



**Jednostkowe**  
**Sprawozdanie Finansowe**  
**Lokum Deweloper S.A.**

za okres 01.01.2019 r. – 31.12.2019 r.


**Spis treści**

<b>Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej .....</b>	<b>2</b>
<b>Jednostkowe sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów .....</b>	<b>3</b>
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą .....</b>	<b>3</b>
<b>Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....</b>	<b>4</b>
<b>Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....</b>	<b>5</b>
<b>Dodatkowe informacje i objaśnienia do jednostkowego sprawozdania finansowego .....</b>	<b>7</b>
1. Informacje ogólne .....	7
2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości .....	8
3. Sezonowość działalności .....	19
4. Segmenty operacyjne .....	20
5. Wartości niematerialne .....	20
6. Rzeczowe aktywa trwałe .....	21
7. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych .....	22
8. Udzielone pożyczki .....	22
9. Należności z tytułu dostaw i usług .....	23
10. Pozostałe należności .....	24
11. Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne .....	25
12. Kapitał podstawowy i kapitał zapasowy .....	25
13. Otrzymane pożyczki .....	27
14. Dłużne papiery wartościowe .....	27
15. Leasing .....	28
16. Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych .....	30
17. Pozostałe zobowiązania .....	30
18. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług .....	31
19. Instrumenty finansowe .....	31
20. Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS .....	32
21. Przychody .....	33
22. Przychody operacyjne .....	33
23. Koszty operacyjne .....	34
24. Pozostałe przychody operacyjne .....	35
25. Pozostałe koszty operacyjne .....	35
26. (Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych .....	35
27. Przychody finansowe .....	36
28. Koszty finansowe .....	36
29. Podatek dochodowy .....	36
30. Odroczony podatek dochodowy .....	37
31. Zysk na akcję .....	38
32. Dywidendy .....	39
33. Przepływy pieniężne .....	40
34. Uzgodnienie stanu zadłużenia .....	41
35. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe .....	41
36. Istotne sprawy sądowe .....	42
37. Zarządzanie ryzykiem finansowym .....	43
38. Zarządzanie kapitałem .....	45
39. Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....	45
40. Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki .....	47
41. Informacje o zatrudnieniu .....	47
42. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych .....	47
43. Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej uprawnionej do badania sprawozdania finansowego .....	48
44. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego .....	48
45. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro .....	49
<b>Zatwierdzenie do publikacji .....</b>	<b>50</b>



## Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

<b>AKTYWA</b>	<b>Noty</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>			
Wartości niematerialne	5	79	70
Rzeczowe aktywa trwałe	6	12 320	10 049
Inwestycje (w jednostkach powiązanych)	7	148 621	148 621
Udzielone pożyczki (jednostkom powiązanym)	8	127 444	184 671
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30	1 263	1 840
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>289 727</b>	<b>345 251</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>			
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		–	448
Należności z tytułu dostaw i usług	9	5 051	5 283
Pozostałe należności	10	575	17 582
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	11	93 667	110 726
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>99 293</b>	<b>134 039</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>389 020</b>	<b>479 290</b>
<b>PASYWA</b>	<b>Noty</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy	12	3 600	3 600
Kapitał zapasowy		120 784	118 491
Zysk/strata netto		39 527	38 293
<b>Kapitał własny</b>		<b>163 911</b>	<b>160 384</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Otrzymane pożyczki	13	56 395	138 228
Dłużne papiery wartościowe	14	164 103	173 873
Leasing	15	591	513
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30	525	1 585
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16	110	86
Pozostałe zobowiązania	17	332	–
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>222 056</b>	<b>314 285</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Dłużne papiery wartościowe	14	345	835
Leasing	15	626	423
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		7	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	18	458	1 142
Pozostałe zobowiązania	17	1 202	1 526
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16	415	695
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>3 053</b>	<b>4 621</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>389 020</b>	<b>479 290</b>



## Jednostkowe sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów

	Noty	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
<b>Działalność kontynuowana</b>			
<b>Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>21</b>	<b>17 897</b>	<b>18 534</b>
<i>od jednostek zależnych</i>		17 569	18 282
<i>od pozostałych jednostek powiązanych</i>		150	64
<i>od pozostałych jednostek</i>		178	188
<b>Koszty sprzedanych usług, towarów i materiałów</b>		<b>16 537</b>	<b>17 115</b>
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>1 360</b>	<b>1 419</b>
Koszty sprzedaży	23		–
Koszty ogólnego zarządu	23	1 404	2 129
Pozostałe przychody operacyjne	24	288	314
Pozostałe koszty operacyjne	25	557	385
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	26	–	(391)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>(313)</b>	<b>(1 172)</b>
Przychody finansowe	27	51 933	53 089
Koszty finansowe	28	12 562	14 174
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		–	–
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>39 058</b>	<b>37 743</b>
Podatek dochodowy	29,30	(469)	(550)
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>39 527</b>	<b>38 293</b>
<b>Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej</b>		<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>39 527</b>	<b>38 293</b>
Wynik netto		39 527	38 293
Inne całkowite dochody netto		–	–
<b>Całkowite dochody razem</b>		<b>39 527</b>	<b>38 293</b>

## Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

	Noty	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Średnia ważona liczba akcji w okresie	12	18 000 000	18 000 000
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	31	2,196	2,127
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	31	2,196	2,127


**Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym**

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Razem
<b>Saldo na dzień 01.01.2019 roku</b>	<b>3 600</b>	<b>118 491</b>	<b>38 293</b>	–	<b>160 384</b>
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	–	–	–	–	–
Korekta błędu podstawowego	–	–	–	–	–
<b>Saldo po zmianach</b>	<b>3 600</b>	<b>118 491</b>	<b>38 293</b>	–	<b>160 384</b>
Dywidendy i zaliczki na dywidendy	–	–	(36 000)	–	(36 000)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	–	2 293	(2 293)	–	–
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2019 roku	–	–	–	39 527	39 527
<b>Saldo na dzień 31.12.2019 roku</b>	<b>3 600</b>	<b>120 784</b>	–	<b>39 527</b>	<b>163 911</b>

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



## Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Noty	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>39 058</b>	<b>37 743</b>
<b>Korekty razem</b>		<b>(35 567)</b>	<b>(36 494)</b>
Amortyzacja	33	1 734	1 052
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych		-	-
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	33	(37 974)	(37 692)
Zysk/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych	33	(101)	(63)
Zmiana stanu rezerw		(256)	(107)
Zmiana stanu zapasów		-	-
Zmiana stanu należności	33	2 068	(541)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	33	(1 038)	857
<b>Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej</b>		<b>3 491</b>	<b>1 249</b>
Zapłacony (zwrócony) podatek dochodowy		441	(448)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>3 932</b>	<b>801</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
<b>Wpływy</b>		<b>209 495</b>	<b>271 824</b>
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		194	64
Wpływy z aktywów finansowych, w tym:		209 301	271 760
w jednostkach powiązanych, w tym:		209 301	271 760
udzielone pożyczki długoterminowe		151 469	144 092
nabyte obligacje		-	102 467
otrzymane dywidendy		57 832	25 201
Inne wpływy inwestycyjne		-	-
<b>Wydatki</b>		<b>89 188</b>	<b>188 898</b>
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		2 799	486
Wydatki na aktywa finansowe, w tym:		86 389	188 412
w jednostkach powiązanych, w tym:		86 389	188 412
udzielone pożyczki długoterminowe		86 389	178 750
nabycie udziałów i akcji		-	9 662
Inne wydatki inwestycyjne		-	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>120 307</b>	<b>82 926</b>


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

	Noty	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>Wpływy</b>		<b>83 450</b>	<b>65 225</b>
Wpływ netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		–	–
Kredyty i pożyczki		18 900	65 225
Emisja dłużnych papierów wartościowych		64 550	–
Inne wpływy finansowe		–	–
<b>Wydatki</b>		<b>224 748</b>	<b>47 544</b>
Nabycie akcji własnych		–	–
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	32	36 000	15 120
Spłaty pożyczek		100 210	23 210
Wykup dłużnych papierów wartościowych		75 000	–
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu		669	92
Odsetki		12 869	9 122
Inne wydatki finansowe		–	–
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(141 298)</b>	<b>17 681</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>(17 059)</b>	<b>101 408</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		110 726	9 318
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych		–	–
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	11	<b>93 667</b>	<b>110 726</b>
o ograniczonej możliwości dysponowania		–	–



## Dodatkowe informacje i objaśnienia do jednostkowego sprawozdania finansowego

### 1. Informacje ogólne

#### 1.1 Informacje o jednostce

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

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

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

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

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

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania skład zarządu nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania skład rady nadzorczej nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania skład komitetu audytu nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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

#### 1.3 Charakter działalności

Spółka jest jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej Lokum Deweloper.





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

## 2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

### 2.1 Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej 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).

Jednostkowe sprawozdanie finansowe obejmuje okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku oraz dane na ten dzień. Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów, jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym obejmują dane za okres 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2019 roku oraz dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2018 roku.

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

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

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

### 2.2 Zmiany standardów lub interpretacji

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w ostatnim sprawozdaniu finansowym Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku, z wyjątkiem przyjętych nowych standardów.

#### Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Spółkę od 2019 roku

W niniejszym sprawozdaniu finansowym zastosowano po raz pierwszy następujące nowe standardy oraz zmiany do obowiązujących standardów, które weszły w życie od 1 stycznia 2019 roku:

#### a) MSSF 16 Leasing

MSSF 16 Leasing został opublikowany 13 stycznia 2016 roku i został przyjęty przez Unię Europejską 31 października 2017 roku. Spółka zastosowała wymogi MSSF 16 Leasing, z wykorzystaniem zmodyfikowanego podejścia retrospektywnego ze skutkiem od 1 stycznia 2019 roku zawartym w MSSF 16.C5 (b). Zgodnie z dopuszczoną przez standard możliwością Spółka zrezygnowała z przekształcenia danych porównywalnych co oznacza, że dane nie będą ze sobą porównywalne, natomiast korekty związane z dostosowaniem nowego MSSF zostały wprowadzone na dzień 1 stycznia 2019 roku.

Nowy standard ustanawia zasady ujęcia, wyceny, prezentacji oraz ujawnień dotyczących leasingu. Wszystkie transakcje leasingu skutkują uzyskaniem przez leasingobiorcę prawa do użytkowania aktywa oraz zobowiązania z tytułu obowiązku zapłaty. Tym samym, MSSF 16 zniósł klasyfikację leasingu operacyjnego i leasingu finansowego zgodnie z MSR 17 i wprowadził jeden model dla ujęcia księgowego leasingu przez leasingobiorcę.

Leasingobiorca jest zobowiązany ująć:

- aktywa i zobowiązania dla wszystkich transakcji leasingu zawartych na okres powyżej 12 miesięcy, z wyjątkiem sytuacji, gdy dane aktywo jest niskiej wartości; oraz
- amortyzację leasingowanego aktywa odrębnie od odsetek od zobowiązania leasingowego w sprawozdaniu z wyników.



MSSF 16 w znaczącej części powtarza regulacje z MSR 17 dotyczące ujęcia księgowego leasingu przez leasingodawcę, choć wprowadza znaczące zmiany do rozliczeń po stronie leasingobiorcy, w tym eliminuje przyjęte dotychczas w MSR 17 rozróżnianie leasingu na leasing finansowy i operacyjny, wprowadzając jeden model ujęcia leasingu zbieżny z charakterem leasingu finansowego.

Spółka zaliczyła do umów leasingu umowy najmu, użytkowania, na mocy których w zamian za opłatę lub serie opłat leasingodawca przekazuje prawo do użytkowania danego składnika aktywów przez uzgodniony okres. W ocenie zarządu Emitenta prawo do wieczystego użytkowania gruntów, w świetle zapisów MSSF 16 może zostać uznane jako leasing, choć przez okres obowiązywania MSR 17 nie było traktowane jako leasing operacyjny z uwagi na zniekształcenie informacji o rzeczywistej wartości majątku posiadanego przez Spółkę.

Spółka podjęła decyzję o skorzystaniu z uproszczenia jakie daje MSSF 16, tj. o nieujmowaniu zobowiązań z tytułu leasingu oraz aktywów z tytułu prawa do użytkowania w odniesieniu do leasingów krótkoterminowych (do 12 miesięcy) oraz leasingu przedmiotów niskowartościowych (do 20 tys. PLN). Opłaty z tego tytułu będą ujmowane kosztach tak jak dotychczas, tj. w usługach obcych.

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

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

W przypadku praw wieczystego użytkowania gruntów przyjęto praktyczne rozwiązanie dopuszczone przez standard, polegające na zastosowaniu pojedynczej stopy dyskonta do portfela leasingów o w miarę podobnych cechach. Dla praw wieczystego użytkowania gruntów, których pierwotny okres użytkowania kończy się w większości przypadków w 2089 roku, przyjęto stopę procentową na poziomie 4,83%.

Koszt składnika aktywów z tytułu praw do użytkowania obejmuje:

- kwotę początkowej wyceny zobowiązania z tytułu leasingu,
- wszelkie opłaty leasingowe zapłacone w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszone o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe,
- początkowe koszty bezpośrednie poniesione przez leasingobiorcę,
- szacunek kosztów, które mają zostać poniesione przez leasingobiorcę w związku z demontażem i usunięciem bazowego składnika aktywów, przeprowadzeniem renowacji miejsca, w którym się znajdował, lub przeprowadzeniem renowacji bazowego składnika aktywów do stanu wymaganego przez warunki leasingu, chyba że te koszty są ponoszone w celu wytworzenia zapasów.

Opłaty leasingowe zawarte w wycenie zobowiązania z tytułu leasingu obejmują:

- stałe opłaty leasingowe;
- zmienne opłaty leasingowe, które zależą od indeksu lub stawki, wycenione początkowo z zastosowaniem tego indeksu lub tej stawki zgodnie z ich wartością w dacie rozpoczęcia;
- kwoty, których zapłaty przez leasingobiorcę oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej;
- cenę wykonania opcji kupna, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że Grupa skorzysta z opcji kupna;
- kary pieniężne za wypowiedzenie leasingu, chyba że można z wystarczającą pewnością założyć, że Grupa nie skorzysta z opcji wypowiedzenia.

Wpływ wdrożenia MSSF 16 dotyczy posiadanych przez Spółkę praw wieczystego użytkowania gruntu (dalej PWUG) oraz umowy najmu. Dla aktywów z tytułu praw do użytkowania z tytułu PWUG Spółka zastosowała model renty wieczystej.

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

AKTYWA	Na dzień 1 stycznia 2019 roku		
	Przed zastosowaniem MSSF 16	Wpływ zastosowania MSSF 16	Po zastosowaniu MSSF 16
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	10 049	1 251	11 300
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>10 049</b>	<b>1 251</b>	<b>11 300</b>



PASywa	Na dzień 1 stycznia 2019 roku		
	Przed zastosowaniem MSSF 16	Wpływ zastosowania MSSF 16	Po zastosowaniu MSSF 16
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Leasing	513	1 004	1 517
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>513</b>	<b>1 004</b>	<b>1 517</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Leasing	423	247	670
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>423</b>	<b>247</b>	<b>670</b>

Informacje na temat zobowiązań z tytułu leasingu przedstawiono w nocie 15, a dane na temat praw do użytkowania w nocie 6 i nocie 15.

Pozostałe nowe standardy, zmiany i interpretacje do istniejących standardów, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2019 roku, nie miały istotnego wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe.

b) Zmiany do MSSF 9: Prawo wcześniejszej spłaty z negatywnym wynagrodzeniem

Zmiana do MSSF 9 obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie, z możliwością jej wcześniejszego zastosowania. Na skutek zmiany do MSSF 9, jednostki mogą wyceniać aktywa finansowe z tak zwanym prawem do wcześniejszej spłaty z negatywnym wynagrodzeniem według zamortyzowanego kosztu lub według wartości godziwej poprzez inne całkowite dochody, jeżeli spełniony jest określony warunek - zamiast dokonywania wyceny według wartości godziwej przez wynik finansowy.

c) Zmiany do MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

Zmiany do MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wyjaśniają, że w odniesieniu do długoterminowych udziałów w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu, do których nie stosuje się metody praw własności, a które stanowią część inwestycji netto w te jednostki (np. długoterminowe pożyczki), zastosowanie mają wytyczne MSSF 9 w zakresie utraty wartości. Dodatkowo, Rada opublikowała również przykład ilustrujący zastosowanie wymogów MSSF 9 i MSR 28 do długoterminowych udziałów w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu.

d) KIMSF 23: Niepewność związana z ujęciem podatku dochodowego

KIMSF 23 wyjaśnia wymogi w zakresie rozpoznania i wyceny zawarte w MSR 12 w sytuacji niepewności związanej z ujęciem podatku dochodowego.

e) Roczne zmiany do MSSF 2015 - 2017

Roczne zmiany MSSF 2015-2017 wprowadzają zmiany do 4 standardów: MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”, MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”, MSR 12 „Podatek dochodowy” oraz MSR 23 „Koszty finansowania zewnętrznego”. Poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny.

f) MSR 19 „Świadczenia pracownicze”

Poprawki do standardu określają wymogi związane z ujęciem księgowym modyfikacji, ograniczenia lub rozliczenia programu określonych świadczeń.

Standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę

Zatwierdzając niniejsze sprawozdanie finansowe Spółka nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu następujących opublikowanych standardów, interpretacji lub poprawek do istniejących standardów przed ich datą wejścia w życie:

a) MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe

MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe został wydany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 18 maja 2017 roku i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie.



Nowy MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe zastąpi obecnie obowiązujący MSSF 4, który zezwala na różnorodną praktykę w zakresie rozliczania umów ubezpieczeniowych. MSSF 17 zasadniczo zmienia rachunkowość wszystkich podmiotów, które zajmują się umowami ubezpieczeniowymi i umowami inwestycyjnymi. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, nowy standard nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

**b) Zmiany w zakresie Założeń Konceptyjnych w MSSF**

W 2019 roku opublikowano zmiany do Założeń Konceptyjnych MSSF, które będą miały zastosowanie z dniem 1 stycznia 2020 roku. Zweryfikowane Założenia Konceptyjne będą wykorzystywane przez Radę i Komitet ds. Interpretacji w przyszłości podczas prac nad nowymi standardami. Niemniej jednak, podmioty przygotowujące sprawozdania finansowe mogą wykorzystywać Założenia Konceptyjne w celu opracowania polityk rachunkowości do transakcji, które nie zostały uregulowane w obecnie obowiązujących MSSF.

