



**LOKUM**  
DEVELOPER

Półroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe  
Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper  
za okres 01.01.2022 r. – 30.06.2022 r.

WROCŁAW, 06.09.2022



## Spis treści

<b>Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej</b> .....	<b>2</b>
<b>Skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów</b> .....	<b>4</b>
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą</b> .....	<b>5</b>
<b>Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym</b> .....	<b>6</b>
<b>Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b> .....	<b>8</b>
<b>Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego</b> .....	<b>10</b>
1. Informacje ogólne.....	10
2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości .....	15
3. Znaczące zdarzenia i transakcje .....	19
4. Sezonowość działalności .....	20
5. Segmenty operacyjne .....	20
6. Zapasy .....	20
7. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności .....	21
8. Odpisy aktualizujące wartość aktywów .....	22
9. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	22
10. Kapitał podstawowy i stany posiadanych akcji .....	23
11. Dłużne papiery wartościowe .....	23
12. Leasing.....	25
13. Kredyty bankowe .....	27
14. Rezerwy .....	29
15. Zobowiązania z tytułu umów z klientami .....	30
16. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....	30
17. Instrumenty finansowe .....	30
18. Przychody i koszty.....	31
19. Przychody finansowe.....	32
20. Koszty finansowe .....	32
21. (Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów .....	33
22. Podatek dochodowy .....	33
23. Odroczony podatek dochodowy .....	34
24. Zysk na akcję .....	36
25. Dywidendy .....	37
26. Przepływy pieniężne .....	38
27. Uzgodnienie stanu zadłużenia.....	39
28. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe.....	40
29. Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu, pożyczki lub udzieleniu gwarancji	41
30. Istotne sprawy sądowe.....	42
31. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	42
32. Wynagrodzenie kadry kierowniczej .....	43
33. Inne istotne wydarzenia .....	44
34. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego .....	45
35. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro .....	46
<b>Zatwierdzenie do publikacji</b> .....	<b>47</b>



## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Noty	30.06.2022 (dane niebadane)	31.12.2021	30.06.2021 (dane niebadane)
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>				
Wartości niematerialne		122	224	293
Rzeczowe aktywa trwałe		13 512	13 164	13 516
Nieruchomości inwestycyjne		2 037	2 037	2 037
Pożyczki		58	55	93
Należności długoterminowe		70	62	86
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22,23	16 232	17 257	17 919
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>32 031</b>	<b>32 799</b>	<b>33 944</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>				
Zapasy	6	742 488	641 973	577 436
Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych		14 475	35 665	23 449
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7	63 731	106 352	48 213
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		84	2	642
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	19 113	28 540	85 791
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>839 891</b>	<b>812 532</b>	<b>735 531</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>871 922</b>	<b>845 331</b>	<b>769 475</b>


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

<b>PASYWA</b>	<b>Noty</b>	<b>30.06.2022 (dane niebadane)</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>30.06.2021 (dane niebadane)</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>				
<i>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:</i>				
Kapitał podstawowy	10	3 600	3 600	3 600
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		122 370	122 370	122 370
Zyski zatrzymane		232 034	280 302	256 172
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>358 004</b>	<b>406 272</b>	<b>382 142</b>
<b>Udziały niedające kontroli</b>		<b>(4 483)</b>	<b>(1 339)</b>	<b>(2 848)</b>
<b>Kapitał własny</b>		<b>353 521</b>	<b>404 933</b>	<b>379 294</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Dłużne papiery wartościowe	11	177 742	240 104	192 140
Leasing	12	28 082	28 858	29 492
Kredyty bankowe	13	–	2 677	–
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22,23	13 127	21 414	30 904
Pozostałe rezerwy długoterminowe	14	1 730	1 663	1 314
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	14	128	128	159
Pozostałe zobowiązania		15 347	13 569	12 144
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>236 156</b>	<b>308 413</b>	<b>266 153</b>
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Dłużne papiery wartościowe	11	86 322	14 641	8 606
Leasing	12	3 086	3 031	2 709
Kredyty bankowe	13	27 505	6 557	20 035
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	14	900	790	530
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	14	1 007	791	894
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	14	90 863	70 004	50 771
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	16	68 691	33 368	40 483
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		3 871	2 803	–
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>282 245</b>	<b>131 985</b>	<b>124 028</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>518 401</b>	<b>440 398</b>	<b>390 181</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>871 922</b>	<b>845 331</b>	<b>769 475</b>


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

	Noty	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)	od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)
<b>Działalność kontynuowana</b>			
Przychody ze sprzedaży	18	56 523	158 681
Koszt własny sprzedaży	18	38 817	99 428
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>17 706</b>	<b>59 253</b>
Koszty sprzedaży		4 305	6 490
Koszty ogólnego zarządu		6 928	5 571
Pozostałe przychody operacyjne		562	127
Pozostałe koszty operacyjne		162	221
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>6 873</b>	<b>47 098</b>
Przychody finansowe	19	31	407
Koszty finansowe	20	15 900	5 323
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	21	(7 359)	(96)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>(16 355)</b>	<b>42 086</b>
Podatek dochodowy	22	(1 546)	7 577
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>(14 809)</b>	<b>34 509</b>
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>(14 809)</b>	<b>34 509</b>
Zysk (strata) netto przypadający:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		(14 804)	31 432
- podmiotom niekontrolującym		(5)	3 077
<b>Inne dochody całkowite</b>			
<b>Całkowite dochody</b>		<b>(14 809)</b>	<b>34 509</b>
Całkowite dochody przypadające:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		(14 804)	31 432
- podmiotom niekontrolującym		(5)	3 077



## Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

	Noty	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)	od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)
<b>Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>			
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	24	(0,82)	1,75
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej			
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	24	(0,82)	1,75
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	24	(0,82)	1,75
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej			
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	24	(0,82)	1,75


**Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym**

Za okres od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>3 600</b>	<b>122 370</b>	<b>280 302</b>	<b>406 272</b>	<b>(1 339)</b>	<b>404 933</b>
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)			(3 764)	(3 764)	4 144	380
Dywidendy i zaliczki na dywidendy			(29 700)	(29 700)	(7 283)	(36 983)
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>-</b>		<b>(33 464)</b>	<b>(33 464)</b>	<b>(3 139)</b>	<b>(36 603)</b>
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2022 roku			(14 804)	(14 804)	(5)	(14 809)
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.06.2022 roku				-		-
<b>Razem całkowite dochody</b>	<b>-</b>		<b>(14 804)</b>	<b>(14 804)</b>	<b>(5)</b>	<b>(14 809)</b>
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)				-		-
<b>Zmiana wartości kapitału własnego w okresie</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(48 268)</b>	<b>(48 268)</b>	<b>(3 144)</b>	<b>(51 412)</b>
<b>Saldo na koniec okresu (dane niebadane)</b>	<b>3 600</b>	<b>122 370</b>	<b>232 034</b>	<b>358 004</b>	<b>(4 483)</b>	<b>353 521</b>

Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>3 600</b>	<b>122 370</b>	<b>233 976</b>	<b>359 946</b>	<b>(3 009)</b>	<b>356 937</b>
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)			(261)	(261)	261	-
Dywidendy i zaliczki na dywidendy			(9 000)	(9 000)	(3 152)	(12 152)
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>-</b>		<b>(9 261)</b>	<b>(9 261)</b>	<b>(2 891)</b>	<b>(12 152)</b>
Zysk netto za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku			55 587	55 587	4 561	60 148
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku				-		-
<b>Razem całkowite dochody</b>	<b>-</b>		<b>55 587</b>	<b>55 587</b>	<b>4 561</b>	<b>60 148</b>
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)				-		-
<b>Zmiana wartości kapitału własnego w okresie</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>46 326</b>	<b>46 326</b>	<b>1 670</b>	<b>47 996</b>
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>3 600</b>	<b>122 370</b>	<b>280 302</b>	<b>406 272</b>	<b>(1 339)</b>	<b>404 933</b>


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

Za okres od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>3 600</b>	<b>122 370</b>	<b>233 976</b>	<b>359 946</b>	<b>(3 009)</b>	<b>356 937</b>
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)			(236)	(236)	236	–
Dywidendy i zaliczki na dywidendy			(9 000)	(9 000)	(3 152)	(12 152)
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>–</b>		<b>(9 236)</b>	<b>(9 236)</b>	<b>(2 916)</b>	<b>(12 152)</b>
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.06.2021 roku			31 432	31 432	3 077	34 509
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.06.2021 roku				–		–
<b>Razem całkowite dochody</b>	<b>–</b>		<b>31 432</b>	<b>31 432</b>	<b>3 077</b>	<b>34 509</b>
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)				–		–
<b>Zmiana wartości kapitału własnego w okresie</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>22 196</b>	<b>22 196</b>	<b>161</b>	<b>22 357</b>
<b>Saldo na koniec okresu (dane niebadane)</b>	<b>3 600</b>	<b>122 370</b>	<b>256 172</b>	<b>382 142</b>	<b>(2 848)</b>	<b>379 294</b>





## Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Noty	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)	od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(16 355)	42 086
<b>Korekty razem</b>		<b>8 909</b>	<b>5 383</b>
Amortyzacja	26	1 531	1 510
Odsetki	26	15 874	5 285
Zysk/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych	26	(125)	–
Zmiana stanu rezerw		393	454
Zmiana stanu zapasów	26	(100 841)	(29 512)
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach powierniczych		21 190	(4 079)
Zmiana stanu należności	26	42 613	8 221
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	26	28 274	23 504
<b>Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej</b>		<b>(7 446)</b>	<b>47 469</b>
(Zapłacony)/ zwrócony podatek dochodowy		(4 342)	(1 339)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(11 788)</b>	<b>46 130</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(803)	(680)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		125	
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym			(30)
Pożyczki udzielone jednostkom niepowiązanym			
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym			
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych jednostkom niepowiązanym			176
Otrzymane odsetki			6
Wydatki na aktywa finansowe		(8)	
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(686)</b>	<b>(528)</b>


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

	Noty	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)	od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			99 400
Wykup dłużnych papierów wartościowych			(100 000)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów		59 045	28 339
Spłaty kredytów		(40 774)	(61 748)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu		(928)	(601)
Odsetki zapłacone	27	(7 013)	(3 669)
Dywidendy wypłacone	25	(7 283)	(2 789)
Inne wydatki finansowe			(3 150)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>3 047</b>	<b>(44 218)</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>(9 427)</b>	<b>1 384</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	9	28 540	84 407
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych			
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>		<b>19 113</b>	<b>85 791</b>
o ograniczonej możliwości dysponowania		5 585	1 229



## Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 1. Informacje ogólne

#### 1.1. Informacje o jednostce dominującej

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper jest Lokum Deweloper Spółka Akcyjna (dalej zwana „Spółką dominującą”). Lokum Deweloper Spółka Akcyjna została utworzona Aktem Notarialnym A 4895/2011 z dnia 14 lipca 2011 roku. Państwem rejestracji Spółki jest Polska. Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu – VI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000392828. Spółce nadano numer statystyczny REGON 021677137. Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 15 grudnia 2015 roku.

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

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

Podstawowym miejscem prowadzenia działalności gospodarczej jest: ul. Krawiecka 1 lok 101, 50-148 Wrocław, Polska.

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

Od zakończenia poprzedniego okresu sprawozdawczego nie wystąpiły zmiany w nazwie ani zmiany innych danych identyfikacyjnych jednostki sprawozdawczej.

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

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

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku oraz do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania skład zarządu nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku oraz do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania skład rady nadzorczej nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku oraz do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania skład komitetu audytu nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

- Emilia Sawicka – przewodniczący komitetu audytu,



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

### 1.3. Charakter działalności Grupy

Przedmiotem działalności Grupy jest realizacja projektów deweloperskich.

### 1.4. Informacje o Grupie Kapitałowej

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

Nazwa jednostki zależnej	Siedziba	w dalszej części sprawozdania zwana jako
Lokum Holding 1 sp. z o.o.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum Holding 1
Lokum Holding 2 sp. z o.o.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum Holding 2
Lokum Holding 3 sp. z o.o.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum Holding 3
Lokum Holding 4 sp. z o.o.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum Holding 4
Olczyk sp. z o.o.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Olczyk
LD sp. z o.o.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	LD
Lokum Investment s.à r.l.	Luksemburg (Rue Aldringen 23, L-1118 Luxembourg)	Lokum Investment
Olczyk sp. z o.o. Lokum 1 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 1
Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 2
Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 3
Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 4
Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 5
Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 6
Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 7
Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 8
Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 9
Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 10
Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 11
Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 12
Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 13
Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 14
Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 15
Olczyk sp. z o.o. Lokum 16 S.K.A.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 16
LOKUM DEWELOPER Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	Kraków (ul. Zabłocie 25/20, 30-701 Kraków)	LOKUM DEWELOPER FIZ

Na dzień 30 czerwca 2022 roku wyżej wymienione jednostki zależne podlegały konsolidacji.

Czas trwania Spółki dominującej oraz wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jednostek objętych konsolidacją jest nieoznaczony. Spółki z Grupy Kapitałowej w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku nie zaprzestały żadnego rodzaju prowadzonej działalności.



