



Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Lokum Developer

za okres 01.01.2017 r. – 31.12.2017 r.

sporządzone według Międzynarodowych Standardów
Sprawozdawczości Finansowej

Wrocław, 27.03.2018



Spis treści

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	3
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	5
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (PLN)	6
Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym	7
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	9
Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	11
Informacje ogólne	11
Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości	13
Korekta błędu oraz zmiana zasad rachunkowości	27
1. Segmenty operacyjne	28
2. Przejęcia oraz sprzedaż jednostek zależnych	28
3. Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych	28
4. Wartość firmy	28
5. Wartości niematerialne	28
6. Rzeczowe aktywa trwałe	30
7. Aktywa w leasingu	33
8. Nieruchomości inwestycyjne	34
9. Aktywa oraz zobowiązania finansowe	35
10. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony	42
11. Zapasy	44
12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	44
13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	46
14. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana	46
15. Kapitał własny	46
16. Świadczenia pracownicze	49
17. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	51
18. Rozliczenia międzyokresowe	52
19. Umowy o usługę budowlaną	52
20. Przychody i koszty operacyjne	52
21. Przychody i koszty finansowe	55
22. Podatek dochodowy	57
23. Zysk na akcję i wypłacone dywidendy	58
24. Przepływy pieniężne	61
25. Transakcje z podmiotami powiązanymi	63
26. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe	65
27. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	65
28. Zarządzanie kapitałem	68
29. Zdarzenia po dniu bilansowym	69
30. Pozostałe informacje	69
31. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR	71
32. Zatwierdzenie do publikacji	72


Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Noty	31.12.2017	31.12.2016
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	4	–	–
Wartości niematerialne	5	6	25
Rzeczowe aktywa trwałe	6, 7	10 317	9 588
Nieruchomości inwestycyjne	8	8 995	8 955
Inwestycje w jednostkach zależnych	3	–	–
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	3	–	–
Pożyczki	9	239	824
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	18	73	322
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	33 280	17 377
Aktywa trwałe		52 910	37 091
Aktywa obrotowe			
Zapasy	11	331 135	256 205
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	19	–	–
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, w tym:	12	50 952	35 474
– środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych		27 238	14 059
– zaliczki na poczet zakupu nieruchomości gruntowych		2 819	857
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		166	4
Pożyczki	9	77	13
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	9	–	–
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	18	379	635
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	135 005	55 987
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	14	–	–
Aktywa obrotowe		517 713	348 318
Aktywa razem		570 623	385 409


Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)

PASywa	Noty	31.12.2017	31.12.2016
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:			
Kapitał podstawowy	15	3 600	3 600
Akcje własne (-)	15	-	-
Pozostałe kapitały	15	159 565	73 320
Zyski zatrzymane:		135 690	164 565
- zysk (strata) z lat ubiegłych		64 280	121 745
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		71 410	42 820
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		298 855	241 485
Udziały niedające kontroli	15	(1 542)	1 488
Kapitał własny		297 313	242 973
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9	173 240	69 790
Leasing finansowy	7	388	103
Pochodne instrumenty finansowe	9	-	-
Pozostałe zobowiązania	9	6 626	5 381
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	2 318	431
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16	88	60
Pozostałe rezerwy długoterminowe		-	-
Zobowiązania długoterminowe		182 660	75 765
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania, w tym:	17	52 852	31 260
- z tytułu wpłat klientów na zakup lokali mieszkalnych		26 644	13 559
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		44	6
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9	847	31 167
Leasing finansowy	7	303	143
Pochodne instrumenty finansowe	9	-	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16	800	553
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		-	-
Przychody przyszłych okresów / wpłaty na lokale	18	35 805	3 542
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	14	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe		90 650	66 671
Zobowiązania razem		273 310	142 436
Pasywa razem		570 623	385 409


Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Noty	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	20	221 233	189 327
Przychody ze sprzedaży produktów	20	221 233	189 327
Koszt własny sprzedaży	20	133 019	128 884
Koszt sprzedanych produktów	20	133 019	128 884
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		88 214	60 443
Koszty sprzedaży	20	11 414	7 797
Koszty ogólnego zarządu	20	9 048	7 842
Pozostałe przychody operacyjne	20	3 191	3 663
Pozostałe koszty operacyjne	20	1 514	14 214
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych(+/-)	20	-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		69 429	34 253
Przychody finansowe	21	1 241	936
Koszty finansowe	21	7 965	4 857
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		62 705	30 332
Podatek dochodowy	22	(13 925)	(16 596)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		76 630	46 928
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		76 630	46 928
Zysk (strata) netto przypadający:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		71 410	42 820
- podmiotom niekontrolującym		5 219	4 108
Inne dochody całkowite		-	-
Całkowite dochody		76 630	46 928
Całkowite dochody przypadające:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		71 410	42 820
- podmiotom niekontrolującym		5 219	4 108


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

	Noty	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Średnia ważona liczba akcji w okresie		18 000 000	18 000 000
z działalności kontynuowanej	23		
– podstawowy		3,97	2,38
– rozwodniony		3,97	2,38
z działalności kontynuowanej i zaniechanej	23		
– podstawowy		3,97	2,38
– rozwodniony		3,97	2,38

	Noty	31.12.2017	31.12.2016
Liczba akcji na dzień bilansowy		18 000 000	18 000 000
z działalności kontynuowanej	23		
– podstawowy		3,97	2,38
– rozwodniony		3,97	2,38
z działalności kontynuowanej i zaniechanej	23		
– podstawowy		3,97	2,38
– rozwodniony		3,97	2,38


Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

	Noty	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
		Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2017 roku		3 600	–	73 320	164 565	241 485	1 488	242 973
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości								
Korekta błędu podstawowego								
Saldo po zmianach		3 600	–	73 320	164 565	241 485	1 488	242 973
Emisja akcji								
Rozliczenie połączenia jednostek pod wspólną kontrolą								
Wpłaty właściciela								
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	15						20	20
Dywidendy i zaliczki na dywidendy				(13 890)	(150)	(14 040)	(8 269)	(22 309)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał				100 135	(100 135)		–	–
Razem transakcje z właścicielami		–	–	86 245	(100 285)	(14 040)	(8 249)	(22 289)
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku					71 410	71 410	5 219	76 630
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku						–		–
Razem całkowite dochody		–	–	–	71 410	71 410	5 219	76 630
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)						–		–
Saldo na dzień 31.12.2017 roku		3 600	–	159 565	135 690	298 855	(1 542)	297 313


Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym (cd.)

	Noty	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
		Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2016 roku		3 600	–	92 164	114 061	209 825	180	210 005
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości								
Korekta błędu podstawowego								
Saldo po zmianach		3 600	–	92 164	114 062	209 826	180	210 005
Emisja akcji								
Rozliczenie połączenia jednostek pod wspólną kontrolą								
Wpłaty właściciela								
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	15							
Dywidendy i zaliczki na dywidendy				(11 160)		(11 160)	(2 801)	(13 961)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał				(7 684)	7 684	–		–
Razem transakcje z właścicielami		–	–	(18 844)	7 684	(11 160)	(2 801)	(13 961)
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku					42 820	42 820	4 108	46 928
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku						–		–
Razem całkowite dochody		–	–	–	42 820	42 820	4 108	46 928
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)						–		–
Saldo na dzień 31.12.2016 roku		3 600	–	73 320	164 565	241 485	1 488	242 973



Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

	Noty	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		62 705	30 332
Korekty razem	24	(27 603)	(86 119)
Amortyzacja		1 208	1 073
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		9	–
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		7 082	3 705
Zysk (strata) ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych		(62)	(27)
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (inne niż instrumenty pochodne)		–	–
Zmiana stanu rezerw		275	238
Zmiana stanu zapasów		(74 593)	(82 190)
Zmiana stanu należności		(14 418)	(14 891)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		19 950	20 989
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		32 946	(15 016)
Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej		35 102	(55 786)
Zapłacony podatek dochodowy		(216)	(24)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		34 887	(55 810)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych		(1 201)	(873)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		68	32
Wydatki na inwestycje w nieruchomości inwestycyjne		(40)	–
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	2	–	–
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	2	–	–
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych		612	361
Pożyczki udzielone		(156)	(35)
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych		–	–
Otrzymane odsetki		554	585
Otrzymane dywidendy		–	–
Inne wydatki inwestycyjne		–	–
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(163)	69



Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku
sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej
Wszystkie kwoty podane są w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

	Noty	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy netto z tytułu emisji akcji		–	–
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli		20	–
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		173 090	39 720
Wykup dłużnych papierów wartościowych		(100 000)	–
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek		67 744	65 724
Spłaty kredytów i pożyczek		(67 744)	(74 184)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(278)	(227)
Odsetki zapłacone		(8 047)	(3 893)
Dywidendy wypłacone	23	(20 483)	(13 961)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		44 303	13 179
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		79 017	(42 562)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		55 987	98 549
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych		9	1
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		135 005	55 987
– o ograniczonej możliwości dysponowania	13	1	7



Dodatkowe informacje do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Informacje ogólne

a) Informacje o jednostce dominującej

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

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

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

b) Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki dominującej

W okresie od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku skład zarządu uległ zmianie. Do dnia 15 listopada 2017 roku, w skład zarządu wchodził:

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

W dniu 15 listopada 2017 roku pani Marzena Przeniosło złożyła oświadczenie o rezygnacji z pełnienia funkcji wiceprezesa zarządu ze skutkiem od dnia 15 listopada 2017 roku. W dniu 12 grudnia 2017 roku rada nadzorcza Spółki dominującej podjęła uchwałę powołującą do składu zarządu pana Tomasz Dotkusia. W skład zarządu Spółki dominującej na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego wchodzi:

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

WW okresie od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku skład rady nadzorczej Spółki dominującej uległ zmianie. Do dnia 24 sierpnia 2017 roku, w skład rady nadzorczej wchodził:

- 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 dniu 26 lipca 2017 roku pan Tomasz Dotkuś złożył oświadczenie o rezygnacji z pełnienia funkcji członka rady nadzorczej z dniem odbycia najbliższego Walnego Zgromadzenia. W dniu 24 sierpnia 2017 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki dominującej podjęło uchwałę powołującą do składu rady nadzorczej panią Emilię Sawicką.

W skład rady nadzorczej Spółki dominującej na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego wchodził:

- 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.

c) Charakter działalności Grupy

Przedmiotem działalności Grupy jest realizacja projektów deweloperskich.


d) Informacje o Grupie Kapitałowej

Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper S.A. została objęta Spółka dominująca oraz następujące spółki zależne:

Nazwa spółki zależnej	Siedziba	Udział Grupy w głosach na Walnym Zgromadzeniu spółek kapitałowych i S.K.A./udział w kontroli sp.k.
31.12.2017		
Lokum Holding 1 sp. z o.o.	Wrocław	100,00 %
Lokum Holding 4 sp. z o.o.	Wrocław	100,00 %
FORUM XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	Kraków	100,00 %
LOKUM DEWELOPER Fundusz Inwestycyjny Zamknięty*	Kraków	100,00%
Lokum Investment s.à r.l.	Luksemburg	100,00 %
Olczyk sp. z o.o.	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum sp.k.	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp.k.	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp.k.	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k.	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp.k.	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp.k.	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k.	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp.k.	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp.k.	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp.k.	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A.	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A.	Wrocław	100,00 %
Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 S.K.A.	Wrocław	100,00 %
LD sp. z o.o.	Wrocław	100,00 %

*nowo utworzone jednostki zależne ujęte po raz pierwszy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za okres od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017 roku

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

- Dnia 11.05.2017 r. wspólnicy Lokum SCSp podjęli uchwałę o jej likwidacji. W konsekwencji czego dnia następnego zawarto umowę wydania aktywów posiadanych przez spółkę luksemburską jej aktualnym wspólnikom. Całość praw i obowiązków Lokum SCSp w spółkach operacyjnych (praw komandytariusza w spółkach komandytowych oraz akcji posiadanych w spółkach komandytowo-akcyjnych) przeniesiono na Lokum Holding 1 sp. z o.o.
- Dnia 26.07.2017 r. wspólnicy Lokum 2 SCSp, Lokum 3 SCSp, Lokum 4 SCSp i Lokum 5 SCSp podjęli uchwały o ich likwidacji. W konsekwencji czego zawarto umowę wydania aktywów posiadanych przez spółki luksemburskie ich aktualnym wspólnikom. Całość praw i obowiązków Lokum 2 SCSp, Lokum 3 SCSp, Lokum 4 SCSp i Lokum 5 SCSp w spółkach operacyjnych (akcji posiadanych w spółkach komandytowo-akcyjnych) przeniesiono na Lokum Holding 1 sp. z o.o.
- Z dniem 1 września 2017 roku zostały zarejestrowane przekształcenia Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp.k. oraz Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp.k. polegające na zmianie formy prawnej spółek ze spółki komandytowo-akcyjnej w spółkę komandytową. Z dniem 2 listopada 2017 roku zostało zarejestrowane tożsame przekształcenie Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp.k.



- W dniu 13.11.2017 r. utworzono nowy Fundusz Inwestycyjny Zamknięty – LOKUM DEWELOPER FIZ. Fundusz utworzony został w oparciu o kapitał założycielski wpłacony przez FORUM Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna. W grudniu br. fundusz przeprowadził emisję certyfikatów inwestycyjnych uprzywilejowanych, które zostały objęte wyłącznie przez spółkę Lokum Investment s.à r.l. W wyniku opisanej transakcji w portfelu inwestycyjnym LOKUM DEWELOPER FIZ na dzień 31.12.2017 r. znajdują się certyfikaty inwestycyjne Forum XVIII Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego.
- W dniu 27.11.2017 r. wspólnicy spółki Lokum Investment SCSp podjęli uchwałę o przekształceniu spółki Lokum Investment SCSp w spółkę Lokum Investment s.à r.l. Spółka na dzień 31.12.2017 r. widniała w luksemburskim rejestrze jako przekształcona.
- W dniu 22.12.2017 r. Lokum Deweloper S.A. jako jedyny wspólnik spółki Lokum Holding 1 sp. z o.o. uchwałę nr 04/12/2017 zdecydował o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki z wysokości 5 000 PLN do 7 000 PLN oraz zmianie umowy spółki w tym zakresie.

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

Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

a) Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, zwanymi dalej „MSSF UE”. MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF), zatwierdzone do stosowania w UE.

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

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

b) Zmiany standardów lub interpretacji

Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę od 2017 roku

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2017 Grupa stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2016, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku

- a) 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.

- b) 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:

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



W 2017 roku Grupa przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2017 roku. Przyjęcie powyższych zmian standardów nie spowodowało zmian w polityce rachunkowości Grupy ani w prezentacji danych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Grupa 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 2018 roku:

- a) MSSF 9 Instrumenty finansowe (z 12 listopada 2009 roku 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.

- c) 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 niezmienione w stosunku do rozwiązań z MSR 17 – nadal wymagana jest klasyfikacja leasingu jako operacyjnego lub finansowego.

- d) 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 zawiłości dla jednostek przy wdrażaniu standardu.



- e) 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:

- (i) 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”),
 - (ii) 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”).
- f) 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.

- g) Zmiany do MSSF 9 Instrumenty finansowe – Kontrakty z cechami przedpłat z ujemną rekompensatą – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku

Zmiana doprecyzowuje, iż instrumenty finansowe, które zawierają możliwość wczesnej ich spłaty (przedpłaty) mogąca skutkować ujemną rekompensatą mogą być wyceniane w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, w zależności od modelu biznesowego jednostki w zakresie zarządzania aktywami finansowymi.

Grupa przeprowadziła prace zmierzające do wdrożenia MSSF 9 oraz MSSF 15. Na podstawie przeprowadzonej analizy, Grupa ocenia, że wdrożenie MSSF 15 nie będzie miało wpływu na wysokość przychodów w sprawozdaniu finansowym w momencie jego pierwszego zastosowania, to jest w okresie rozpoczynającym się 1 stycznia 2018 roku. Zastosowanie standardu nie wymaga zmiany zasad rachunkowości ani sposobu rozliczania i ujmowania przychodów Grupy – nie stwierdzono istotnych odstępstw dotychczas stosowanych zasad wobec wymagań MSSF 15. Na podstawie przeprowadzonej analizy, Grupa ocenia, że wdrożenie MSSF 9 nie wiąże się z koniecznością istotnych reklasyfikacji i zmiany zasad wyceny dla posiadanych instrumentów finansowych momencie jego pierwszego zastosowania, to jest w okresie rozpoczynającym się 1 stycznia 2018 roku. Zastosowanie standardu nie wpłynie na dotychczas stosowane zasady rachunkowości, za wyjątkiem metodologii kalkulacji odpisów aktualizujących wartość aktywów finansowych w oparciu o koncepcję strat oczekiwanych, w miejsce dotychczasowej koncepcji strat poniesionych.

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

- a) MSSF 14: Działalność objęta regulacją cen; salda pozycji odroczonych – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 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 odroczonych”.

