		32 348	17 362
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		49	
Zbycie inwestycji w nieruchomości			
Zbycie aktywów finansowych			
Wpływy z aktywów finansowych, w tym:		32 299	17 362
<i>w jednostkach powiązanych</i>		32 299	17 201
<i>Splacone udzielone pożyczki długoterminowe</i>		32 299	17 201
Inne wpływy inwestycyjne			161
Wydatki		48 659	38 091
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		494	281
Nabycie inwestycji w nieruchomości			
Wydatki na aktywa finansowe, w tym:		48 165	37 810
w jednostkach powiązanych		48 165	37 810
udzielone pożyczki długoterminowe		48 165	37 810
w pozostałych jednostkach			
nabycie aktywów finansowych			
udzielone pożyczki długoterminowe			
Inne wydatki inwestycyjne			
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(16 311)	(20 729)



	Nota	od 01.01.2017 do 30.06.2017 (niebadane)	od 01.01.2016 do 30.06.2016 (niebadane)
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA			
Wpływy		93 705	42 660
Wpływ netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału			
Kredyty i pożyczki		19 530	42 660
Emisja dłużnych papierów wartościowych		74 175	
Inne wpływy finansowe			
Wydatki		54 994	12 882
Nabycie udziałów (akcji) własnych			
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli			11 160
Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku			
Spłaty kredytów i pożyczek		21 100	
Wykup dłużnych papierów wartościowych		30 000	
Z tytułu innych zobowiązań finansowych			
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego			
Odsetki		3 744	1 722
Inne wydatki finansowe		150	
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		38 711	29 778
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+B+C)		24 305	11 081
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		24 305	11 081
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych			
F. Środki pieniężne na początek okresu		10 202	28 607
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:		34 506	39 688
– o ograniczonej możliwości dysponowania			



Dodatkowe informacje do jednostkowego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

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

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

Na dzień 30 czerwca 2017 roku oraz na dzień zatwierdzenia półrocznego skróconego sprawozdania do publikacji akcjonariuszem większościowym Spółki jest Halit s.à.r.l. z siedzibą w Luksemburgu (podmiot, którego 100% udziałów posiada Pan Dariusz Olczyk), która posiada 83,89% udziałów w kapitale podstawowym Spółki.

a) Skład zarządu i rady nadzorczej Spółki

W skład zarządu Spółki na dzień zatwierdzenia skróconego półrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego do publikacji, tj. 8 sierpnia 2017 roku, wchodzili:

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

W okresie od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 30 czerwca 2017 roku skład zarządu nie uległ zmianie.

W skład rady nadzorczej Spółki na dzień zatwierdzenia skróconego półrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego do publikacji, tj. 8 sierpnia 2017 roku, wchodzili:

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

W okresie od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 30 czerwca 2017 roku skład rady nadzorczej nie uległ zmianie.

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 26 lipca 2017 roku pan Tomasz Dotkuś złożył oświadczenie o rezygnacji z pełnienia funkcji członka rady nadzorczej Spółki z dniem odbycia najbliższego Walnego Zgromadzenia.

b) Charakter działalności

Spółka jest jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej Lokum Deweloper.

Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper prowadzi działalność w zakresie budowy i sprzedaży nieruchomości lokalowych. Inwestycje realizowane są w wyodrębnionych spółkach operacyjnych. Lokum Deweloper S.A. pełni w Grupie rolę spółki holdingowej sprawującej nadzór i obejmującej pełną obsługę organizacyjną, prawną i techniczną jednostki powiązane, w tym spółki operacyjne prowadzące działalność deweloperską.



2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

2.1. Podstawa sporządzenia

Półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe obejmuje okres pierwszych 6 miesięcy roku obrotowego zakończonych 30.06.2017 roku i zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa oraz zgodnie z odpowiednimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz interpretacjami wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zatwierdzonymi przez Unię Europejską, na mocy Rozporządzenia w sprawie MSSF (Komisja Europejska 1606/2002), zwanymi dalej MSSF UE.

Dla pełniejszego zrozumienia sytuacji finansowej oraz majątkowej Spółki zamieszczono dodatkowo jako dane za okresy porównywalne sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31.12.2016 oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 6 miesięcy zakończonych 30.06.2016 roku.

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 2016 oraz skróconym półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zatwierdzonym do publikacji przez zarząd i opublikowanym tego samego dnia co jednostkowe sprawozdanie finansowe, celem uzyskania pełnej informacji o sytuacji majątkowej i finansowej grupy na dzień 30 czerwca 2017 roku oraz wyniku finansowego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 roku zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

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 2016 roku.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- c) MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2021 roku

MSSF 17 zastępuje MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe. MSSF 17 wprowadza jednolite zasady ujmowania i wyceny umów ubezpieczenia i reasekuracji według ich wartości bieżącej. MSSF 17 wymaga, aby umowy ubezpieczenia były ujmowane w oparciu o bieżące szacunki i założenia, które odzwierciedlają oczekiwane przyszłe przepływy pieniężne oraz niepewności z nimi związane. Przychody z tytułu umowy ubezpieczenia (umowna marża) są rozpoznawane wraz ze świadczeniem usługi objętej umową ubezpieczenia przez okres objęty ubezpieczeniem.