Na dzień 30 czerwca 2022 roku Grupa składała się z:

- a) Lokum Deweloper S.A. (jednostka dominująca Grupy);
- b) spółek zależnych nieprowadzących działalności deweloperskiej:
  - Lokum Holding 1 (spółka zależna, udziałowiec spółki LD, wspólnik i akcjonariusz spółek operacyjnych),
  - Lokum Holding 4 (spółka zależna, udziałowiec spółki Lokum Investment),
  - Lokum Holding 2 (spółka zależna),
  - Lokum Holding 3 (spółka zależna),
  - Lokum Investment (spółka prawa luksemburskiego, spółka zależna spółki Lokum Deweloper S.A. i Lokum Holding 4, posiadacz certyfikatów inwestycyjnych LOKUM DEWELOPER FIZ),
  - LD (spółka zależna spółki Lokum Holding 1),
  - Olczyk (spółka zależna, wspólnik i komplementariusz spółek operacyjnych);
- c) spółek operacyjnych prowadzących działalność strictly deweloperską (zakup gruntów, prowadzenie inwestycji, sprzedaż mieszkań) w formie spółek osobowych, spółek zależnych: Lokum 1, Lokum 2, Lokum 3, Lokum 4, Lokum 5, Lokum 6, Lokum 7, Lokum 8, Lokum 9, Lokum 10, Lokum 11, Lokum 12, Lokum 13, Lokum 14, Lokum 15, Lokum 16;
- d) LOKUM DEWELOPER FIZ (fundusz inwestycyjny zamknięty, którego większość certyfikatów inwestycyjnych jest w posiadaniu spółki Lokum Investment).

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

W dniu 20 stycznia 2022 roku odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Lokum Holding 1, podczas którego zdecydowano o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki poprzez emisję jednego nowego udziału z kwoty 7 100,00 PLN do kwoty 7 150,00 PLN oraz o zmianie umowy spółki w tym zakresie. Nowo utworzony udział został objęty przez spółkę za cenę emisyjną wynoszącą 17 032 895,00 PLN.

W dniu 27 kwietnia 2022 roku została zawarta pomiędzy Lokum Investment a Bartoszem Kuźniarem („Manager”) umowa sprzedaży certyfikatów inwestycyjnych LOKUM DEWELOPER FIZ. Bartosz Kuźniar zbył na rzecz Lokum Investment dwa certyfikaty inwestycyjne serii B1A. W wyniku przeprowadzonej transakcji Manager utracił prawo do otrzymywania wypłat przychodów ze zbycia lokat wchodzących w skład portfela inwestycyjnego LOKUM DEWELOPER FIZ.

W dniu 29 kwietnia 2022 roku spółka Olczyk, Bartosz Kuźniar, Marek Kokot, Arkadiusz Król i spółka Lokum Holding 1 dokonali zmian umów spółek jawnych z Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper, poprzez zmianę struktury własnościowej tych spółek, tj. Lokum 1, Lokum 2, Lokum 3, Lokum 4, Lokum 5, Lokum 6, Lokum 7, Lokum 8, Lokum 9, Lokum 10, Lokum 12, Lokum 13, Lokum 14, Lokum 15, w związku z wystąpieniem z tych spółek wspólnika Bartosza Kuźniara.

W dniu 29 kwietnia 2022 roku zmieniła się struktura własnościowa spółek Lokum 11 i Lokum 16, w związku ze sprzedażą akcji przez akcjonariusza Bartosza Kuźniara na rzecz innego akcjonariusza, tj. spółki Lokum Holding 1.

W dniu 28 czerwca 2022 roku spółka Lokum Holding 4 zawarła ze Spółką umowę sprzedaży 49 130 udziałów spółki Lokum Investment. W konsekwencji niniejszej transakcji Lokum Deweloper S.A. stała się jedynym wspólnikiem Lokum Investment.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku nie wystąpiły inne zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej.

#### Wydarzenia po dniu bilansowym

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

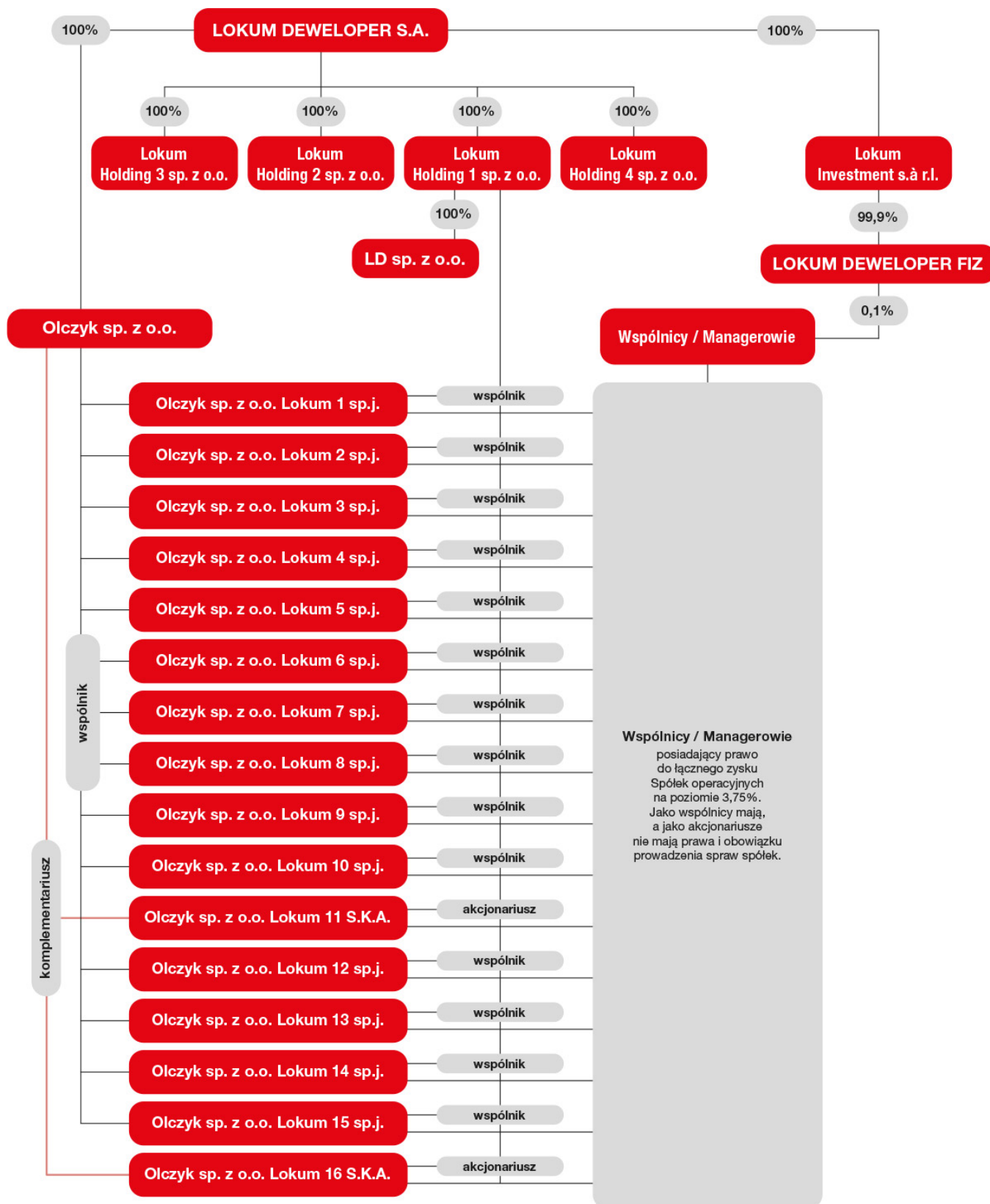
W dniu 5 lipca 2022 roku Spółka, w celu realizacji nierozwadniającego Programu Motywacyjnego zawarła Umowę o uczestnictwo z prezesem zarządu Bartoszem Kuźniarem. W ramach Umowy o uczestnictwo prezesowi zarządu Bartoszowi Kuźniarowi zostało odpłatnie wydane 2 200 000 Akcji Spółki, na warunkach określonych w Umowie o uczestnictwo i w oparciu o przyjęty Regulamin Programu Motywacyjnego.



W dniu 29 lipca 2022 roku doszło do uzgodnienia i podpisania planu połączenia Spółki oraz spółki z Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper, w której Emitent posiada 100% udziałów tj. spółki Lokum Investment ("Spółka Przejmowana"). Transgraniczne połączenie nastąpi poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą - w drodze przejęcia przez Emitenta spółki Lokum Investment w trybie określonym w art. 492 § 1 pkt 1) Kodeksu Spółek Handlowych ("KSH") oraz art. 1020-3 luksemburskiej ustawy z dnia 10 sierpnia 1915 roku o spółkach handlowych ("Ustawy o spółkach handlowych"). Na skutek połączenia Spółka Przejmowana zostanie rozwiązana, a Emitent jako Spółka Przejmująca, wstąpi z dniem połączenia we wszystkie prawa i obowiązki Spółki Przejmowanej. Z uwagi na fakt, że Emitent jest jedynym wspólnikiem Lokum Investment możliwe jest przeprowadzenie połączenia w trybie uproszczonym, w tym na podstawie art. 516<sup>15</sup> § 1 i 2 w zw. z art. 516<sup>6</sup> § 1 KSH oraz art. 1023-1 w zw. z art. 1023-3 Ustawy o spółkach handlowych, a plan połączenia nie wymaga badania przez biegłego rewidenta. Ze względu na brak podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta oraz fakt, że połączenie nie powoduje powstania nowych okoliczności wymagających ujawnienia w Statucie Spółki, nie przewiduje się w związku z połączeniem zmiany Statutu Spółki.



Poniżej zaprezentowano schemat organizacyjny Grupy na dzień 30 czerwca 2022 roku.





## 2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

### 2.1. Podstawa sporządzenia

Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (DZ. U. 2018 r. poz. 757).

Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres pierwszych 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku oraz dane na ten dzień. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym obejmują dane za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku oraz dane porównywalne za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 roku. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej obejmuje dane na dzień 30 czerwca 2022 roku oraz dane porównywalne na dzień 30 czerwca 2021 roku. Dla pełniejszego zrozumienia sytuacji finansowej oraz majątkowej zamieszczono dodatkowo jako dane za okresy porównywalne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku.

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

Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji i ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku, opublikowanym w dniu 23 marca 2022 roku.

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

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

### 2.2. Zasady rachunkowości

Niniejsze półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku, za wyjątkiem przyjętych zmian standardów oraz odstępstwa od zasad rachunkowości opisanego w notcie 2.3 niniejszego sprawozdania finansowego. Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe uwzględnia wymogi wszystkich zatwierdzonych przez Unię Europejską Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji.

#### Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę od 2022 roku

Następujące zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE weszły w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Grupy za 2022 rok:

- a) Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” – przychody uzyskiwane przed przyjęciem składnika aktywów trwałych do użytkowania zatwierdzone w UE w dniu 28 czerwca 2021 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później). Zmiany do MSR 16 zabraniają jednostce odliczania od kosztu wytworzenia rzeczowych aktywów trwałych kwot otrzymanych ze sprzedaży składników wytworzonych w trakcie przygotowywania aktywa do zamierzonego użytkowania. Zamiast tego jednostka rozpoznaje takie przychody ze sprzedaży i powiązane koszty w rachunku zysków i strat.