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 odroczonych”, natomiast te, które są wykazywane w ramach pasywów – jako „salda kredytowe pozycji odroczonych”.

W sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów jednostki powinny wykazywać zmiany netto w „pozycjach odroczonych” 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 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 nie-które 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.

- c) 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.

- d) 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.

- e) 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.

- f) 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) Przedstawienie 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.

- g) KIMS F 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 ujemowaniem 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.

- h) Zmiany do MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach – Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (opublikowane w dniu 12 października 2017 roku, obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku)

Celem zmiany jest wskazanie w jaki sposób wycenić udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych lub wspólnych przedsięwzięciach. Dodano paragraf 14A w celu wyjaśnienia, że jednostka stosuje MSSF 9, w tym wymogi dotyczące utraty wartości, do długoterminowych udziałów w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu, które stanowią część inwestycji netto w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu, ale do których metoda praw własności nie jest stosowana. Skreślono paragraf 41 ponieważ Rada uznała, że powtórzyła w nim wymogi zawarte w MSSF 9 i wprowadziła zamieszanie w rachunkowości w odniesieniu do długoterminowych udziałów.

- i) Poprawki do MSSF (2015–2017) – zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku

- Zmiana do MSSF 3 Połączenia jednostek MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne Precyzuje, co następuje:
 - a) jednostka dokonuje ponownej wyceny udziału we wspólnej działalności, która spełnia definicję przedsięwzięcia, gdy uzyskuje nad nim kontrolę.
 - b) jednostka nie dokonuje ponownej wyceny udziału we wspólnej działalności, która spełnia definicję przedsięwzięcia, jeśli zmiana udziału we wspólnej działalności powoduje powstanie współkontroli lub jej utrzymanie.
- Zmiana do MSR 12 Podatek dochodowy Precyzuje, iż konsekwencje podatkowe wypłaty dywidend są ujmowane w taki sam sposób jak innych transakcji.
- Zmiana do MSR 23 Koszty finansowania zewnętrznego Precyzuje, iż jednostka traktuje jako część finansowania zewnętrznego o ogólnym charakterze każde finansowanie związane z wytworzeniem aktywa, kiedy aktywo to jest gotowe do użytkowania lub sprzedaży.

Grupa jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności oraz zakres informacji prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i nie spodziewa się istotnych zmian.

Grupa zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje.

c) Zasady rachunkowości

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem pochodnych instrumentów finansowych, które są wyceniane według wartości godziwej.

Prezentacja sprawozdań finansowych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 12 miesięcy zakończonych 31.12.2017 r. i zostało sporządzone zgodnie z MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych*.



Dla pełniejszego zrozumienia sytuacji finansowej oraz majątkowej Grupy zamieszczono jako dane za okresy porównywalne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31.12.2016 r. oraz skonsolidowany rachunek zysków i strat ze skonsolidowanym sprawozdaniem z całkowitych dochodów w wariantie kalkulacyjnym, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone metodą pośrednią za okres 12 miesięcy 2016 roku.

Segmenty operacyjne

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

Konsolidacja

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 31 grudnia 2017 roku. Przez kontrolę rozumie się zdolność wpływania na politykę finansową i operacyjną spółki zależnej w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

Sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz spółek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, sporządza się na ten sam dzień bilansowy tj. na 31 grudnia. W przypadkach gdy jest to konieczne, w sprawozdaniach finansowych spółek zależnych dokonuje się korekt mających na celu ujednoczenie zasad rachunkowości stosowanych przez spółkę z zasadami stosowanymi przez Grupę Kapitałową.

Wyłączeniu z obowiązku konsolidacji mogą podlegać spółki, których sprawozdania finansowe są nieistotne z punktu widzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej. Spółka zależna jest również wyłączona z konsolidacji, jeżeli została nabyta i jest posiadana wyłącznie z zamiarem jej odsprzedaży w bliskiej przyszłości. Inwestycje w spółkach zależnych zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży ujmują się zgodnie z MSSF 5.

Spółki zależne obejmowane są metodą pełną konsolidacji.

Metoda konsolidacji pełnej polega na łączeniu sprawozdań finansowych Spółki dominującej oraz spółek zależnych poprzez zsumowanie w pełnej wartości, poszczególnych pozycji aktywów, zobowiązań, kapitału własnego, przychodów oraz kosztów. W celu zaprezentowania Grupy Kapitałowej w taki sposób, jak gdyby stanowiła ona pojedynczą jednostkę gospodarczą dokonuje się następujących wyłączeń:

- na moment nabycia kontroli ujmowana jest wartość firmy lub zysk zgodnie z MSSF 3,
- określane są i prezentowane oddzielnie udziały niedające kontroli,
- salda rozliczeń między spółkami Grupy Kapitałowej i transakcje (przychody, koszty, dywidendy) wyłącza się w całości,
- wyłączeniu podlegają zyski i straty z tytułu transakcji zawieranych wewnątrz Grupy Kapitałowej, które są ujęte w wartości bilansowej aktywów takich jak zapasy i środki trwałe. Straty z tytułu transakcji wewnątrz Grupy analizowane są pod kątem utraty wartości aktywów z perspektywy Grupy,
- ujmuje się podatek odroczony z tytułu różnic przejściowych wynikających z wyłączenia zysków i strat osiągniętych na transakcjach zawartych wewnątrz Grupy Kapitałowej (zgodnie z MSR 12).

Udziały niedające kontroli wykazywane są w odrębnej pozycji kapitałów własnych i reprezentują tę część dochodów całkowitych oraz aktywów netto spółek zależnych, które przypadają na podmioty inne niż spółki Grupy Kapitałowej. Grupa alokuje dochody całkowite spółek zależnych pomiędzy akcjonariuszy Spółki dominującej oraz podmioty niekontrolujące na podstawie ich udziału w zysku.

Transakcje z podmiotami niekontrolującymi, które nie skutkują utratą kontroli przez Spółkę dominującą, Grupa traktuje jak transakcje kapitałowe:

- sprzedaż częściowa udziałów na rzecz podmiotów niekontrolujących – różnica pomiędzy ceną sprzedaży a wartością bilansową aktywów netto spółki zależnej, przypadających na udziały sprzedane podmiotom niekontrolującym, ujmowana jest bezpośrednio w kapitale w pozycji zyski zatrzymane.
- nabycie udziałów od podmiotów niekontrolujących – różnica pomiędzy ceną nabycia a wartością bilansową aktywów netto nabytych od podmiotów niekontrolujących ujmowana jest bezpośrednio w kapitale w pozycji zyski zatrzymane.

Transakcje w walutach obcych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotym polskim (PLN), który jest również walutą funkcjonalną Spółki dominującej i wszystkich spółek zależnych.

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji (kurs spot).

Na dzień bilansowy pozycje pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu zamknięcia obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego tj. średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Niepieniężne pozycje ujmowane według kosztu historycznego, wyrażonego w walucie obcej, są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji.

Niepieniężne pozycje ewidencjonowane według wartości godziwej, wyrażonej w walucie obcej, wyceniane są według kursu wymiany z dnia ustalenia wartości godziwej tj. średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.



Różnice kursowe powstałe z rozliczenia transakcji lub przeliczenia pozycji pieniężnych innych niż instrumenty pochodne, ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych w kwocie netto, za wyjątkiem różnic kursowych kapitalizowanych w wartości aktywów w przypadkach określonych zasadami rachunkowości (przedstawione w punkcie dotyczącym kosztów finansowania zewnętrznego).

Różnice kursowe z wyceny instrumentów pochodnych wyrażonych w walucie obcej ujmowane są w wyniku, o ile nie stanowią zabezpieczenia przepływów pieniężnych. Instrumenty pochodne zabezpieczające przepływy pieniężne ujmowane są zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń.

Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów, aktywuje się jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki od kredytów celowych oraz zyski lub straty z tytułu różnic kursowych do wysokości, która koryguje koszty odsetek.

Koszty finansowe aktywowane są do produkcji w toku tylko w okresie kiedy projekt deweloperski jest aktywny. Projekt uważa się za aktywny, gdy dla zakupionych gruntów prowadzone są prace projektowe lub budowlane oraz podczas procesu uzyskiwania kluczowych decyzji administracyjnych potrzebnych do prowadzenia projektu.

Koszty finansowe przestają być aktywowane z chwilą, gdy zasadniczo wszystkie działania, których przeprowadzenie jest konieczne do przygotowania mieszkań do przekazania klientom zostały zakończone.

Z uwagi na rozbudowaną strukturę lokowania wolnych środków pieniężnych pomiędzy poszczególnymi spółkami operacyjnymi Grupy, koszty odsetek od wyemitowanych obligacji nie są aktywowane do produkcji w toku, gdyż nie można ich bezpośrednio przyporządkować konkretnym projektom deweloperskim.

Wartości niematerialne

Wartości niematerialne obejmują głównie oprogramowanie komputerowe.

Wartości niematerialne na dzień bilansowy wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartości niematerialne o określonym okresie użytkowania amortyzowane są metodą liniową przez okres ich ekonomicznej użyteczności.

Okresy użytkowania poszczególnych wartości niematerialnych poddawane są corocznej weryfikacji, a w razie konieczności korygowane od początku następnego roku obrotowego. Przewidywany okres użytkowania dla poszczególnych grup wartości niematerialnych wynosi:

Grupa	Okres
Oprogramowanie komputerowe	2 lata

Koszty związane z utrzymaniem oprogramowania, ponoszone w okresach późniejszych, ujmowane są jako koszt okresu w momencie ich poniesienia.

Zyski lub straty wynikłe ze zbycia wartości niematerialnych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych wartości niematerialnych i są ujmowane w rachunku zysków i strat w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych.

Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe początkowo ujmowane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Cenę nabycia zwiększają wszystkie koszty związane bezpośrednio z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do użytkowania.

Po początkowym ujęciu rzeczowe aktywa trwałe, za wyjątkiem gruntów, wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy lub montażu i przekazania środka trwałego do używania.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, który dla poszczególnych grup rzeczowych aktywów trwałych wynosi:

Grupa	Okres
Budynki i budowle	10–40 lat
Maszyny i urządzenia	3–10 lat
Środki transportu	5 lat
Pozostałe środki trwałe	3–10 lat



Rozpoczęcie amortyzacji następuje w miesiącu, w którym środek trwały jest dostępny do użytkowania. Ekonomiczne okresy użyteczności oraz metody amortyzacji są weryfikowane raz w roku, powodując ewentualną korektę odpisów amortyzacyjnych w kolejnych latach.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta ze sprawozdania z sytuacji finansowej po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży, likwidacji lub zaprzestania użytkowania środków trwałych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych środków trwałych i są ujmowane w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych.

Aktywa w leasingu

Umowy leasingu finansowego, na mocy których następuje przeniesienie na Grupę zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z posiadania przedmiotu leasingu, są ujmowane w aktywach oraz zobowiązaniach na dzień rozpoczęcia okresu leasingu. Wartość aktywów oraz zobowiązań określana jest na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych.

Minimalne opłaty leasingowe rozdziela się pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania z tytułu leasingu w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek w stosunku do niespłaconego salda zobowiązania. Warunkowe opłaty leasingowe są ujmowane w kosztach okresu, w którym je poniesiono.

Środki trwale użytkowane na mocy umów leasingu finansowego są amortyzowane według takich samych zasad jak stosowane do własnych aktywów Grupy. W sytuacji jednak, gdy brak jest wystarczającej pewności, że Grupa uzyska tytuł własności przed końcem okresu leasingu wówczas dany składnik jest amortyzowany przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania środka trwałego lub okres leasingu.

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego ujmowane są jako koszty w wyniku metodą liniową przez okres trwania leasingu.

Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Corocznemu testowi na utratę wartości podlegają następujące składniki aktywów:

- wartość firmy, przy czym po raz pierwszy test na utratę wartości przeprowadza się do końca okresu, w którym miało miejsce połączenie,
- wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz
- wartości niematerialne, które jeszcze nie są użytkowane.

W odniesieniu do pozostałych składników wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych dokonywana jest coroczna ocena, czy wystąpiły przesłanki, które mogą świadczyć o utracie ich wartości. W razie stwierdzenia, że jakieś zdarzenia lub okoliczności mogą wskazywać na trudność w odzyskaniu wartości bilansowej danego składnika aktywów, przeprowadzany jest test na utratę wartości.

Dla potrzeb przeprowadzenia testu na utratę wartości aktywa grupowane są na najniższym poziomie, na jakim generują przepływy pieniężne niezależnie od innych aktywów lub grup aktywów (tzw. ośrodki wypracowujące przepływy pieniężne). Składniki aktywów samodzielnie generujące przepływy pieniężne testowane są indywidualnie.

Wartość firmy jest alokowana do tych ośrodków wypracowujących środki pieniężne, z których oczekuje się korzyści synergii wynikających z połączenia jednostek gospodarczych, przy czym ośrodkami wypracowującymi przepływy pieniężne są co najmniej segmenty operacyjne.

Jeżeli wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których aktywa te należą, wówczas wartość bilansowa jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna odpowiada wyższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Przy ustalaniu wartości użytkowej, szacowane przyszłe przepływy pieniężne są dyskontowane do wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów.

Odpis z tytułu utraty wartości w pierwszej kolejności przypisywany jest do wartości firmy. Pozostała kwota odpisu obniża proporcjonalnie wartość bilansową aktywów wchodzących do ośrodka wypracowującego przepływy.

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku w pozycji pozostałych kosztów operacyjnych.

Odpisy aktualizujące wartość firmy nie podlegają odwróceniu w kolejnych okresach. W przypadku pozostałych składników aktywów, na kolejne dni bilansowe oceniane są przesłanki wskazujące na możliwość odwrócenia odpisów aktualizujących. Odwrócenie odpisu ujmowane jest w pozycji pozostałych przychodów operacyjnych.



Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne są utrzymywane w posiadaniu ze względu na przyrost ich wartości i są wyceniane w oparciu o model ceny nabycia.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnej następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji. W przypadku wystąpienia przesłanek, które mogą świadczyć o zmianie wartości nieruchomości Spółka dominująca przeprowadza test na utratę wartości.

Nieruchomość inwestycyjną usuwa się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w momencie jej zbycia lub trwałego wycofania z użytkowania, jeżeli nie oczekuje się uzyskania w przyszłości żadnych korzyści ekonomicznych.

Instrumenty finansowe

Instrumentem finansowym jest każda umowa, która skutkuje powstaniem składnika aktywów finansowych u jednej ze stron i jednocześnie zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron.

Składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe jest wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, gdy Grupa staje się stroną umowy tego instrumentu. Standaryzowane transakcje kupna i sprzedaży aktywów i zobowiązań finansowych ujmuje się na dzień zawarcia transakcji.

Składnik aktywów finansowych wyłącza się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku gdy wynikające z zawartej umowy prawa do korzyści ekonomicznych i ryzyka z niej wynikające zostały zrealizowane, wygasły lub Grupa się ich zrzekła.

Grupa wyłącza ze sprawozdania z sytuacji finansowej zobowiązanie finansowe wtedy, gdy zobowiązanie wygasło, to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł.

Na dzień nabycia aktywa i zobowiązania finansowe Grupa wycenia w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty w przypadku składnika aktywów lub otrzymanej kwoty w przypadku zobowiązania. Koszty transakcji Grupa włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich aktywów i zobowiązań finansowych, poza kategorią aktywów i zobowiązań wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik.

Na dzień bilansowy aktywa oraz zobowiązania finansowe wyceniane są według zasad przedstawionych poniżej.

Aktywa finansowe

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, Grupa klasyfikuje z podziałem na:

- pożyczki i należności,
- aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez rachunek zysków i strat,
- inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności oraz
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Kategorie te określają zasady wyceny na dzień bilansowy oraz ujęcie zysków lub strat z wyceny w rachunku zysków i strat lub w pozostałych całkowitych dochodach. Zyski lub straty ujmowane w rachunku zysków i strat prezentowane są jako przychody lub koszty finansowe, za wyjątkiem odpisów aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług, które prezentowane są jako pozostałe koszty operacyjne.

Wszystkie aktywa finansowe, za wyjątkiem wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, podlegają ocenie na każdy dzień bilansowy ze względu na wystąpienie przesłanek utraty ich wartości. Składnik aktywów finansowych podlega odpisom aktualizującym, jeżeli istnieją obiektywne dowody świadczące o utracie jego wartości. Przesłanki utraty wartości analizowane są dla każdej kategorii aktywów finansowych odrębnie, co zostało zaprezentowane poniżej.

Pożyczki i należności to niebędące instrumentami pochodnymi aktywa finansowe, o ustalonych lub możliwych do określenia płatnościach, które nie są kwotowane na aktywnym rynku. Pożyczki i należności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Wycena krótkoterminowych należności odbywa się w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Aktywa finansowe kwalifikowane do kategorii pożyczek i należności wykazywane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:

- aktywa długoterminowe w pozycji „Należności i pożyczki” oraz
- aktywa krótkoterminowe w pozycjach „Pożyczki”, „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności” (środki na rachunku powierniczym klasyfikowane jako pozostałe należności) oraz „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty”.