Zmiany w szacunkach dotyczących przyszłych przepływów pomiędzy datami bilansowymi ujmowane są w sprawozdaniu z wyniku lub jako korekta oczekiwanej marży umownej w zależności od charakteru zmiany oraz przyczyny jej wystąpienia. Jednostka ma wybór w jaki sposób rozpoznawać niektóre zmiany w stopie dyskontowej: w sprawozdaniu z wyniku lub w sprawozdaniu z całkowitych dochodów za dany okres.

Wcześniejsze zastosowanie MSSF 17 jest możliwe pod warunkiem wdrożenia MSSF 9 oraz MSSF 15.

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

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

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

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

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

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

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

- (i) uzgadniania sald otwarcia i zamknięcia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej dla wszystkich pozycji, generujących przepływy pieniężne, które kwalifikują się jako działalność finansowa, z wyjątkiem pozycji kapitału własnego;
- (ii) ujawniania informacji dotyczących kwestii ułatwiających analizę płynności jednostki, takich jak ograniczenia stosowane przy podejmowaniu decyzji dotyczących wykorzystania środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

- g) Wyjaśnienia dotyczące MSSF 15 Przychody z umów z klientami – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku

Zmiany doprecyzowują w jaki sposób:

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

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

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

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

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



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

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

- stosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe wraz z rozpoznawaniem w całkowitych dochodach a nie rachunku zysków i strat, zmian wynikających z zastosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe zamiast MSR 39 Instrumenty finansowe dla wszystkich jednostek, które wystawiają umowy ubezpieczeniowe (tzn. „overlay approach”),
 - tymczasowego (do 2021 roku) wyłączenia ze stosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe dla jednostek, których działalność jest głównie związana z działalnością ubezpieczeniową i stosowania w tym okresie MSR 39 Instrumenty finansowe (tzn. „deferral approach”).
- j) KIMS nr 22 Transakcje w walucie obcej – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku

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

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

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

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

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

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

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

- Zmiana MSSF 12 Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach

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

- Zmiany MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

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



m) KIMSF 23 Niepewność interpretacji dotyczących podatku dochodowego – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku

Interpretacja wyjaśnia jak odzwierciedlić w sprawozdaniu finansowym niepewność związaną z ujmowaniem podatku dochodowego. Interpretacja dotyczy sytuacji gdy ujęcie danej transakcji lub okoliczności w prawie podatkowym jest niejasne lub sytuacji gdy jednostka nie jest pewna czy organy podatkowe zaakceptują podejście jednostki lub jej interpretację prawa podatkowego.

Według szacunków Spółki, wymienione wyżej standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na koniec okresu sprawozdawczego.

2.3. Niepewność szacunków

Przy sporządzaniu półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego zarząd Spółki kieruje się osądem przy dokonywaniu licznych szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych przez zarząd.

Informacje o szacunkach i założeniach, które są znaczące dla sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym za 2016 rok.

2.4. Korekty błędów oraz zmiany zasad rachunkowości

W półrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym nie dokonano zmiany zasad rachunkowości.

3. Znaczące zdarzenia i transakcje

W dniu 26 kwietnia 2017 roku Spółka wyemitowała Obligacje serii D o łącznej wartości nominalnej 75 000 000,00 zł. Celem emisji obligacji jest finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper, w tym także finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty deweloperskie oraz spłata przez Grupę zobowiązań, w szczególności tych wynikających z wyemitowanych obligacji.

W dniu 17 maja 2017 roku Spółka dokonała przedterminowego wykupu Obligacji serii B o łącznej wartości nominalnej 30 000 000,00 zł.

W okresie objętym półrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiły inne 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. Zysk na akcję

Podstawowy zysk na akcję liczony jest według formuły zysk netto podzielony przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych występujących w danym okresie.

Kalkulacja zysku na akcję została zaprezentowana poniżej:

	od 01.01.2017 do 30.06.2017 (niebadane)	od 01.01.2016 do 30.06.2016 (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	(269)	82
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,015)	0,005
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,015)	0,005
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	(269)	82
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,015)	0,005
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,015)	0,005

6. Segmenty operacyjne

Spółka nie dzieli działalności na segmenty operacyjne ze względu na jednolity charakter działalności.

W okresie pierwszych sześciu miesięcy 2017 roku nie wystąpiły zmiany w polityce rachunkowości Spółki w zakresie wyodrębnienia segmentów.

7. Połączenia jednostek gospodarczych

W okresie pierwszych sześciu miesięcy 2017 roku Spółka nie dokonała transakcji połączenia jednostek gospodarczych.

8. Wartość firmy

Nie występuje.



9. Wartości niematerialne

Poniższa tabela przedstawia nabycia i zbycia oraz odpisy aktualizujące wartość wartości niematerialnych:

Za okres od 01.01.2017 do 30.06.2017 (niebadane)	Nabyte koncesje, patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
a) Wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	-	180	-	180
zwiększenia (z tytułu)				
- zakupu				
zmniejszenia (z tytułu)				
- sprzedaż				
- likwidacja				
wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	180	-	180
b) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	(155)	-	(155)
amortyzacja za okres (z tytułu)		(15)		(15)
- amortyzacja planowana		(15)		(15)
- sprzedaż				
- likwidacja				
skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	(170)	-	(170)
Wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	10	-	10

Wartości niematerialne użytkowane przez Spółkę obejmują oprogramowanie komputerowe. Wartości niematerialne, które nie zostały do dnia bilansowego oddane do użytkowania prezentowane są w pozycji „Wartości niematerialnych w trakcie wytwarzania”.