- b) Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” – umowy rodzące obciążenia – koszt wypełnienia umowy zatwierdzone w UE w dniu 28 czerwca 2021 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później). Zmiany do MSR 37 precyzują koszty, jakie należy uwzględnić przy szacowaniu kosztu wykonania umowy na potrzeby oszacowania czy umowa jest umową rodzącą obciążenia.
- c) Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” – zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych wraz ze zmianami do MSSF 3 zatwierdzone w UE w dniu 28 czerwca 2021 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później). Zmiany do MSSF 3 zastąpiły odniesienia do zasad ramowych poprzez odniesienia do ram koncepcyjnych z 2018 roku. Dodano również wymóg, że w odniesieniu do transakcji i innych zdarzeń objętych zakresem MSR 37 lub KIMSF 21, jednostka przejmująca stosuje MSR 37 lub KIMSF 21 (zamiast ram koncepcyjnych) w celu zidentyfikowania zobowiązań, które zaciągnęła w ramach połączenia jednostek. Zgodnie z wprowadzonymi zmianami jednostka przejmująca nie rozpoznaje aktywów warunkowych nabytych w ramach połączenia jednostek.
- d) MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” z późniejszymi zmianami do MSSF 17 zatwierdzone w UE w dniu 19 listopada 2021 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później). MSSF 17 definiuje nowe podejście do rozpoznawania, wyceny, prezentacji i ujawniania umów ubezpieczeniowych. Głównym celem MSSF 17 jest zagwarantowanie przejrzystości oraz porównywalności sprawozdań finansowych ubezpieczycieli. MSSF 17 wprowadza szereg istotnych zmian w stosunku do dotychczasowych wymogów MSSF 4, w szczególności w zakresie wyceny zobowiązań ubezpieczeniowych oraz rozpoznawania przychodów i wyniku z kontraktów ubezpieczeniowych. Zmiany do MSSF 17 obejmują dwuletnie odroczenie daty wejścia w życie i ustaloną datę wygaśnięcia tymczasowego zwolnienia ze stosowania MSSF 9 przyznanego ubezpieczycielom spełniającym określone kryteria. Jednostki sporządzające sprawozdania finansowe nie muszą już stosować MSSF 17 do niektórych umów kart kredytowych i podobnych umów oraz pożyczek zapewniających ochronę ubezpieczeniową.
- e) Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2018 - 2020)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 9, MSSF 16 oraz MSR 41) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa - zatwierdzone w UE w dniu 28 czerwca 2021 roku. Zmiany do MSSF 1, MSSF 9 oraz MSR 41 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później. Zmiany do MSSF 16 dotyczą jedynie przykładu ilustrującego, a zatem nie podano daty jej wejścia w życie. Roczne zmiany do Standardów obejmują zmiany do:
- MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Finansowych po raz pierwszy w zakresie jednostki zależnej stosującej po raz pierwszy standardy rachunkowości,
  - MSSF 9 Instrumenty Finansowe wyjaśniają jakie opłaty jednostka uwzględnia, gdy stosuje „test 10%” na potrzeby oceny usunięcia z bilansu zobowiązania finansowego,
  - Przykładu Ilustrującego do MSSF 16 Leasing usuwa ilustrację płatności od leasingodawcy dotyczącą ulepszeń w zakresie leasingu,
  - MSR 41 Rolnictwo dotyczącą opodatkowania w wycenie do wartości godziwej.

Nowe lub zmienione standardy i interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2022 roku, nie miały istotnego wpływu na półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów i zmian do standardów, oraz nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- a) Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – Ujawnienia na temat stosowanej polityki rachunkowej (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później). Zmiany do MSR 1 i Zasad Praktyki MSSF 2 mają na celu pomoc w podjęciu decyzji, które zasady rachunkowości ujawnić w sprawozdaniach finansowych jednostki. Zamiast znaczących zasad rachunkowości zmiany wprowadzają wymóg ujawniania istotnych informacji o polityce rachunkowości, wraz z wyjaśnieniami i przykładami w jaki sposób jednostka może zidentyfikować istotne informacje dotyczące zasad rachunkowości.
- b) Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” – Definicja wartości szacunkowych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później). Zmiana do MSR 8 wprowadza nową definicję szacunków księgowych. Zgodnie z nową definicją szacunki księgowe to kwoty pieniężne w sprawozdaniach finansowych, które są objęte niepewnością wyceny. Wprowadzenie definicji szacunków księgowych oraz innych poprawek do MSR 8 ma na celu pomoc jednostkom odróżnić zmiany zasad rachunkowości od zmian w szacunkach księgowych.
- c) Zmiany do MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” – zmiany obejmują dwuletnie odroczenie daty wejścia w życie i ustaloną datę wygaśnięcia tymczasowego zwolnienia ze stosowania MSSF 9 przyznanego ubezpieczycielom spełniającym określone kryteria. Jednostki



sporządzające sprawozdania finansowe nie muszą już stosować MSSF 17 do niektórych umów kart kredytowych i podobnych umów oraz pożyczek zapewniających ochronę ubezpieczeniową.

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

- a) Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” – podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań wynikających z pojedynczej transakcji – zmiany wprowadzają wymóg ujęcia w sprawozdaniu finansowym aktywów i zobowiązań z tytułu różnic przejściowych także w przypadku transakcji innych niż połączenia jednostek gospodarczych, które w momencie początkowego ujęcia generują dodatnie i ujemne różnice przejściowe o identycznej wartości.
- b) Zmiany do MSR 1, Klasyfikacja zobowiązań na krótko- i długoterminowe - zmiany mają wpływ na wymogi dotyczące prezentacji zobowiązań w sprawozdaniu finansowym. W szczególności wyjaśniają one jedno z kryteriów klasyfikacji zobowiązania jako długoterminowe.
- c) MSSF 17, Kontrakty ubezpieczeniowe oraz MSSF 9 - zmiana wprowadza opcjonalne udogodnienia umożliwiające zminimalizowanie niedopasowania księgowego pomiędzy aktywami i zobowiązaniami finansowymi prezentowanymi w danych porównawczych sprawozdania finansowego podmiotów stosujących MSSF 17 i MSSF 9 po raz pierwszy.

Zarząd Spółki jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym i nie spodziewa się istotnych zmian. Według wstępnych szacunków, wymienione wyżej standardy, interpretacje i zmiany do standardów, nie miałyby istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na koniec okresu sprawozdawczego.

Nadal poza regulacjami przyjętymi przez UE pozostaje rachunkowość zabezpieczeń portfela aktywów i zobowiązań finansowych, których zasady nie zostały zatwierdzone do stosowania w UE. Według szacunków Grupy, zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń portfela aktywów lub zobowiązań finansowych według MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby przyjęte do stosowania na dzień bilansowy.

**2.3. Różnice przejściowe z wyceny inwestycji w jednostce zależnej**

Do końca 2020 roku Grupa nie tworzyła rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego od dodatnich różnic przejściowych związanych z wyceną inwestycji w jednostce zależnej LOKUM DEWELOPER FIZ. Takie podejście wynikało z postanowień par. 39 i 40 MSR 12 Podatek dochodowy, zgodnie z którymi jednostka dominująca:

- 1) kontrolowała politykę jednostki zależnej dotyczącą dywidend,
- 2) była w stanie również kontrolować terminy odwracania się różnic przejściowych związanych z tą inwestycją (włącznie z różnicami przejściowymi wynikającymi nie tylko z niepodzielonych zysków, ale również z wszelkich różnic kursowych),
- 3) ustaliła, że zyski z tej inwestycji nie będą podzielone w dającej się przewidzieć przyszłości.

W 2021 roku w wyniku podjętych działań operacyjnych związanych z nabywaniem przez LOKUM DEWELOPER FIZ nieruchomości gruntowych oraz planowaną przez LOKUM DEWELOPER FIZ działalnością deweloperską, Grupa zmieniła założenie dotyczące przewidywań w zakresie wypłaty zysków z tej inwestycji, a tym samym przestała spełniać wyżej wymienione warunki pozwalające na nietworzenie rezerw od różnic przejściowych dotyczących LOKUM DEWELOPER FIZ.

Dodatnie różnice przejściowe z wyceny inwestycji w jednostce zależnej LOKUM DEWELOPER FIZ, które powstały w latach 2017-2019 wyniosły 21 351 tys. PLN, a w roku 2020 (89) tys. PLN. Zarząd Jednostki Dominującej uznał, że odstąpienie od zasady ujmowania w zyskach lub stratach danego okresu skutków transakcji, które wystąpiły w Grupie w latach poprzednich, zapewnia możliwość porównania sprawozdań Grupy na przestrzeni czasu i ustalenia tendencji zmian sytuacji finansowej Grupy, wyników jej działalności oraz przepływów pieniężnych. Odstępstwo to również nie wpływa na dotrzymanie kowenantów finansowania zewnętrznego.

W związku z powyższym Grupa w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dane za okres porównawczy przekształciła w stosunku do pierwotnie zatwierdzonych i opublikowanych, z uwagi na utworzoną rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego od dodatnich różnic przejściowych związanych z wyceną inwestycji w jednostce zależnej LOKUM DEWELOPER FIZ.

W skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów, skonsolidowanym sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 rok Grupa Kapitałowa przekształciła dane porównawcze. Odpowiednio przekształcone zostały również informacje prezentowane w nocie nr 22,23 i 35 niniejszego sprawozdania finansowego.



Przekształcenie danych porównawczych zostało przedstawione w poniższych tabelach.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ - PASywa	30.06.2021 opublikowane	zmiana	30.06.2021 zmiana
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
<i>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:</i>			
Kapitał podstawowy	3 600		3 600
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	122 370		122 370
Zyski zatrzymane	277 423	(21 251)	256 172
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>403 393</b>	<b>(21 251)</b>	<b>382 142</b>
Udziały niedające kontroli	(2 848)		(2 848)
<b>Kapitał własny</b>	<b>400 545</b>	<b>(21 251)</b>	<b>379 294</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>			
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>			
Dłużne papiery wartościowe	192 140		192 140
Leasing	29 492		29 492
Kredyty bankowe	–		–
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 653	21 251	30 904
Pozostałe rezerwy długoterminowe	1 314		1 314
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	159		159
Pozostałe zobowiązania	12 144		12 144
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>244 902</b>	<b>21 251</b>	<b>266 153</b>
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>			
Dłużne papiery wartościowe	8 606		8 606
Leasing	2 709		2 709
Kredyty bankowe	20 035		20 035
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	530		530
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	894		894
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	50 771		50 771
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	40 483		40 483
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	–		–
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>124 028</b>	<b>–</b>	<b>124 028</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>368 930</b>	<b>21 251</b>	<b>390 181</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>769 475</b>	<b>–</b>	<b>769 475</b>



<b>SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW</b>	<b>od 01.01.2021 do 30.06.2021 opublikowane</b>	<b>zmiana</b>	<b>od 01.01.2021 do 30.06.2021 zmiana</b>
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>42 086</b>		<b>42 086</b>
Podatek dochodowy	7 588	(11)	7 577
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>34 498</b>	<b>11</b>	<b>34 509</b>
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	–		–
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>34 498</b>	<b>11</b>	<b>34 509</b>
Zysk (strata) netto przypadający:			
– akcjonariuszom podmiotu dominującego	31 421	11	31 432
– podmiotom niekontrolującym	3 077	–	3 077
<b>Inne dochody całkowite</b>			
<b>Całkowite dochody</b>	<b>34 498</b>	<b>11</b>	<b>34 509</b>
Całkowite dochody przypadające:			
– akcjonariuszom podmiotu dominującego	31 421	11	31 432
– podmiotom niekontrolującym	3 077	–	3 077

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

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości oprócz szacunków księgowych, największe znaczenie miał profesjonalny osąd kierownictwa. Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego wymagało od zarządu Spółki dominującej dokonania pewnych szacunków i założeń, opartych na profesjonalnym osądzie, które znajdują odzwierciedlenie w stosowanych zasadach rachunkowości oraz mają wpływ na prezentowane kwoty aktywów i zobowiązań oraz przychodów i kosztów. Grupa dokonuje oszacowań i przyjmuje założenia dotyczące przyszłości. Szacunki i związane z nimi założenia opierają się o doświadczenia historyczne i inne czynniki uznawane za istotne. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków.

Informacje o szacunkach i założeniach, które są znaczące dla półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2021 rok.

### 3. Znaczące zdarzenia i transakcje

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

#### Sytuacja związana z epidemią wirusa SARS-CoV-2

Emitent na bieżąco monitoruje rozwój sytuacji związanej z wpływem wirusa SARS-CoV-2 oraz choroby COVID-19 na działalność Grupy, podejmując działania w celu minimalizacji negatywnych skutków pandemii. Wskazać należy, że sytuacja związana z wprowadzeniem stanu zagrożenia epidemicznego, a następnie stanu epidemii nie miała znaczącego wpływu na przychody i wyniki osiągnięte w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2022 roku oraz w 2021 roku.

#### Stopy procentowe

Chcąc walczyć z inflacją Rada Polityki Pieniężnej w październiku ubiegłego roku rozpoczęła cykl podwyżek stóp procentowych co pociągnęło za sobą wzrost stawek WIBOR 3M i 6M. Na podstawie tych wskaźników jest ustalane oprocentowanie zaciągniętych przez Grupę Kapitałową kredytów oraz obligacji wyemitowanych przez Lokum Deweloper S.A, co ma znaczący wpływ na wzrost kosztów finansowania.



### Wojna w Ukrainie

Wojna w Ukrainie ma przede wszystkim wpływ na inflację, spowolnienie sprzedaży mieszkań, niedobór surowców i materiałów, kryzys energetyczny, brak pracowników i deprecjację PLN wobec USD i EUR. Zarząd Spółki monitoruje konflikt zbrojny oraz istotny wzrost napięcia w relacjach z Rosją nie tylko na linii Ukraina - Rosja, ale także UE/USA – Rosja, który może mieć dalszy wpływ na działalność Grupy Kapitałowej i Spółki w 2022 roku.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku Grupa utworzyła odpisy aktualizujące wartość należności w łącznej kwocie 7 359 tys. PLN, z czego kwota 7 228 tys. PLN dotyczy odpisu aktualizującego należności od zaległości podatkowej z tytułu podatku zryczałtowanego za rok 2019 wraz z odsetkami. W dniu 22 kwietnia 2022 roku został doręczony Spółce Lokum Deweloper S.A. wynik kontroli celno-skarbowej z dnia 8 kwietnia 2022 roku w zakresie przestrzegania przepisów prawa podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za 2019 rok. Szczegółowy opis przeprowadzonej kontroli celno-skarbowej w Spółce zawarto w nocie 28.3.