Odpisy na należności wątpliwe szacowane są, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne. Znaczące salda należności podlegają indywidualnej ocenie w przypadku dłużników zalegających z zapłatą lub gdy uzyskano obiektywne dowody, że dłużnik może nie uiścić należności (np. trudna sytuacja finansowa dłużnika, proces sądowy przeciwko dłużnikowi, niekorzystne dla dłużnika zmiany otoczenia gospodarczego). Dla należności nie podlegających indywidualnej ocenie, przesłanki utraty wartości analizowane są w ramach poszczególnych klas aktywów określonych ze względu na ryzyko kredytowe (wynikające np. z branży, regionu lub struktury odbiorców). Wskaźnik odpisów aktualizujących dla poszczególnych klas oparty jest zatem na zaobserwowanych w niedawnej przeszłości trendach dotyczących trudności w spłacie należności przez dłużników.

Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez rachunek zysków i strat obejmują aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu lub wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat ze względu na spełnienie kryteriów określonych w MSR 39.

Do tej kategorii zaliczane są wszystkie instrumenty pochodne wykazywane w sprawozdaniu w sytuacji finansowej w odrębnej pozycji „Pochodne instrumenty finansowe”, za wyjątkiem pochodnych instrumentów zabezpieczających ujmowanych zgodnie z rachunkowością zabezpieczeń.

Instrumenty należące do tej kategorii wyceniane są w wartości godziwej, a skutki wyceny ujmowane są w rachunku zysków i strat. Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych określone są przez zmianę wartości godziwej ustalonej na podstawie bieżących na dzień bilansowy cen pochodzących z aktywnego rynku lub na podstawie technik wyceny, jeżeli aktywny rynek nie istnieje.

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności to niebędące instrumentami pochodnymi aktywa finansowe, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami oraz o ustalonym terminie wymagalności, względem których Grupa ma zamiar i jest w stanie utrzymać w posiadaniu do upływu terminu wymagalności, z wyłączeniem aktywów zaklasyfikowanych do pożyczek i należności.

W tej kategorii Grupa ujmuje obligacje i inne papiery dłużne utrzymywane do terminu wymagalności, wykazywane w sprawozdaniu w sytuacji finansowej w pozycji „Pozostałych aktywów finansowych”.

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Jeżeli występują dowody wskazujące na możliwość wystąpienia utraty wartości inwestycji utrzymywanych do terminu wymagalności (np. ocena zdolności kredytowej spółek emitujących obligacje), aktywa wyceniane są w wartości bieżącej szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych. Zmiany wartości bilansowej inwestycji, łącznie z odpisami aktualizującymi z tytułu utraty wartości, ujmowane są w rachunku zysków i strat.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży to niebędące instrumentami pochodnymi aktywa finansowe, które zostały wyznaczone jako dostępne do sprzedaży lub nie kwalifikują się do żadnej z powyższych kategorii aktywów finansowych.

W tej kategorii Grupa ujmuje notowane obligacje nieutrzymywane do terminów wymagalności oraz akcje spółek innych niż spółki zależne lub stowarzyszone. Aktywa te w sprawozdaniu w sytuacji finansowej wykazywane są w pozycji „Pozostałych aktywów finansowych”.

Akcje spółek nienotowanych wyceniane są w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości, ze względu na brak możliwości wiarygodnego oszacowania ich wartości godziwej. Odpisy aktualizujące ujmowane są w rachunku zysków i strat.

Wszystkie inne aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są w wartości godziwej. Zyski i straty z wyceny ujmowane są jako pozostałe całkowite dochody i kumulowane w kapitale z aktualizacji wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, za wyjątkiem odpisów z tytułu utraty wartości oraz różnic kursowych od aktywów pieniężnych, które ujmowane w wyniku finansowym. W wyniku finansowym ujmowane są również odsetki, które byłyby rozpoznane przy wycenie tych składników aktywów finansowych według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Odwrócenie odpisów z tytułu utraty wartości aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży ujmowane jest w pozostałych całkowitych dochodach, za wyjątkiem odpisów aktualizujących wartość instrumentów dłużnych, których odwrócenie ujmowane jest w wyniku finansowym, jeżeli wzrost wartości instrumentu może być obiektywnie łączony ze zdarzeniem następującym po rozpoznaniu utraty wartości.

W momencie wyłączenia składnika aktywów ze sprawozdania z sytuacji finansowej, skumulowane zyski i straty, ujęte poprzednio w pozostałych całkowitych dochodach, przenoszone są z kapitału własnego do rachunku zysków i strat oraz prezentowane są w pozostałych całkowitych dochodach jako reklasyfikacja z tytułu przeniesienia do wyniku finansowego.



Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, wykazywane są w następujących pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej:

- kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne,
- leasing finansowy,
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz
- pochodne instrumenty finansowe.

Po początkowym ujęciu zobowiązania finansowe wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, za wyjątkiem zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu lub wyznaczonych jako wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Do kategorii zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy Grupa zalicza instrumenty pochodne inne niż instrumenty zabezpieczające. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług wyceniane są w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Zyski i straty z wyceny zobowiązań finansowych ujmowane są w wyniku finansowym w działalności finansowej.

Rachunkowość zabezpieczeń

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

Zapasy

W pozycji zapasy wykazywane są nakłady poniesione, dotyczące niesprzedanych lokali mieszkalnych i usługowych oraz miejsc postojowych przeznaczonych do sprzedaży. Koszty takie obejmują prawo wieczystego użytkowania gruntów lub grunty, koszty budowy dotyczące prac wykonanych przez podwykonawców w związku z budowlami lokali, skapitalizowane koszty zawierające koszty finansowania zewnętrznego, koszty planowania i projektu, narzuty kosztów administracyjnych bezpośrednio związanych z budową oraz pozostałe koszty dotyczące budowy. Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/ kosztu wytworzenia oraz wartości netto możliwej do uzyskania.

Towary

Towary to grunty lub prawa wieczystego użytkowania zakupione dla realizacji ściśle określonego przedsięwzięcia deweloperskiego, którego rozpoczęcie zostało opóźnione (np. ze względów finansowych lub prawnych). Wykazuje się je w cenie nabycia, przy czym do czasu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego cena ta jest powiększana o koszty związane z przystosowaniem gruntu do stanu zdatnego do używania lub wprowadzenia do obrotu, takie jak np. koszty odrolnienia, rekultywacji terenu, karczowania, rozbiórki zbędnych zabudowań, uzbrojenia terenu, itd. Cena nabycia może w uzasadnionych przypadkach być powiększana o koszty finansowania zewnętrznego związanego z zakupem i przystosowaniem do stanu zdatnego do sprzedaży gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntu oraz pomniejszana o przychody z tego tytułu z zastrzeżeniem, że tak ustalona wartość gruntu lub prawa nie jest wyższa od jego ceny sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Produkcja w toku

Produkcja w toku jest wyceniana wg niższej z dwóch wartości: cena nabycia/koszt wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. W przypadku rozbieżności dokonywany jest odpis aktualizacyjny.

Wyroby gotowe

Wyroby gotowe to przede wszystkim jednostki mieszkalne i miejsca parkingowe. Wyroby gotowe wyceniane są według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Cena sprzedaży netto jest to szacowana cena sprzedaży oceniana przez Zarząd Spółki na podstawie cen rynkowych.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują gotówkę w kasie i na rachunkach bankowych, depozyty płatne na żądanie oraz krótkoterminowe inwestycje o dużej płynności (do 3 miesięcy), łatwo wymienne na gotówkę, dla których ryzyko zmiany wartości jest nieznaczne.

Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwale (grupy aktywów trwałych) są klasyfikowane przez Grupę jako przeznaczone do sprzedaży, jeżeli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w wyniku transakcji sprzedaży a nie poprzez dalsze użytkowanie. Warunek ten uznaje się za spełniony wyłącznie wówczas, gdy składnik aktywów (grupa aktywów) jest dostępny w swoim obecnym stanie do natychmiastowej sprzedaży, z zachowaniem normalnych i zwyczajowo przyjętych warunków sprzedaży, a wystąpienie transakcji sprzedaży jest wysoce prawdopodobne w ciągu roku od momentu zmiany klasyfikacji.

Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wyceniane są w niższej z dwóch wartości: wartości bilansowej lub wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia. Niektóre aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, takie jak aktywa finansowe oraz aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, wyceniane są według tych samych zasad rachunkowości, jakie były stosowane przez Grupę przed zaklasyfikowaniem do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży nie podlegają amortyzacji.



Kapitał własny

Kapitał podstawowy wykazywany jest w wartości nominalnej wyemitowanych akcji, zgodnie ze statutem Spółki dominującej oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

Akcje Spółki dominującej nabyte i zatrzymane przez Spółkę dominującą lub konsolidowane spółki zależne pomniejszają kapitał własny. Akcje własne wyceniane są w cenie nabycia.

Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej powstaje z nadwyżki ceny emisyjnej ponad wartość nominalną akcji, pomniejszonej o koszty emisji.

W zyskach zatrzymanych wykazywane są wyniki z lat ubiegłych (również te przekazane na kapitał uchwałami akcjonariuszy) oraz wynik finansowy bieżącego roku.

Wszystkie transakcje z właścicielami Spółki dominującej prezentowane są osobno w „Skonsolidowanym sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym”.

Płatności w formie akcji

W Grupie nie są realizowane programy motywacyjne, w ramach których kluczowym członkom kadry menedżerskiej przyznawane są opcje zamienne na akcje Spółki dominującej.

Świadczenia pracownicze

Wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze obejmują następujące tytuły:

- krótkoterminowe świadczenia pracownicze z tytułu wynagrodzeń (wraz z premiami) oraz składek na ubezpieczenia społeczne, rezerwy na niewykorzystane urlopy oraz
- inne długoterminowe świadczenia pracownicze, do których Grupa zalicza odprawy emerytalne.

Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

Wartość zobowiązań z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych ustala się bez dyskonta i wykazuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie wymaganej zapłaty.

Rezerwy na niewykorzystane urlopy

Grupa tworzy rezerwę na koszty kumulowanych płatnych nieobecności, które będzie musiała ponieść w wyniku niewykorzystanego przez pracowników uprawnienia, a które to uprawnienie narosło na dzień bilansowy. Rezerwa na niewykorzystane urlopy stanowi rezerwę krótkoterminową i nie podlega dyskontowaniu.

Odprawy emerytalne

Odprawy emerytalne są wypłacane jednorazowo, w momencie przejścia na emeryturę. Wysokość odpraw emerytalnych obliczana jest na podstawie przepisów Kodeksu Pracy. Grupa tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów nabywania uprawnień przez pracowników.

Wartość bieżąca rezerw na każdy dzień bilansowy jest szacowana metodą aktuarialną. Naliczone rezerwy są równe zdyskontowanym płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane i dotyczą okresu do dnia bilansowego. Skutki wyceny rezerwy na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych są ujmowane w wyniku

Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Termin poniesienia oraz kwota wymagająca uregulowania może być niepewna. Grupa nie tworzy rezerw na naprawy gwarancyjne z uwagi na gwarancje otrzymane od wykonawców zaspakajające ewentualne roszczenia klientów Grupy z tytułu rękopisów nabywanych lokali. Nie tworzy się rezerw na przyszłe straty operacyjne.

Rezerwy ujmuje się w wartości szacowanych nakładów niezbędnych do wypełnienia obecnego obowiązku, na podstawie najbardziej wiarygodnych dowodów dostępnych na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym dotyczących ryzyka oraz stopnia niepewności. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszt finansowy.



Jeżeli Grupa spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wówczas, gdy istnieje wystarczająca pewność, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Jednakże wartość tego aktywa nie może przewyższyć kwoty rezerwy.

W przypadku gdy wydatkowanie środków w celu wypełnienia obecnego obowiązku nie jest prawdopodobne, kwoty zobowiązania warunkowego nie ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, za wyjątkiem zobowiązań warunkowych identyfikowanych w procesie połączenia jednostek gospodarczych zgodnie z MSSF 3.

Informację o zobowiązaniach warunkowych ujawnia się w części opisowej skonsolidowanego sprawozdania finansowego w nocie nr 26.

Możliwe wpływy zawierające korzyści ekonomiczne dla Grupy, które nie spełniają jeszcze kryteriów ujęcia jako aktywa, stanowią aktywa warunkowe, których nie ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Informację o aktywach warunkowych ujawnia się w dodatkowych notach objaśniających.

Rozliczenia międzyokresowe

Grupa wykazuje w aktywach w pozycji „Rozliczenia międzyokresowe” opłacone z góry koszty dotyczące przyszłych okresów sprawozdawczych.

W pozycji „Rozliczeń międzyokresowych” zawartej w pasywach prezentowane są przychody przyszłych okresów obejmujące w szczególności równowartość otrzymanych lub należnych od klientów wpłat na poczet zakupu lokali, których przekazanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych. Wpłaty dokonane na rachunki powiernicze w kwotach brutto wykazywane są w pozycji „Zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań” do chwili ich zafakturowania, co następuje w przypadku zwolnienia środków pieniężnych z rachunku powierniczego lub rozpoznania sprzedaży danego lokalu w okresie.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów wykazywane są w ramach „Zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań”.

Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży ujmowane są w wartości godziwej zapłat otrzymanych lub należnych i reprezentują należności za produkty, towary i usługi dostarczone w ramach normalnej działalności gospodarczej, po pomniejszeniu o rabaty, podatek od towarów i usług oraz inne podatki związane ze sprzedażą (podatek akcyzowy). Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

Sprzedaż towarów i produktów

Przychody są ujmowane w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności towarów zostały przekazane nabywcy. Za moment ujęcia przychodów z tytułu sprzedaży przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego uznaje się jedno z następujących zdarzeń (opisanych pod lit. a) albo pod lit. b)) w zależności od tego, które z nich nastąpi wcześniej:

- a) zawarcie notarialnej umowy sprzedaży nieruchomości (w szczególności umowy ustanowienia odrębnej własności nieruchomości lokalowej i jej przeniesienia na nabywcę), albo
- b) wydanie nieruchomości nabywcy oraz otrzymanie przez sprzedającego całości lub znacznej części płatności; przy czym określone tu zdarzenie będzie uważane za spełnione, gdy nastąpi realizacja wszystkich poniższych warunków:
 - i) została zawarta z nabywcą umowa przedwstępna, warunkowa, deweloperska albo inna umowa zobowiązująca, w której określono cenę nieruchomości oraz warunki jej wpłaty,
 - ii) nastąpiło zakończenie robót budowlanych budynku, w którym znajduje się nieruchomość (dot. nieruchomości lokalowych),
 - iii) nastąpił odbiór nieruchomości przez nabywcę stwierdzony protokołem odbioru i przekazanie mu kluczy do nieruchomości, co jest równoznaczne z faktem, iż sprzedający nie jest zobowiązany do usunięcia istotnych wad nieruchomości uniemożliwiających korzystanie z nieruchomości w tym również realizację przez nabywcę prac wykończeniowych,
 - iv) wraz z odbiorem nieruchomości przez nabywcę przeszły na niego ciężary i ryzyka związane z nieruchomością takie jak w szczególności obowiązek pieczy nad nią,
 - v) wraz z odbiorem nieruchomości przez nabywcę może on swobodnie, w granicach wyznaczonych przez przepisy prawa, dokonywać adaptacji nieruchomości oraz zmian aranżacyjnych,
 - vi) wraz z odbiorem nieruchomości nabywca może swobodnie użytkować nieruchomość w tym również wynajmować ją,
 - vii) nabywca uiścił sprzedającemu co najmniej 80% płatności należnej za nieruchomość,
 - viii) po podpisaniu protokołu odbioru nie zachodzi istotne ryzyko odstąpienia nabywcy od zawartej uprzednio umowy (przedwstępnej bądź deweloperskiej, a także innej umowy zobowiązującej do wybudowania nieruchomości) i konieczność zwrócenia wpłaconych przez niego środków,
 - ix) sprzedający nie jest zobowiązany zgodnie z umową, o której mowa w ppkt. i) do wykonania innych ważnych czynności poza przystąpieniem do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Przez nieruchomość należy rozumieć również prawo do wyłącznego korzystania z określonej części nieruchomości funkcjonalnie związanej z samą nieruchomością, pomieszczenia przynależnego do nieruchomości, udział w nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z określonej jej części. Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).



Odsetki i dywidendy

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia, jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe. Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy, udziałowców lub wspólników do ich otrzymania.

Koszty operacyjne

Na koszty wytworzenia sprzedanych towarów, produktów i usług składają się poniesione koszty dotyczące przychodów danego roku obrotowego. Koszt sprzedanych towarów i produktów wycenia się na poziomie kosztów wytworzenia stosując metodę ścisłej identyfikacji rzeczywistych kosztów sprzedawanych składników aktywów lub procentowy udział np.: sprzedanej powierzchni gruntu, sprzedanych udziałów. W szczególności koszt własny sprzedanych lokali i gruntów ustalany jest proporcjonalnie do ich udziału w całym gruncie przynależnym do danej inwestycji.