**c) MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć**

W wyniku zmiany do MSSF 3 zmodyfikowana została definicja „przedsięwzięcia”. Aktualnie wprowadzona definicja została zawężona i prawdopodobnie spowoduje, że więcej transakcji przejęć zostanie zakwalifikowanych jako nabycie aktywów. Zmiany do MSSF 3 obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

**d) MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych oraz MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów**

Rada opublikowała nową definicję terminu „istotność”. Zmiany do MSR 1 i MSR 8 doprecyzowują definicję istotności i zwiększają spójność pomiędzy standardami, ale nie oczekuje się, że będą miały znaczący wpływ na przygotowanie sprawozdań finansowych. Zmiana jest obowiązkowa dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie.

**e) Zmiany do MSSF 9, MSR 39 oraz MSSF 7 związane z reformą IBOR**

Opublikowane w 2019 roku zmiany do MSSF 9, MSR 39 oraz MSSF 7 modyfikują niektóre szczegółowe wymogi w zakresie rachunkowości zabezpieczeń, w głównej mierze, aby oczekiwana reforma stóp referencyjnych (reforma IBOR) zasadniczo nie powodowała zakończenia rachunkowości zabezpieczeń.

Zmiany do standardów obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie.

**f) MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”**

Standard ten pozwala jednostkom, które sporządzają sprawozdanie finansowe zgodnie z MSSF po raz pierwszy (z dniem 1 stycznia 2016 r. lub po tej dacie), do ujmowania kwot wynikających z działalności o regulowanych cenach, zgodnie z dotychczas stosowanymi zasadami rachunkowości. Dla poprawienia porównywalności, z jednostkami które stosują już MSSF i nie wykazują takich kwot, zgodnie z opublikowanym MSSF 14 kwoty wynikające z działalności o regulowanych cenach, powinny podlegać prezentacji w odrębnej pozycji zarówno w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jak i w rachunku zysków i strat oraz sprawozdaniu z innych całkowitych dochodów.

Decyzją Unii Europejskiej MSSF 14 nie zostanie zatwierdzony.

**g) Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dot. sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami**

Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28. Ujęcie księgowe zależy od tego, czy aktywa niepieniężne sprzedane lub wniesione do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia stanowią „biznes” (ang. business).

W przypadku, gdy aktywa niepieniężne stanowią „biznes”, inwestor wykazuje pełny zysk lub stratę na transakcji. Jeżeli zaś aktywa nie spełniają definicji biznesu, inwestor ujmuje zysk lub stratę z tylko w zakresie części stanowiącej udziały innych inwestorów.

Zmiany zostały opublikowane 11 września 2014 roku. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską.

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



## Istotne zasady rachunkowości

### Prezentacja sprawozdań finansowych

Jednostkowe sprawozdanie finansowe prezentowane jest zgodnie z MSR 1.

Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów prezentowane jest w wariantcie kalkulacyjnym.

Jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

W przypadku retrospektywnego wprowadzenia zmian zasad rachunkowości lub korekty błędów, Spółka prezentuje bilans sporządzony dodatkowo na początek okresu porównawczego.

W dniu 10 grudnia 2012 roku WZA Lokum Deweloper S.A. podjęło uchwałę o sporządzaniu sprawozdań finansowych zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, począwszy od roku obrotowego rozpoczynającego się 1 stycznia 2012 roku.

### Wartości niematerialne

Wartości niematerialne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości.

Amortyzacja wartości niematerialnych naliczana jest liniowo w okresie szacowanego okresu użytkowania wartości niematerialnych i prawnych, który jest weryfikowany raz na rok. Szacowany okres użytkowania składnika aktywów wynosi:

- dla koncesji, patentów, licencji itp. – 2–5 lat,
- dla innych składników – 2–5 lat.

Wartości niematerialne podlegają weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, jeżeli zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazują, że wartość bilansowa może być niemożliwa do odzyskania. Odpis aktualizujący wykazuje się w wysokości, o którą wartość bilansowa składnika aktywów przewyższa wartość możliwą do uzyskania.

### Rzeczowe aktywa trwałe

Do rzeczowych aktywów trwałych zalicza się stanowiące własność Spółki środki trwałe.

W skład posiadanych przez Spółkę środków trwałych zalicza się:

- nieruchomości (niewynajęte i nieprzeznaczone do obrotu) użytkowane przez Spółkę,
- maszyny i urządzenia,
- środki transportu,
- inne kompletne i zdadne do użytku przedmioty o przewidywanym okresie używania dłuższym niż rok.

Środki trwałe wycenia się i prezentuje w sprawozdaniu według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości.

Środki trwałe amortyzuje się metodą liniową w okresie ich szacowanego okresu użytkowania, który jest weryfikowany raz na rok. Szacowany okres użytkowania składnika aktywów wynosi:

- dla budynków i budowli – od 10 do 40 lat,
- dla składników maszyn i urządzeń – od 3 do 10 lat,
- dla środków transportu – od 1,5 do 5 lat,
- dla pozostałego wyposażenia – od 3 do 10 lat.

Późniejsze nakłady uwzględnia się w wartości bilansowej danego środka trwałego lub ujmuje, jako odrębny środek trwały (tam gdzie jest to właściwe) tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Spółki, zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć. Wszelkie pozostałe wydatki na naprawę i konserwację odnoszone są do rachunku zysków i strat w okresie obrotowym, w którym je poniesiono.

Rzeczowe aktywa trwałe podlegają weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, jeżeli zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazują, że wartość bilansowa może być niemożliwa do zrealizowania. Odpis aktualizujący wykazywany jest w wysokości, o którą wartość bilansowa składnika aktywów (lub środka wypracowującego środki pieniężne, do którego dane aktywo należy) przewyższa wartość odzyskiwalną i rozpoznawana jest w rachunku zysków i strat.

Wartość odzyskiwalna stanowi wyższą z dwóch kwot: wartości godziwej aktywów pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Zyski i straty z tytułu zbycia środków trwałych stanowiące różnice pomiędzy przychodami ze sprzedaży i wartością bilansową zbywanego środka trwałego ujmowane są w rachunku zysków i strat w pozycji pozostałe przychody / koszty operacyjne.



### Nieruchomości inwestycyjne

Do nieruchomości inwestycyjnych zaliczane są stanowiące własność Spółki wynajęte nieruchomości wraz z gruntami bezpośrednio związanymi z tymi nieruchomościami oraz zakupione i utrzymywane w celu zwiększenia wartości grunty. Nieruchomości inwestycyjne ujmowane są początkowo według ceny nabycia/kosztu wytworzenia.

Późniejsze nakłady uwzględnia się w wartości bilansowej danej nieruchomości inwestycyjnej lub ujmuje, jako odrębną nieruchomość inwestycyjną (tam gdzie jest to właściwe) tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Spółki, zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć. Wszelkie pozostałe wydatki na naprawę i konserwację odnoszone są do rachunku zysków i strat w okresie obrotowym, w którym je poniesiono.

Wszystkie koszty z tytułu napraw i utrzymania nieruchomości inwestycyjnych wykazywane są jako koszt w rachunku wyników w okresie którego dotyczą.

W przypadku zmiany użytkowania nieruchomości, następuje odpowiednia jej reklasyfikacja w sprawozdaniu finansowym.

### Leasing

Umowa lub jej część jest leasingiem jeżeli przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów przez dany okres w zamian za wynagrodzenie. Prawo do kontroli nad użytkowaniem składnika aktywów uznaje się za przekazane jeżeli są spełnione trzy warunki:

- prawo do użytkowania dotyczy zidentyfikowanego składnika aktywów (zazwyczaj wyraźnie określonego w umowie);
- umowa przekazuje zasadniczo wszystkie korzyści ekonomiczne z użytkowania danego aktywa;
- umowa daje prawo do kierowania tym, w jaki sposób i w jakim celu użytkuje się dany składnik aktywów.

### Leasing u leasingobiorcy

Jeżeli umowa spełnia definicję leasingu, wówczas, w dacie rozpoczęcia leasingu, leasingobiorca ujmuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu.

Aktywo z tytułu prawa do użytkowania ujmuje się początkowo w wartości zobowiązania z tytułu leasingu, powiększonej o nierozliczone opłaty leasingowe uiszczone przed datą rozpoczęcia umowy, początkowe koszty bezpośrednio leasingobiorcy związane z daną umową oraz szacunek kosztów do poniesienia przez leasingobiorcę na koniec umowy, a pomniejszonej o otrzymane zachęty. Prawo do użytkowania składnika aktywów amortyzuje się liniowo i poddaje testom na utratę wartości, podobnie jak nabyte aktywa trwałe. Prawo do użytkowania aktywów jest również aktualizowane na kolejne dni bilansowe o określone w standardzie zmiany zobowiązania z tytułu leasingu.