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

## 4. Sezonowość działalności

Podstawowa działalność operacyjna Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

## 5. Segmenty operacyjne

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

## 6. Zapasy

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy ujęte są następujące pozycje zapasów:

	30.06.2022 (dane niebadane)			31.12.2021			30.06.2021 (dane niebadane)		
	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem
Materiały		123	123		57	57		52	52
Półprodukty i produkcja w toku	131 785	384 206	515 991	127 048	265 198	392 246	120 031	224 018	344 049
Wyroby gotowe	7 987	58 815	66 802	12 430	78 063	90 493	11 333	62 207	73 540
Towary	131 200	3	131 203	130 024	2	130 026	130 024	–	130 024
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	28 369		28 369	29 151		29 151	29 771	–	29 771
<b>Wartość bilansowa zapasów razem</b>	<b>299 341</b>	<b>443 147</b>	<b>742 488</b>	<b>298 653</b>	<b>343 320</b>	<b>641 973</b>	<b>291 159</b>	<b>286 277</b>	<b>577 436</b>

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

W okresie pierwszych sześciu miesięcy 2022 roku Grupa nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

W okresie pierwszych sześciu miesięcy 2022 roku wykorzystano odpisy utworzone w poprzednich latach w kwocie 640 tys. PLN i pozostały odpis aktualizujący wartość zapasów na dzień 30 czerwca 2022 roku wynosi 4 636 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2021 roku: 5 276 tys. PLN).



Wartość zapasów będących przedmiotem zabezpieczenia na dzień 30 czerwca 2022 roku wynosiła 349 384 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2021 roku: 277 639 tys. PLN).

W dniu 28 maja 2020 roku spółka Lokum 14 zawarła dwie umowy kredytowe na realizację projektu deweloperskiego Lokum Monte. Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości gruntowej stanowiącej majątek spółki. Hipoteka w wysokości 58 070 tys. PLN została wpisana do ksiąg wieczystych nieruchomości będących zabezpieczeniem umowy kredytowej w dniu 26 listopada 2020 roku. W dniu 27 kwietnia 2022 roku Spółka Lokum 14 otrzymała zaświadczenia o spłacie kredytów co skutkowało rozwiązaniem umów kredytowych oraz rozpoczęciem procedury zwalniania zabezpieczeń.

W dniu 31 lipca 2020 roku Lokum 4 zawarła umowę kredytową na realizację inwestycji Lokum Porto - budynki ABCD. Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości gruntowej stanowiącej majątek spółki. Hipoteka w wysokości 128 452 tys. PLN została wpisana do ksiąg wieczystych nieruchomości będących zabezpieczeniem umowy kredytowej w dniu 11 grudnia 2020 roku.

W dniu 15 grudnia 2020 roku Lokum 15 zawarła umowę kredytową na realizację inwestycji Lokum Verde etap I. Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na gruncie stanowiącym majątek spółki. Wniosek o ustanowienie hipoteki w związku z zawarciem umowy kredytowej przez Lokum 15 został złożony w sądzie. Hipoteka w wysokości 33 687 tys. PLN została wpisana do ksiąg wieczystych nieruchomości będących zabezpieczeniem umowy kredytowej w dniu 7 maja 2021 roku. W związku z zawarciem przez Lokum 15 w dniu 13 maja 2021 roku umowy kredytowej na realizację inwestycji Lokum Verde etap II, w sądzie został złożony wniosek o zmianę hipoteki w zakresie kwoty hipoteki – zwiększenie do wartości 78 209 tys. PLN. Hipoteka została wpisana do ksiąg wieczystych w dniu 27 sierpnia 2021 roku. W dniu 31 marca 2022 roku Lokum 15 zawarła umowę kredytową na realizację inwestycji Lokum Verde etap III, w sądzie został złożony wniosek o zmianę hipoteki w zakresie kwoty hipoteki – zwiększenie do wartości 141 760 tys. PLN. Hipoteka została wpisana do ksiąg wieczystych w dniu 1 czerwca 2022 roku.

W dniu 25 marca 2021 roku spółka Lokum 8 zawarła umowę kredytu na realizację inwestycji Lokum Vista etap IIIa. Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości gruntowej stanowiącej majątek spółki. Wniosek o ustanowienie hipoteki w związku z zawarciem umowy kredytowej przez spółkę Lokum 8 został złożony w sądzie. Hipoteka w wysokości 39 821 tys. PLN została wpisana do ksiąg wieczystych nieruchomości będących zabezpieczeniem umowy kredytowej w dniu 20 kwietnia 2021 roku.

W dniu 21 grudnia 2021 roku spółka Lokum 4 zawarła umowę kredytu na realizację inwestycji Lokum Porto – budynki K, L, M, N, O i P. Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości gruntowej stanowiącej majątek spółki, która będzie stanowić zabezpieczenie dwóch umów kredytowych zawartych na finansowanie inwestycji Lokum Porto. Wniosek o wpis hipoteki łącznej w związku z zawarciem umowy kredytowej na kolejny etap inwestycji Lokum Porto został złożony w sądzie. Hipoteka ustanowiona w związku z realizacją budynków A, B, C i D w ramach inwestycji Lokum Porto została zmieniona, zabezpieczeniem wspólnym dla umów kredytowych z dnia 31 lipca 2020 roku oraz z 21 grudnia 2021 roku jest hipoteka łączna do wysokości 268 mln PLN. Hipoteka została wpisana do ksiąg wieczystych nieruchomości będących zabezpieczeniem umów kredytowych w dniu 23 marca 2022 roku.

W dniu 24 czerwca 2022 roku Lokum 8 zawarła umowę kredytową na realizację inwestycji Lokum Vista etap IIIb. Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości gruntowej stanowiącej majątek spółki. W sądzie został złożony wniosek o zmianę hipoteki w zakresie kwoty hipoteki – zwiększenie do wartości 98 321 tys. PLN. Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania hipoteka nie została wpisana do ksiąg wieczystych nieruchomości będących zabezpieczeniem umowy kredytowej.

Łączna wartość wszystkich hipotek ustanowionych na zapasach Grupy na dzień 30 czerwca 2022 roku wynosiła 508 081 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2021 roku: 444 100 tys. PLN).

## 7. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności przedstawiają się następująco:

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	30.06.2022 (dane niebadane)	31.12.2021	30.06.2021 (dane niebadane)
Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	18 348	40 898	22 955
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	19 967	51 757	11 324
Zaliczki/Zadatki na poczet zakupu nieruchomości gruntowych	19 842	9 963	9 595
Pozostałe przedpłaty i zaliczki	1 408	728	94
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 008	2 823	2 880
Pozostałe należności	158	183	1 365



Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	30.06.2022 (dane niebadane)	31.12.2021	30.06.2021 (dane niebadane)
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności netto</b>	<b>63 731</b>	<b>106 352</b>	<b>48 213</b>
Odpisy aktualizujące wartość należności	(11 530)	(4 171)	(4 074)
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności brutto</b>	<b>75 261</b>	<b>110 523</b>	<b>52 287</b>

## 8. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Zmiany odpisów aktualizujących wartość należności prezentuje poniższa tabela:

	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2021	od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>4 171</b>	<b>3 978</b>	<b>3 978</b>
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	7 359	193	96
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)			
Odpisy wykorzystane (-)			
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>11 530</b>	<b>4 171</b>	<b>4 074</b>

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku Grupa utworzyła odpisy aktualizujące wartość należności w łącznej kwocie 7 359 tys. PLN, z czego kwota 7 228 tys. PLN dotyczy odpisu aktualizującego należności od zaległości podatkowej z tytułu podatku zryczałtowanego za rok 2019 wraz z odsetkami. W dniu 22 kwietnia 2022 roku został doręczony Spółce Lokum Deweloper S.A. wynik kontroli celno-skarbowej z dnia 8 kwietnia 2022 roku w zakresie przestrzegania przepisów prawa podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za 2019 rok. Szczegółowy opis przeprowadzonej kontroli celno-skarbowej w Spółce zawarto w nocie 28.3.

## 9. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	30.06.2022 (dane niebadane)	31.12.2021	30.06.2021 (dane niebadane)
Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych			
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	18 414	28 539	85 791
Środki pieniężne w drodze	699	1	
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>	<b>19 113</b>	<b>28 540</b>	<b>85 791</b>

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

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego ze środkami pieniężnymi równa się ich wartości bilansowej. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 30 czerwca 2022 roku nie różni się istotnie od ich wartości bilansowej.



## 10. Kapitał podstawowy i stany posiadanych akcji

Podmiot dominujący Lokum Deweloper S.A. został zarejestrowany w 2011 roku. Na dzień 30 czerwca 2022 roku kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosił 3 600 000 PLN i składał się z 18 000 000 sztuk akcji o wartości nominalnej 0,20 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone. Wszystkie akcje w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy oraz każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Liczba akcji w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2022 roku i w roku 2021 nie uległa zmianie.

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale podstawowym	Udział w głosach na WZA
Dariusz Olczyk:				
bezpośrednio	84 690	84 690	0,47%	0,47%
pośrednio Nasze Pasaże S.A.	12 760 000	12 760 000	70,89%	70,89%
<b>łącznie</b>	<b>12 844 690</b>	<b>12 844 690</b>	<b>71,36%</b>	<b>71,36%</b>
<b>Bartosz Kuźniar</b>	<b>2 950 031</b>	<b>2 950 031</b>	<b>16,39%</b>	<b>16,39%</b>
<b>Pozostali akcjonariusze*</b>	<b>2 205 279</b>	<b>2 205 279</b>	<b>12,25%</b>	<b>12,25%</b>
<b>Razem</b>	<b>18 000 000</b>	<b>18 000 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

\* udział poszczególnych podmiotów poniżej 5% kapitału podstawowego

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

## 11. Dłużne papiery wartościowe

W okresie pierwszych 6 miesięcy 2022 roku Grupa nie emitowała nowych obligacji oraz nie dokonywała wykupu papierów dłużnych.

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

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





	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótkoterminowe	Zobowiązanie długoterminowe	Oprocentowanie	Data wykupu
<b>Stan na 31.12.2021</b>							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii F	PLN	65 000	66 089	3 811	62 278	WIBOR 6M+ marża 3,45%-3,85% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	12.06.2023
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii G	PLN	35 000	35 780	2 129	33 651	WIBOR 6M+ marża 4,50%-5,00% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	23.10.2023
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii H	PLN	100 000	102 485	5 833	96 652	WIBOR 6M+ marża 4,50%-5,00% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	05.09.2024*
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii I	PLN	50 000	50 391	2 868	47 523	WIBOR 6M+ marża 4,20%-4,70% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	19.04.2025
<b>Obligacje razem wg stanu na dzień 31.12.2021</b>		<b>250 000</b>	<b>254 745</b>	<b>14 641</b>	<b>240 104</b>		

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

	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótkoterminowe	Zobowiązanie długoterminowe	Oprocentowanie	Data wykupu
<b>Stan na 30.06.2021</b>							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii F	PLN	65 000	64 577	2 337	62 240	WIBOR 6M+ marża 3,45%-3,85% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	12.06.2023
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii G	PLN	35 000	35 198	1 618	33 580	WIBOR 6M+ marża 4,50%-5,00% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	23.10.2023
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii H	PLN	100 000	100 971	4 651	96 320	WIBOR 6M+ marża 4,50%-5,00% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	05.09.2024*
<b>Saldo na dzień 30.06.2021 roku (dane niebadane)</b>		<b>200 000</b>	<b>200 746</b>	<b>8 606</b>	<b>192 140</b>		- -

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

Wartość wskaźnika dźwigni finansowej dla obligacji serii F, G, H i I na dzień 30 czerwca 2022 roku wynosiła 0,73. Przy wyliczeniu wskaźnika nie uwzględniono wartości zobowiązań z tytułu leasingu powstałych w wyniku wdrożenia MSSF 16 (praw wieczystego użytkowania gruntu oraz najem biura w Krakowie).



## 12. Leasing

### 12.1. Grupa jako leasingobiorca

Poniżej zaprezentowano aktywa oraz ich zmianę z tytułu prawa do użytkowania, uwzględnione w pozycji rzeczowych aktywów trwałych, nieruchomości inwestycyjnych oraz w zapasach według stanu na dzień 30 czerwca 2022 roku, 31 grudnia 2021 roku oraz 30 czerwca 2021 roku.