Podatek dochodowy (wraz z podatkiem odroczonym)

Na obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego składają się: podatek dochodowy bieżący oraz odroczony, który nie został ujęty w pozostałych dochodach całkowitych lub bezpośrednio w kapitale.

Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego roku obrotowego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) przed opodatkowaniem w związku z czasowym przesunięciem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów do innych okresów oraz wyłączeniem pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i pasywów a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania.

Rezerwa na podatek odroczony jest tworzona od wszystkich dodatnich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, natomiast składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawany do wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że będzie można pomniejszyć przyszłe zyski podatkowe o rozpoznane ujemne różnice przejściowe. Nie ujmuje się aktywów ani rezerwy, jeśli różnica przejściowa wynika z początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań w transakcji, która nie jest połączeniem jednostek gospodarczych oraz która w czasie jej wystąpienia nie ma wpływu ani na wynik podatkowy ani na wynik księgowy. Nie ujmuje się rezerwy na podatek odroczony od wartości firmy, która nie podlega amortyzacji na gruncie przepisów podatkowych.

Podatek odroczony jest wyliczany przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub rezerwa rozliczona, przyjmując za podstawę przepisy prawne obowiązujące na dzień bilansowy.

Wartość składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego podlega analizie na każdy dzień bilansowy, a w przypadku, gdy spodziewane przyszłe zyski podatkowe nie będą wystarczające dla realizacji składnika aktywów lub jego części następuje jego odpis.

Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki dominującej 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 dokonanych szacunkach i założeniach, które są znaczące dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane poniżej.

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dominującej dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 31.12.2017 roku Zarząd ocenia, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Grupę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku. Wartość bilansowa aktywów trwałych podlegających amortyzacji prezentowana jest w nocie nr 6.

Rezerwy

Rezerwy na świadczenia pracownicze (emerytalne i podobne) szacowane są przy zastosowaniu metod aktuarialnych. Wyceny dokonano poprzez określenie salda początkowego zobowiązań na dzień bilansowy z tytułu przewidywanych przyszłych wypłat świadczeń, zgodnie z wytycznymi Międzynarodowego Standardu Rachunkowości nr 19 „Świadczenia pracownicze”. Rezerwy zostały obliczone przy zastosowaniu metody prognozowanych uprawnień jednostkowych (*Projekt Unit Credit Method*).



Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku
sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej
Wszystkie kwoty podane są w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Aktywa na podatek odroczony

Prawdopodobieństwo rozliczenia składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego z przyszłymi zyskami podatkowymi opiera się na budżetach spółek Grupy zatwierdzonych przez Zarząd Spółki dominującej. Jeżeli prognozowane wyniki finansowe wskazują, że spółki Grupy osiągną dochód do opodatkowania, aktywa na podatek odroczony ujmowane są w pełnej wysokości.

Korekta błędu oraz zmiana zasad rachunkowości

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie dokonano zmiany zasad rachunkowości opisanych w punkcie *Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości: c) Zasady rachunkowości*, które miałyby wpływ na dane finansowe prezentowane za porównywalne okresy.



1. Segmenty operacyjne

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

2. Przejęcia oraz sprzedaż jednostek zależnych

Przejęcia

W okresie sprawozdawczym Grupa nie dokonała transakcji połączenia jednostek gospodarczych.

Sprzedaż jednostek zależnych

W okresie sprawozdawczym Grupa nie dokonała transakcji sprzedaży jednostek zależnych.

3. Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

Wszystkie jednostki zależne zostały objęte konsolidacją, inwestycje w jednostki stowarzyszone nie występują.

4. Wartość firmy

W okresach objętych sprawozdaniem finansowym dane zagadnienie nie występuje.

5. Wartości niematerialne

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

	Oprogramowanie komputerowe	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
Stan na 31.12.2017			
Wartość bilansowa brutto	186		186
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(180)		(180)
Wartość bilansowa netto	6		6
Stan na 31.12.2016			
Wartość bilansowa brutto	180		180
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(155)		(155)
Wartość bilansowa netto	25		25



	Oprogramowanie komputerowe	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2017 r.			
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2017 r.	25		25
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych			
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	6		6
Sprzedaż spółki zależnej (-)			
Zmniejszenia w wartości bilansowej netto (zbycie, likwidacja) (-)			
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)			
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)			
Amortyzacja (-)	(26)		(26)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)			
Odwrócenie odpisów aktualizujących			
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)			
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2017 r.	6		6

	Oprogramowanie komputerowe	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2016 r.			
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2016 r.	50		50
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych			
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie)	14		14
Sprzedaż spółki zależnej (-)			
Zmniejszenia w wartości bilansowej netto (zbycie, likwidacja) (-)			
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)			
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)			
Amortyzacja (-)	(39)		(39)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)			
Odwrócenie odpisów aktualizujących			
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)			
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016 r.	25		25

Amortyzacja wartości niematerialnych została ujęta w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w następujących pozycjach:

- „Koszty ogólnego zarządu” – 2017 rok: 17 tys. PLN (2016 rok: 19 tys. PLN),
- „Koszty sprzedaży” – 2017 rok: 9 tys. PLN (2016 rok: 20 tys. PLN),

W 2017 roku Grupa nie dokonała odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości. Grupa nie ma zobowiązań umownych na 31.12.2017 r. obligujących ją do nabycia w przyszłości wartości niematerialnych i prawnych.

Wartości niematerialne nie stanowią zabezpieczenia zobowiązań Grupy.



6. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 31.12.2017							
Wartość bilansowa brutto		8 485	616	4 148	571		13 820
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące		(771)	(436)	(2 005)	(292)		(3 503)
Wartość bilansowa netto		7 715	180	2 144	278		10 317

Stan na 31.12.2016							
Wartość bilansowa brutto		8 431	503	3 051	497		12 482
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące		(577)	(344)	(1 718)	(255)		(2 894)
Wartość bilansowa netto		7 854	159	1 333	242		9 588

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2017 r.							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2017 r.		7 854	159	1 333	242		9 588
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych							
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)		54	134	1 630	111		1 929
Sprzedaż spółki zależnej (-)							
Zmniejszenia w wartości bilansowej netto (zbycie, likwidacja) (-)			(13)	(6)	0		(19)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)							
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)							
Amortyzacja (-)		(193)	(99)	(813)	(76)		(1 182)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)							
Odwrocenie odpisów aktualizujących							
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)							
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2017 r.		7 715	180	2 144	278		10 317



	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2016 r.							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2016 r.		7 766	160	1 313	241		9 480
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych							
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)		267	101	712	68		1 148
Sprzedaż spółki zależnej (-)							
Zmniejszenia w wartości bilansowej netto (zbycie, likwidacja) (-)			(1)	(5)			(6)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)							
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)							
Amortyzacja (-)		(179)	(101)	(687)	(67)		(1 034)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)							
Odwrócenie odpisów aktualizujących							
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)							
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016 r.		7 854	159	1 333	242		9 588



Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych została ujęta w następujących pozycjach skonsolidowanego rachunku zysków i strat:

	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Koszt własny sprzedaży	309	268
Koszty ogólnego zarządu	542	534
Koszty sprzedaży	331	232
Cena nabycia (koszt wytworzenia) innych aktywów		
Inne		
Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	1 182	1 034

W 2017 roku Grupa nie dokonała odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych.

Grupa nie posiadała na dzień 31.12.2017 r. zobowiązań umownych, obligujących ją do nabycia w przyszłości rzeczowych aktywów trwałych.

Rzeczowe aktywa trwałe nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Grupy.



7. Aktywa w leasingu

7.1. Leasing finansowy

Grupa Kapitałowa jako leasingobiorca użytkuje rzeczowe aktywa trwałe na podstawie umów leasingu finansowego. Wartość bilansowa aktywów będących przedmiotem umów leasingu finansowego przedstawia się następująco:

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 31.12.2017							
Wartość bilansowa brutto				1 213			1 213
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące				(381)			(381)
Wartość bilansowa netto				832			832
Stan na 31.12.2016							
Wartość bilansowa brutto				819			819
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące				(392)			(392)
Wartość bilansowa netto				427			427

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

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	razem
Stan na 31.12.2017				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe		319	417	736
Koszty finansowe (-)		(16)	(29)	(45)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych		303	388	691
Stan na 31.12.2016				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe		150	112	262
Koszty finansowe (-)		(7)	(9)	(16)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych		143	103	246



Grupa na podstawie umów leasingu finansowego użytkuje samochody.

Wykaz zawartych umów leasingu przedstawia poniższa tabela:

LP	Umowa	Przedmiot leasingu	Wartość umowy w zł	Okres obowiązywania umowy		Oprocentowanie	Zabezpieczenie
				od	do		
1	15/03960/LO	LAND ROVER	203 252,03	2015.09.01	2018.08.31	WIBOR 1M + marża	weksel własny in blanco
2	15/05670/LO	LEXUS	152 032,52	2015.12.07	2018.11.30	WIBOR 1M + marża	weksel własny in blanco
3	16/06359/LO	BMW	134 552,86	2016.11.08	2019.10.31	WIBOR 1M + marża	weksel własny in blanco
4	17/02834/LO	BMW	326 368,30	2017.06.07	2020.07.31	WIBOR 1M + marża	weksel własny in blanco
5	17/02835/LO	BMW	396 984,56	2017.06.07	2020.09.30	WIBOR 1M + marża	weksel własny in blanco

Szczegółowy wykaz zabezpieczeń spłaty zobowiązań zaciągniętych przez Grupę Kapitałową przedstawiono w nocie nr 9.6.

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie ujęto żadnych kosztów z tytułu warunkowych opłat leasingowych oraz nie występują opłaty subleasingowe, ponieważ aktywa użytkowane są wyłącznie przez Grupę.

7.2. Leasing operacyjny

Grupa Kapitałowa jako leasingobiorca nie użytkuje rzeczowych aktywów trwałych na podstawie umów leasingu operacyjnego.

8. Nieruchomości inwestycyjne

W skład nieruchomości inwestycyjnych wchodzi następujące grunty:

- nieruchomość gruntowa w Nowej Wsi Wrocławskiej,
- nieruchomość gruntowa w Ślęzie,
- nieruchomość gruntowa we Wrocławiu przy ul. Awicenny.

Nieruchomości inwestycyjne (model ceny nabycia)	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Wartość bilansowa netto na początek okresu	8 955	8 750
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych		
Nabycie nieruchomości		
Aktywowanie późniejszych nakładów	40	205
Sprzedaż spółki zależnej (-)		
Zbycie nieruchomości (-)		
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.)		
Amortyzacja (-)		
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)		
Odwrocenie odpisów aktualizujących		
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)		
Wartość bilansowa netto na koniec okresu, w tym:	8 995	8 955
Wartość bilansowa brutto	8 995	8 955
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące (-)	-	-

Nie dokonuje się amortyzacji nieruchomości gruntowych.

Zgodnie z polityką rachunkowości Grupy, nieruchomości inwestycyjne wykazywane są według historycznej ceny nabycia, zaś ich obecna wartość godziwa wynosi 30 553 tys. PLN.



9. Aktywa oraz zobowiązania finansowe

9.1. Kategorie aktywów oraz zobowiązań finansowych

Wartość aktywów finansowych prezentowana w skonsolidowanym bilansie odnosi się do następujących kategorii instrumentów finansowych określonych w MSR 39:

- 1 – pożyczki i należności (PiN)
- 2 – aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat – przeznaczone do obrotu (AWG-O)
- 3 – aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat – wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej (AWG-W)
- 4 – inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności (IUTW)
- 5 – aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (ADS)
- 6 – instrumenty pochodne zabezpieczające (IPZ)
- 7 – aktywa poza zakresem MSR 39 (Poza MSR39)

	Nota	Kategorie instrumentów finansowych wg MSR 39						Razem
		PiN	AWG-O	AWG-W	IUTW	ADS	IPZ	
Stan na 31.12.2017								
Aktywa trwałe:								
Pożyczki	9.2	239						239
Pochodne instrumenty finansowe	9.3							-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	9.4							-
Aktywa obrotowe:								
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	12	40 870					10 081	50 952
Pożyczki	9.2	77						77
Pochodne instrumenty finansowe	9.3							-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	9.4							-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	135 005						135 005
Kategoria aktywów finansowych razem		176 192	-	-	-	-	10 081	186 273

Stan na 31.12.2016

Aktywa trwałe:								
Pożyczki	9.2	824						824
Pochodne instrumenty finansowe	9.3							-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	9.4							-
Aktywa obrotowe:								
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	12	26 971					8 503	35 474
Pożyczki	9.2	13						13
Pochodne instrumenty finansowe	9.3							-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	9.4							-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	55 987						55 987
Kategoria aktywów finansowych razem		83 795	-	-	-	-	8 503	92 298

*Aktywa poza MSR 39 obejmują należności z tytułu podatków.



Przeprowadzona analiza pod kątem zastosowania MSSF 9 po raz pierwszy od 1 stycznia 2018 wykazała, że aktywa finansowe kwalifikowane dotychczas zgodnie z MSR 39 do kategorii pożyczek i należności zostaną rozpoznane jako wyceniane w zamortyzowanym koszcie, a wpływ szacowanych oczekiwanych strat kredytowych nie będzie istotny z uwagi na specyfikę modelu działania Grupy.

Wartość zobowiązań finansowych prezentowana w skonsolidowanym bilansie odnosi się do następujących kategorii instrumentów finansowych określonych w MSR 39:

- 1 – zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat – przeznaczone do obrotu (ZWG-O)
- 2 – zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat – wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej (ZWG-W)
- 3 – zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu (ZZK)
- 4 – instrumenty pochodne zabezpieczające (IPZ)
- 5 – zobowiązania poza zakresem MSR 39 (Poza MSR39)

Nota	Kategorie instrumentów finansowych wg MSR 39					Razem
	ZWG-O	ZWG-W	ZZK	IPZ	Poza MSR39*	

Stan na 31.12.2017

Zobowiązania długoterminowe:						
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9.5		173 240			173 240
Leasing finansowy	7		388			388
Pochodne instrumenty finansowe	9.3					–
Pozostałe zobowiązania	17		6 626			6 626
Zobowiązania krótkoterminowe:						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	17		49 730		3 122	52 852
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9.5		847			847
Leasing finansowy	7		303			303
Pochodne instrumenty finansowe	9.3					–
Kategoria zobowiązań finansowych razem		–	–	231 134	–	234 255

Stan na 31.12.2016

Zobowiązania długoterminowe:						
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9.5		69 790			69 790
Leasing finansowy	7		103			103
Pochodne instrumenty finansowe	9.3					–
Pozostałe zobowiązania	17		5 381			5 381
Zobowiązania krótkoterminowe:						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	17		23 353		7 907	31 260
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9.5		31 167			31 167
Leasing finansowy	7		143			143
Pochodne instrumenty finansowe	9.3					–
Kategoria zobowiązań finansowych razem		–	–	129 937	–	137 844

*Zobowiązaniapoz MSR 39 obejmują należności z tytułu podatków.

Przeprowadzona analiza pod kątem zastosowania MSSF 9 po raz pierwszy od 1 stycznia 2018 wykazała, że zobowiązania finansowe kwalifikowane dotychczas zgodnie z MSR 39 do kategorii zobowiązań finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu nie będą wymagały zmiany kategorii.



9.2. Należności i pożyczki

Grupa dla celów prezentacji w skonsolidowanym bilansie wyodrębnia klasę należności i pożyczek (MSSF 7.6). W części długoterminowej należności i pożyczki prezentowane są w bilansie w jednej pozycji. W części krótkoterminowej Grupa, zgodnie z wymogami MSR 1, odrębnie prezentuje należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności. Pozycje bilansu z klasy należności i pożyczek przedstawia poniższa tabela. Ujawnienia odnoszące się do należności zamieszczone są w nocie nr 12.

	Nota	31.12.2017	31.12.2016
Aktywa trwałe:			
Pożyczki		239	824
Należności i pożyczki długoterminowe		239	824
Aktywa obrotowe:			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		50 952	35 474
Pożyczki		77	13
Należności i pożyczki krótkoterminowe		51 029	35 487
Należności i pożyczki, w tym:		51 267	36 311
Należności	12	50 952	35 474
Pożyczki	9.2	316	837

Udzielone pożyczki wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansowa pożyczek uważana jest za rozsądne przybliżenie wartości godziwej (patrz nota nr 9.7 dotycząca wartości godziwej).