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



Za okres od 01.01.2016 do 30.06.2016 (niebadane)	Nabyte koncesje, patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
a) Wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	–	166	–	166
zwiększenia (z tytułu)				
– zakupu		13		13
zmniejszenia (z tytułu)				
– sprzedaż				
– likwidacja				
wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	–	179	–	179
b) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	–	(116)	–	(116)
amortyzacja za okres (z tytułu)				
– amortyzacja planowana		(21)		(21)
– sprzedaż				
– likwidacja				
skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	–	(137)	–	(137)
Wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	–	42	–	42

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


10. Rzeczowe aktywa trwałe

Poniższa tabela przedstawia nabycia i zbycia oraz odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych:

Za okres od 01.01.2017 do 30.06.2017 (niebadane)	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe razem
a) Wartość brutto środków trwałych na początek okresu	–	8 431	491	2 292	272	11 486
zwiększenia (z tytułu)			84	379	32	495
– zakupu			84	379	32	495
zmniejszenia (z tytułu)			(3)	(147)		(150)
– sprzedaż			(3)	(147)		(150)
– likwidacja						
wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	–	8 431	571	2 523	305	11 831
b) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	–	(577)	(332)	(1 331)	(108)	(2 348)
amortyzacja za okres (z tytułu)		(96)	(50)	(108)	(27)	(281)
– amortyzacja planowana			(53)	(249)	(27)	(426)
– sprzedaż			3	141		144
– likwidacja						
skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	–	(673)	(382)	(1 439)	(137)	2 631
Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	–	7 757	189	1 084	168	9 200



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



Za okres od 01.01.2016 do 30.06.2016 (niebadane)	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe razem
a) Wartość brutto środków trwałych na początek okresu	–	8 164	395	1 863	206	10 628
zwiększenia (z tytułu)		95	60	96	16	267
– zakupu		95	60	96	16	267
zmniejszenia (z tytułu)			2			2
– sprzedaż			2			2
– likwidacja						
wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	–	8 259	453	1 959	222	10 893
b) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	–	(398)	(236)	(955)	(60)	(1 649)
amortyzacja za okres (z tytułu)		(87)	(48)	(210)	(24)	(369)
– amortyzacja planowana		(87)	(50)	(210)	(24)	(371)
– sprzedaż			2			2
– likwidacja						
skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	–	(485)	(284)	(1 165)	(84)	(2 018)
Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	–	7 774	169	794	138	8 875


11. Inwestycje w jednostkach powiązanych

Inwestycje i udzielone pożyczki	30.06.2017 (niebadane)	31.12.2016	30.06.2016 (niebadane)
Inwestycje w jednostkach powiązanych	35 959	35 959	134 766
– udziały i akcje w tym:	35 959	35 959	163
Olczyk sp. z o.o.	163	163	163
Lokum Holding 1 Sp. z o.o.	5	5	
Lokum Holding 4 Sp. z o.o.	5	5	
Lokum Investment SCSp	35 786	35 786	
– inne papiery wartościowe (obligacje):	–	–	134 603
Lokum SCSp			98 868
FORUM XVIII FIZ			35 735
Udzielone pożyczki jednostkom powiązanym	144 464	125 288	81 900
Olczyk sp. z o.o. Lokum sp. k.			
Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp. k.	90	49	4 417
Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp. k.		1 144	1 222
Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. k.		17 024	
Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp. k.	32 821	23 298	22 692
Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp. k.	44 154	31 983	25 018
Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp. k.	9 565	8 320	
Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 SKA.	36 103	27 450	8 576
Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 SKA	20 407	15 970	19 975
Lokum Holding 4 Sp. z o.o.	51	50	
Olczyk Sp. z o.o.	1 268		
LD Sp. z o.o.	4		
Inwestycje i udzielone pożyczki na koniec okresu	180 423	161 247	216 666

Na dzień 30.06.2017 spółka Lokum Deweloper S.A. jest udziałowcem w poniższych podmiotach:

- Olczyk sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krawiecka 1 lok. 101 wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000116704.
- Lokum Holding 1 sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krawiecka 1 lok. 101 wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000651465.
- Lokum Holding 4 sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krawiecka 1 lok. 101 wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000651004.
- Lokum Investment SCSp z siedzibą w Luksemburgu, 23 rue Aldringen, L-1118, zarejestrowaną w Registre de Commerce et des Sociétés od numerem B211111.

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

Pożyczki są udzielane jednostkom powiązanym na zasadach rynkowych i wyceniane są według zamortyzowanego kosztu.



12. Zapasy

Nie występują.

13. Wartość godziwa instrumentów finansowych

MSR 34 wymaga zamieszczenia w śródrocznym sprawozdaniu finansowym wybranych ujawnień z MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji oraz MSSF 13 Ustalanie wartości godziwej. Ujawnienia te dotyczą wartości godziwej instrumentów finansowych wg ich klas oraz wg poziomów wartości godziwej.