Za okres od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)	Budynki i budowle	Środki transportu	Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>1 585</b>	<b>1 020</b>	<b>140</b>	<b>31 459</b>	<b>34 204</b>
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	183	186			369
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)				(162)	(162)
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>1 768</b>	<b>1 206</b>	<b>140</b>	<b>31 297</b>	<b>34 411</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>(128)</b>	<b>(262)</b>	<b>-</b>	<b>(2 308)</b>	<b>(2 698)</b>
Amortyzacja (-)	(127)	(122)		(620)	(869)
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (+)					-
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>(255)</b>	<b>(384)</b>	<b>-</b>	<b>(2 928)</b>	<b>(3 567)</b>
<b>Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)</b>					<b>-</b>
<b>Odwrócenie odpisów aktualizujących</b>					<b>-</b>
<b>Wartość bilansowa netto na początek okresu</b>	<b>1 457</b>	<b>758</b>	<b>140</b>	<b>29 151</b>	<b>31 506</b>
<b>Wartość bilansowa netto na koniec okresu</b>	<b>1 513</b>	<b>822</b>	<b>140</b>	<b>28 369</b>	<b>30 844</b>

Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku	Budynki i budowle	Środki transportu	Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>2 224</b>	<b>626</b>	<b>140</b>	<b>31 459</b>	<b>34 449</b>
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)		394			394
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	(639)				(639)
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>1 585</b>	<b>1 020</b>	<b>140</b>	<b>31 459</b>	<b>34 204</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>(512)</b>	<b>(122)</b>	<b>-</b>	<b>(1 068)</b>	<b>(1 702)</b>
Amortyzacja (-)	(255)	(140)		(1 240)	(1 635)
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (+)	639				639
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>(128)</b>	<b>(262)</b>	<b>-</b>	<b>(2 308)</b>	<b>(2 698)</b>
<b>Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)</b>					<b>-</b>
<b>Odwrócenie odpisów aktualizujących</b>					<b>-</b>
<b>Wartość bilansowa netto na początek okresu</b>	<b>1 712</b>	<b>504</b>	<b>140</b>	<b>30 391</b>	<b>32 747</b>
<b>Wartość bilansowa netto na koniec okresu</b>	<b>1 457</b>	<b>758</b>	<b>140</b>	<b>29 151</b>	<b>31 506</b>



Za okres od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)	Budynki i budowle	Środki transportu	Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>2 224</b>	<b>626</b>	<b>140</b>	<b>31 459</b>	<b>34 449</b>
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)					-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	(639)				(639)
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>1 585</b>	<b>626</b>	<b>140</b>	<b>31 459</b>	<b>33 810</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>(512)</b>	<b>(122)</b>	-	<b>(1 068)</b>	<b>(1 702)</b>
Amortyzacja (-)	(127)	(67)		(620)	(814)
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (+)	639				639
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	-	<b>(189)</b>	-	<b>(1 688)</b>	<b>(1 877)</b>
<b>Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)</b>					-
<b>Odwrocenie odpisów aktualizujących</b>					-
<b>Wartość bilansowa netto na początek okresu</b>	<b>1 712</b>	<b>504</b>	<b>140</b>	<b>30 391</b>	<b>32 747</b>
<b>Wartość bilansowa netto na koniec okresu</b>	<b>1 585</b>	<b>437</b>	<b>140</b>	<b>29 771</b>	<b>31 933</b>

Kwoty z tytułu umów leasingu ujęte w sprawozdaniu z zysku lub strat i innych całkowitych dochodów przedstawiono w tabeli poniżej.

Koszty z tytułu:	Rodzaj kosztu	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)	od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)
odsetek z tytułu leasingu	Koszty finansowe: Odsetki	112	97
leasingu krótkoterminowego	Koszty według rodzaju: Usługi obce	2 388	1 710
leasingu aktywów o niskiej wartości niebędący leasingiem krótkoterminowym	Koszty według rodzaju: Usługi obce	207	129
zmiennych opłat leasingowych nieujętych w wycenie zobowiązań leasingowych	Koszty według rodzaju: Usługi obce	291	153

Pozostające do spłaty przyszłe minimalne opłaty wynoszą:

	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	od 5 do 25 lat	Razem
<b>Stan na 30.06.2022 (dane niebadane)</b>				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	3 284	7 347	26 467	37 098
Koszty finansowe (-)	(198)	(890)	(4 842)	(5 930)
<b>Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych</b>	<b>3 086</b>	<b>6 457</b>	<b>21 625</b>	<b>31 168</b>

	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	od 5 do 25 lat	Razem
<b>Stan na 31.12.2021</b>				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	3 268	8 191	26 448	37 907
Koszty finansowe (-)	(237)	(943)	(4 838)	(6 018)
<b>Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych</b>	<b>3 031</b>	<b>7 248</b>	<b>21 610</b>	<b>31 889</b>



	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	od 5 do 25 lat	Razem
<b>Stan na 30.06.2021 (dane niebadane)</b>				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	2 970	8 882	26 448	38 300
Koszty finansowe (-)	(261)	(1 000)	(4 838)	(6 099)
<b>Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych</b>	<b>2 709</b>	<b>7 882</b>	<b>21 610</b>	<b>32 201</b>

## 12.2. Grupa jako leasingodawca

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2022 roku oraz w 2021 roku Grupa nie rozpoznała żadnych umów leasingu finansowego zgodnie z MSSF 16. Grupa jest stroną umów leasingu operacyjnego. Aktywa oddane przez Grupę innym podmiotom do użytkowania na podstawie umów najmu zaliczane są do aktywów Spółki, a opłaty leasingowe z tytułu leasingów operacyjnych są ujmowane liniowo jako przychody ze sprzedaży produktów i usług. Leasing operacyjny dotyczy głównie nieruchomości stanowiących własność Grupy, objętych umowami najmu. Przychody z tytułu leasingu operacyjnego w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2022 roku wyniosły 870 tys. PLN (w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2021 – 803 tys. PLN).

## 13. Kredyty bankowe

W dniu 31 marca 2022 roku spółka Lokum 15 zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o Kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności (Umowa) z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Bank), na mocy której Lokum 15 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 50 912 940,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego "Lokum Verde - etap III" we Wrocławiu przy ul. Odolanowskiej/Stoczniovej - budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, oznaczonych numerami 7, 8-9, 10. Kredyt udzielony jest na okres 27 miesięcy, do dnia 15 czerwca 2024 roku. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę Banku. W związku z podpisaniem Umowy ustanawiane są w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna do kwoty 141 759 700,00 PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Stoczniovej (niniejsza hipoteka stanowi wspólne zabezpieczenie Kredytu oraz umowy kredytowej z dnia 15 grudnia 2020 roku i umowy kredytowej z dnia 13 maja 2021 roku),
- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz Banku na wierzytelnościach z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, prowadzonego w Banku dla Inwestycji,
- weksel własny in blanco z wystawienia Lokum 15 wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Emitenta.

W dniu 27 kwietnia 2022 roku Spółka Lokum 14 otrzymała zaświadczenia o spłacie dwóch kredytów na realizację inwestycji Lokum Monte etap I i etap II, co skutkowało rozwiązaniem umów kredytowych oraz rozpoczęciem procedury zwalniania zabezpieczeń.

W dniu 24 czerwca 2022 roku spółka Lokum 8 zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o Kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności (Umowa) z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Bank), na mocy której Lokum 8 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 39 000 000,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego "Lokum Vista - etap IIIb" w Krakowie przy ul. Walerego Sławka - budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego symbolem C2. Kredyt udzielony jest na okres 27 miesięcy, do dnia 15 września 2024 roku. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę Banku. W związku z podpisaniem Umowy ustanawiane są w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna do kwoty 98 320 995,00 PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Walerego Sławka (niniejsza hipoteka stanowi wspólne zabezpieczenie Kredytu oraz umowy kredytowej z dnia 25 marca 2021 roku),
- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz Banku na wierzytelnościach z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, prowadzonego w Banku dla Inwestycji,
- weksel własny in blanco z wystawienia Lokum 8 wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Emitenta.



Kredyty bankowe wg stanu na dzień 30 czerwca 2022 roku, 31 grudnia 2021 roku oraz 30 czerwca 2021 roku:

Data zawarcia	Spółka	Waluta	Wartość kredytu	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótko-terminowe	Zobowiązanie długo-terminowe	Oprocentowanie	Termin spłaty
31.07.2020	Lokum 4	PLN	85 635	22 308	22 308		WIBOR 3M+ marża	15.06.2023
15.12.2020	Lokum 15	PLN	22 458	5 195	5 195		WIBOR 3M+ marża	15.06.2023
25.03.2021	Lokum 8	PLN	26 547	2	2		WIBOR 3M+ marża	15.06.2023
13.05.2021	Lokum 15	PLN	29 654	–			WIBOR 3M+ marża	15.04.2024
21.12.2021	Lokum 4	PLN	108 620	–			WIBOR 3M+ marża	15.06.2024
31.03.2021	Lokum 15	PLN	50 913	–			WIBOR 3M+ marża	15.06.2024
24.06.2022	Lokum 8	PLN	39 000				WIBOR 3M+ marża	15.09.2024
<b>Saldo na 30.06.2022</b>			<b>362 827</b>	<b>27 505</b>	<b>27 505</b>	<b>–</b>		

Data zawarcia	Spółka	Waluta	Wartość kredytu	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótko-terminowe	Zobowiązanie długo-terminowe	Oprocentowanie	Termin spłaty
28.05.2020	Lokum 14	PLN	15 667	–			WIBOR 3M+ marża	15.12.2023
28.05.2020	Lokum 14	PLN	23 047	–			WIBOR 3M+ marża	15.06.2022
31.07.2020	Lokum 4	PLN	85 635	–			WIBOR 3M+ marża	15.06.2023
15.12.2020	Lokum 15	PLN	22 458	9 234	6 557	2 677	WIBOR 3M+ marża	15.06.2023
25.03.2021	Lokum 8	PLN	26 547	–			WIBOR 3M+ marża	15.06.2023
13.05.2021	Lokum 15	PLN	29 654	–			WIBOR 3M+ marża	15.04.2024
21.12.2021	Lokum 4	PLN	108 620	–			WIBOR 3M+ marża	15.06.2024
<b>Saldo na 31.12.2021</b>			<b>311 628</b>	<b>9 234</b>	<b>6 557</b>	<b>2 677</b>		

Data zawarcia umowy kredytowej	Spółka	Waluta	Wartość kredytu	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótko-terminowe	Zobowiązanie długo-terminowe	Oprocentowanie	Termin spłaty
17.12.2019	Lokum 13	PLN	75 511	20 035	20 035		WIBOR 3M+ marża	30.06.2022
28.05.2020	Lokum 14	PLN	15 667	–			WIBOR 3M+ marża	15.12.2023
28.05.2020	Lokum 14	PLN	23 047	–			WIBOR 3M+ marża	15.06.2022
31.07.2020	Lokum 4	PLN	85 635	–			WIBOR 3M+ marża	15.06.2023
15.12.2020	Lokum 15	PLN	22 458	–			WIBOR 3M+ marża	15.06.2023
25.03.2021	Lokum 8	PLN	26 547	–			WIBOR 3M+ marża	15.06.2023
13.05.2021	Lokum 15	PLN	29 654	–	–	–	WIBOR 3M+ marża	15.04.2024
<b>Saldo na 30.06.2021</b>			<b>278 519</b>	<b>20 035</b>	<b>20 035</b>	<b>–</b>		



## 14. Rezerwy

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

Za okres od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)	Rezerwy na świadczenia pracownicze	Rezerwy na koszty napraw	Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopow	Razem
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>135</b>	<b>2 453</b>	<b>784</b>	<b>3 372</b>
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie		177	216	393
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)				-
Wykorzystanie rezerw (-)				-
<b>Stan rezerw na koniec okresu</b>	<b>135</b>	<b>2 630</b>	<b>1 000</b>	<b>3 765</b>
- długoterminowe	128	1 730		1 858
- krótkoterminowe	7	900	1 000	1 907

Rok zakończony 31 grudnia 2021	Rezerwy na świadczenia pracownicze	Rezerwy na koszty napraw	Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopow	Razem
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>159</b>	<b>1 722</b>	<b>562</b>	<b>2 443</b>
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie		731	784	1 515
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	(24)			(24)
Wykorzystanie rezerw (-)			(562)	(562)
<b>Stan rezerw na koniec okresu</b>	<b>135</b>	<b>2 453</b>	<b>784</b>	<b>3 372</b>
- długoterminowe	128	1 663		1 791
- krótkoterminowe	7	790	784	1 581

Za okres od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)	Rezerwy na świadczenia pracownicze	Rezerwy na koszty napraw	Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopow	Razem
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>159</b>	<b>1 722</b>	<b>562</b>	<b>2 443</b>
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie		122	332	454
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)				-
Wykorzystanie rezerw (-)				-
<b>Stan rezerw na koniec okresu</b>	<b>159</b>	<b>1 844</b>	<b>894</b>	<b>2 897</b>
- długoterminowe	159	1 314		1 473
- krótkoterminowe		530	894	1 424



## 15. Zobowiązania z tytułu umów z klientami

Jako zobowiązania z tytułu umów z klientami Grupa uznaje w szczególności:

- zobowiązania z tytułu wpłat na zakup lokali – tj. niezafakturowane wpłaty klientów na poczet zakupu lokali w wysokości wpłaconej kwoty brutto,
- przychody przyszłych okresów / przedpłaty na lokale – tj. zafakturowane wpłaty klientów na poczet zakupu lokali w wysokości przychodów przewidzianych do rozpoznania w przyszłych okresach sprawozdawczych