Zmiana wartości bilansowej pożyczek, w tym odpisów aktualizujących ich wartość, przedstawia się następująco:

	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Wartość brutto		
Saldo na początek okresu	837	1 145
Połączenie jednostek gospodarczych	-	-
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	156	35
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	40	50
Splata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(717)	(393)
Sprzedaż jednostek zależnych (-)	-	-
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	316	837
Odpisy z tytułu utraty wartości		
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	-	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	316	837

Nie występują przesłanki wskazujące na konieczność utworzenia odpisów aktualizujących wartość pożyczek.



9.3. Pochodne instrumenty finansowe

Grupa nie zawiera istotnych transakcji w walutach obcych, wobec powyższego nie wykorzystuje instrumentów pochodnych zabezpieczających ekspozycję na ryzyko walutowe i stopy procentowej.

9.4. Pozostałe aktywa finansowe

W okresach objętych sprawozdaniem nie występują pozostałe aktywa finansowe.

9.5. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

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

	Zobowiązania krótkoterminowe		Zobowiązania długoterminowe	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:				
Kredyty w rachunku kredytowym	-	-	-	-
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	-	-
Pożyczki	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	847	31 167	173 240	69 790
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	847	31 167	173 240	69 790
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	847	31 167	173 240	69 790



Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Grupa Kapitałowa 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 9.7.

Informacje dotyczące charakteru i zakresu ryzyka, na które narażona jest Grupa Kapitałowa z tytułu zaciągniętych kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych prezentuje poniższa tabela (patrz również nota nr 27 dotycząca ryzyk):

Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2017

	Wartość nominalna	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
					w walucie	w PLN	krótko-terminowe	długo-terminowe
Stan na 31.12.2017								
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii D	75 000	PLN	WIBOR 6M + marża	26.04.2020 r.		74 987	674	74 313
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii E	100 000	PLN	WIBOR 6M + marża	18.06.2021 r.		99 100	173	98 927
Obligacje razem wg stanu na dzień 31.12.2017	175 000					174 087	847	173 240

Krótkoterminowe		Długoterminowe			RAZEM
do 6 m-cy	do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	Powyżej 5 lat	

Stan na 31.12.2017

Kredyty inwestorskie spółek operacyjnych	-	-	-	-	-	-	-	-
--	---	---	---	---	---	---	---	---

Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem 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

Krótkoterminowe		Długoterminowe			RAZEM
do 6 m-cy	do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	Powyżej 5 lat	

Stan na 31.12.2016

Kredyty inwestorskie spółek operacyjnych	-	-	-	-	-	-	-	-
--	---	---	---	---	---	---	---	---

Kredyty i obligacje oprocentowana są na bazie zmiennych stóp procentowych w oparciu o referencyjną stopę WIBOR 3M dla kredytów i WIBOR 6M dla obligacji. Marża obligacji jest zmienna w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej i może wynosić 3,2–3,6% (dla obligacji serii D) lub 3,1–3,5% (dla obligacji serii E) w skali roku. Efektywna stopa procentowa dla wyemitowanych obligacji wynosi od 5,1053% do 5,4647%.



9.6. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

- 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 wielomieszkaniaowej 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 wielomieszkaniaowej 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. Kredyty wypłacane będą w walucie polskiej i są oprocentowane w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę PKO BP.

Zabezpieczeniem spłaty Kredytu jest m.in.:

- hipoteka umowna do kwoty 91 725 000,00 PLN, ustanowiona docelowo na pierwszym miejscu na prawie wieczystego użytkowania działki nr 3/12 położonej we Wrocławiu przy ul. Tęczowej,
- weksel własny in blanco wystawiony przez Lokum 5 wraz z deklaracją wekslową,
- poręczenie wekslowe udzielone przez Spółkę dominującą,
- zastaw rejestrowy na wszystkich rachunkach Lokum 5 prowadzonych przez PKO BP, za wyjątkiem Otwartych Mieszkaniaowych Rachunków Powierniczych.

W dniu 30.11.2017 r. Lokum 5 dokonała całkowitej spłaty kredytu przeznaczonego na realizację etapu IIB inwestycji Lokum Victoria. Wraz z dokonaniem całkowitej spłaty kredytu nastąpiło rozwiązanie umowy kredytowej oraz została rozpoczęta procedura zwalniania zabezpieczeń zakończonej umowy.

W dniu 01.12.2017 r. Lokum 5 dokonała całkowitej spłaty kredytu przeznaczonego na realizację III etapu inwestycji Lokum Victoria. Wraz z dokonaniem całkowitej spłaty kredytu nastąpiło rozwiązanie umowy kredytowej oraz została rozpoczęta procedura zwalniania zabezpieczeń zakończonej umowy.

Hipoteka stanowiącą zabezpieczenie spłaty Kredytu została wykreślona po dniu bilansowym w dniu 08.03.2018 r.

- W dniu 11.08.2017 r. Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 S.K.A. (Lokum 8) – spółka zależna zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu inwestorskiego (Umowa) z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. (PKO BP), na mocy której Lokum 8 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 44 657 892,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji wielomieszkaniaowej pod nazwą „LOKUM VISTA – Etap I”, realizowanej na działkach położonych przy ul. Walerego Sławka w Krakowie (Nieruchomość). Całkowita wypłata Kredytu nastąpi w terminie do dnia 31.03.2019 r., zaś termin spłaty został ustalony na dzień 01.12.2019 r. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę PKO BP.

Zabezpieczeniem spłaty Kredytu jest m.in.:

- hipoteka umowna do kwoty 66 986 838,00 PLN, ustanowiona na pierwszym miejscu na prawie własności działek położonych w Krakowie przy ulicy Walerego Sławka,
- weksel własny in blanco wystawiony przez Lokum 8 wraz z deklaracją wekslową,
- poręczenie wekslowe udzielone przez Spółkę dominującą.

- W dniu 28.09.2017 r. Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k. (Lokum 7) – spółka zależna zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o Kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności (Umowa) z Alior Bank Spółką Akcyjną z siedzibą w Warszawie (Alior), na mocy której Lokum 7 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 33 773 000,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją inwestycji wielomieszkaniaowej pod nazwą „Lokum VENA” – Etap I, realizowanej na działkach położonych przy ul. Poniatowskiego/Prusa we Wrocławiu (Nieruchomość). Całkowita wypłata Kredytu nastąpi w terminie do dnia 31.03.2019 r., zaś termin spłaty został ustalony na dzień 31.03.2020 r. 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 i prowizję Alior Banku.

Zabezpieczeniem spłaty Kredytu jest m.in.:

- hipoteka umowna łączna do kwoty 50 660 000,00 PLN ustanowiona na pierwszym miejscu na prawie własności działek położonych we Wrocławiu przy ul. Poniatowskiego/Prusa,
- sądowy zastaw rejestrowy na wierzytelności pieniężnej z mieszkaniowego rachunku powierniczego,
- poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez Spółkę dominującą.



9.7. Pozostałe informacje dotyczące instrumentów finansowych

9.7.1. Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych

Porównanie wartości bilansowej aktywów oraz zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą przedstawia się następująco:

Klasa instrumentu finansowego	Nota	31.12.2017		31.12.2016	
		Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:					
Pożyczki	9.2	316	316	837	837
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	12	40 870	40 870	26 971	26 971
Pochodne instrumenty finansowe	9.3	–	–	–	–
Papiery dłużne	9.4	–	–	–	–
Akcje spółek notowanych	9.4	–	–	–	–
Udziały, akcje spółek nienotowanych*	9.4	–	–	–	–
Jednostki funduszy inwestycyjnych	9.4	–	–	–	–
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych	9.4	–	–	–	–
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	135 005	135 005	55 987	55 987
Zobowiązania:					
Kredyty w rachunku kredytowym	9.5	–	–	–	–
Kredyty w rachunku bieżącym	9.5	–	–	–	–
Pożyczki	9.5	–	–	–	–
Dłużne papiery wartościowe	9.5	175 847	174 087	100 957	100 957
Leasing finansowy	7	691	691	246	246
Pochodne instrumenty finansowe	9.3	–	–	–	–
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	18	56 356	56 356	28 734	28 734

* Wartość godziwą aktywów oraz zobowiązań finansowych, które zgodnie z polityką rachunkowości Grupa Kapitałowa ujmuje w bilansie według zamortyzowanego kosztu, a dla których nie istnieje aktywny rynek, ustalono na potrzeby sporządzenia noty jako wartość bieżącą przyszłych przepływów pieniężnych, zdyskontowanych rynkową stopą procentową.

Grupa Kapitałowa nie dokonywała wyceny wartości godziwej należności oraz zobowiązań z tytułu dostaw i usług – ich wartość bilansowa uznawana jest przez Grupę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej.

9.7.2. Przekwalifikowanie

Grupa Kapitałowa nie dokonała przekwalifikowania składników aktywów finansowych, które spowodowałyby zmianę zasad wyceny tych aktywów pomiędzy wartością godziwą a ceną nabycia lub metodą zamortyzowanego kosztu.

9.7.3. Wyłączenie z bilansu

Na dzień 31.12.2017 Grupa Kapitałowa nie posiadała aktywów finansowych, których przeniesienia nie kwalifikują się do wyłączenia z bilansu.



10. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony

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

	Nota	31.12.2017	31.12.2016
Saldo na początek okresu:			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		17 377	355
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		431	32
Podatek odroczony per saldo na początek okresu		16 946	323
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:			
Rachunek zysków i strat (+/-)	22	14 017	16 623
Inne całkowite dochody (+/-)		-	-
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych		-	-
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)		-	-
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:		30 962	16 946
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		33 280	17 377
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		2 318	431

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	Przeniesienie do innej pozycji	
Stan na 31.12.2017					
Aktywa:					
Wartości niematerialne	-				-
Rzeczowe aktywa trwałe	29	117			146
Nieruchomości inwestycyjne	20 277				20 277
Pochodne instrumenty finansowe	-				-
Zapasy	66 125	(6 134)			59 991
Należności z tytułu dostaw i usług	803	(256)			547
Kontrakty budowlane	-				-
Inne aktywa	-				-
Zobowiązania:					
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	60	28			88
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	553	247			800
Pozostałe rezerwy	-				-
Pochodne instrumenty finansowe	-				-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-				-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	1 365	(518)			847
Inne zobowiązania	-				-



Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku
sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej
Wszystkie kwoty podane są w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	Przeniesienie do innej pozycji	
Inne:					
Nierozliczone straty podatkowe	2 246	90 219			92 465
Razem różnice przejściowe	91 458	83 703	–	–	175 161
Stawka podatku	19%				19%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	17 377				33 280

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy:

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	rozliczenie połączenia	
Stan na 31.12.2017					
Aktywa:					
Wartości niematerialne	–				–
Rzeczowe aktywa trwałe	–				–
Nieruchomości inwestycyjne	–				–
Pochodne instrumenty finansowe	–				–
Zapasy	2 269	9 305			11 574
Należności z tytułu dostaw i usług	–				–
Kontrakty budowlane	–				–
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	–				–
Zobowiązania:					
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	–				–
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	–				–
Pozostałe rezerwy	–				–
Pochodne instrumenty finansowe	–				–
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	–				–
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	–	627			627
Inne zobowiązania	–				–
Inne:					
Razem różnice przejściowe	2 269	9 932	–	–	12 201
Stawka podatku	19%				19%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	431				2 318



11. Zapasy

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej ujęte są następujące pozycje zapasów:

	31.12.2017			31.12.2016		
	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem
Materiały		143	143		72	72
Półprodukty i produkty w toku	153 096	151 476	304 573	149 180	62 570	211 750
Produkty gotowe	4 109	10 280	14 388	4 588	11 765	16 353
Towary	11 668	363	12 031	27 817	214	28 030
Wartość bilansowa zapasów razem	168 874	162 262	331 135	181 585	74 620	256 205

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

W 2017 roku Grupa Kapitałowa ujęła w działalności operacyjnej skonsolidowanego rachunku zysków i strat koszty sprzedanych zapasów oraz nieprzypisane pośrednie koszty produkcji łącznie w kwocie 133 019 tys. PLN (2016 rok: 128 884 tys. PLN).

W poprzednim okresie sprawozdawczym dokonano oceny wartości rynkowej wyrobów gotowych niesprzedanych do tej pory, w tym miejsc postojowych w halach garażowych położonych na kondygnacji podziemnej w inwestycji Lokum Da Vinci. Stwierdzono, że koszt wytworzenia miejsc postojowych w halach garażowych przewyższa wartość możliwą do uzyskania z ich sprzedaży i z tego względu konieczne jest dokonanie odpisu aktualizującego. W bieżącym okresie nie rozwiązano odpisów aktualizujących, zmniejszenie wartości odpisu aktualizującego zapasy wynika z jego wykorzystania przy sprzedaży miejsc postojowych objętych odpisem. Na dzień 31.12.2017 roku odpis aktualizujący wartość zapasów wynosił 9 799 tys. PLN (na dzień 31.12.2016 roku: 12 547 tys. PLN; zawiązanie: 0 tys. PLN; rozwiązanie: 0 tys. PLN; wykorzystanie: 2 748 tys. PLN).

Wartość zapasów będących przedmiotem zabezpieczenia z tytułu zawartych umów kredytowych na dzień 31.12.2017 roku wynosiła 129 208 tys. PLN (na dzień 31.12.2016 roku wynosiła 65 803 tys. PLN).

Wartość hipotek ustanowionych na zapasach Grupy na dzień 31.12.2017 roku wynosiła 209 372 tys. PLN (na dzień 31.12.2016 roku wynosiła 232 215 tys. PLN).

12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, ujemowane przez Grupę w ramach klasy należności i pożyczek (patrz nota nr 9.2) przedstawiają się następująco:

Należności długoterminowe:

	31.12.2017	31.12.2016
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-
Kaucje wpłacone z innych tytułów	-	-
Pozostałe należności, w tym:	239	824
Pożyczka dla Olczyk sp.j. (dawniej Halit sp. z o.o.)	131	794
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	-	-
Należności długoterminowe	239	1 118

W roku 2017 i 2016 Grupa nie dokonała odpisów należności długoterminowych.



Należności krótkoterminowe:

	31.12.2017	31.12.2016
Aktywa finansowe (MSR 39):		
Należności z tytułu dostaw i usług	14 237	13 793
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(605)	(881)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	13 632	12 912
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych		
Środki należne z tytułu otwartego rachunku powierniczego	27 238	14 059
Należności z tytułu nieruchomości przejętych pod drogi publiczne		
Inne należności		
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)		
Pozostałe należności finansowe netto		
Należności finansowe	40 870	26 971
Aktywa niefinansowe (poza MSR 39):		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	6 872	7 129
Przedpłaty i zaliczki	3 209	1 374
Pozostałe należności niefinansowe		
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)		
Należności niefinansowe	10 081	8 503
Należności krótkoterminowe razem	50 952	35 474

Wartość bilansowa należności z tytułu dostaw i usług uznawana jest przez Grupę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej (patrz nota nr 9.7).

W roku 2017 Grupa nie dokonała odpisów aktualizujących należności krótkoterminowe.

W roku 2016 Grupa dokonała odpisów aktualizujących należności krótkoterminowe w wysokości 867 tys. PLN.

Grupa Kapitałowa dokonała oceny należności ze względu na utratę ich wartości zgodnie ze stosowaną polityką rachunkowości (patrz podpunkt c) w punkcie „Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości”). Na podstawie przeprowadzonej oceny wpływu zastosowania MSSF 9 po raz pierwszy od 1 stycznia 2018 roku, nie stwierdzono istotnych podstaw do rozpoznawania utraty wartości na szacowane straty.

Zmiany odpisów aktualizujących wartość należności w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym prezentują poniższe tabele:

	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Stan na początek okresu	881	14
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	–	867
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	(276)	–
Odpisy wykorzystane (-)	–	–
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	–	–
Stan na koniec okresu	605	881

W poprzednim okresie sprawozdawczym utworzono odpis aktualizujący z tytułu przeterminowanych należności na kwotę 867 tys. PLN. W bieżącym okresie otrzymano spłatę części tych należności, wobec czego dokonano odwrócenia odpisu aktualizującego w wartości 276 tys. PLN.



13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31.12.2017	31.12.2016
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	134 315	55 904
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	625	26
Środki pieniężne w kasie	65	57
Depozyty krótkoterminowe	–	–
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	135 005	55 987

Na dzień 31.12.2017 r. środki pieniężne w kwocie 516,73 PLN podlegały ograniczeniom w dysponowaniu z tytułu zawartych z PKO BP S.A. umów kredytu inwestorskiego, na mocy których środki pieniężne pochodzące z wpłat od nabywców lokali realizowanych w ramach kredytowanych przedsięwzięć inwestycyjnych zgromadzone są na rachunku wyodrębnionych wpływów. Na dzień bilansowy przyznane limity kredytowe nie zostały uruchomione.

Grupa Kapitałowa dla celów sporządzenia skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych klasyfikuje środki pieniężne w sposób przyjęty do prezentacji w bilansie. Wartościowe uzgodnienie środków pieniężnych wykazanych w bilansie oraz rachunku przepływów przedstawiono w notcie nr 24.

14. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana

Grupa nie posiada aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży.