Zobowiązanie z tytułu leasingu wycenia się początkowo w wartości bieżącej przyszłych płatności leasingowych w okresie trwania leasingu zdyskontowanych przy użyciu stopy zawartej w umowie leasingu (w przypadku braku możliwości określenia tej stopy należy określić krańcową stopę procentową leasingobiorcy). W wycenie zobowiązania z tytułu leasingu w dacie początkowego ujęcia leasingu zalicza się: stałe opłaty, opłaty w istocie stałe oraz opłaty zmienne zależne jedynie od indeksu lub stawki, gwarantowaną wartość końcową, cenę opcji kupna oraz kary za wypowiedzenie leasingu (jeżeli umowa leasingu przewiduje opcję kupna lub kary za wypowiedzenie oraz gdy wykonanie opcji kupna lub wypowiedzenie umowy jest racjonalnie pewne). Wycena zobowiązania z tytułu leasingu nie uwzględnia zmiennych opłat leasingowych (z wyjątkiem opłat zależnych od indeksu lub stawki).

W kolejnych okresach sprawozdawczych zobowiązanie wycenia się podobnie do zobowiązań finansowych, z wykorzystaniem efektywnej stopy procentowej. Wartość zobowiązania z tytułu leasingu jest aktualizowana w celu uwzględnienia wszelkiej ponownej oceny lub zmiany umowy leasingu lub celu uwzględnienia zaktualizowanych zasadniczo stałych opłat leasingowych, przy czym aktualizacja dyskonta następuje jedynie w szczególnych przypadkach określonych w MSSF 16.

Spółka podjęła decyzję o skorzystaniu z uproszczenia jakie daje paragraf 5 MSSF 16, tj. o nie ujmowaniu zobowiązań z tytułu leasingu oraz aktywów z tytułu prawa do użytkowania w odniesieniu do leasingów krótkoterminowych oraz leasingu przedmiotów niskowartościowych. Opłaty z tego tytułu ujmowane są w kosztach usług obcych.

Dla celów wyceny zobowiązania z tytułu leasingu stosuje się dyskonto przy użyciu krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy aktualnej na dzień rozpoczęcia leasingu, która to odzwierciedla przewidywany koszt finansowania zakupu przedmiotu leasingu. Stopę dyskonta ustala się dla każdej umowy indywidualnie (z wyjątkiem praw wieczystego użytkowania gruntów oraz leasingu samochodów) biorąc pod uwagę specyficzne parametry każdej umowy leasingowej. Stopa dyskonta uwzględnia stopę wolną od ryzyka ustaloną indywidualnie dla każdej umowy w zależności od wskazanych wyżej parametrów, jak również aktualną marżę, jaka zostałaby zapłacona przez Spółkę w przypadku zaciągnięcia przez nią długu w celu sfinansowania zakupu przedmiotu leasingu w instytucji finansowej.

W przypadku praw wieczystego użytkowania gruntów oraz samochodów przyjęto rozwiązanie praktyczne dopuszczone przez standard, polegające na zastosowaniu pojedynczej stopy dyskonta do portfela leasingów o w miarę podobnych cechach. Przyjęte stopy odzwierciedlają stopę wolną od ryzyka powiększoną o aktualną marżę Spółki w przypadku zaciągnięcia przez nią długu.

Okres leasingu obejmuje nieodwołalny okres leasingu wraz z okresami, w których istnieje opcja przedłużenia leasingu (jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że Spółka skorzysta z tej opcji) oraz okresami, w których istnieje opcja wypowiedzenia leasingu (jeżeli



można z wystarczającą pewnością założyć, że Spółka nie skorzysta z tej opcji). Skorzystanie przez Spółkę z opcji przedłużenia/wypowiedzenia leasingu powinno uwzględniać wszystkie istotne fakty i okoliczności znane i kontrolowane przez Spółkę. W przypadku umów zawartych na czas nieokreślony, Spółka przyjmuje okres wypowiedzenia jako nieodwołalny okres leasingu.

#### Leasing u leasingodawcy

Spółka klasyfikuje każdy ze swoich leasingów jako leasing finansowy lub leasing operacyjny. Leasing jest klasyfikowany jako leasing finansowy, gdy warunki umowy przenoszą zasadniczo całe potencjalne korzyści oraz ryzyko wynikające z posiadania składnika aktywów na leasingobiorcę. Leasing, przy którym znacząca część ryzyka i pożytków pozostaje udziałem leasingodawcy (finansującego), stanowi leasing operacyjny.

Jeżeli leasing został zaklasyfikowany jako leasing finansowy, w dacie rozpoczęcia leasingodawca ujmuje aktywa oddane w leasing w sprawozdaniu z sytuacji finansowej i prezentuje je jako należność w kwocie równej inwestycji leasingowej netto.

Inwestycję leasingową netto wycenia się początkowo w wysokości zdyskontowanych przyszłych opłat za prawo do użytkowania składnika aktywów w okresie trwania leasingu. Do opłat tych należą: opłaty stałe (w tym zasadniczo stałe) pomniejszone o zachęty leasingowe, zmienne opłaty zależne od indeksu lub stawki, gwarantowane wartości końcowe, cena opcji kupna oraz kary za wypowiedzenie leasingu (jeżeli umowa leasingu przewiduje opcję kupna lub kary za wypowiedzenie oraz gdy wykonanie opcji kupna lub wypowiedzenie umowy jest racjonalnie pewne). Leasingodawca stosuje stopę procentową leasingu w celu wyceny inwestycji leasingowej netto, a w przypadku subleasingu leasingodawca pośredni stosuje stopę dyskontową zastosowaną w leasingu głównym (jeżeli stopy procentowej subleasingu nie można z łatwością ustalić). W dacie rozpoczęcia leasingu, leasingodawca ujmuje następujące kwoty: przychody w wysokości zdyskontowanej wartości bieżącej przyszłych opłat leasingowych, koszt sprzedaży w wysokości wartości bilansowej leasingowanego składnika aktywów oraz zysk/strata ze sprzedaży (stanowiące różnicę między przychodami i kosztami sprzedaży). Na kolejne okresy sprawozdawcze inwestycję leasingową netto wycenia się z wykorzystaniem efektywnej stopy procentowej, z uwzględnieniem zmiany kursów walut obcych na te dni. Wartość inwestycji leasingowej netto jest ponadto aktualizowana o zmiany umowy leasingu.

Jeżeli leasing został zaklasyfikowany jako leasing operacyjny, opłaty leasingowe ujmowane są jako przychód w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania umowy leasingu. W kosztach natomiast ujmuje się koszty, łącznie z amortyzacją poniesione w celu uzyskania dochodów z tytułu leasingu operacyjnego. Do składników aktywów objętych leasingiem operacyjnym stosuje się MSR 36.

#### Udziały i akcje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

Akcje i udziały w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach prezentowane są według kosztu historycznego po uwzględnieniu odpisów z tytułu utraty wartości.

Spółka ocenia, czy istnieją przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości składnika aktywów. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, Spółka dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów.

#### Instrumenty finansowe

Spółka klasyfikuje Instrumenty finansowe na następujące kategorie:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,
- wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Spółka kwalifikuje aktywa finansowe do odpowiedniej kategorii w zależności od modelu biznesowego zarządzania aktywami finansowymi oraz od charakterystyki umownych przepływów pieniężnych dla danego składnika aktywów finansowych.

Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu są to instrumenty dłużne utrzymywane w celu ściągnięcia umownych przepływów, które obejmują wyłącznie spłaty kapitału i odsetek. Spółka do aktywów wycenianych w zamortyzowanym koszcie klasyfikuje należności z tytułu dostaw i usług, pożyczki udzielone, należności z tytułu wadium i kaucji, pozostałe należności finansowe oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty za wyjątkiem jednostek uczestnictwa funduszy inwestycyjnych. Aktywa finansowe wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Należności z tytułu dostaw i usług po początkowym ujęciu wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, z uwzględnieniem odpisów z tytułu utraty wartości, przy czym należności z tytułu dostaw i usług z datą zapadalności poniżej 12 miesięcy od dnia powstania (tj. niezawierające elementu finansowania) i nieprzekazywane do faktoringu, nie podlegają dyskontowaniu i są wyceniane w wartości nominalnej.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody są to:

- instrumenty dłużne z których przepływy stanowią wyłącznie płatności kapitału i odsetek, a które są utrzymywane w celu ściągnięcia umownych przepływów i w celu sprzedaży,
- inwestycje w instrumenty kapitałowe.



Zmiany wartości bilansowej są ujmowane przez pozostałe całkowite dochody, za wyjątkiem zysków i strat z tytułu utraty wartości, przychodów z tytułu odsetek oraz różnic kursowych oraz dywidend, które ujmuje się w wyniku finansowym. Spółka do aktywów wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody klasyfikuje w momencie początkowego ujęcia akcje i udziały w jednostkach pozostałych.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są to instrumenty finansowe, które nie spełniają kryteriów wyceny według zamortyzowanego kosztu lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody. Spółka do aktywów wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy klasyfikuje instrumenty pochodne, należności handlowe podlegające faktoringowi, gdy warunki umowy faktoringowej skutkują zaprzestaniem ujmowania należności oraz pożyczki, które nie spełniają testu SPPI i dywidendy oraz jednostki uczestnictwa funduszy inwestycyjnych. W przypadku jednostek uczestnictwa wartość godziwa jest ustalona w oparciu o cenę jednostki uczestnictwa, ogłoszoną przez towarzystwo funduszy inwestycyjnych.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane z uwzględnieniem ich wartości rynkowej na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany w wartości godziwej tych instrumentów są ujmowane w rachunku zysków i strat jako koszty lub przychody finansowe. Spółka do zobowiązań wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy klasyfikuje zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych niewyznaczonych dla celów rachunkowości zabezpieczeń.

Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu są to zobowiązania niebędące instrumentami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy. Są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Spółka do zobowiązań wycenianych w zamortyzowanym koszcie klasyfikuje zobowiązania z tytułu dostaw i usług, kredyty, pożyczki, zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji oraz z tytułu leasingu.

#### Utrata wartości instrumentów finansowych

Spółka stosuje MSSF nr 9, który definiuje model utraty wartości aktywów finansowych w oparciu o oczekiwane straty kredytowe. Na każdy dzień bilansowy jednostka dokonuje oceny oczekiwanych strat kredytowych niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości.

Dla aktywów ujmowanych według zamortyzowanego kosztu Spółka stosuje następujące modele wyznaczania odpisów z tytułu utraty wartości dla poszczególnych pozycji.

Udzielone pożyczki oraz należności od jednostek powiązanych i niepowiązanych – Spółka dokonuje indywidualnej analizy każdej ekspozycji przyporządkowując ją do jednego z 3 stopni:

- i) Stopień 1 – salda, dla których nie nastąpiło znaczące zwiększenie ryzyka kredytowego od momentu początkowego ujęcia i dla których ustala się oczekiwaną stratę w oparciu o prawdopodobieństwo niewypłacalności w ciągu 12 miesięcy,
- ii) Stopień 2 – salda, dla których nastąpiło znaczące zwiększenie ryzyka kredytowego od momentu początkowego ujęcia i dla których ustala się oczekiwaną stratę w oparciu o prawdopodobieństwo niewypłacalności w ciągu całego okresu kredytowania,
- iii) Stopień 3 – salda ze stwierdzoną utratą wartości, oraz salda, dla których nie występuje istotne ryzyko kredytowe (ze względu na występującą nadwyżkę zobowiązań nad ekspozycją pożyczek i należności).

Dla ekspozycji zaklasyfikowanych do stopnia 1 lub 2 wielkość odpisu aktualizującego ustalany jest w oparciu o indywidualnie ustalony rating, profil spłaty oraz ocenę odzysku z tytułu zabezpieczeń.

Dla ekspozycji zaklasyfikowanych do stopnia 3, kwota odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości równa się różnicy pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów a wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych (z wyłączeniem przyszłych strat z tytułu nieściągnięcia należności, które nie zostały jeszcze poniesione), zdyskontowanych efektywną stopą procentową. Odwrócenie utworzonych odpisów następuje w przypadku, gdy wartość bieżąca oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych jest wyższa od zaangażowanych aktywów netto oraz planowane jest uzyskanie dodatniego bilansu płatności w okresie najbliższych 12 miesięcy od danego podmiotu.

Środki pieniężne – Spółka przeprowadza szacunek odpisów w oparciu o prawdopodobieństwo niewypłacalności ustalone na podstawie zewnętrznych ratingów banków.

Kwotę straty/odwrócenia straty powstałej w wyniku rozpoznania utraty wartości ujmuje się w rachunku wyników w pozycji „(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych”.

#### Należności handlowe

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na należności. Odpis na należności oszacowywany jest zgodnie z modelem utraty wartości aktywów finansowych w oparciu o oczekiwane straty kredytowe.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.





### Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe przechowywane do terminów wymagalności, Spółka klasyfikuje jako aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie z uwzględnieniem odpisów z tytułu utraty wartości w oparciu o prawdopodobieństwo niewypłacalności ustalone na podstawie zewnętrznych ratingów banków.

W przypadku jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych, klasyfikowanych jako aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, wartość godziwa jest ustalona w oparciu o cenę jednostki uczestnictwa, ogłoszoną przez towarzystwo funduszy inwestycyjnych.

Środki pieniężne w walutach obcych wycenia się na dzień sprawozdawczy. Do rachunku przepływów pieniężnych przyjmuje się tą samą definicję środków pieniężnych.

### Kapitały własne

Kapitał akcyjny wycenia się w wartości nominalnej wykazywanej w KRS. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej.

Koszty emisji akcji zmniejszają kapitał zapasowy Spółki do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji.

### Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Spółka spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

Rezerwy wycenia się według wartości bieżącej kosztów oszacowanych zgodnie z najlepszą wiedzą przez kierownictwo Spółki, których poniesienie jest niezbędne w celu rozliczenia bieżącego zobowiązania na dzień bilansowy.

Spółka tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów, których dotyczą, z zachowaniem zasady istotności. Zgodnie z MSR 19 do ustalenia wielkości rezerw zastosowano metodę prognozowanych uprawnień jednostkowych.

### Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane według ceny nabycia odpowiadającej wartości godziwej otrzymanych środków pieniężnych, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem kredytu, pożyczki i inne koszty transakcyjne. Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane w związku z zobowiązaniem.

Koszty związane z renegotiacją umów, które nie skutkują wyłączeniem poprzedniego zobowiązania z ksiąg rachunkowych i ujęciem nowego zobowiązania, ujmowane są jednorazowo w wyniku finansowym.

Przychody i koszty są ujmowane w rachunku zysków i strat z chwilą usunięcia zobowiązania z bilansu, a także w wyniku rozliczenia metodą efektywnej stopy procentowej.

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

Zobowiązania handlowe wycenia się początkowo w wartości godziwej, w okresie późniejszym, długoterminowe zobowiązania wycenia się według zamortyzowanego kosztu, stosując metodę efektywnej stopy procentowej. W przypadkach, kiedy różnica pomiędzy wartością według zamortyzowanego kosztu i wartością w kwocie wymaganej zapłaty nie wywiera istotnego wpływu na wyniki finansowe Spółki, takie zobowiązania ujmuje się w bilansie w kwocie wymaganej zapłaty. Pozostałe zobowiązania niefinansowe obejmują w szczególności zobowiązania wobec urzędu skarbowego z tytułu podatku od towarów i usług oraz zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek, które będą rozliczone poprzez dostawę towarów, usług lub środków trwałych. Pozostałe zobowiązania niefinansowe ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.



### Podatek dochodowy

Podatek dochodowy od zysku lub straty za rok obrotowy obejmuje podatek dochodowy bieżący i odroczony. Podatek dochodowy ujmuje się w rachunku zysków i strat, z wyjątkiem kwot dotyczących pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym lub w pozostałych całkowitych dochodach, w którym to przypadku podatek dochodowy wykazuje się odpowiednio w kapitale własnym i pozostałych całkowitych dochodach. Bieżąca część podatku dochodowego to przewidywana kwota podatku od dochodu do opodatkowania za dany rok, obliczona na podstawie stawek podatkowych uchwalonych na dzień bilansowy, wraz z wszelkimi korektami podatku za lata poprzednie.

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i zobowiązań a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania, za wyjątkiem różnic przejściowych, które powstają na moment początkowego ujęcia składników aktywów lub zobowiązań i nie wpływają ani na wynik księgowy ani na wynik podatkowy. Do obliczania odroczonego podatku dochodowego stosuje się stawkę podatkową, jaka będzie obowiązywała w okresach sprawozdawczych, w których aktywa zostaną zrealizowane bądź zobowiązania rozwiązane.

Nie tworzy się podatku odroczonego od różnic przejściowych powstających na inwestycjach w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone, jeżeli Spółka kontroluje odwracanie tych różnic i nie odwrócić się one w dającej się przewidzieć przyszłości.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu straty podatkowej tworzy się, jeżeli rozliczenie tej straty w latach następnych jest uprawdopodobnione.

Odroczony podatek dochodowy szacuje się na każdy dzień bilansowy, różnice odnosząc na rachunek zysków i strat, pozostałe całkowite dochody lub kapitał własny w zależności od tego, gdzie została odniesiona różnica przejściowa, od której podatek odroczony jest ujmowany.

### Przychody operacyjne

Spółka stosuje MSSF nr 15 do określenia sposobu rozliczania przychodów ze sprzedaży dóbr i usług. Spółka stosuje zasady MSSF nr 15 z uwzględnieniem 5-etapowego modelu ujmowania przychodów. Spółka ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrządzonego dobra lub usługi (tj. składnika aktywów) klientowi, czyli z chwilą uzyskania kontroli przez klienta nad tym składnikiem aktywów.

Przychody ujmowane są jako kwoty równe cenie transakcyjnej, która została przypisana do tego zobowiązania do wykonania świadczenia.

W celu ustalenia ceny transakcyjnej Spółka uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniami Spółki – będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich (na przykład niektórych podatków od sprzedaży). Wynagrodzenie określone w umowie z klientem może obejmować kwoty stałe, kwoty zmienne lub oba rodzaje kwot. W przypadku występowania wynagrodzenia zmiennego, Spółka oszacowuje kwotę wynagrodzenia zmiennego, do którego będzie uprawniona w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta.

Przychodami ze sprzedaży usług w Spółce są przede wszystkim przychody będące rezultatem świadczenia usług, m. in. najmu, administracji, realizacji inwestycji, obsługi sprzedaży i wsparcia marketingowego. Przychody z tytułu najmu powierzchni mieszkalnych i komercyjnych są ujmowane liniowo w okresie obowiązywania zawartych umów. Przychody z pozostałych usług ze sprzedaży ujmuje się w okresie, w którym świadczono usługi.

### Koszt własny sprzedaży

Na koszty wytworzenia sprzedanych towarów, produktów i usług składają się poniesione koszty dotyczące przychodów danego roku obrotowego oraz koszty zarachowane, które nie zostały jeszcze poniesione.