Wartość godziwa wg klas aktywów i zobowiązań finansowych

Porównanie wartości bilansowej aktywów oraz zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą przedstawia się następująco (zestawienie obejmuje wszystkie aktywa i zobowiązania finansowe, bez względu na to czy w sprawozdaniu finansowym są one ujmowane w zamortyzowanym koszcie czy w wartości godziwej):

Klasa instrumentu finansowego	30.06.2017 (niebadane)		31.12.2016		30.06.2016 (niebadane)	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:						
Pożyczki (kategoria: pożyczki i należności)	144 464	144 464	125 288	125 288	81 900	81 900
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe (kategoria: pożyczki i należności)	104 077	104 077	105 834	105 834	2 173	2 173
Pochodne instrumenty finansowe						
Papiery dłużne (kategoria: inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności)					98 868	98 868
Akcje spółek notowanych						
Udziały, akcje spółek nienotowanych*						
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych						
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (kategoria: aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat)	34 506	34 506	10 202	10 202	39 688	39 688
Zobowiązania:						
Kredyty w rachunku kredytowym						
Kredyty w rachunku bieżącym						
Pożyczki (kategoria: zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie)	29 528	29 528	31 133	31 133	54 950	54 950
Dłużne papiery wartościowe (kategoria: zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie)	145 969	145 969	100 957	100 957	60 124	60 124
Leasing finansowy						
Pochodne instrumenty finansowe						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	15 248	15 248	2 505	2 505	817	817

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



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

Sposób ustalenia wartości godziwej instrumentów finansowych dla celów sporządzenia powyższej tabeli został zaprezentowany w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym Spółki.

14. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Odpisy aktualizujące wartość należności i pożyczek:

	od 01.01.2017 do 30.06.2017 (niebadane)	od 01.01.2016 do 30.06.2016 (niebadane)
Stan na początek okresu	14	–
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	391	
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (–)		
Odpisy wykorzystane (–)		
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)		
Stan na koniec okresu	405	–

Odpisy aktualizujące wartość pozostałych aktywów finansowych:

Klasa instrumentu finansowego	od 01.01.2017 do 30.06.2017 (niebadane)	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2016 do 30.06.2016 (niebadane)
<i>Odpisy z tytułu utraty wartości inwestycji utrzymywanych do terminu wymagalności</i>			
Saldo na początek okresu	–	–	–
Odpisy ujęte jako koszt w okresie			
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (–)			
Odpisy wykorzystane (–)			
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)			
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	–	–	–
<i>Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży</i>			
Saldo na początek okresu	–	–	–
Odpisy ujęte jako koszt w okresie			
Odpisy odwrócone ujęte jako pozostałe całkowite dochody (–)			
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (–)			
Odpisy wykorzystane (–)			
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)			
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	–	–	–
Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów finansowych razem	–	–	–



15. Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy według stanu na dzień bilansowy:

	30.06.2017 (niebadane)	31.12.2016	30.06.2016 (niebadane)
Liczba akcji	18 000 000	18 000 000	18 000 000
Wartość nominalna akcji (PLN)	0,20	0,20	0,20
Kapitał podstawowy (PLN)	3 600 000	3 600 000	3 600 000

16. Programy płatności akcjami

W Spółce nie funkcjonują programy motywacyjne, w ramach których pracownicy uzyskują opcje zamienne na akcje Spółki.

17. Dywidendy

Informację o dywidendach wypłaconych przez Spółkę przedstawiono poniżej:

	od 01.01.2017 do 30.06.2017 (niebadane)	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2016 do 30.06.2016 (niebadane)
Halit s.à r.l.		9 300	9 300
Pozostali		1 860	1 860
RAZEM	–	11 160	11 160

W dniu 12 czerwca 2017 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę w sprawie przeznaczenia zysku za rok 2016 oraz części kapitału zapasowego Spółki na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy w kwocie 14 040 000,00 zł i ustaliło dzień wypłaty dywidendy datę 5 lipca 2017 roku.



18. Emisja i wykup papierów dłużnych

Emisja

W okresie pierwszych sześciu miesięcy 2017 roku Spółka wyemitowała nowe obligacje.

W dniu 16 marca 2017 roku zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji (Program). W ramach Programu Spółka może wyemitować, w ramach jednej lub kilku serii, obligacje odsetkowe, na okaziciela, o maksymalnej łącznej wartości nominalnej nie większej niż 100 000 000,00 PLN. Obligacje nie będą posiadały formy dokumentu. Obligacje w ramach Programu będą oferowane w trybie art. 33 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, tj. poprzez ofertę kierowaną do indywidualnie oznaczonych adresatów w liczbie nieprzekraczającej 149 odbiorców (tj. nie będą oferowane w trybie oferty publicznej w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej). Środki z emisji obligacji w ramach Programu przeznaczone zostaną na realizację istotnych projektów deweloperskich realizowanych przez spółki z Grupy Kapitałowej Spółki, refinansowanie zobowiązań finansowych Spółki lub spółek z Grupy oraz na finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty deweloperskie. Emisje obligacji w ramach Programu powinny mieć miejsce nie później niż do dnia 31.12.2018 r. Obligacje w ramach Programu mogą być przedmiotem ubiegania się o wprowadzenie do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. i/lub BondSpot S.A.