W okresach objętych sprawozdaniem Grupa nie prowadziła działalności, która została zaniechana.

15. Kapitał własny

15.1. Kapitał podstawowy

Podmiot dominujący Lokum Deweloper S.A. został zarejestrowany w 2011 roku. Na dzień 31.12.2017 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.

Zmiany liczby akcji w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wynikają z następujących transakcji z właścicielami:

	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Akcje wyemitowane i w pełni opłacone:		
Liczba akcji na początek okresu	18 000 000	18 000 000
Emisja akcji	–	–
Liczba akcji na koniec okresu	18 000 000	18 000 000

W dniu 2 grudnia 2015 r. Uchwałą Zarządu Lokum Deweloper S.A. nr 3 w sprawie przydziału Akcji Serii C oferowanych w drodze oferty publicznej nastąpił przydział 3 000 000 (trzy miliony) akcji zwykłych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 0,20 PLN każda i łącznej wartości nominalnej równej 600 000,00 PLN. Objęcie akcji serii C oraz wniesienie wkładów na ich pokrycie podwyższa kapitał zakładowy Spółki o kwotę 600 000,00 PLN. Na mocy powyższej uchwały kapitał zakładowy Spółki wynosi 3 600 000,00 PLN (trzy miliony sześćset tysięcy złotych) i dzieli się na 18 000 000 (osiemnaście milionów) akcji o wartości nominalnej 0,20 PLN (dwadzieścia groszy) każda.



Akcjonariat

Na dzień 31.12.2017 roku struktura akcjonariatu Lokum Deweloper S.A. przedstawiała się następująco:

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Stan na 31.12.2016				
Halit s.à r.l.	15 100 000	15 100 000	0,20 PLN	83,89%
Pozostali akcjonariusze*	2 900 000	2 900 000	0,20 PLN	16,11%
Razem	18 000 000	18 000 000		100%

* udział poszczególnych podmiotów poniżej 5% kapitału podstawowego

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

15.2. Pozostałe kapitały

Kwoty prezentowane w pozycji pozostałe kapitały są wynikiem następujących zdarzeń:

- Rok 2009 (stan początkowy 240 tys. PLN) – kwota 18 593 tys. PLN dotyczy wkładu wniesionego przez Dariusza Olczyk do Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp.k. oraz wpłaty na poczet objęcia certyfikatów w FORUM XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty.
- Rok 2010 – kwota (10 234) tys. PLN dotyczy wypłaty na rzecz Dariusza Olczyka tytułem zwrotu wkładu w Olczyk sp. z o.o. LOKUM sp.k. po przekształceniu spółki w Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 S.K.A. oraz wpłaty na poczet objęcia certyfikatów w FORUM XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty.
- Rok 2011 – kwota 22 308 tys. PLN dotyczy wpłat na poczet objęcia certyfikatów w FORUM XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty; kwota 864 tys. PLN wynika ze zmian struktury Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper (transakcje z podmiotami niekontrolującymi).
- Rok 2012 – kwota (988) tys. PLN wynika ze zmian struktury Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper (transakcje z podmiotami niekontrolującymi); kwota (2 044) tys. PLN dotyczy pokrycia strat z lat ubiegłych.
- Rok 2013 – kwota (2 823) tys. PLN dotyczy pokrycia strat z kapitału zapasowego w Grupie Kapitałowej Lokum Deweloper.
- Rok 2014 – kwota (6 099) tys. PLN dotyczy pokrycia strat z kapitału zapasowego w Grupie Kapitałowej Lokum Deweloper.
- Rok 2015 – kwota 72 347 tys. PLN, z tego 34 007 tys. PLN wynika z emisji akcji (nadwyżka z emisji akcji powyżej wartości nominalnej), a 38 340 tys. PLN związana z przekazaniem wyniku finansowego na kapitał w Grupie.
- Rok 2016 – kwota (18 844) tys. PLN, z tego (11 160) tys. PLN dotyczy wypłaty dywidendy na rzecz akcjonariuszy Lokum Deweloper S.A., a (7 684) tys. PLN wynika z pokrycia strat z kapitału zapasowego w Grupie Kapitałowej Lokum Deweloper.
- Rok 2017 – kwota 86 245 tys. PLN, z tego (13 890) tys. PLN dotyczy wypłaty dywidendy na rzecz akcjonariuszy Lokum Deweloper S.A., a 100 135 tys. PLN wynika z przekazania wyniku finansowego na kapitał zapasowy w Grupie Kapitałowej Lokum Deweloper.

15.3. Programy płatności akcjami

W Grupie Kapitałowej nie funkcjonują programy motywacyjne, w ramach których pracownicy uzyskują opcje zamienne na akcje Spółki dominującej



15.4. Udziały niedające kontroli

Prezentowane w kapitale własnym Grupy udziały niedające kontroli odnoszą się do następujących jednostek zależnych:

	31.12.2017	31.12.2016
Olczyk sp. z o.o. Lokum sp.k.	(139)	176
Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp.k.	(220)	26
Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp.k.	527	1 324
Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k.	(1 059)	(564)
Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp.k.	(517)	1 086
Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp.k.	826	(175)
Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k.	(136)	(100)
Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp.k.	(385)	(115)
Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp.k.	(329)	(135)
Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp.k.	(130)	(34)
Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A.	0	0
Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A.	(1)	0
Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 S.K.A.	0	0
LOKUM DEWELOPER FIZ	20	-
Udziały niedające kontroli razem	(1 542)	1 488

	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Saldo na początek okresu	1 488	180
Zmiana struktury Grupy (transakcje z podmiotami niekontrolującymi):		
Wpłaty właściciela		
Zmiana struktury Grupy: rozliczenie udziałów niedających kontroli, wyłączenie spod konsolidacji (-)	20	0
Udział mniejszości w agio		
Zaliczki i dywidendy	(8 269)	(2 801)
Dochody całkowite:		
Zysk (strata) netto za okres (+/-)	5 219	4 109
Inne całkowite dochody za okres (po opodatkowaniu) (+/-)		
Inne zmiany		
Saldo udziałów niedających kontroli na koniec okresu	(1 542)	1 488

Transakcje kapitałowe pomiędzy Grupą a podmiotami niekontrolującymi, które nie skutkowały utratą kontroli, zostały rozliczone bezpośrednio w kapitale (patrz podpunkt c) w punkcie „Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości”)



16. Świadczenia pracownicze

16.1. Koszty świadczeń pracowniczych

	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Koszty wynagrodzeń	9 690	7 385
Koszty ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	1 729	1 386
Koszty programów płatności akcjami	–	–
Koszty przyszłych świadczeń (rezerwy na nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne)	28	30
Koszty świadczeń pracowniczych razem	11 447	8 801

16.2. Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych ujęte w skonsolidowanym bilansie obejmują:

	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:				
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	–	–	–	–
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	–	–	–	–
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	800	553	–	–
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	800	553	–	–
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze:				
Rezerwy na nagrody jubileuszowe	–	–	–	–
Rezerwy na odprawy emerytalne	–	–	88	60
Pozostałe rezerwy	–	–	–	–
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze	–	–	88	60
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	800	553	88	60



Na zmianę stanu innych długoterminowych świadczeń pracowniczych wpływ miały następujące pozycje:

	Rezerwy na inne długoterminowe świadczenia pracownicze			
	nagrody jubileuszowe	odprawy emerytalne	pozostałe	razem
za okres od 01.01 do 31.12.2017 r.				
Stan na początek okresu		60		60
Zmiany ujęte w rachunku zysków i strat:		28		28
Koszty bieżącego i przeszłego zatrudnienia				
Koszty odsetek				
Zyski (-) lub straty (+) aktuarialne				
Zmiany bez wpływu na rachunek zysków i strat:				
Wyłacone świadczenia (-)				
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych				
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)				
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31.12.2017 r.		88		88
za okres od 01.01 do 31.12.2016 r.				
Stan na początek okresu		30		30
Zmiany ujęte w rachunku zysków i strat:		30		30
Koszty bieżącego i przeszłego zatrudnienia				
Koszty odsetek				
Zyski (-) lub straty (+) aktuarialne				
Zmiany bez wpływu na rachunek zysków i strat:				
Wyłacone świadczenia (-)				
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych				
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)				
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31.12.2016 r.		60		60

Wartość bieżąca rezerw została wyliczona w sposób aktuarialny przy zastosowaniu metody prognozy uprawnień jednostkowych (patrz również punkt dotyczący niepewności szacunków – podpunkt c) w punkcie „Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości”):

Do kalkulacji rezerw przyjęto wiarygodne założenia aktuarialne i następujące informacje makroekonomiczne aktualne na moment sporządzenia wyceny:

- Przyjęto długookresową roczną stopę wzrostu wynagrodzeń na poziomie 5,0%, co stanowi sumę dwu założeń:
 - 1) realnej rocznej stopy wzrostu wynagrodzeń w wysokości 2,5%, oraz
 - 2) długookresowej rocznej stopy inflacji (celu inflacyjnego NBP) na poziomie 2,5%.
- Do dyskontowania przyszłych wypłat świadczeń przyjęto stopę dyskontową w wysokości 3,3%, tj. na poziomie rentowności najbezpieczniejszych długoterminowych papierów wartościowych notowanych na polskim rynku kapitałowym wg stanu na dzień wyceny.
- Prawdopodobieństwa odejść pracowników obliczono na podstawie historycznych danych dotyczących rotacji zatrudnienia w Grupie oraz danych statystycznych dotyczących odejść pracowniczych w branży.
- Umieralność i prawdopodobieństwa dożycia przyjęto zgodnie z Tablicami Trwania Życia 2016, publikowanymi przez Główny Urząd Statystyczny. Przyjęto, że populacja zatrudnionych w Spółce odpowiada średniej dla Polski pod względem umieralności.



- Przyjęto normalny tryb przechodzenia pracowników na emeryturę według szczegółowych zasad zawartych w ustawie emerytalnej, z wyjątkiem tych zatrudnionych, którzy wg informacji dostarczonych przez Spółkę spełnią warunki wymagane do skorzystania z prawa do przejścia na wcześniejszą emeryturę.
- Nie obliczano oddzielnie rezerwy na odprawy rentowe; w zamian nie uwzględniono osób, które przeszły na rentę przy obliczaniu prawdopodobieństw odejść pracowników.
- Oddzielnie obliczano zobowiązania krótkoterminowe (o terminie wymagalności do 1 roku) i zobowiązania długoterminowe (powyżej 1 roku).

17. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (patrz również nota nr 9) przedstawiają się następująco:

Zobowiązania krótkoterminowe:

	31.12.2017	31.12.2016
<i>Zobowiązania finansowe (MSR 39):</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym:	48 674	23 199
– z tytułu wpłat klientów na zakup lokali mieszkalnych	26 644	13 559
Kaucje gwarancyjne	1 054	
Inne zobowiązania finansowe	2	154
Zobowiązania finansowe	49 730	23 353
<i>Zobowiązania niefinansowe (poza MSR 39):</i>		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	3 122	7 907
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy		
Zaliczki otrzymane na usługi budowlane		
Inne zobowiązania niefinansowe		
Zobowiązania niefinansowe	3 122	7 907
Zobowiązania krótkoterminowe razem	52 852	31 260

Wartość bilansowa zobowiązań z tytułu dostaw i usług uznawana jest przez Grupę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej (patrz nota nr 9.7).

Pozostałe zobowiązania długoterminowe:

	31.12.2017	31.12.2016
<i>Zobowiązania finansowe (MSR 39):</i>		
Kaucje gwarancyjne	6 626	5 381
Zobowiązania finansowe	6 626	5 381
<i>Zobowiązania niefinansowe (poza MSR 39)</i>		
Zobowiązania niefinansowe	–	–
Zobowiązania długoterminowe pozostałe razem	6 626	5 381



18. Rozliczenia międzyokresowe

	Rozliczenia krótkoterminowe		Rozliczenia długoterminowe	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Aktywa – rozliczenia międzyokresowe:				
Opłacone prowizje od kredytów*	108	297	70	289
Inne koszty opłacone z góry (ubezpieczenia i przedpłaty)	271	338	3	33
Aktywa – rozliczenia międzyokresowe razem	379	635	73	322
Pasywa – rozliczenia międzyokresowe:				
Przychody przyszłych okresów/wpłaty na lokale	35 805	3 542	–	–
Inne rozliczenia	–	–	–	–
Pasywa – rozliczenia międzyokresowe razem	35 805	3 542	–	–

* Rozliczane w czasie prowizje od kredytów dotyczą kredytów, które na dzień bilansowy nie są jeszcze wykorzystane.

Przychody przyszłych okresów obejmują wpłaty dokonane przez klientów na poczet zakupu lokali.

19. Umowy o usługę budowlaną

Grupa Kapitałowa nie osiąga przychodów z tytułu umów o usługę budowlaną.

20. Przychody i koszty operacyjne

Zgodnie z MSR 18 przychody ze sprzedaży produktów, towarów, materiałów i usług, po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług, rabaty i upusty są rozpoznawalne w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z ich własności zostały przeniesione na kupującego. Grupa dokonała analizy przychodów stosując 5 kroków wskazanych przez MSSF 15:

- 1) identyfikacja umów – Grupa zawiera umowy na sprzedaż lokali mieszkalnych (zwykle wraz ze sprzedażą komórek lokatorskich, miejsc parkingowych i garaży), jak również na wykonywanie prac wykończeniowych oraz sprzedaż przyłączy. Sprzedaż lokali dokumentowana jest najczęściej umowami przedwstępnymi, następującymi po nich protokołami przekazania oraz aktami notarialnymi, stanowiącymi ostateczną umowę sprzedaży.
- 2) określenie zobowiązań umownych – klienci Grupy zwykle otrzymują łączne świadczenia (sprzedaż mieszkań wraz ze sprzedażą komórek lokatorskich, miejsc parkingowych i garaży). Przypadki, kiedy świadczenia są ujmowane odrębnie, nie stanowią istotnej części przychodów Grupy.
- 3) ustalenie ceny transakcyjnej – Grupa uwzględnia spodziewane rabaty, bonusy, zwroty oraz wartość pieniądza w czasie. Według Grupy nie są to czynniki istotne w określaniu ceny transakcyjnej
- 4) alokacja ceny transakcyjnej do poszczególnych zobowiązań umownych – Grupa ustala ceny transakcyjne biorąc pod uwagę obserwowalne ceny rynkowe dóbr i usług. Koszty wytworzenia przypisane do umów sprzedaży alokowane są na podstawie kluczy podziału.
- 5) ujęcie przychodów – przychody Grupy ujmowane są na przestrzeni czasu lub w danym momencie, w zależności od sposobu przekazania kontroli nad dobrem/usługą. Kategorie przychodów realizowanych w ciągu okresu przez Grupę ujmowane są w momencie przekazania klientom mieszkań i innych pomieszczeń na bazie podpisanego protokołu przekazania, po wpłacie całości ceny za lokal.

Nie stwierdzono różnic, które w istotny sposób wpłynęłyby na dane prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym pomiędzy dotychczas stosowanymi zasadami rachunkowości a wymaganiami MSSF 15.



Przychody ze sprzedaży i przychody ogółem prezentują się następująco:

	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	221 233	189 327
Pozostałe przychody operacyjne	3 191	3 663
Zysk ze sprzedaży jednostki zależnej	-	-
Przychody finansowe	1 241	936
Przychody z działalności kontynuowanej, razem	225 665	193 926

Przychody z działalności zaniechanej nie wystąpiły. Grupa nie prowadzi sprzedaży poza granicami Polski, tym samym całość jej przychodów dotyczy sprzedaży zrealizowanej na terenie kraju.

Podobnie jak w ubiegłym roku sprawozdawczym, podstawowym rodzajem działalności Grupy jest działalność deweloperska. Przychody ze sprzedaży w okresie sprawozdawczym zostały w szczególności osiągnięte z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i komórek lokatorskich (202 577 tys. PLN), miejsc garażowych, komórek garażowych i naziemnych miejsc postojowych (9 483 tys.PLN), lokali usługowych (3 821 tys. PLN), wykończenia „Lokale pod klucz” (3 096 tys.PLN) oraz pozostałych (2 256 tys.PLN).