Zobowiązania z tytułu umów z klientami	30.06.2022 (dane niebadane)	31.12.2021	30.06.2021 (dane niebadane)
Z tytułu wpłat klientów na zakup lokali mieszkalnych	15 244	34 231	22 176
Przychody przyszłych okresów/wpłaty na lokale	75 619	35 773	28 595
<b>Zobowiązania z tytułu umów z klientami razem</b>	<b>90 863</b>	<b>70 004</b>	<b>50 771</b>

## 16. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	30.06.2022 (dane niebadane)	31.12.2021	30.06.2021 (dane niebadane)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	27 173	23 686	20 227
Zobowiązania z tytułu niewypłaconej dywidendy	29 700		9 000
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	10 991	8 741	6 610
Zobowiązania z tytułu wypłaty w związku z wystąpieniem komandytariuszy			444
Zobowiązania z tytułu wypłaty udziałów w zyskach akcjonariuszom mniejszościowym			2 402
Pozostałe zobowiązania	827	941	1 800
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem</b>	<b>68 691</b>	<b>33 368</b>	<b>40 483</b>

## 17. Instrumenty finansowe

Kategorie i klasy aktywów finansowych	30.06.2022 (dane niebadane)		31.12.2021		30.06.2021 (dane niebadane)	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<b>a) Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu</b>						
Udzielone pożyczki	57	58	56	55	94	93
Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych	14 475	14 475	35 665	35 665	23 449	23 449
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	43 834	43 834	54 657	54 657	36 975	36 975
Środki pieniężne	19 113	19 113	28 540	28 540	85 791	85 791
<b>b) Aktywa finansowe wyceniane do wartości godziwej przez wynik finansowy</b>						
Ekwiwalenty pieniężne - jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych						
<b>c) Aktywa finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9</b>						
Należności z tytułu podatków		20 051		51 759		11 966



Kategorie i klasy zobowiązań finansowych	30.06.2022 (dane niebadane)		31.12.2021		30.06.2021 (dane niebadane)	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<b>a) Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu</b>						
Dłużne papiery wartościowe	254 671	264 064	252 573	254 745	201 949	200 746
Kredyty bankowe	30 130	27 505	9 640	9 234	20 035	20 035
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	90 863	90 863	70 004	70 004	50 771	50 771
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	73 047	73 047	38 196	38 196	46 017	46 017
<b>b) Zobowiązania finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9</b>						
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		14 862		11 544		6 610
Zobowiązania z tytułu leasingu		31 168		31 889		32 201

Przychody, koszty, zyski lub straty w podziale na kategorie instrumentów finansowych zaprezentowano w nocie 19 Przychody finansowe i nocie 20 Koszty finansowe.

Wszystkie instrumenty finansowe (zaprezentowane w notach powyżej) wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są przez Grupę klasyfikowane do poziomu 2. W przypadku jednostek uczestnictwa wartość godziwa jest ustalona w oparciu o cenę jednostki uczestnictwa, ogłoszoną przez towarzystwo funduszy inwestycyjnych. Sposób i technika wyceny instrumentów wycenianych w wartości godziwej nie zmieniły się w porównaniu do sposobu i techniki wyceny na dzień 31 grudnia 2021 roku.

## 18. Przychody i koszty

Przychody	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)	od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)
<b>Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>56 523</b>	<b>158 681</b>
– mieszkań i lokali wraz z miejscami postojowymi i komórkami	53 432	156 660
– usług dodatkowych - wykańczanie lokali pod klucz	1 432	689
– pozostałe	1 659	1 332
<b>SUMA przychodów ze sprzedaży</b>	<b>56 523</b>	<b>158 681</b>
Pozostałe przychody operacyjne	562	127
Przychody finansowe	31	407
<b>SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej</b>	<b>57 116</b>	<b>159 215</b>
Przychody z działalności zaniechanej	–	–
<b>Wartość przychodów razem</b>	<b>57 116</b>	<b>159 215</b>

Przychody z działalności zaniechanej nie wystąpiły. Grupa nie prowadzi sprzedaży poza granicami Polski, tym samym całość jej przychodów dotyczy sprzedaży zrealizowanej na terenie kraju. Grupa ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonego dobra lub usługi (tj. składnika aktywów) klientowi, czyli z chwilą uzyskania kontroli przez klienta nad tym składnikiem aktywów.





Koszty	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)	od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)
Koszt własny sprzedaży	38 817	99 428
Koszty sprzedaży	4 305	6 490
Koszty ogólnego zarządu	6 928	5 571
Pozostałe koszty operacyjne	162	221
Koszty finansowe	15 900	5 323
Strata/(odwrócenie straty) z tytułu utraty wartości aktywów	7 359	96
<b>SUMA kosztów ogółem z działalności kontynuowanej</b>	<b>73 471</b>	<b>117 129</b>
Koszty z działalności zaniechanej	-	-
<b>Wartość kosztów razem</b>	<b>73 471</b>	<b>117 129</b>

## 19. Przychody finansowe

Przychody finansowe	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)	od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)
Odsetki, w tym:	10	407
<i>od jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych</i>	6	255
<i>od środków pieniężnych</i>	2	150
<i>od udzielonych pożyczek</i>	2	2
Pozostałe przychody finansowe	21	
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>31</b>	<b>407</b>

## 20. Koszty finansowe

Koszty finansowe	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)	od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)
Odsetki, w tym:	15 880	5 305
<i>od obligacji</i>	15 764	5 190
<i>od zobowiązań z tytułu leasingu</i>	112	97
Różnice kursowe	2	
Pozostałe koszty finansowe	18	18
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>15 900</b>	<b>5 323</b>

Odsetki od wyemitowanych obligacji stanowią koszt od zobowiązań wycenianych według zamortyzowanego kosztu.

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



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

(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)	od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)
Odwrocenie odpisu aktualizującego należności		
Odpis aktualizujący wartość należności	(7 359)	(96)
<b>(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych razem</b>	<b>(7 359)</b>	<b>(96)</b>

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku Grupa utworzyła odpisy aktualizujące wartość należności w łącznej kwocie 7 359 tys. PLN, z czego kwota 7 228 tys. PLN dotyczy odpisu aktualizującego należności od zaległości podatkowej z tytułu podatku zryczałtowanego za rok 2019 wraz z odsetkami. W dniu 22 kwietnia 2022 roku został doręczony Spółce Lokum Deweloper S.A. wynik kontroli celno-skarbowej z dnia 8 kwietnia 2022 roku w zakresie przestrzegania przepisów prawa podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za 2019 rok. Szczegółowy opis przeprowadzonej kontroli celno-skarbowej w Spółce zawarto w nocie 28.3.

## 22. Podatek dochodowy

	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)	od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)
<b>Podatek bieżący</b>		
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	5 328	1 112
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy		
<b>Podatek bieżący</b>	<b>5 328</b>	<b>1 112</b>
<b>Podatek odroczony</b>		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(6 874)	6 476
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych- wycena inwestycji w jednostce zależnej*		(11)
<b>Podatek odroczony</b>	<b>(6 874)</b>	<b>6 465</b>
<b>Podatek dochodowy razem</b>	<b>(1 546)</b>	<b>7 577</b>

\* wycena inwestycji w jednostce zależnej szczegółowo opisana w nocie 2.3 Różnice przejściowe z wyceny inwestycji w jednostce zależnej

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



### 23. Odroczonego podatku dochodowego

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

	30.06.2022 (dane niebadane)	31.12.2021	30.06.2021 (dane niebadane)
<b>Saldo na początek okresu:</b>			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17 257	17 246	17 246
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21 414	2 504	2 504
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - wycena inwestycji w jednostce zależnej*		21 262	21 262
<b>Podatek odroczonego per saldo na początek okresu</b>	<b>(4 157)</b>	<b>(6 520)</b>	<b>(6 520)</b>
<b>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</b>			
Rachunek zysków i strat (+/-)	6 874	2 363	(6 476)
Rachunek zysków i strat (+/-) - wycena inwestycji w jednostce zależnej*			11
Zyski zatrzymane (+/-)	388		
<b>Podatek odroczonego per saldo na koniec okresu, w tym:</b>	<b>3 105</b>	<b>(4 157)</b>	<b>(12 985)</b>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 232	17 257	17 919
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 127	21 414	30 904

Odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji różnic przejściowych:

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2021	Zmiana stanu:			30.06.2022 (dane niebadane)
		Rachunek zysków i strat	Zyski zatrzymane	Przeniesienie do innej pozycji	
<b>Aktywa:</b>					
Rzeczowe aktywa trwałe	181	28			209
Zapasy	80 408	(19 173)	1 978		63 213
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 031		18		1 049
<b>Pasywa:</b>					
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	135				135
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	784	216			1 000
Pozostałe rezerwy	2 288	171	72		2 531
Dłużne papiery wartościowe	5 743	9 107			14 850
Zobowiązania handlowe	123	22			145
<b>Inne:</b>					
Nierozliczone straty podatkowe	131	2 168			2 299
<b>Razem różnice przejściowe</b>	<b>90 824</b>	<b>(7 461)</b>	<b>2 068</b>	<b>-</b>	<b>85 431</b>
Stawka podatku	19%				19%
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>17 257</b>		<b>-</b>		<b>16 232</b>



Dodatknie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2021	Zmiana stanu:			30.06.2022 (dane niebadane)
		Rachunek zysków i strat	Zyski zatrzymane	Przeniesienie do innej pozycji	
<b>Aktywa:</b>					
Rzeczowe aktywa trwałe	2 215	120			2 335
Nieruchomości inwestycyjne	128				128
Zapasy	27 186	143	(17)		27 312
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 901	533	61		2 495
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty					
<b>Pasywa:</b>					
Dłużne papiery wartościowe					
Leasing	(29 553)	(233)			(29 786)
<b>Inne:</b>					
Wynik na sprzedaży lokali, dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności	34 221	(23 150)	1 100		12 171
Wycena inwestycji w jednostce zależnej	76 606	(21 053)	(1 120)		54 433
<b>Razem różnice przejściowe</b>	<b>112 704</b>	<b>(43 640)</b>	<b>24</b>	<b>-</b>	<b>69 088</b>
Stawka podatku	19%				19%
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>21 414</b>				<b>13 127</b>

Odroczony podatek dochodowy w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku wynika z następujących pozycji różnic przejściowych:

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2020	Zmiana stanu:			30.06.2021 (dane niebadane)
		Rachunek zysków i strat	Zyski zatrzymane	Przeniesienie do innej pozycji	
<b>Aktywa:</b>					
Rzeczowe aktywa trwałe	368	(23)			345
Zapasy	86 795	(447)			86 348
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 031				1 031
<b>Pasywa:</b>					
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	159				159
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	562	332			894
Pozostałe rezerwy	1 606	114			1 720
Dłużne papiery wartościowe		1 652			1 652
Zobowiązania handlowe	248	(142)			106
<b>Inne:</b>					
Nierozliczone straty podatkowe		2 055			2 055
<b>Razem różnice przejściowe</b>	<b>90 769</b>	<b>3 541</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>94 310</b>
Stawka podatku	19%		19%		19%
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>17 246</b>		<b>-</b>		<b>17 919</b>



Dodatknie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2020	Zmiana stanu:			30.06.2021 (dane niebadane)
		Rachunek zysków i strat	Inne całkowite dochody	Przeniesienie do innej pozycji	
<b>Aktywa:</b>					
Rzeczowe aktywa trwałe	2 389	(246)			2 143
Nieruchomości inwestycyjne	128				128
Zapasy	28 342	(578)			27 764
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	841	381			1 222
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	25	(25)			–
<b>Pasywa:</b>					
Dłużne papiery wartościowe	371	(371)			–
Leasing	(30 503)	535			(29 968)
<b>Inne:</b>					
Wynik na sprzedaży lokali, dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności	11 586	37 932			49 518
Wycena inwestycji w jednostce zależnej*	111 906	(61)			111 845
<b>Razem różnice przejściowe</b>	<b>125 085</b>	<b>37 567</b>	–	–	<b>162 652</b>
Stawka podatku	19%		19%		19%
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>23 766</b>		–		<b>30 904</b>

\* wycena inwestycji w jednostce zależnej szczegółowo opisana w nocie 2.3 Różnice przejściowe z wyceny inwestycji w jednostce zależnej

## 24. Zysk na akcję

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

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

Ilość akcji zwykłych w okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2022 roku i w 2021 roku nie zmieniła się. Na 30 czerwca 2022 roku Lokum Deweloper S.A. nie ma potencjalnie rozwadniających akcji zwykłych.