W ramach ustanowionego Programu dokonano emisji obligacji serii D:

Seria	D
Liczba obligacji	75 000
Wartość nominalna jednej obligacji	1 000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN
Łączna wartość nominalna obligacji	75 000 000,00 (słownie: siedemdziesiąt pięć milionów) PLN
Dzień emisji	26 kwietnia 2017 r.
Dzień wykupu	26 kwietnia 2020 r.
Zabezpieczenie obligacji	Obligacje są niezabezpieczone
Cele emisji	Finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich Emitenta lub przez podmioty zależne Emitenta, w tym także finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty deweloperskie oraz spłata przez Emitenta lub przez podmioty zależne Emitenta zobowiązań, w szczególności tych wynikających z wyemitowanych obligacji
Dni płatności odsetek	26 października 2017 r., 26 kwietnia 2018 r., 26 października 2018 r., 26 kwietnia 2019 r., 26 października 2019 r., 26 kwietnia 2020 r.
Oprocentowanie	Zmienne WIBOR 6M + marża 3,2 % (marża jest zmienna w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej Spółki i może wynosić od 3,2–3,6% w skali roku).
Rynki Catalyst	ASO GPW i ASO BONDSPOT

Wartość wskaźnika dźwigni finansowej dla obligacji serii D na dzień 30 czerwca 2017 roku wynosiła 0,27.

Wykup

W okresie pierwszych sześciu miesięcy 2017 roku Spółka dokonała przedterminowego wykupu obligacji serii B.

Seria	B
Liczba obligacji	30 000
Wartość nominalna jednej obligacji	1 000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN
Łączna wartość nominalna obligacji	30 000 000,00 (słownie: trzydzieści milionów) PLN
Dzień emisji	16 grudnia 2015 r.
Dzień przedterminowego wykupu	17 maja 2017 r.
Warunki spłaty	Kwota na jedną Obligację w jakiej obligacje podlegały spłacie stanowi sumę wartości nominalnej jednej Obligacji (1 000,00 PLN) oraz dodatkowej premii w wysokości 1,00% wartości nominalnej jednej Obligacji (10,00 PLN). Dodatkowo obligatariuszom wypłacony został należny do dnia 17 maja 2017 roku Kupon za 3 okres odsetkowy w wysokości 24,20 PLN na jedną Obligację.



Parametry obligacji wyemitowanych w poprzednich okresach

W dniu 18 grudnia 2014 roku na rynku Catalyst zadebiutowały obligacje wyemitowane przez Spółkę. Poniżej podstawowe parametry obligacji serii A Lokum Deweloper S.A.

Seria	A
Liczba obligacji	30 000
Wartość nominalna jednej obligacji	1 000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN
Łączna wartość nominalna obligacji	30 000 000,00 (słownie: trzydzieści milionów) PLN
Dzień emisji	17 października 2014 r.
Dzień wykupu	17 października 2017 r.
Zabezpieczenie obligacji	obligacje emitowane były jako niezabezpieczone. W listopadzie 2014 roku obligacje zostały zabezpieczone wpisem hipoteki na nieruchomościach będących własnością jednostki zależnej – Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp.k. – o wartości 35 mln PLN
Dni płatności odsetek	17 kwietnia 2015 r., 16 października 2015 r., 18 kwietnia 2016 r., 17 października 2016 r., 18 kwietnia 2017 r., 17 października 2017 r.
Oprocentowanie	zmienne WIBOR 6M + marża 3,8% (marża jest zmienna w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej Spółki i może wynosić od 3,8–4,8% w skali roku).
Rynki Catalyst	ASO GPW i ASO BONDSPOT

Wartość wskaźnika dźwigni finansowej dla obligacji serii A na dzień 30 czerwca 2017 roku wynosiła 0,32.

W dniu 6 września 2016 roku na rynku Catalyst zadebiutowały obligacje wyemitowane przez Spółkę Dominującą. Poniżej podstawowe parametry obligacji serii C Lokum Deweloper S.A.

Seria	C
Liczba obligacji	40 000
Wartość nominalna jednej obligacji	1 000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN
Łączna wartość nominalna obligacji	40 000 000,00 (słownie: czterdzieści milionów) PLN
Dzień emisji	20 lipca 2016 roku
Dzień wykupu	20 lipca 2019 roku
Zabezpieczenie obligacji	Obligacje są niezabezpieczone
Cele emisji	Finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich realizowanych przez spółki z Grupy, w tym także finansowanie zakupu gruntu pod nowe projekty deweloperskie.
Dni płatności odsetek	20 stycznia 2017 r., 20 lipca 2017 r. 20 stycznia 2018 r., 20 lipca 2018 r., 20 stycznia 2019 r., 20 lipca 2019 r.
Oprocentowanie	Zmienne WIBOR 6M + marża 3,6 % (marża jest zmienna w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej Spółki i może wynosić od 3,6 – 4% w skali roku).
Rynki Catalyst	ASO GPW i ASO BONDSPOT

Wartość wskaźnika dźwigni finansowej dla obligacji serii C na dzień 30 czerwca 2017 roku wynosiła 0,64.



19. Rezerwy

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

Rezerwy na zobowiązania	30.06.2017 (niebadane)	31.12.2016	30.06.2016 (niebadane)
Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe	60	60	30
Rezerwy na nagrody jubileuszowe			
Rezerwy na urlopy wypoczynkowe	296	553	166
Rezerwy na pozostałe świadczenia			
Razem, w tym:	356	613	196
– długoterminowe	60	60	30
– krótkoterminowe	296	553	166