Koszty operacyjne i koszty ogółem prezentują się następująco:

	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Działalność kontynuowana		
Koszt własny sprzedaży	133 019	128 884
Koszty sprzedaży	11 414	7 797
Koszty ogólnego zarządu	9 048	7 842
Pozostałe koszty operacyjne	1 514	14 214
Koszty finansowe	7 965	4 857
Koszty z działalności kontynuowanej, razem	162 960	163 594

20.1. Koszty według rodzaju

	Nota	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Amortyzacja	5, 6	1 208	1 073
Świadczenia pracownicze	16	11 447	8 801
Zużycie materiałów i energii		70 794	122 212
– w tym nieruchomości gruntowe przeznaczone do zabudowy		25 855	103 961
Usługi obce		154 654	76 570
Podatki i opłaty		3 208	2 656
Pozostałe koszty rodzajowe		3 029	2 059
Koszty według rodzaju razem		244 340	213 371
Wartość sprzedanych towarów i materiałów			
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)		(90 859)	(68 848)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (-)			
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu		153 481	144 523


20.2. Pozostałe przychody operacyjne

	Nota	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		68	32
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	8	–	–
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość należności finansowych	12	276	–
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość zapasów	11	–	–
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw		–	–
Zysk z tytułu przekazania aktywów do Gminy		–	–
Otrzymane kary i odszkodowania		339	950
Dotacje otrzymane		–	–
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnej		–	–
Przychody z najmu		2 247	2 510
Inne przychody		261	171
Pozostałe przychody operacyjne razem		3 191	3 663

20.3. Pozostałe koszty operacyjne

	Nota	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		7	–
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	8	–	–
Odpisy z tytułu utraty wartości firmy	4	–	–
Odpisy aktualizujące wartość należności finansowych	12	–	867
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych		–	–
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	11	–	12 547
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość zapasów (-)	11	–	–
Utworzenie rezerw		–	–
Strata z tytułu przekazania aktywów do Gminy		–	–
Zapłacone kary i odszkodowania		27	2
Koszty najmu		843	407
Koszty polis ubezpieczeniowych		321	112
Inne koszty		316	279
Pozostałe koszty operacyjne razem		1 514	14 214

20.4. Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiła sprzedaż jednostek zależnych.



21. Przychody i koszty finansowe

21.1. Przychody finansowe

	Nota	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	13	935	370
Pożyczki i należności	9,2,12	61	51
Dłużne papiery wartościowe utrzymywane do terminu wymagalności	9.4	–	–
Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy		996	421
Inne przychody finansowe		245	515
Przychody finansowe razem		1 241	936

Grupa nie posiada aktywów oraz zobowiązań finansowych z kategorii wyznaczonych przy początkowym ujęciu jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Wykazane zyski oraz straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat odnoszą się w całości do instrumentów finansowych przeznaczonych do obrotu.

21.2. Koszty finansowe

	Nota	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	7	19	13
Kredyty w rachunku kredytowym	9.5	149	218
Kredyty w rachunku bieżącym	9.5		
Pożyczki	9.5		
Dłużne papiery wartościowe	9.5	7 512	4 397
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	17		
Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy		7 680	4 628
Inne koszty finansowe, w tym:		285	229
– różnice kursowe		259	206
Koszty finansowe razem		7 965	4 857

Odpisy aktualizujące wartość należności dotyczących działalności operacyjnej ujmowane są przez Grupę Kapitałową jako pozostałe koszty operacyjne (patrz nota nr 20.3) i nie obciążają kosztów finansowych.

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


21.3. Ujawnienia przychodów, kosztów, zysków lub strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych

od 01.01.2017 do 31.12.2017	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (wyznaczone przy początkowym ujęciu)	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Pożyczki udzielone i należności własne	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pozostałe zobowiązania finansowe	Razem wycena instrumentów finansowych
Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartości godziwej	449							449
Przychody/koszty z tytułu wyceny do wartości godziwej przeniesione z kapitału własnego								-
Przychody z tytułu odsetek					547			547
Utworzenie odpisów aktualizujących								-
Rozwiązanie odpisów aktualizujących					276			276
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych					243		(259)	(16)
Zyski/straty ze zbycia instrumentów finansowych								-
Kwota przeniesiona z kapitałów własnych do rachunku zysków i strat z tytułu stosowania rachunkowości zabezpieczeń								-
Koszty z tytułu odsetek							(7 680)	(7 680)
Razem zysk/strata	449	-	-	-	1 066	-	(7 939)	(6 424)



22. Podatek dochodowy

	Nota	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Podatek bieżący:			
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy		81	27
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy		11	-
Podatek bieżący		92	27
Podatek odroczony:			
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	10	14 017	17 180
Rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	10	-	(557)
Podatek odroczony		(14 017)	(16 623)
Podatek dochodowy razem		(13 925)	(16 596)

Uzgodnienie podatku dochodowego obliczonego stawką 19 % od wyniku przed opodatkowaniem z podatkiem dochodowym wykazany w skonsolidowanym rachunku zysków i strat przedstawia się następująco:

	Nota	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Wynik przed opodatkowaniem		62 705	30 332
Stawka podatku		19%	19%
Podatek dochodowy wg stawki krajowej		11 914	5 763
Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:			
Wyników spółek niepodlegających opodatkowaniu podatkiem dochodowym		(814)	(18 869)
Udziału w zyskach		-	12 850
Przychodów niepodlegających opodatkowaniu (-)		(25 943)	(53)
Kosztów trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)		7	67
Wykorzystania uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych (-)		-	-
Zmiana rozpoznanych ujemnych różnic przejściowych (+/-)	10	1 221	(16 569)
Rozpoznane aktywo na podatek odroczony od strat podatkowych (+)	10	-	215
Rozwiązane aktywo na podatek odroczony od strat podatkowych (-)		(321)	-
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy (+/-)		(11)	-
Podatek dochodowy		(13 925)	(16 596)

Stawki podatkowe stosowane przez Lokum Deweloper S.A., Olczyk sp. z o.o., LD sp. z o.o., Lokum Holding 1 sp. z o.o. oraz Lokum Holding 4 sp. z o.o., spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej będące podatnikami podatku dochodowego, kształtowały się na następującym poziomie:

	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Polska	19%	19%

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



Różnica w podatku dochodowym w wysokości 25 943 PLN powstała w wyniku ujęcia kosztu odsetek zapłaconych w roku obrotowym od obligacji wyemitowanych przez Lokum Holding 1 sp. z o.o., które zostały objęte przez FORUM XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. Fundusze Inwestycyjne Zamknięte zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 57 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych zostały objęte zwolnieniem przedmiotowym obejmującym m.in. odsetki od dłużnych papierów wartościowych.

W wyniku przeprowadzanej reorganizacji struktury Grupy, w okresie sprawozdawczym spółka Lokum Holding 1 sp. z o.o. weszła w prawa i obowiązki komandytariusza spółek operacyjnych, tym samym dochody podatkowe z tytułu udziałów w zyskach spółek komandytowych należących do Grupy są opodatkowane na poziomie spółki Lokum Holding 1 sp. z o.o. 19% stawką podatkową.

23. Zysk na akcję i wypłacone dywidendy

23.1. Zysk na akcję

Zysk na akcję liczony jest według formuły zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego podzielony przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych występujących w danym okresie.

Przy wyliczeniu zarówno podstawowego jak i rozwodnionego zysku (straty) na akcję Grupa stosuje w liczniku kwotę zysku (straty) netto przypadającego akcjonariuszom podmiotu dominującego tzn. nie występuje efekt rozwadniający wpływający na kwotę zysku (straty).

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

	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
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	71 410	42 820
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	3,97	2,38
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	3,97	2,38
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	71 410	42 820
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	3,97	2,38
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	3,97	2,38



Przedstawiono ponadto zysk na akcję liczony według formuły zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego podzielony przez liczbę akcji zwykłych na dzień bilansowy.

Kalkulację podstawowego oraz rozwodnionego zysku (straty) na akcję przy uwzględnieniu rozwodnionej liczby akcji na dzień bilansowy przedstawiono poniżej.

	31.12.2017	31.12.2016
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Liczba akcji zwykłych	18 000 000	18 000 000
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje		
Rozwodniona liczba akcji zwykłych	18 000 000	18 000 000
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	71 410	42 820
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	3,97	2,38
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	3,97	2,38
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	71 410	42 820
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	3,97	2,38
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	3,97	2,38



23.2. Dywidendy

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Spółka dominująca wypłaciła dywidendy:

	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Halit s.à r.l	11 778	9 300
Pozostali	2 262	1 860
RAZEM	14 040	11 160

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

	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Olczyk sp. z o.o. Lokum sp.k.	348	48
Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp.k.	474	
Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp.k.	2 400	
Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k.	662	450
Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp.k.	1 600	
Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp.k.		47
Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k.		442
RAZEM	5 484	987

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

	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Olczyk sp. z o.o. Lokum sp.k.	–	–
Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp.k.	–	–
Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k.	–	1 426
Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k.	–	388
RAZEM	–	1 814



24. Przepływy pieniężne

W celu ustalenia przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej dokonano następujących korekt zysku (straty) przed opodatkowaniem:

	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Korekty:		
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	1 182	1 034
Amortyzacja wartości niematerialnych	26	39
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(62)	(27)
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	9	
Koszty odsetek	7 570	4 309
Przychody z odsetek i dywidend	(488)	(604)
Korekty razem	8 237	4 751
Zmiana stanu zapasów	(74 593)	(82 190)
Zmiana stanu należności	(14 418)	(14 891)
Zmiana stanu zobowiązań	19 950	20 989
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	33 221	(14 778)
Zmiany w kapitale obrotowym	(35 840)	(90 870)

Grupa Kapitałowa dla celów sporządzenia skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych klasyfikuje środki pieniężne w sposób przyjęty do prezentacji w bilansie (patrz nota nr 13). Wpływ na różnicę w wartości środków pieniężnych wykazanych w bilansie oraz rachunku przepływów mają:

	31.12.2017	31.12.2016
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w bilansie	135 005	55 987
Korekty:		
Różnice kursowe z wyceny bilansowej środków pieniężnych w walucie	(9)	1
Niezrealizowane odsetki od środków pieniężnych (-)		
Inne		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w CF	134 996	55 987



Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku
sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej
Wszystkie kwoty podane są w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Uzgodnienie ruchów zobowiązań finansowych	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
zobowiązania finansowe na początek okresu, w tym:	101 203	68 645
- obligacje	100 957	60 098
- kredyty	-	8 305
- leasing finansowy	245	242
wpływy z tyt. udzielonych kredytów	67 744	65 724
wypływy z tyt. spłaty kredytów	(67 744)	(74 184)
wpływy z tyt. wyemitowanych obligacji (pomniejszone o wydatki na emisje)	173 090	39 720
wypływy z tyt. wykupu obligacji	(100 000)	-
wartość początkowa środków trwałych w leasingu przyjętych w roku obrotowym	723	218
płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(278)	(227)
odsetki naliczone w okresie	8 087	5 199
odsetki i prowizje zapłacone w okresie	(8 047)	(3 892)
zobowiązania finansowe na koniec okresu	174 778	101 203
- obligacje	174 087	100 957
- kredyty	-	-
- leasing finansowy	691	245



25. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

Kluczowy personel kierowniczy stanowią:

Imię i nazwisko	Rodzaj powiązania	Funkcja w grupie kapitałowej
Bartosz Kuźniar	Osobowe, kapitałowe	prezes zarządu Lokum Deweloper S.A. prezes zarządu Olczyk sp. z o.o. prezes zarządu LD sp. z o.o. prezes zarządu Lokum Holding 1 sp. z o.o. prezes zarządu Lokum Holding 4 sp. z o.o. dyrektor klasy A Lokum Investment s.à r.l. komandytariusz spółek zależnych: Olczyk sp. z o.o. Lokum sp.k. Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp.k. Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp.k. Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k. Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp.k. Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp.k. Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k. Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp.k. Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp.k. Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp.k. akcjonariusz spółek zależnych: Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A. Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A. Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 S.K.A.
Tomasz Dotkuś	Osobowe, kapitałowe	wiceprezes zarządu ds. finansowych Lokum Deweloper S.A. wiceprezes zarządu ds. finansowych Olczyk sp. z o.o. wiceprezes zarządu ds. finansowych Lokum Holding 1 sp. z o.o. wiceprezes zarządu ds. finansowych Lokum Holding 4 sp. z o.o. wiceprezes zarządu ds. finansowych LD sp. z o.o.
Jan Olczyk	Osobowe, kapitałowe	wiceprzewodniczący rady nadzorczej Lokum Deweloper S.A. syn Pana Dariusza Olczyka
Arkadiusz Król	Osobowe, kapitałowe	sekretarz rady nadzorczej Lokum Deweloper S.A.
Bartosz Krzesiak	Osobowe	członek rady nadzorczej Lokum Deweloper S.A.
Emilia Sawicka	Osobowe	członek rady nadzorczej Lokum Deweloper S.A.

Do pozostałych podmiotów powiązanych Grupa zalicza:

Podmiot	Rodzaj powiązania	Sposób powiązania
Halit s.à r.l.	Osobowe	Dariusz Olczyk – właściciel
Olczyk sp.j.	Osobowe	Dariusz Olczyk – wspólnik
Apeiron Synthesis S.A.	Osobowe	Dariusz Olczyk – akcjonariusz, członek rady nadzorczej Bartosz Kuźniar – akcjonariusz
Apeiron Catalysts sp. z o.o.	Osobowe	Dariusz Olczyk – udziałowiec Bartosz Kuźniar – udziałowiec
Telnet sp. o.o. sp.k.	Osobowe	Dariusz Olczyk – komandytariusz Bartosz Kuźniar – komandytariusz
Nasze Pasaże sp. z o.o.	Osobowe	Dariusz Olczyk – udziałowiec
Nasze Pasaże sp. z o.o. S.K.A.	Osobowe	Dariusz Olczyk – akcjonariusz Bartosz Kuźniar – akcjonariusz
Pure Energy Systems sp. z o.o.	Osobowe	Dariusz Olczyk – udziałowiec



Transakcje z podmiotami nie objętymi konsolidacją dokonywane były na zasadach rynkowych.

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

25.1. Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

Do kluczowego personelu kierowniczego zgodnie z dyspozycją MSR 24 Grupa zalicza członków zarządu i rady nadzorczej spółki dominującej oraz spółek zależnych. Wynagrodzenie kluczowego personelu w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wyniosło:

	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	536	414
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy		
Płatności w formie akcji własnych		
Pozostałe świadczenia	16	11
Świadczenia razem	552	425

Szczegółowe informacje o wynagrodzeniach zarządu Spółki dominującej przedstawiono w nocie nr 30.1.

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

W 2017 roku Grupa na podstawie zawartych umów o doradztwo prawne korzystała z usług Kancelarii Radcy Prawnego Arkadiusza Króla, będącego sekretarzem rady nadzorczej Spółki dominującej. Wartość transakcji z powyższych tytułów w 2017 roku wyniosła 57 tys. PLN netto, a zobowiązanie Grupy na dzień 31 grudnia 2017 roku wyniosło 70 tys. PLN.

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

Wykaz inwestycji w jednostkach zależnych wyłączonych z obowiązku konsolidacji oraz inwestycji w jednostkach stowarzyszonych, wraz z podstawowymi informacjami o spółkach przedstawiono w nocie nr 3.

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym ujęto następujące kwoty przychodów ze sprzedaży oraz należności od jednostek stowarzyszonych, zależnych oraz pozostałych podmiotów powiązanych:

	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Pożyczki udzielone:		
Jednostce dominującej	-	-
Jednostkom zależnym	-	-
Pozostałym podmiotom powiązanym, w tym:	157	794
<i>Infishanus sp. z o.o.</i>	11	-
<i>Nasze Pasaże sp. z o.o.</i>	15	-
<i>Olczyk s.j.</i>	131	794
Razem	157	794



Przychody ze sprzedaży		Należności	
od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016

Sprzedaż do:

Jednostki dominującej	-	-	-	-
Jednostek stowarzyszonych	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	-	-	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	4 044	8 264	4 680	9 670
Razem	4 044	8 264	4 680	9 670

Zakup		Zobowiązania (w tym przedpłaty na lokale ujęte jako przychody przyszłych okresów)	
od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016

Zakup od:

Jednostki dominującej	-	-	-	-
Jednostek stowarzyszonych	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	58	158	70	63
Pozostałych podmiotów powiązanych	940	358	958	758
Razem	998	358	1 028	821

Sprzedaż do pozostałych podmiotów powiązanych obejmowała umowy o obsługę przedsiębiorstwa oraz sprzedaż lokali usługowych. Zakup od pozostałych jednostek powiązanych obejmował zakup usług (w tym przyłącza kablowe).

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

26. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

Na dzień 31.12.2017 roku Grupa nie posiada żadnych aktywów i zobowiązań warunkowych.

27. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Grupa Kapitałowa narażona jest na ryzyka związane z instrumentami finansowymi. Aktywa oraz zobowiązania finansowe Grupy w podziale na kategorie zaprezentowano w nocie nr 9.1. Ryzykami, na które narażona jest Grupa są:

- ryzyko rynkowe obejmujące przede wszystkim ryzyko stopy procentowej,
- ryzyko kredytowe,
- ryzyko płynności,
- ryzyko podatkowe.

Zarządzanie ryzykiem finansowym Grupy koordynowane jest przez Spółkę dominującą. W procesie zarządzania ryzykiem najważniejszą wagę mają następujące cele:

- zabezpieczenie krótkoterminowych oraz średnioterminowych przepływów pieniężnych,
- stabilizacja wahań wyniku finansowego Grupy,
- osiągnięcie stopy zwrotu z długoterminowych inwestycji wraz z pozyskaniem optymalnych źródeł finansowania działań inwestycyjnych.