### Przychody finansowe

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich naliczania (z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przyszłe wpływy pieniężne przez szacowany okres życia instrumentów finansowych) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych. Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy lub udziałowców do ich otrzymania.

### Koszty finansowe

Koszty finansowe dotyczące okresu bieżącego są ujmowane w rachunku zysków i strat, z wyjątkiem kosztów podlegających aktywowaniu zgodnie z rozwiązaniem ujętym w MSR 23. Spółka aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątkowych ujętych jako zapasy i inwestycje rozpoczęte. Aktywowaniu podlega kwota kosztów składająca się z odsetek, dyskonta i prowizji pomniejszona o przychody uzyskane z tymczasowego lokowania środków pieniężnych (czyli kwot odsetek od lokat bankowych z wyjątkiem lokat wynikających z blokad rachunków, umów akredytywy).



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

Odpisy aktualizujące wartość należności tworzy się w ciężar kosztów, natomiast zmniejszenie odpisów aktualizujących wartość należności ujmuje się jako przychód. Wynik prezentuje się per saldo w pozycji „(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych” w działalności operacyjnej.

Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek tworzy się w ciężar kosztów, natomiast zmniejszenie odpisów aktualizujących wartość udzielonych pożyczek ujmuje się jako przychód. Wynik prezentuje się per saldo w pozycji „(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych” w działalności finansowej.

#### Zysk na jedną akcję

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

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy (po potrąceniu odsetek od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe) 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).

### **2.3 Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach**

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa. Sporządzenie jednostkowego sprawozdania finansowego wymagało od zarządu Spółki dokonania pewnych szacunków i założeń, opartych na profesjonalnym osądzie, które znajdują odzwierciedlenie na stosowane zasady rachunkowości oraz na prezentowanie kwoty aktywów i zobowiązań oraz przychodów i kosztów. Spółka dokonuje oszacowań i przyjmuje założenia dotyczące przyszłości. Szacunki i związane z nimi założenia opierają się o doświadczenia historyczne i inne czynniki uznawane za istotne. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków.

#### Rzeczowe składniki aktywów trwałych

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie aktualnej wiedzy dotyczącej przewidywanego okresu użytkowania składników rzeczowych aktywów trwałych. Przewidywany okres użytkowania podlega okresowej weryfikacji. Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników aktywów.

#### Leasing

Identyfikacja umowy leasingu skutkuje koniecznością dokonania szacunków oraz zastosowania osądów przez zarząd Spółki, które wpływają istotnie na wartość zobowiązań z tytułu leasingu oraz aktywów z tytułu prawa do użytkowania na ten dzień. Ustalenie okresu leasingu przeprowadzane jest na dzień rozpoczęcia leasingu oraz na dzień wystąpienia znaczącego zdarzenia wpływającego na tą ocenę, które leasingobiorca kontroluje. Przy ustaleniu okresu leasingu bierze się pod uwagę wszystkie fakty powodujące istnienie zachęt ekonomicznych do skorzystania z opcji przedłużenia lub nieskorzystania z opcji wypowiedzenia. Okres trwania leasingów uwzględnia bowiem możliwość przedłużenia umowy leasingu, jak i wcześniejszego jej zakończenia (wypowiedzenia).

Do szacunków, które mają wpływ na wartość rozpoznanych aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kolejnych okresach, należą także stawki amortyzacji oraz wartości rezydualne przyjęte dla poszczególnych aktywów. Przy określeniu szacowanych okresów użytkowania składników aktywów z tytułu praw do użytkowania stosuje się te same zasady, jak w przypadku rzeczowych aktywów trwałych.

Spółka dokonuje też szacunków wpływających na wartość zobowiązań z tytułu leasingu oraz korespondujących z nimi aktywów z tytułu prawa do użytkowania, obejmujących ustalenie stopy dyskonta przyjęte do wyceny zobowiązań z tytułu leasingu. Opłaty leasingowe dyskontowane są z zastosowaniem krańcowej stopy procentowej Spółki, co jest dopuszczone przez MSSF 16 wówczas, gdy ustalenie stopy procentowej leasingu nie jest możliwe w łatwy sposób. Stopę dyskonta ustala się dla każdej umowy indywidualnie (z wyjątkiem portfela leasingów o w miarę podobnych cechach) biorąc pod uwagę specyficzne parametry każdej umowy leasingowej, tj. długość jej trwania, walutę umowy, itp. Stopa dyskonta odzwierciedla przewidywany koszt finansowania zakupu przedmiotu leasingu i uwzględnia stopę wolną od ryzyka opartą na rentowności obligacji skarbowych, jak również aktualną marżę, jaka zostałaby zapłacona przez Spółkę w przypadku zaciągnięcia przez nią długu w celu sfinansowania zakupu przedmiotu leasingu w instytucji finansowej.



#### Utrata wartości udziałów w jednostkach zależnych

Test na utratę wartości przeprowadza się, gdy istnieją przesłanki wskazujące na to, że wartość bilansowa inwestycji nie zostanie odzyskana. Ocena utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych bazuje na analizie wartości godziwej aktywów i zobowiązań posiadanych przez poszczególne jednostki oraz na oczekiwaniach względem przyszłych przepływów z działalności tych jednostek. W procesie oceny, Spółka ocenia także czas trwania i stopień, w jakim bieżąca wartość udziałów jest niższa od jej ceny nabycia oraz perspektywy danej jednostki i plany dotyczące posiadanych przez nią projektów inwestycyjnych.

Analiza wrażliwości w zakresie utraty wartości udziałów i akcji	Wartość obliczona dla celów analizy	
	31.12.2019	31.12.2018
Stan posiadanych udziałów akcji	148 621	148 621
Przychody / Koszty finansowe z tyt. wyceny udziałów i akcji	–	–
Szacowana procentowa zmiana wartości udziałów i akcji	+/- 1%	+/- 1%
Szacowane przychody / koszty finansowe z tyt. potencjalnej zmiany wartości udziałów i akcji	1 486	1 486
<b>Razem wpływ na wynik brutto okresu</b>	<b>+/- 1 486</b>	<b>+/- 1 486</b>

Spółka, kalkulując utratę wartości udziałów i akcji w jednostkach zależnych, odnosi się do wartości aktywów netto tych spółek z uwzględnieniem przepływów pieniężnych wynikających z posiadanych przez te spółki nieruchomości inwestycyjnych lub aktywów finansowych (inwestycje).

#### Utrata wartości pożyczek i należności

Odpisy na pożyczki i należności ujmowane są, gdy istnieją obiektywne przesłanki utraty ich wartości. Odpis jest szacowany na podstawie możliwych do uzyskania przyszłych przepływów pieniężnych. Zarówno kwota, jak i rozkład czasowy tych przepływów jest określana na podstawie profesjonalnego osądu zarządu Spółki.

#### Rezerwa na świadczenia pracownicze

Rezerwy na nagrody jubileuszowe oraz odprawy emerytalne i rentowe szacuje się przy zastosowaniu metod aktuarialnych. Zmiana stopy dyskontowej oraz zmiana tempa długookresowego wzrostu wynagrodzeń mają wpływ na zmianę szacunku. Przy kalkulacji rezerw aktuariusz przeprowadza analizę wrażliwości w zakresie wpływu stopy dyskonta oraz planowanych wzrostów podstaw wymiaru świadczeń.

#### Odroczony podatek dochodowy

W ramach procesu sporządzania sprawozdania finansowego, Spółka szacuje wartość rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego między innymi na bazie wartości przyszłych poziomów obciążeń z tytułu podatku dochodowego. Proces obejmuje analizę obecnych poziomów obciążeń z tytułu bieżącego podatku dochodowego oraz wartości różnic przejściowych wynikających z odmiennego traktowania transakcji pod kątem podatkowym i księgowym, które powodują powstanie aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

W procesie powyższej oceny przyjmowany jest szereg założeń dotyczących określania wartości aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego. Powyższe szacunki uwzględniają prognozy podatkowe, historyczne wartości obciążeń podatkowych, bieżące dostępne strategie dotyczące planowania działalności operacyjnej Spółki oraz terminy realizacji poszczególnych różnic przejściowych. Ze względu na fakt, że powyższe szacunki mogą ulegać zmianom ze względu na czynniki zewnętrzne, Spółka może okresowo korygować wartość aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego, co z kolei może wpływać na sytuację finansową Spółki oraz jej wyniki.

### 3. Sezonowość działalności

Podstawowa działalność operacyjna Spółki nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.



## 4. Segmenty operacyjne

Spółka nie ujmuje informacji na temat segmentów zgodnie z MSSF 8 par. 4. Informacje te znajdują się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper, które zostanie zatwierdzone jednocześnie z jednostkowym sprawozdaniem finansowym Spółki.