Zmiana stanu rezerw krótko- i długoterminowych (wg tytułów)	30.06.2017 (niebadane)	31.12.2016	30.06.2016 (niebadane)
stan na początek okresu			
– rezerwy na odprawy emerytalne I rentowe	60	30	30
– rezerwy na badanie bilansu			
– naprawy gwarancyjne			
– rezerwy na urlopy	553	344	344
zwiększenia (z tytułu)			
– rezerwy na badanie bilansu			
– rezerwy na odprawy emerytalne I rentowe		30	
– rezerwy na urlopy		489	
wykorzystanie (z tytułu)			
– rezerwy na urlopy	(257)	(280)	(178)
rozwiązanie (z tytułu)			
– rezerwy na odprawy emerytalne I rentowe			
– rezerwy na urlopy			
stan na koniec okresu			
– rezerwy na odprawy emerytalne I rentowe	60	60	30
– rezerwy na badanie bilansu			
– naprawy gwarancyjne			
– rezerwy na urlopy	296	553	166
Wartość rezerw krótko- i długoterminowych, razem	356	613	196



20. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

Na dzień 30.06.2017 roku Spółka nie posiada żadnych aktywów i zobowiązań warunkowych.

21. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

Wartość kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych ujętych w półrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym prezentuje poniższa tabela:

Zobowiązania krótkoterminowe			Zobowiązania długoterminowe		
30.06.2017 (niebadane)	31.12.2016	30.06.2016 (niebadane)	30.06.2017 (niebadane)	31.12.2016	30.06.2016 (niebadane)

Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:

Kredyty w rachunku kredytowym						
Kredyty w rachunku bieżącym						
Pożyczki				29 528	31 133	54 950
Dłużne papiery wartościowe	31 568	31 167		114 401	69 790	60 124
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	31 568	31 167	–	143 929	100 923	115 074
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	31 568	31 167	–	143 929	100 923	115 074

Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Spółka nie zalicza żadnych instrumentów z klasy kredytów i pożyczek do zobowiązań finansowych wyznaczonych do wyceny w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat. Wszystkie kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej. Wartość godziwą kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych zaprezentowano w nocie nr 13.

30.06.2017 (niebadane)	31.12.2016	30.06.2016 (niebadane)
---------------------------	------------	---------------------------

Otrzymane pożyczki od jednostek powiązanych

Olczyk sp. z o.o. Lokum sp. k.	22 174	21 029	28 760
Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp. k.	3 205		3 745
Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. k.	4 149	10 104	6 026
Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp. k.			16 419
Pożyczki na koniec okresu	29 528	31 133	54 950

Pożyczki od jednostek powiązanych udzielane są na zasadach rynkowych.



Informacje dotyczące charakteru i zakresu ryzyka, na które narażona jest Spółka z tytułu zaciągniętych kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych wobec pozostałych prezentuje poniższa tabela:

Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne wobec pozostałych jednostek wg stanu na dzień 30.06.2017

	Wartość nominalna	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
					w walucie	w PLN	krótko-terminowe	długo-terminowe
Stan na 30.06.2017								
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii A	30 000	PLN	WIBOR 6M + marża	17.10.2017 r.		30 317	30 317	
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii C	40 000	PLN	WIBOR 6M + marża	20.07.2019 r.		40 764	863	39 901
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii D	75 000	PLN	WIBOR 6M + marża	26.04.2020 r.		74 888	389	74 499
Obligacje razem wg stanu na dzień 30.06.2017	145 000					145 969	31 568	114 401

Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne wobec pozostałych jednostek wg stanu na dzień 31.12.2016

	Wartość nominalna	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
					w walucie	w PLN	krótko-terminowe	długo-terminowe
Stan na 31.12.2016								
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii A	30 000	PLN	WIBOR 6M + marża	17.10.2017 r.		30 278	30 278	
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii B	30 000	PLN	WIBOR 6M + marża	16.12.2018 r.		29 947	12	29 935
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii C	40 000	PLN	WIBOR 6M + marża	20.07.2019 r.		40 732	877	39 855
Obligacje razem wg stanu na dzień 31.12.2016	100 000					100 957	31 167	69 790

Obligacje oprocentowane są na bazie zmiennych stóp procentowych w oparciu o referencyjną stopę WIBOR 6M. Marża obligacji jest zmienna w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej i może wynosić 3,8–4,8% (dla obligacji serii A), 3,6–4,0% (dla obligacji serii C) lub 3,2–3,6% (dla obligacji serii D) w skali roku.



22. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

W dniu 17.10.2014 roku zakończyła się emisja trzyletnich obligacji korporacyjnych Lokum Deweloper S.A. Spółka wyemitowała zabezpieczone obligacje na okaziciela o łącznej wartości nominalnej 30 mln PLN (próg emisji 25 mln PLN). Oprocentowanie obligacji jest zmienne, ustalone według stawki WIBOR 6M + 3,80%, przy czym marża może się zmieniać zgodnie z warunkami emisji. W dniu 18.12.2014 roku Spółka wprowadziła obligacje serii A do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. i BondSpot S.A.

Zabezpieczeniem obligacji serii A jest:

- hipoteka umowna do kwoty 35 000 000,00 PLN ustanowiona na pierwszym miejscu na nieruchomości przy ul. Batorego (Ratyń) we Wrocławiu.