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

	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)	od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)
<b>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</b>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	18 000 000	18 000 000
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	–	–
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	18 000 000	18 000 000
<b>Działalność kontynuowana</b>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(14 804)	31 432
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,82)	1,75
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,82)	1,75
<b>Działalność zaniechana</b>		



	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)	od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-	-
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-	-
<b>Działalność kontynuowana i zaniechana</b>		
Zysk (strata) netto	(14 804)	31 432
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,82)	1,75
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,82)	1,75

## 25. Dywidendy

Dnia 22 czerwca 2022 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Lokum Deweloper S.A. podjęło uchwałę w sprawie przeznaczenia części zysku netto za rok 2021 w kwocie 29 700 000 PLN do wypłaty dla Akcjonariuszy Spółki. Na każdą akcję Spółki będzie przypadająca kwota 1,65 PLN dywidendy. Dywidendą objęte są wszystkie akcje Emitenta w liczbie 18 000 000 sztuk. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta ustaliło jako dzień dywidendy datę 21 września 2022 roku oraz dzień 15 listopada 2022 roku jako termin wypłaty dywidendy.

Pozostała część zysku netto, wypracowanego przez Spółkę w 2021 roku w kwocie 17 966 608,93 PLN została przeznaczona na kapitał zapasowy Spółki.

Dnia 29 czerwca 2021 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Lokum Deweloper S.A. podjęło uchwałę w sprawie przeznaczenia części zysku netto za rok 2020 w kwocie 9 000 000 PLN do wypłaty dla Akcjonariuszy Spółki. Na każdą akcję Spółki przypadała kwota 0,50 PLN dywidendy. Dywidendą objęte były wszystkie akcje Emitenta w liczbie 18 000 000 sztuk. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta ustaliło jako dzień dywidendy datę 28 września 2021 roku oraz dzień 15 grudnia 2021 roku jako termin wypłaty dywidendy.

Pozostała część zysku netto, wypracowanego przez Spółkę w 2020 roku w kwocie 46 437 003,68 PLN została przeznaczona na kapitał zapasowy Spółki.

Wspólnicy/akcjonariusze spółek jawnych i komandytowo-akcyjnych nieposiadający kontroli, posiadają prawo do łącznego zysku spółek operacyjnych na poziomie 3,75% od 1 stycznia 2022 roku (w 2021 roku - 6,75%). Informację o dywidendach wypłaconych przez spółki z Grupy dla wspólników nieposiadających kontroli przedstawiono poniżej:

	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)	od 01.01.2021 do 31.12.2021	od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)
Lokum 1	988		
Lokum 2	24		
Lokum 3	23	89	76
Lokum 6	78	223	
Lokum 7	344	82	
Lokum 8	2 608		
Lokum 9	1 646		
Lokum 10	39	4 320	2 448
Lokum 12	239	477	265
Lokum 13	1 294		
<b>RAZEM</b>	<b>7 283</b>	<b>5 191</b>	<b>2 789</b>



W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku oraz w 2021 roku spółki z Grupy nie wypłacały zaliczek na dywidendy dla wspólników nieposiadających kontroli.

## 26. Przepływy pieniężne

	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)	od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)
<b>Amortyzacja:</b>		
amortyzacja wartości niematerialnych	102	100
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	809	790
amortyzacja PWUG wykazanych w zapasach	620	620
	<b>1 531</b>	<b>1 510</b>
<b>Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:</b>		
odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek	–	(6)
odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	(2)	4
odsetki od leasingu	112	97
odsetki i opłaty od dłużnych papierów wartościowych	15 764	5 190
	<b>15 874</b>	<b>5 285</b>
<b>Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej</b>		
przychody ze sprzedaży wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych	(125)	
wartość netto sprzedanych wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych		
	<b>(125)</b>	<b>–</b>
<b>Zmiana należności</b>		
zmiana stanu należności wynikająca z bilansu	42 621	8 207
korekta o zmianę stanu należności długoterminowych	(8)	14
	<b>42 613</b>	<b>8 221</b>
<b>Zmiana stanu zapasów</b>		
zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu	(100 515)	(29 531)
korekta o koszty finansowe	456	639
korekta wartości początkowej aktywa z tytułu prawa do użytkowania	(162)	
korekta o zmianę stanu aktywów z tytułu praw do użytkowania	(620)	(620)
	<b>(100 841)</b>	<b>(29 512)</b>
<b>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych</b>		
zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu	56 182	29 357
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu dywidendy	(29 700)	(9 000)



	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)	od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu wypłaty udziałów w zyskach akcjonariuszom mniejszościowym		(363)
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu wypłaty w związku z wystąpieniem komandytariuszy		3 150
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu nabycia aktywów trwałych	14	(750)
korekta o zmianę stanu zobowiązań długoterminowych	1 778	1 110
	<b>28 274</b>	<b>23 504</b>

## 27. Uzgodnienie stanu zadłużenia

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

	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2021	od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)
<b>Zobowiązania finansowe na początek okresu</b>			
- obligacje	254 745	199 090	199 090
- kredyty	9 234	53 444	53 444
- leasingi	31 889	32 802	32 802
<b>Zobowiązania finansowe na początek okresu razem</b>	<b>295 868</b>	<b>285 336</b>	<b>285 336</b>
<b>Zmiany wynikające z przepływów gotówkowych, w tym:</b>			
wpływy z tyt. otrzymanych kredytów	59 045	66 643	28 339
wpływy z tyt. wyemitowanych obligacji (pomniejszone o wydatki na emisje)	-	149 115	99 400
wypływy z tyt. spłaty otrzymanych kredytów	(40 774)	(110 853)	(61 748)
wypływy z tyt. wykupu obligacji	-	(100 000)	(100 000)
płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(928)	(1 307)	(601)
odsetki i prowizje zapłacone w okresie	(7 013)	(8 611)	(3 670)
	<b>10 330</b>	<b>(5 013)</b>	<b>(38 280)</b>
<b>Zmiany bezgotówkowe, w tym:</b>			
wartość początkowa aktywów w leasingu przyjętych w roku obrotowym	369	394	-
korekta wartości początkowej aktywa z tytułu prawa do użytkowania	(162)	-	-
odsetki i prowizje naliczone w okresie	16 332	15 151	5 926
	<b>16 539</b>	<b>15 545</b>	<b>5 926</b>
<b>Zobowiązania finansowe na koniec okresu</b>			
- obligacje	264 064	254 745	200 746
- kredyty	27 505	9 234	20 035
- leasingi	31 168	31 889	32 201
<b>Zobowiązania finansowe na koniec okresu razem</b>	<b>322 737</b>	<b>295 868</b>	<b>252 982</b>





## 28. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

### 28.1. Poręczenia i gwarancje wewnątrz Grupy

Spółki z Grupy udzielają sobie wzajemnych poręczeń zarówno w związku z zaciąganiem wspólnie kredytami, jak i w ramach transakcji zakupowych. Transakcje te mają charakter wewnątrzgrupowy, poręczenie dotyczy zobowiązań kredytowych oraz zobowiązań handlowych wobec jednostek niepowiązanych. Zmiany udzielonych poręczeń i gwarancji wewnątrz Grupy opisano w nocie 29 niniejszego sprawozdania finansowego.

Wynik wyceny tych gwarancji według MSSF 9 na dzień 30 czerwca 2022 roku jest nieistotny.

### 28.2. Sprawy sądowe

Istotne sprawy sądowe opisano w nocie 30 niniejszego sprawozdania finansowego.

### 28.3. Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. Opis ryzyk i niepewności związanych ze sprawami podatkowymi został umieszczony w Sprawozdaniu z działalności zarządu Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku w nocie 3.

W dniu 18 listopada 2019 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała postanowienie o wszczęciu postępowania kontrolnego przez Urząd Celno-Skarbowy we Wrocławiu w zakresie kontroli przestrzegania przepisów prawa podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za 2018 rok. W dniu 30 grudnia 2020 roku został doręczony Spółce wynik kontroli celno-skarbowej z dnia 16 grudnia 2020 roku dotyczący przestrzegania przepisów prawa podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za 2018 rok. Szczegółowe ustalenia dokonane przez Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu w zakresie prawidłowości rozliczeń Spółki wykazały zaniżenie podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 51 765,00 PLN. Po przeprowadzeniu ponownej weryfikacji materiału zebranego przez Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu, Spółka zgodziła się ze stanowiskiem organu podatkowego w przedmiotowej sprawie i uiszczyła należny podatek dochodowy wraz z odsetkami w terminie dwóch tygodni od odebrania wyniku kontroli.

Poza ww. obszarem, Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu stwierdził m.in. nieprawidłowości w zakresie poboru zryczałtowanego podatku u źródła od dochodów wypłacanych podmiotowi zagranicznemu. Organ podatkowy ustalił, że Spółka jako płatnik podatku, nie pobrała i nie odprowadziła kwoty 2 409 960,00 PLN. Po konsultacjach ze specjalistami z zakresu prawa podatkowego, Spółka nie zgodziła się z ustaleniami Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu w tym zakresie. W ocenie Spółki Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu błędnie nie zastosował zwolnienia wynikającego zarówno z ustawy o CIT, jak i przepisów wspólnotowych, co w konsekwencji prowadzi do nieuzasadnionego podwójnego opodatkowania. W związku z powyższym Spółka nie skorzystała z prawa do złożenia korekty deklaracji podatkowych zgodnie z treścią ustaleń Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu wiedząc, że kontrola przekształci się następnie w postępowanie podatkowe. W dniu 9 czerwca 2021 roku zostało doręczone Spółce postanowienie o przekształceniu zakończonej kontroli celno-skarbowej w postępowanie podatkowe z dnia 26 maja 2021 roku w sprawie przestrzegania przepisów prawa podatkowego w zakresie obowiązków płatnika zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych z tytułu przychodów z udziału w zyskach osób prawnych za 2018 rok. W dniu 19 sierpnia 2021 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała decyzję pierwszej instancji z dnia 4 sierpnia 2021 roku w sprawie postępowania podatkowego. Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu orzekł o odpowiedzialności podatkowej płatnika Lokum Deweloper S.A. z tytułu niepobranego zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych od przychodów z udziału w zyskach osób prawnych i określił należność z tego tytułu w kwocie 2 409 960,00 PLN. W dniu 2 września 2021 roku Spółka wniosła odwołanie od decyzji Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu z dnia 4 sierpnia 2021 roku i uchylenie zaskarżonej decyzji w całości oraz umorzenie postępowania. W dniu 11 listopada 2021 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała postanowienie z dnia 27 października 2021 roku wskazujące nowy termin załatwienia sprawy do 2 marca 2022 roku. W dniu 11 marca 2022 roku Spółka otrzymała postanowienie z dnia 25 lutego 2022 roku wskazujące nowy termin zakończenia kontroli celno-skarbowej do 2 czerwca 2022 roku. W dniu 1 czerwca 2022 roku Spółka otrzymała postanowienie z dnia 27 maja 2022 roku wskazujące nowy termin zakończenia kontroli celno-skarbowej do 3 października 2022 roku. Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania finansowego otrzymana decyzja pierwszej instancji nie podlega wykonaniu.

Spółka zdecydowała o ujęciu w sprawozdaniu finansowym za rok 2020 wyniku kontroli, wykazując m.in. zobowiązanie oraz należność publiczno-prawną, która została objęta odpisem aktualizującym w kwocie 2 905 tys. PLN. W sprawozdaniu finansowym za 2021 roku Spółka



wykazała dodatkowo odpis z tytułu odsetek w kwocie 193 tys. PLN. W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 Spółka dotworzyła odpis z tytułu odsetek w kwocie 131 tys. PLN.

Spółka nie zgadza się ze stwierdzonymi przez Organ nieprawidłowościami, a rozpoznany odpis podyktowany jest daleko idącą ostrożnością Emitenta. W opinii zarządu Emitenta będące przedmiotem kontroli rozliczenia podatkowe w zakresie zryczałtowanego podatku dochodowego zostały przeprowadzone w sposób prawidłowy i Emitent będzie bronił swojego stanowiska w dalszym toku postępowania, wykorzystując wszelkie przewidziane przepisami prawa podatkowego środki odwoławcze. Uwzględniając jednak realia prowadzonych postępowań podatkowych, uzyskanie ostatecznego rozstrzygnięcia może być procesem długotrwałym.

W dniu 12 października 2021 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała postanowienie o wszczęciu postępowania kontrolnego przez Dolnośląski Urząd Celno-Skarbowy we Wrocławiu w przedmiocie przestrzegania przepisów prawa podatkowego w zakresie obowiązków płatnika zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych z tytułu przychodów z udziału w zyskach osób prawnych za 2019 rok. W dniu 19 stycznia 2022 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała postanowienie z dnia 5 stycznia 2022 roku wskazujące nowy termin zakończenia kontroli celno-skarbowej do 12 kwietnia 2022 roku. W dniu 22 kwietnia 2022 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała decyzję pierwszej instancji z dnia 8 kwietnia 2022 roku w sprawie postępowania podatkowego. Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu orzekł o odpowiedzialności podatkowej płatnika Lokum Deweloper S.A. z tytułu niepobranego zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych od przychodów z udziału w zyskach osób prawnych i określił należność z tego tytułu w kwocie 5 738 000 PLN. Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania finansowego otrzymana decyzja nie podlega wykonaniu. Spółka zdecydowała o ujęciu w półrocznym sprawozdaniu finansowym wyniku kontroli, wykazując m.in. zobowiązanie oraz należność publiczno-prawną, która została objęta odpisem aktualizującym, w kwocie 7 228 tys. PLN. Spółka nie zgadza się ze stwierdzonymi przez Organ nieprawidłowościami, a rozpoznany odpis podyktowany jest daleko idącą ostrożnością Emitenta. W opinii zarządu Emitenta będące przedmiotem kontroli rozliczenia podatkowe w zakresie zryczałtowanego podatku dochodowego zostały przeprowadzone w sposób prawidłowy i Emitent będzie bronił swojego stanowiska w dalszym toku postępowania, wykorzystując wszelkie przewidziane przepisami prawa podatkowego środki odwoławcze. Uwzględniając jednak realia prowadzonych postępowań podatkowych, uzyskanie ostatecznego rozstrzygnięcia może być procesem długotrwałym.