## 5. Wartości niematerialne

Poniższa tabela przedstawia nabycia i zbycia oraz odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych:

Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Nabyte koncesje, patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
<b>Wartość bilansowa netto na początek okresu</b>	–	<b>70</b>	–	<b>70</b>
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)		75		75
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (–)				
Rozliczenie ze środków trwałych w budowie				
Amortyzacja (–)		(66)		(66)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (–)				
Odwrócenie odpisów aktualizujących				
<b>Wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu</b>	–	<b>79</b>	–	<b>79</b>

Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Nabyte koncesje, patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
<b>Wartość bilansowa netto na początek okresu</b>	–	<b>6</b>	–	<b>6</b>
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)		90		90
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (–)				
Rozliczenie ze środków trwałych w budowie				
Amortyzacja (–)		(26)		(26)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (–)				
Odwrócenie odpisów aktualizujących				
<b>Wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu</b>	–	<b>70</b>	–	<b>70</b>

Spółka nie ma zobowiązań umownych na dzień 31 grudnia 2019 roku obligujących ją do nabycia w przyszłości wartości niematerialnych i prawnych. Na wartościach niematerialnych nie zostały ustanowione żadne zabezpieczenia. Wszystkie wartości niematerialne posiadane przez jednostkę zostały nabyte.



## 6. Rzeczowe aktywa trwałe

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

Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Aktywa z tytułu prawa do użytkowania*	Razem
<b>Wartość bilansowa netto na początek okresu</b>	<b>7 560</b>	<b>218</b>	<b>2 100</b>	<b>171</b>	<b>-</b>	<b>10 049</b>
Wartość bilansowa netto na początek okresu (Wpływ wdrożenia MSSF 16)	-	-	-	-	1 251	1 251
<b>Razem wartość bilansowa netto na początek okresu</b>	<b>7 560</b>	<b>218</b>	<b>2 100</b>	<b>171</b>	<b>1 251</b>	<b>11 300</b>
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	1 193	145	1 448			2 786
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)		(1)	(62)	(35)		(98)
Reklasyfikacje**			(955)		955	-
Transfer***	300		15		(315)	-
Amortyzacja (-)	(218)	(131)	(716)	(59)	(544)	(1 668)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)						-
Odwrócenie odpisów aktualizujących						-
<b>Wartość bilansowa netto na koniec okresu</b>	<b>8 835</b>	<b>231</b>	<b>1 830</b>	<b>77</b>	<b>1 347</b>	<b>12 320</b>

\*Spółka wdrożyła MSSF 16 Leasing od 1 stycznia 2019 roku. W wyniku tego zastosowania aktywa z tytułu prawa do użytkowania zostały wykazane w tych samych pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej, w jakich zaprezentowane zostałyby odpowiednie składniki aktywów (szczegółowy opis zawiera nota 2)

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

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

Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Aktywa z tytułu prawa do użytkowania*	Razem
<b>Wartość bilansowa netto na początek okresu</b>	<b>7 714</b>	<b>180</b>	<b>1 541</b>	<b>217</b>	<b>-</b>	<b>9 652</b>
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	40	167	1 192	24		1 423
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)						-
Amortyzacja (-)	(194)	(129)	(633)	(70)		(1 026)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)						-
Odwrócenie odpisów aktualizujących						-
<b>Wartość bilansowa netto na koniec okresu</b>	<b>7 560</b>	<b>218</b>	<b>2 100</b>	<b>171</b>	<b>-</b>	<b>10 049</b>

Na środkach trwałych nie zostały ustanowione żadne zabezpieczenia.

Po dniu bilansowym, w dniu 30 stycznia 2020 roku, Lokum Deweloper S.A. złożyła oświadczenie o ustanowieniu hipoteki na lokalach przy ulicy Krawieckiej 1 oraz Krawieckiej 3. Hipoteka stanowi jedno z zabezpieczeń dwóch gwarancji bankowych ważnych do dnia 31 grudnia 2020 roku wystawionych przez PKO BP S.A. na zabezpieczenie zobowiązań spółki Olczyk Sp. z o.o. Lokum 13 sp.k. Wartość hipoteki obciążającej lokale wynosi 7 101 tys. PLN, wartość środków trwałych objętych wyżej wymienioną hipoteką wynosiła na dzień bilansowy 8 155 tys. PLN. Wniosek o wpis hipoteki został złożony w sądzie w dniu 30 stycznia 2020 roku.

Zmianę stanu aktywów z tytułu praw do użytkowania oraz przyporządkowanie aktywów do odpowiedniej klasyfikacji środków trwałych przedstawiano w nocie 15.



## 7. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych

Udziały i akcje w jednostkach powiązanych	31.12.2019	31.12.2018
Olczyk Sp. z o.o.	163	163
Lokum Holding 1 Sp. z o.o.	112 667	112 667
Lokum Holding 4 Sp. z o.o.	5	5
Lokum Investment s.à r.l.	35 786	35 786
<b>Razem</b>	<b>148 621</b>	<b>148 621</b>

Na dzień 31 grudnia 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku spółka Lokum Deweloper S.A. była udziałowcem w spółkach:

- Olczyk sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krawiecka 1 lok. 101 wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000116704 (udział Spółki w kapitale własnym podmiotu: 100%),
- Lokum Holding 1 sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krawiecka 1 lok. 101 wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000651465 (udział Spółki w kapitale własnym podmiotu: 100%),
- Lokum Holding 4 sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krawiecka 1 lok. 101 wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000651004 (udział Spółki w kapitale własnym podmiotu: 100%),
- Lokum Investment s.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, 23 rue Aldringen, L-1118, zarejestrowaną w Registre de Commerce et des Sociétés pod numerem B211111 (bezpośredni udział Spółki w kapitale własnym podmiotu: 99,9%, pośrednio poprzez Lokum Holding 4 sp. z o.o. 0,01%).

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

## 8. Udzielone pożyczki

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

Udzielone pożyczki jednostkom powiązanym	31.12.2019	31.12.2018
Olczyk sp. z o.o. Lokum sp.k.	75 009	64 865
Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp.k.	1 387	
Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k.		40 510
Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp.k.	2 907	4 265
Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp.k.	2 281	
Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp.k.		40 030
Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A.	5 466	5 066
Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 sp.k.	13 807	
Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 sp.k.	24 563	29 282
Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 sp.k.	1 606	
Lokum Holding 1 sp. z o.o.		70
Lokum Holding 4 sp. z o.o.	111	81



Udzielone pożyczki jednostkom powiązanim	31.12.2019	31.12.2018
Olczyk sp. z o.o.		316
Lokum Investment s.à r.l.	307	186
<b>Razem</b>	<b>127 444</b>	<b>184 671</b>

Podsumowanie zmiany stanu tych instrumentów w 2019 i 2018 roku przedstawia poniższa tabela.

Udzielone pożyczki jednostkom powiązanim	31.12.2019	31.12.2018
<b>Wartość bilansowa netto na początek okresu</b>	<b>184 671</b>	<b>140 163</b>
Kwota główna		
Zwiększenia (udzielenie)	86 389	178 750
Zmniejszenia (spłata) (-)	(140 090)	(137 036)
Odsetki		
Zwiększenia (naliczenie)	7 853	9 850
Zmniejszenia (spłata) (-)	(11 379)	(7 056)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)		
Odwrócenie odpisów aktualizujących		
<b>Wartość netto udzielonych pożyczek na koniec okresu</b>	<b>127 444</b>	<b>184 671</b>

Oprocentowania pożyczek jest zmienne i wynosi WIBOR 6M + marża. Efektywna stopa procentowa na dzień 31 grudnia 2019 roku, dla pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim, wynosi od 4,77% do 5,79%. Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z pożyczkami równa się ich wartości bilansowej. Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku niewykorzystane limity w ramach udzielonych pożyczek jednostkom powiązanim wynosiły 255 mln PLN. Udzielone pożyczki nie są przeterminowane, w ocenie zarządu Emitenta nie nastąpiła utrata wartości udzielonych pożyczek.

## 9. Należności z tytułu dostaw i usług

Należności z tytułu dostaw i usług	31.12.2019	31.12.2018
<b>Należności od jednostek powiązanych</b>		
- do 12 miesięcy	4 928	5 245
- powyżej 12 miesięcy		
- odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych		
<b>Razem należności od jednostek powiązanych</b>	<b>4 928</b>	<b>5 245</b>
<b>Należności od pozostałych jednostek</b>		
- do 12 miesięcy	123	38
- powyżej 12 miesięcy	-	-
- odpisy aktualizujące wartość należności od pozostałych jednostek	-	-
<b>Razem należności od pozostałych jednostek</b>	<b>123</b>	<b>38</b>
<b>Razem należności z tytułu dostaw i usług</b>	<b>5 051</b>	<b>5 283</b>
- odpisy aktualizujące wartość należności razem	-	-
<b>Razem należności z tytułu dostaw i usług brutto</b>	<b>5 051</b>	<b>5 283</b>





Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z należnościami handlowymi równa się ich wartości bilansowej. Na 31 grudnia 2019 roku nie dokonano odpisów aktualizujących należności handlowych. Szacowana wartość godziwa należności handlowych jest wartością przyszłych oczekiwanych zdyskontowanych przepływów pieniężnych i równa się bilansowej wartości tych należności. Spółka na bieżąco kontroluje kondycję i zdolność płatniczą odbiorców i kontrahentów.

Poniższa tabela przedstawia wiekowanie należności handlowych.