23. Poręczenia

W dniu 31.03.2016 r. Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp. k. (Lokum 3) – spółka zależna zawarła, jako kredytobiorca umowę kredytu inwestorskiego (Umowa) z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. (PKO BP), na mocy której Lokum 3 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 58 153 672,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto budowy dwóch zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażami podziemnymi Etap VI (budynek 1 i 2) oraz Etap VII (budynek 3,4,5) inwestycji Lokum di Trevi realizowanej na działkach położonych we Wrocławiu, przy ul. Międzyzleskiej. Całkowita wypłata kredytu nastąpi w terminie do dnia 28.02.2018 r., zaś termin spłaty został ustalony na dzień 1.12.2018 r. Umowa wygasa po spłaceniu przez Lokum 3 zadłużenia. Lokum Deweloper S.A. udzieliła poręczenia wekslowego tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu. Kredyt został spłacony przez Lokum 3 po zakończeniu okresu sprawozdawczego.

W dniu 7.09.2016 r. Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp. k. (Lokum 5) – spółka zależna zawarła jako kredytobiorca umowę kredytu inwestorskiego (Umowa) z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. (PKO BP), na mocy której Lokum 5 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 23 690 000,00 zł (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji wielomieszkaniowej pod nazwą „LOKUM VICTORIA – etap II A” realizowanej na działce położonej we Wrocławiu przy ul. Tęczowej 85. Całkowita wypłata Kredytu nastąpi w terminie do dnia 31.12.2017 r., zaś termin spłaty został ustalony na dzień 1.12.2018 r. Lokum Deweloper S.A. udzieliła poręczenia wekslowego tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu.

W dniu 30.09.2016 r. Olczyk Sp. z o.o. Lokum 10 S.K.A. (Lokum 10) – spółka zależna zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu inwestycyjnego z Alior Bank Spółka Akcyjna (Alior), na mocy której Lokum 10 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 3 000 000,00 EUR (Kredyt). Całkowita spłata kredytu ma nastąpić do 31.08.2021 r. Zabezpieczeniem spłaty Kredytu jest m.in. hipoteka łączna do kwoty 4 500 000,00 EUR ustanowiona docelowo na pierwszym miejscu na prawie własności lokali zlokalizowanych przy ul. Krawieckiej we Wrocławiu oraz poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez Lokum Deweloper S.A.

W dniu 11.01.2017 r. Olczyk Sp. z o.o. Lokum 5 Sp. k. (Lokum 5) – spółka zależna zawarła, jako Kredytobiorca, z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. (PKO BP) dwie umowy kredytu inwestorskiego na łączną kwotę 37 460 000,00 PLN, tj. umowę kredytu inwestorskiego (Umowa 1), na mocy której Lokum 5 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 25 210 000,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji wielomieszkaniowej pod nazwą „LOKUM VICTORIA – etap II B” (etap IIB) oraz umowę kredytu inwestorskiego (Umowa 2), na mocy której Lokum 5 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 12 250 000,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji wielomieszkaniowej pod nazwą „LOKUM VICTORIA – etap III” (etap III), realizowanych na działce nr 3/12 położonej we Wrocławiu przy ul. Tęczowej 85. Całkowita wypłata Kredytów, na podstawie Umowy 1 i Umowy 2, nastąpi w terminie do dnia 30.11.2018 r., zaś termin spłaty został ustalony na dzień 1.08.2019 r. Lokum Deweloper S.A. udzieliła poręczenia wekslowego tytułem zabezpieczenia spłaty kredytów.

W dniu 7.03.2017 r. Spółka dominującą zawarła umowę poręczenia, której przedmiotem jest poręczenie przez Spółkę zapłaty przez Olczyk Sp. z o.o. Lokum 4 Sp. k. kwoty brutto w wysokości 14 662 332,26 PLN zgodnie z warunkami Kontraktu budowlanego zawartego w dniu 7.03.2017 r. Poręczenie jest terminowe i wygasa po upływie 6 miesięcy od daty wymagalności ostatniej faktury wystawionej na podstawie Kontraktu budowlanego.



24. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Poniżej zestawiono transakcje z jednostkami powiązаныmi:

	od 01.01.2017 do 30.06.2017 (niebadane)	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2016 do 30.06.2016 (niebadane)
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego			
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	170	363	182
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy			
Płatności w formie akcji własnych			
Pozostałe świadczenia	7	11	5
Razem	177	374	187

Przychody ze sprzedaży		Należności		
od 01.01.2017 do 30.06.2017 (niebadane)	od 01.01.2016 do 30.06.2016 (niebadane)	30.06.2017 (niebadane)	31.12.2016	30.06.2016 (niebadane)

Sprzedaż do:

Kluczowego personelu kierowniczego					
Jednostek zależnych	7 993	5 252	103 699	105 314	1 600
Pozostałych podmiotów powiązanych	37	49	44	22	15
Razem	8 030	5 301	103 743	105 336	1 615

Ponadto Spółka wykazała w sprawozdaniu z całkowitych dochodów za okres od 01.01.2017 do 30.06.2017 pozostałe przychody operacyjne od jednostek zależnych w wysokości 211 tys. PLN z tyt. ubezpieczeń obciążających spółki operacyjne Grupy Kapitałowej (za okres 01.01.2016–30.06.2016: 89 tys. PLN).