Grupa nie zawiera transakcji na rynkach finansowych w celach spekulacyjnych. Od strony ekonomicznej przeprowadzane transakcje mają charakter zabezpieczający przed określonym ryzykiem.

Grupa nie wykorzystuje instrumentów pochodnych jako zabezpieczenie przepływów pieniężnych.

Poniżej przedstawiono najbardziej znaczące ryzyka, na które narażona jest Grupa. Pozostałe istotne czynniki ryzyka i zagrożenia zostały opisane w sprawozdaniu zarządu z działalności Grupy Kapitałowej publikowane jednocześnie z niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

27.1. Ryzyko rynkowe

Analiza wrażliwości na ryzyko walutowe

Większość transakcji w Grupie przeprowadzanych było w PLN. Z uwagi na fakt, że Grupa nie dokonywała innych istotnych transakcji zakupu i sprzedaży towarów i usług w walutach obcych ekspozycja na ryzyko walutowe była znikoma.

Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej

Zarządzanie ryzykiem stopy procentowej koncentruje się na zminimalizowaniu wahań przepływów odsetkowych z tytułu aktywów oraz zobowiązań finansowych oprocentowanych zmienną stopą procentową. Grupa jest narażona na ryzyko stopy procentowej w związku z następującymi kategoriami aktywów oraz zobowiązań finansowych:

- kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne,
- leasing finansowy.

Charakterystykę powyższych instrumentów, w tym oprocentowanie zmienną oraz stałą stopą procentową, przedstawiono w notach nr 9.2, 9.4 oraz 9.5.

Klasy instrumentów finansowych	Wartość bilansowa na dzień 31.12.2017 r.	Wpływ na wynik finansowy	
		WIBOR + 1 p.p.	WIBOR - 1 p.p.
Kredyty i pożyczki	0	0	0
Obligacje	174 087	(1 051)	1 051
Razem	174 087	(1 051)	1 051

Grupa nie identyfikuje istotnego ryzyka stopy procentowej dla leasingu finansowego.

27.2. Ryzyko kredytowe

Głównymi aktywami finansowymi Spółki są środki na rachunkach bankowych, gotówka, należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności, które reprezentują największą ekspozycję na ryzyko kredytowe w relacji do aktywów finansowych

Spółki z Grupy rozliczają się ze swoimi klientami w głównej mierze na podstawie przedpłat. Akt notarialny przenoszący własność lokalu podpisywany jest najczęściej w momencie, kiedy należność za dany lokal została uiszczona. Wobec powyższego ekspozycja na ryzyko kredytowe należności z tytułu dostaw i usług jest znikoma.

Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych, oraz depozytów w bankach i instytucjach finansowych, a także w odniesieniu do klientów i najemców Grupy w postaci nierozliczonych należności (ryzyko niewypłacalności). Grupa posiada procedury pozwalające ocenić wiarygodność kredytową klientów i najemców, w przypadku najemców stosowane są także zabezpieczenia w postaci kaucji.

Grupa nie identyfikuje znaczącej koncentracji ryzyka. W przypadku instytucji finansowych i banków, Grupa korzysta z usług renomowanych jednostek.

27.3. Ryzyko płynności

Grupa Kapitałowa jest narażona na ryzyko utraty płynności tj. zdolności do terminowego regulowania zobowiązań finansowych. Grupa zarządza ryzykiem płynności poprzez monitorowanie terminów płatności oraz zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności (transakcje bieżące monitorowane w okresach tygodniowych) oraz długoterminowego zapotrzebowania na gotówkę na podstawie prognoz przepływów pieniężnych aktualizowanych w okresach miesięcznych. Zapotrzebowanie na gotówkę porównywane jest z dostępnymi źródłami pozyskania środków (w tym zwłaszcza poprzez ocenę zdolności pozyskania finansowania w postaci kredytów) oraz konfrontowane jest z inwestycjami wolnych środków.



Na dzień bilansowy zobowiązania finansowe Grupy, inne niż instrumenty pochodne, mieściły się w następujących przedziałach terminów wymagalności:

Nota	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przepływy razem przed zdyskontowaniem
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31.12.2017						
Kredyty w rachunku kredytowym						
Kredyty w rachunku bieżącym	9.5					
Pożyczki	9.5					
Dłużne papiery wartościowe	9.5	847		74 313	98 927	174 087
Leasing finansowy	7	158	145	388		691
Zobowiązania DiU oraz pozostałe zobowiązania finansowe	17	51 798	1 054	3 027	3 599	59 478
Ekspozycja na ryzyko płynności razem		52 803	1 199	77 728	102 526	234 255
Stan na 31.12.2016						
Kredyty w rachunku kredytowym						
Kredyty w rachunku bieżącym	9.5					
Pożyczki	9.5					
Dłużne papiery wartościowe	9.5	1 167	30 000	69 790		100 957
Leasing finansowy	7	80	63	103		246
Zobowiązania DiU oraz pozostałe zobowiązania finansowe	17	31 260		5 381		36 641
Ekspozycja na ryzyko płynności razem		32 507	30 063	75 274		137 844

W tabeli wykazano wartość umowną zobowiązań, bez uwzględnienia skutków dyskonta w związku z wyceną zobowiązań według zamortyzowanego kosztu, stąd prezentowane kwoty mogą odbiegać od ujętych w skonsolidowanym bilansie.

27.4. Ryzyko podatkowe

Polskie przepisy prawa podatkowego dotyczące w szczególności podatku dochodowego podlegają częstym modyfikacjom, obejmującym zarówno brzmienie poszczególnych regulacji, jak również sposób stosowania ich wykładni przez organy podatkowe i sądy administracyjne. Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom (na przykład sprawy celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji, a ewentualne dodatkowe zobowiązania podatkowe powstałe w ocenie takich organów kontrolnych muszą być uregulowane wraz z odsetkami. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności potęgowanych niejednoznaczными pojęciami i nieostryimi definicjami. Elementy te prowadzą w praktyce do daleko idących trudności w stosowaniu regulacji prawa podatkowego, w szczególności niejednokrotnie braku możliwości uzyskania zarówno ze strony organów podatkowych, jak i doradców podatkowych jednoznacznych zaleceń co do sposobu postępowania, który zapewniłby pewność co do poprawności dokonywanych rozliczeń podatkowych. Często występujące różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym. Dodatkowym czynnikiem zwiększającym poziom niepewności co do dokonywanych rozliczeń podatkowych są obowiązujące od 15 lipca 2016 r. przepisy Ordynacji Podatkowej wprowadzające do polskiego systemu prawa Ogólną Klauzulę Zapobiegającą Nadużyciom (tzw. klauzula GAAR). Istotą tych regulacji pozostaje przyznanie organom podatkowym uprawnienia do oceny, czy dana czynność gospodarcza jest realizowana przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisu ustawy podatkowej.

Zważywszy na rozbudowaną strukturę grupy oraz finansowanie podmiotów grupy poprzez emisję obligacji nabywanych przez fundusz inwestycyjny zamknięty, grupa zdaje sobie sprawę z potencjalnego zainteresowania organów skarbowych procesami gospodarczymi i transakcjami dokonywanymi przez spółki wewnątrz grupy kapitałowej. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o nieistotne



dotatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Grupy na dzień 31 grudnia 2017 roku nie było zasadności tworzenia odpowiednich rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe, jednak wskazane czynniki powodują, iż finalnie ustalenie ostatecznego poziomu zobowiązań podatkowych w niektórych sytuacja może być uzależnione od subiektywnej oceny danego zdarzenia na tle ogólnych i nieprecyzyjnych zapisów w prawie podatkowych. W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu podatkowego.

28. Zarządzanie kapitałem

Grupa Kapitałowa zarządza kapitałem w celu zapewnienia zdolności kontynuowania działalności przez Grupę oraz zapewnienia oczekiwanej stopy zwrotu dla akcjonariuszy.

Grupa monitoruje poziom kapitału na podstawie wartości bilansowej kapitałów własnych powiększonych o pożyczki podporządkowane otrzymane od właściciela. Na podstawie tak określonej kwoty kapitału, Grupa oblicza wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem. Grupa zakłada utrzymanie tego wskaźnika na poziomie nie niższym niż 0,5.

Ponadto by monitorować zdolność obsługi długu, Grupa oblicza wskaźnik długu (tj. zobowiązań z tytułu leasingu, kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych) do EBITDA (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o koszty amortyzacji). Grupa zakłada utrzymanie wskaźnika długu do EBITDA na poziomie nie wyższym niż 3,0.

Zarówno Grupa, jak i Spółka dominująca nie podlegają zewnętrznym wymogom kapitałowym.

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym przedstawione wyżej wskaźniki kształtowały się na następującym poziomie:

	31.12.2017	31.12.2016
Kapitał:		
Kapitał własny	297 313	242 973
Pożyczki podporządkowane otrzymane od właściciela		
Kapitał z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy (-)		
Kapitał	297 313	242 973
Źródła finansowania ogółem:		
Kapitał własny	297 313	242 973
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	174 087	100 957
Leasing finansowy	691	246
Źródła finansowania ogółem	472 091	344 176
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,63	0,71
EBITDA		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	69 429	34 253
Amortyzacja	1 233	1 073
EBITDA	70 662	35 326
Dług:		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	174 087	100 957
Leasing finansowy	691	246
Dług	174 778	101 203
Wskaźnik długu do EBITDA	2,47	2,86

We wszystkich okresach wskaźniki mieściły się na zakładanych przez Grupę poziomach.



29. Zdarzenia po dniu bilansowym

- W dniu 4.01.2018 r. Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 S.K.A. – spółka zależna, której przedmiotem działalności jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich (Kupujący) zawarła umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Krakowie przy ul. Klimeckiego, obręb Podgórze, o łącznej powierzchni 1,6576 ha (Nieruchomość). Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 25 018 000,00 PLN netto, została powiększona o należny podatek VAT i w całości została opłacona. Zakup Nieruchomości został sfinansowany ze środków pochodzących z emisji obligacji serii E.
- W dniu 23.01.2018 r. Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A. – spółka zależna, której przedmiotem działalności jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich (Kupujący) zawarła przedwstępną umowę (Umowa Przedwstępna), a w dniu 01.03.2018 r. umowę przyrzeczoną nabycia prawa własności nieruchomości gruntowych, oznaczonych w ewidencji jako działki nr 7/1 oraz 7/2 położonych we Wrocławiu przy ul. Jaskółczej i ul. Olszyńskiej, o łącznej powierzchni 0,8509 ha (Nieruchomość). Cena nabycia Nieruchomości została ustalona na kwotę 7 800 000,00 PLN netto, do której został doliczony podatek. Łączna cena nabycia wyniosła 9 594 000,00 PLN brutto. Na Nieruchomości Spółka planuje realizację przedsięwzięcia deweloperskiego.
- W dniu 30.01.2018 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („Giełda”) podjął Uchwałę Nr 83/2018, a Zarząd BondsSpot S.A. („BondSpot”) podjął Uchwałę Nr 23/18 w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst obligacji na okaziciela serii E Emitenta. W dniu 7.02.2018 r. Zarząd Giełdy podjął uchwałę Nr 104/2018, a Zarząd BondSpot podjął uchwałę Nr 30/18 w sprawie wyznaczenia na dzień 9.02.2018 r. pierwszego dnia notowań w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 100.000 obligacji na okaziciela serii E Emitenta o łącznej wartości nominalnej 100 000 000 PLN i jednostkowej wartości nominalnej 1 000 PLN, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem PLLKMDW00080.
- W dniu 27.02.2018 r. zarząd spółki Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A. (Lokum 12), podjął uchwałę nr 1/02/2018 w sprawie emisji obligacji serii A/2018 – łącznie nie więcej niż 984 obligacji o wartości nominalnej 10 000 PLN każda, tj. o łącznej wartości nominalnej 9 840 000,00 PLN. Zgodnie z treścią uchwały obligacje wyemitowane zostały w trybie art. 33 pkt 2) Ustawy o Obligacjach. Propozycja nabycia obligacji serii A/2018 została skierowana w dniu 27.02.2018 r. wyłącznie do Forum XVIII Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą Krakowie. W dniu 27.02.2018 r. Forum XVIII Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą Krakowie złożył nieodwołalną ofertę nabycia 984 obligacji serii A/2018, a w dniu 28.02.2018 r. nastąpił przydział obligacji. Cena emisyjna była równa wartości nominalnej. Obligacje zostały zarejestrowane w Rejestrze Obligacji.
- W dniu 02.03.2018 r. Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp.k. (Lokum 10) – spółka zależna od Spółki zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o Kredyt inwestorski Nowy Dom (Umowa) z Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółką Akcyjną z siedzibą w Warszawie (PKO BP), na mocy której Lokum 10 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 40 895 000,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto związanych z budową w ramach Zadania Inwestycyjnego pod nazwą „Etap IX” wyodrębnionego z Przedsięwzięcia Deweloperskiego pod nazwą „LOKUM DI TREVI” zespołu trzech budynków wielomieszkaniowych (oznaczonych w projekcie budowlanym numerami 1, 2 i 3, z garażem podziemnym (Inwestycja), realizowanego na działce położonej przy ul. Międzyzleskiej we Wrocławiu. Całkowita wypłata Kredytu nastąpi w terminie do dnia 31 grudnia 2020 roku, zaś termin spłaty został ustalony na dzień 31 grudnia 2020 roku. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę PKO BP.
- W dniu 19.03.2018 r. rada nadzorcza Spółki podjęła uchwały w sprawie powołania z dniem 1 kwietnia 2018 roku zarządu Spółki, na okres wspólnej 3-letniej kadencji. Kadencja obecnych członków zarządu kończy się z dniem 31 marca 2018 roku. Zarząd Spółki został powołany na nową 3-letnią kadencję w niezmienionym składzie:
 - Bartosz Kuźniar – prezes zarządu,
 - Tomasz Dotkuś – wiceprezes zarządu ds. finansowych.

30. Pozostałe informacje

30.1. Wynagrodzenia członków zarządu Spółki dominującej

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

	W Spółce dominującej:		W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych:			Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Wypłata z zysku	
Okres od 01.01 do 31.12.2017						
Zarząd	395	16	97		2 057	2 565
Okres od 01.01 do 31.12.2016						
Zarząd	318	11	96		1 735	2 160

Inne informacje dotyczące kluczowego personelu kierowniczego, w tym dotyczące pożyczek, zaprezentowano w notcie nr 25.1.



30.2. Wynagrodzenia członków rady nadzorczej Spółki dominującej

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

	W Spółce dominującej:		W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych:			Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Wypłata z zysku	
Okres od 01.01 do 31.12.2017						
Rada Nadzorcza	44					44
Okres od 01.01 do 31.12.2016						
Rada Nadzorcza	45					45

30.3. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Firmą audytorską dokonującą badania oraz przeglądu sprawozdań finansowych spółek Grupy Kapitałowej za rok 2017 i 2016 jest PKF Consult sp. z o.o sp.k. z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie audytorów z poszczególnych tytułów wyniosło:

	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	82	51
Przegląd sprawozdań finansowych	34	23
Razem	116	74

30.4. Zatrudnienie

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w podziale na poszczególne grupy zawodowe oraz rotacja pracowników kształtowały się następująco:

	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Pracownicy umysłowi	79	76
Pracownicy fizyczni		
Razem	79	76

	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Liczba pracowników przyjętych	25	19
Liczba pracowników zwolnionych (-)	(11)	(7)
Razem	14	12



31. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 31.12.2017: 4,1709 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:
01.01–31.12.2017: 4,2447 PLN/EUR, 01.01–31.12.2016: 4,3757 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 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	221 233	189 327	52 120	43 268
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	69 429	34 253	16 357	7 828
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	62 705	30 332	14 773	6 932
Zysk (strata) netto	76 630	46 928	18 053	10 725
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	71 410	42 820	16 823	9 786
Zysk na akcję (PLN; EUR)	3,97	2,38	0,93	0,54
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	3,97	2,38	0,93	0,54
Średni kurs PLN / EUR w okresie	–	–	4,2447	4,3757
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	34 887	(55 810)	8 219	(12 755)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(163)	69	(38)	16
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	44 303	13 179	10 437	3 012
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	79 017	30 332	18 616	6 932
Średni kurs PLN / EUR w okresie	–	–	4,2447	4,3757

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	570 623	385 409	136 811	87 118
Zobowiązania długoterminowe	182 660	75 765	43 794	17 126
Zobowiązania krótkoterminowe	90 650	66 671	21 734	15 070
Kapitał własny	297 313	242 973	71 283	54 922
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	298 855	241 485	71 652	54 585
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	–	–	4,1709	4,4240



32. Zatwierdzenie do publikacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za rok zakończony 31 grudnia 2017 (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez zarząd Spółki w dniu 27 marca 2018 roku.

Podpisy wszystkich członków zarządu

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
27 marca 2018 roku	prezes zarządu	Bartosz Kuźniar	

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
27 marca 2018 roku	wiceprezes zarządu ds. finansowych	Tomasz Dotkuś	