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

Spółki z Grupy udzielają sobie wzajemnych poręczeń zarówno w związku z zaciąganiem wspólnie kredytami, jak i w ramach transakcji zakupowych. Transakcje te mają charakter wewnątrzgrupowy, poręczenie dotyczy zobowiązań kredytowych oraz zobowiązań handlowych wobec jednostek niepowiązanych.

### Zmiany udzielonych poręczeń i gwarancji wewnątrz Grupy w pierwszej połowie 2022 roku

W dniu 31 marca 2022 roku spółka Lokum 15 zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o Kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności (Umowa) z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Bank), na mocy której Lokum 15 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 50 912 940,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego "Lokum Verde - etap III" we Wrocławiu przy ul. Odolanowskiej/Stoczniovej - budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, oznaczonych numerami 7, 8-9, 10. Kredyt udzielony jest na okres 27 miesięcy, do dnia 15 czerwca 2024 roku. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę Banku. W związku z podpisaniem Umowy ustanawiane są w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna do kwoty 141 759 700,00 PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Stoczniovej (niniejsza hipoteka stanowi wspólne zabezpieczenie Kredytu oraz umowy kredytowej z dnia 15 grudnia 2020 roku i umowy kredytowej z dnia 13 maja 2021 roku),
- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz Banku na wierzytelnościach z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, prowadzonego w Banku dla Inwestycji,
- weksel własny in blanco z wystawienia Lokum 15 wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Emitenta.



W dniu 27 kwietnia 2022 roku Spółka Lokum 14 otrzymała zaświadczenia o spłacie dwóch kredytów na realizację inwestycji Lokum Monte etap I i etap II, co skutkowało rozwiązaniem umów kredytowych oraz rozpoczęciem procedury zwalniania zabezpieczeń, w tym m.in. poręczone przez Lokum Deweloper S.A. weksle własne in blanco z wystawienia Lokum 14 wraz z deklaracjami wekslowymi.

W dniu 24 czerwca 2022 roku spółka Lokum 8 zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o Kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności (Umowa) z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Bank), na mocy której Lokum 8 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 39 000 000,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego "Lokum Vista - etap IIIb" w Krakowie przy ul. Walerego Sławka - budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego symbolem C2. Kredyt udzielony jest na okres 27 miesięcy, do dnia 15 września 2024 roku. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę Banku. W związku z podpisaniem Umowy ustanawiane są w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna do kwoty 98 320 995,00 PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Walerego Sławka (niniejsza hipoteka stanowi wspólne zabezpieczenie Kredytu oraz umowy kredytowej z dnia 25 marca 2021 roku),
- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz Banku na wierzytelnościach z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, prowadzonego w Banku dla Inwestycji,
- weksel własny in blanco z wystawienia Lokum 8 wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Emitenta.

### 30. Istotne sprawy sądowe

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

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

W dniu 25 lipca 2019 roku została nadana klauzula wykonalności na tytuł egzekucyjny – akt notarialny, w części dotyczącej poddania się egzekucji co do kwoty 591 000,00 PLN przez dłużnika spółki Lokum 7. W dniu 8 sierpnia 2019 roku Lokum 7 wystąpiła do komornika z wnioskiem o egzekucję. Postępowanie to nie wpływa w sposób istotny na działalność Spółki dominującej oraz Grupy Kapitałowej.

### 31. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Podmioty powiązane z Grupą obejmują kluczowy personel kierowniczy, jednostki stowarzyszone, jednostki zależne wyłączone z obo wiązku konsolidacji oraz pozostałe podmioty powiązane, do których Grupa zalicza podmioty kontrolowane przez jednostkę dominującą, jednostkę dominującą najwyższego szczebla w stosunku do Lokum Deweloper S.A. oraz kluczowy personel kierowniczy.

#### 31.1. Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

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

Szczegółowe informacje o wynagrodzeniu kluczowego personelu, w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, przedstawiono w notcie 32.

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

#### 31.2. Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi, niekonsolidowanymi jednostkami zależnymi, pozostałymi podmiotami powiązаныmi i jednostką dominującą najwyższego szczebla

Podsumowanie transakcji z podmiotami powiązаныmi nieobjętymi konsolidacją w półrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy przedstawiają poniższe tabele.



	Okres	Przychody ze sprzedaży	Pozostałe przychody operacyjne i finansowe	Zakupy usług, towarów i środków trwałych	Pozostałe koszty operacyjne i finansowe
Pozostałe jednostki powiązane	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)	370		70	2
Pozostałe jednostki powiązane	od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)	458	2	56	

	Na dzień	Udzielone pożyczki	Należności handlowe i pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu umów z klientami	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Pozostałe jednostki powiązane	30.06.2022	58	12 775	122	
Pozostałe jednostki powiązane	31.12.2021	55	36 827	122	

Transakcje z podmiotami nieobjętymi konsolidacją dokonywane były na zasadach rynkowych.

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

## 32. Wynagrodzenie kadry kierowniczej

### 32.1. Wynagrodzenia członków zarządu Spółki dominującej

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

		w spółce dominującej		w spółkach zależnych oraz stowarzyszonych			Razem
		wynagrodzenie za okres od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)	inne świadczenia za okres od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)	wynagrodzenie za okres od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)	wypłaty z zysku za okres		
					od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)	lata wcześniejsze	
Bartosz Kuźniar	prezes zarządu	19	6	48	–	3 237	3 310
Tomasz Dotkuś	wiceprezes zarządu ds. finansowych -	138	4	114	–	–	256
<b>Razem</b>		<b>157</b>	<b>10</b>	<b>162</b>	<b>–</b>	<b>3 237</b>	<b>3 566</b>



### 32.2. Wynagrodzenia członków rady nadzorczej Spółki dominującej

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

		w spółce dominującej		w spółkach zależnych oraz stowarzyszonych			Razem
		wynagrodzenie za okres od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)	inne świadczenia za okres od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)	wynagrodzenie za okres od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)	wypłaty z zysku za okres		
					od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)	lata wcześniejsze	
Dariusz Olczyk	przewodniczący rady nadzorczej	20	–	–	–	–	20
Jan Olczyk	wiceprzewodniczący rady nadzorczej	16	–	–	–	–	16
Arkadiusz Król	sekretarz rady nadzorczej	14	–	–	–	1 349	1 363
Bartosz Krzesiak	członek rady nadzorczej	17	–	–	–	–	17
Emilia Sawicka	członek rady nadzorczej	18	–	–	–	–	18
<b>Razem</b>		<b>85</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1 349</b>	<b>1 434</b>

### 33. Inne istotne wydarzenia

W dniu 5 stycznia 2022 roku Lokum 1 zawarła umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Sobótce przy ul. Dworcowej, AM-18, obręb Sobótka, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 1/8, 1/9, 1/10, 1/11, 1/12, o łącznej powierzchni 1,1004 ha (Nieruchomość). Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 1 175 000,00 PLN netto plus podatek VAT, tj. na kwotę brutto 1 445 250,00 PLN.

W dniu 25 lutego 2022 roku Lokum 3 (Sprzedający) zawarła z LOKUM DEWELOPER FIZ (Kupujący) umowę sprzedaży, na podstawie której to umowy LOKUM DEWELOPER FIZ nabył prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ul. Ibn Siny Awicenny, obręb Muchobór Wielki, o łącznej powierzchni 4,4659 ha (Nieruchomość). Cena sprzedaży Nieruchomości wynosiła 31 820 000,00 PLN netto plus należny podatek VAT tj. 39 138 600,00 PLN brutto.

W dniu 25 lutego 2022 roku LOKUM DEWELOPER FIZ (Kupujący) zawarł z dwoma spółkami powiązаныmi ze sobą kapitałowo (Sprzedający), w ramach jednej transakcji biznesowej i na podobnych warunkach trzy przedwstępne umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych wraz z własnością położonego budynku (Umowy Przedwstępne) zlokalizowanych we Wrocławiu przy al. Kanonierskiej, obręb Sołtysowice, o łącznej powierzchni 34,8934 ha. Strony Umów Przedwstępnych ustaliły, że łączna cena sprzedaży za nieruchomości wyniesie 45 000 000,00 PLN netto. Zawarcie umów sprzedaży nastąpi nie później niż do dnia 31 marca 2024 roku. W zakresie jednej z Umów Przedwstępnych Kupujący zobowiązany był do uiszczenia na rzecz Sprzedających zadatku w wysokości 7 000 000,00 PLN, który zostanie zaliczony na poczet ceny sprzedaży.

W dniu 28 lutego 2022 roku Lokum Deweloper S.A. (Sprzedający) zawarła z LOKUM DEWELOPER FIZ (Kupujący) przedwstępną umowę sprzedaży, na podstawie której to umowy LOKUM DEWELOPER FIZ nabędzie prawo własności lokali mieszkalnych, niemieszkalnych i miejsc postojowych położonych w budynkach we Wrocławiu przy ul. Krawieckiej 1 i 3 (Nieruchomość). Cena sprzedaży Nieruchomości została ustalona na kwotę 17 000 000,00 PLN netto plus należny podatek VAT tj. 20 910 000,00 PLN brutto. Strony ustaliły, że zawarcie umowy sprzedaży nastąpi nie później niż do dnia 31 grudnia 2023 roku.

W okresie 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2022 roku nie miały miejsca inne istotne dla Grupy wydarzenia, które nie byłyby opisane w niniejszym sprawozdaniu.



#### Wydarzenia po dniu bilansowym

W dniu 5 sierpnia 2022 roku Lokum 1 (Sprzedający) zawarła z LOKUM DEWELOPER FIZ (Kupujący) warunkową umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Sobótce przy ul. Dworcowej, AM-18, obręb Sobótka, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 1/8, 1/9, 1/10, 1/11, 1/12, o łącznej powierzchni 1,1004 ha (Nieruchomość). Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 1 490 000,00 PLN netto plus podatek VAT, tj. na kwotę brutto 1 832 700,00 PLN. Umowa warunkowa została zawarta pod warunkiem, że Gmina Sobótka nie skorzysta z prawa pierwokupu.

#### **34. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego**

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



### 35. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 30 czerwca 2022 roku: 4,6806 EUR/PLN; 31 grudnia 2021 roku: 4,5994 EUR/PLN;
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku: 4,6427 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku: 4,5472 EUR/PLN.

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

	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)	od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)	od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)
	w tys. PLN		w tys. EUR	
<b>Sprawozdanie z wyniku</b>				
Przychody ze sprzedaży	56 523	158 681	12 175	34 896
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	6 873	47 098	1 480	10 358
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(16 355)	42 086	(3 523)	9 255
Zysk (strata) netto	(14 809)	34 509	(3 190)	7 589
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	(14 804)	31 432	(3 189)	6 912
Zysk na akcję (PLN/EUR)	(0,82)	1,75	(0,18)	0,38
Rozwodniony zysk na akcję (PLN/EUR)	(0,82)	1,75	(0,18)	0,38
<b>Średni kurs EUR/PLN w okresie</b>	–	–	<b>4,6427</b>	<b>4,5472</b>
<b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(11 788)	46 130	(2 539)	10 145
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(686)	(528)	(148)	(116)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	3 047	(44 218)	656	(9 724)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(9 427)	1 384	(2 030)	304
<b>Średni kurs EUR/PLN w okresie</b>	–	–	<b>4,6427</b>	<b>4,5472</b>

	30.06.2022 (dane niebadane)	31.12.2021	30.06.2022 (dane niebadane)	31.12.2021
	w tys. PLN		w tys. EUR	
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>				
Aktywa	871 922	845 331	186 284	183 792
Zobowiązania długoterminowe	236 156	308 413	50 454	67 055
Zobowiązania krótkoterminowe	282 245	131 985	60 301	28 696
Kapitał własny	353 521	404 933	75 529	88 040
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	358 004	406 272	76 487	88 332
<b>Kurs EUR/PLN na koniec okresu</b>	–	–	<b>4,6806</b>	<b>4,5994</b>



## Zatwierdzenie do publikacji

Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez zarząd Spółki dominującej w dniu 6 września 2022 roku.

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

6 września 2022 roku	prezes zarządu	Bartosz Kuźniar	
----------------------	----------------	-----------------	--

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

6 września 2022 roku	wiceprezes zarządu ds. finansowych	Tomasz Dotkuś	
----------------------	------------------------------------	---------------	--