Zakup		Zobowiązania		
od 01.01.2017 do 30.06.2017 (niebadane)	od 01.01.2016 do 30.06.2016 (niebadane)	30.06.2017 (niebadane)	31.12.2016	30.06.2016 (niebadane)

Zakup od:

Kluczowego personelu kierowniczego					
Jednostek zależnych			166	310	165
Pozostałych podmiotów powiązanych				2	
Razem	–	–	166	312	165



	30.06.2017 (niebadane)	31.12.2016	30.06.2016 (niebadane)
	Skumulowane saldo	Skumulowane saldo	Skumulowane saldo

Pożyczki udzielone dla:

Kluczowego personelu kierowniczego			
Jednostek zależnych	144 464	125 288	81 900
Pozostałych podmiotów powiązanych			
Razem	144 464	125 288	81 900

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów za okres od 01.01.2017 do 30.06.2017 Spółka wykazała przychody finansowe z tyt. odsetek od należności i pożyczek udzielonych jednostkom zależnym w wysokości 4 420 tys. PLN (za okres 01.01.2016–30.06.2016: 3 178 tys. PLN). Ponadto pozostałe przychody finansowe za okres od 01.01.2017 do 30.06.2017 od jednostek zależnych z tyt. udzielonych poręczeń wyniosły 55 tys. PLN (za okres 01.01.2016–30.06.2016: 0 tys. PLN).

	30.06.2017 (niebadane)	31.12.2016	30.06.2016 (niebadane)
	Skumulowane saldo	Skumulowane saldo	Skumulowane saldo

Pożyczki otrzymane od:

Kluczowego personelu kierowniczego			
Jednostek zależnych	29 528	31 133	54 950
Pozostałych podmiotów powiązanych			
Razem	29 528	31 133	54 950

W sprawozdaniu z całkowitych dochodów za okres od 01.01.2017 do 30.06.2017 Spółka wykazała koszty finansowe z tyt. odsetek od pożyczek otrzymanych od jednostek zależnych w wysokości 1 055 tys. PLN (za okres 01.01.2016–30.06.2016: 986 tys. PLN). Ponadto inne koszty finansowe za okres od 01.01.2017 do 30.06.2017 od jednostek zależnych z tyt. udzielonych zabezpieczeń wyniosły 150 tys. PLN (za okres 01.01.2016–30.06.2016: 150 tys. PLN).

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 roku Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe. W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 roku Spółka nie zawierała nietypowych transakcji z jednostkami powiązаныmi.

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

25. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	od 01.01.2017 do 30.06.2017 (niebadane)	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2016 do 30.06.2016 (niebadane)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1 573	672	1 003
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	1 750	882	1 268
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność zaniechana			
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	(177)	(210)	(265)



26. Sprawy sądowe

Według stanu na dzień 30 czerwca 2017 r. nie występowały przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostki od niej zależnej, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Według stanu na dzień 30 czerwca 2017 r. nie toczyły się dwa lub więcej postępowań dotyczących zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostki od niej zależnej, których łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

W dniu 8.02.2017 r. Spółka wytoczyła powództwo o zapłatę kwoty 425 830,00 PLN. Postępowanie sądowe, którego stroną jest Spółka nie wpływa w sposób istotny na działalność Spółki.

27. Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 5 lipca 2017 roku została wypłacona na rzecz akcjonariuszy Spółki dywidenda w łącznej wysokości 14 040 000,00 zł. Na każdą akcję przypadała kwota 0,78 zł dywidendy. Dywidendą objęte są wszystkie akcje Spółki w liczbie 18 000 000 sztuk.



28. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 30.06.2017: 4,2265 PLN/EUR, 31.12.2016: 4,4240 PLN/EUR
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: 01.01–30.06.2017: 4,2474 PLN/EUR, 01.01–30.06.2016: 4,3805 PLN/EUR,

Podstawowe pozycje jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej, sprawozdania z wyniku oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych, przeliczone na EUR, przedstawiono w poniższej tabeli.

	od 01.01.2017 do 30.06.2017 (niebadane)	od 01.01.2016 do 30.06.2016 (niebadane)	od 01.01.2017 do 30.06.2017 (niebadane)	od 01.01.2016 do 30.06.2016 (niebadane)
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	8 037	5 354	1 892	1 222
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(97)	(758)	(23)	(173)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(301)	143	(71)	33
Zysk (strata) netto	(269)	82	(63)	19
Zysk na akcję (PLN; EUR)	(0,015)	0,005	(0,004)	0,001
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	(0,015)	0,005	(0,004)	0,001
Średni kurs PLN / EUR w okresie			4,2474	4,3805

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	Sprawozdanie z przepływów pieniężnych			
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 905	2 032	449	464
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(16 311)	(20 729)	(3 840)	(4 732)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	38 711	29 778	9 114	6 798
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	24 305	11 081	5 722	2 530
Średni kurs PLN / EUR w okresie			4,2474	4,3805

	30.06.2017 (niebadane)	31.12.2016	30.06.2017 (niebadane)	31.12.2016
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	329 789	287 335	78 029	64 949
Zobowiązania długoterminowe	143 929	100 923	34 054	22 813
Zobowiązania krótkoterminowe	46 816	33 670	11 077	7 611
Kapitał własny	136 938	151 247	32 400	34 188
Kurs PLN / EUR na koniec okresu			4,2265	4,4240



29. Zatwierdzenie do publikacji

Skrócone półroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe sporządzone za okres pierwszych 6 miesięcy roku obrotowego zakończonych 30 czerwca 2017 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez zarząd Spółki w dniu 8 sierpnia 2017 roku.

Podpisy wszystkich członków zarządu

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
8 sierpnia 2017 roku	prezes zarządu	Bartosz Kuźniar	

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
8 sierpnia 2017 roku	wiceprezes zarządu, dyrektor finansowy	Marzena Przeniosło	