Należności z tytułu dostaw i usług	31.12.2019	31.12.2018
- do 1 miesiąca	4 991	5 263
- powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy		
- powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy		
- powyżej 6 miesięcy do 1 roku		
- powyżej 1 roku		
- należności przeterminowane	60	20
- odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych		
<b>Razem należności z tytułu dostaw i usług</b>	<b>5 051</b>	<b>5 283</b>
- odpisy aktualizujące wartość należności razem	-	-
<b>Razem należności z tytułu dostaw i usług brutto</b>	<b>5 051</b>	<b>5 283</b>

## 10. Pozostałe należności

Pozostałe należności	31.12.2019	31.12.2018
<b>Pozostałe należności od jednostek powiązanych</b>		
- z tytułu należnej dywidendy od Lokum Holding 1 Sp. z o.o.	-	16 790
- z tytułu należnej dywidendy od Olczyk Sp. z o.o.	-	89
- odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych		
<b>Razem pozostałe należności od jednostek powiązanych</b>	<b>-</b>	<b>16 879</b>
<b>Pozostałe należności od pozostałych jednostek</b>		
- z tytułu podatków	50	92
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	209	136
- zaliczki na dostawy	185	355
- pozostałe	522	524
- odpisy aktualizujące wartość należności od pozostałych jednostek	(391)	(404)
<b>Razem pozostałe należności od pozostałych jednostek</b>	<b>575</b>	<b>703</b>
<b>Razem pozostałe należności</b>	<b>575</b>	<b>17 582</b>
- odpisy aktualizujące wartość należności od pozostałych jednostek razem	(391)	(404)
<b>Razem pozostałe należności brutto</b>	<b>966</b>	<b>17 986</b>



Zmiany w odpisach aktualizujących wartość należności przedstawiono w tabeli poniżej.

Odpis aktualizujący wartość należności	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
<b>Odpis aktualizujący na początek okresu, w tym od:</b>	<b>404</b>	<b>14</b>
- jednostek powiązanych		
- jednostek pozostałych	404	14
Utworzony, w tym od:	-	390
- jednostek powiązanych		
- jednostek pozostałych		390
Wykorzystany, w tym od:	(13)	-
- jednostek powiązanych		
- jednostek pozostałych	(13)	
Rozwiązany, w tym od:	-	-
- jednostek powiązanych		
- jednostek pozostałych		
<b>Odpis aktualizujący na koniec okresu, w tym od:</b>	<b>391</b>	<b>404</b>
- jednostek powiązanych	-	-
- jednostek pozostałych	391	404

Odpisy aktualizujące wartość pozostałych aktywów finansowych nie wystąpiły.

## 11. Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne

Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	31.12.2019	31.12.2018
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	48 207	34
Jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	45 460	110 692
<b>Razem</b>	<b>93 667</b>	<b>110 726</b>

Spółka na dzień 31 grudnia 2019 roku posiadała środki pieniężne w bankach: PKO Bank Polski S.A. i Santander Bank Polska S.A. Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego ze środkami pieniężnymi równa się ich wartości bilansowej. Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2019 roku nie różni się istotnie od ich wartości bilansowej.

Spółka wyceniała jednostki uczestnictwa w funduszach jako iloczyn ich ilości oraz wartości z wyceny pojedynczej jednostki uczestnictwa.

## 12. Kapitał podstawowy i kapitał zapasowy

### 12.1 Kapitał podstawowy

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



Strukturę kapitału akcyjnego przedstawia poniższa tabela.

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

Przedstawiony powyżej rozkład akcji jest aktualny na dzień bilansowy oraz zatwierdzenia sprawozdania.  
 Liczba akcji w 2019 i w 2018 roku nie uległa zmianie.

## 12.2 Akcjonariusze o znaczącym udziale

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale podstawowym	Udział w głosach na WZA
Dariusz Olczyk:				
bezpośrednio	84 690	84 690	0,47%	0,47%
pośrednio Halit s.à r.l.	15 100 000	15 100 000	83,89%	83,89%
<b>łącznie</b>	<b>15 184 690</b>	<b>15 184 690</b>	<b>84,36%</b>	<b>84,36%</b>
<b>Pozostali akcjonariusze</b>	<b>2 815 310</b>	<b>2 815 310</b>	<b>15,64%</b>	<b>15,64%</b>
<b>Razem</b>	<b>18 000 000</b>	<b>18 000 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

## 12.3 Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy	31.12.2019	31.12.2018
ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	117 388	117 388
utworzony ustawowo	1 012	1 012
utworzony z osiągniętych zysków zgodnie ze statutem	2 384	91
<b>Razem</b>	<b>120 784</b>	<b>118 491</b>



### 13. Otrzymane pożyczki

Otrzymane pożyczki od jednostek powiązanych	31.12.2019	31.12.2018
Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp.k.		10 658
Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp.k.	27 435	72 209
Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k.		3 006
Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp.k.	8 813	21 579
Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp.k.	20 147	29 804
Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 sp.k.		972
<b>Razem</b>	<b>56 395</b>	<b>138 228</b>

Oprocentowania pożyczek jest zmienne i wynosi WIBOR 6M + marża. Efektywna stopa procentowa na dzień 31 grudnia 2019 roku, dla pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych, wynosi od 4,79% do 5,44%. Ekspozycja na ryzyko dotyczy zmian stopy WIBOR 6M. Wartość pożyczek odpowiada zdyskontowanym przepływowi pieniężnym. Wartość godziwa otrzymanych pożyczek długoterminowych nie różni się istotnie od ich wartości bilansowej.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku niewykorzystane limity w ramach otrzymanych pożyczek od jednostek powiązanych wynosiły 127,5 mln PLN.

### 14. Dłużne papiery wartościowe

	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie		Oprocentowanie	Data wykupu
				krótko-terminowe	długo-terminowe		
<b>Stan na 31.12.2019</b>							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii E	PLN	100 000	99 716	170	99 546	WIBOR 6M+ marża 3,1%-3,5% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	18.06.2021
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii F	PLN	65 000	64 732	175	64 557	WIBOR 6M+ marża 3,45%-3,85% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	12.06.2023
<b>Obligacje razem wg stanu na dzień 31.12.2019</b>		<b>165 000</b>	<b>164 448</b>	<b>345</b>	<b>164 103</b>		

Efektywna stopa procentowa dla wyemitowanych obligacji wynosi od 4,83% do 5,17%.

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

W dniu 12 listopada 2019 roku zarząd Lokum Deweloper S.A. podjął uchwałę w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji. W ślad za wyżej wymienioną uchwałą, rada nadzorcza Emitenta w dniu 12 listopada 2019 roku podjęła uchwałę w przedmiocie wyrażenia zgody na zaciągnięcie przez Emitenta zobowiązań finansowych wynikających z ustanowionego programu. W ramach programu Emitent mógł wyemitować, w ramach jednej lub kilku serii, obligacji odsetkowych, na okaziciela, o maksymalnej łącznej wartości nominalnej nie większej niż 100 mln PLN.

W dniu 10 grudnia 2019 roku Emitent dokonał przydziału 65.000 obligacji zwykłych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 65 mln PLN, pod warunkiem ich opłacenia najpóźniej w dniu 12 grudnia 2019 roku. Cena emisyjna obligacji



jest równa wartości nominalnej. Celem emisji obligacji jest finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich realizowanych przez spółki z Grupy Emitenta, w tym także finansowanie zakupu nieruchomości pod nowe projekty deweloperskie przez spółki z Grupy Emitenta. Obligacje nie są zabezpieczone i nie posiadają formy dokumentu. Oprocentowanie obligacji jest zmienne, oparte o stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę w wysokości 3,45%, chyba że ulegnie ona zmianie zgodnie z warunkami emisji. Kupon od każdej obligacji naliczany jest począwszy od dnia emisji (z wyłączeniem tego dnia), odrębnie dla każdego 6-miesięcznego okresu odsetkowego i wypłacany będzie w dniu płatności odsetek. Termin wykupu obligacji ustalono na dzień 12 czerwca 2023 roku. Zbywalność obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom.

W warunkach emisji obligacji Emitent zobowiązał się, że dywidenda wypłacana za rok obrotowy nie przekroczy 50% skonsolidowanego zysku netto wykazywanego w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta za rok obrotowy, za który wypłacana będzie dywidenda.

Obligacje będą przedmiotem ubiegania się o wprowadzenie do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub BondSpot S.A.

W dniu 12 grudnia 2019 roku doszło do opłacenia przez inwestorów 65.000 obligacji zwykłych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda.

W dniu 3 lutego 2020 roku Zarząd GPW podjął Uchwałę nr 78/2020 w sprawie wyznaczenia na dzień 5 lutego 2020 roku pierwszego dnia notowań w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst Obligacji, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem "PLO212700010". Zarząd GPW postanowił w ww. uchwale, iż Obligacje notowane będą w systemie notowań ciągłych pod skróconą nazwą "LKD0623"

	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie		Oprocentowanie	Data wykupu
				krótko-terminowe	długo-terminowe		
<b>Stan na 31.12.2018</b>							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii D	PLN	75 000	75 303	666	74 637	WIBOR 6M+ marża 3,2%-3,6% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	26.04.2020
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii E	PLN	100 000	99 405	169	99 236	WIBOR 6M+ marża 3,45% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	18.06.2021
<b>Obligacje razem wg stanu na dzień 31.12.2018</b>		<b>175 000</b>	<b>174 708</b>	<b>835</b>	<b>173 873</b>		

Wartość wskaźnika dźwigni finansowej dla obligacji serii E i F na dzień 31 grudnia 2019 roku była ujemna i wynosiła (0,01). 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).

## 15. Leasing

### 15.1 Spółka jako leasingobiorca

Spółka wdrożyła MSSF 16 Leasing od 1 stycznia 2019 roku. W wyniku tego zastosowania aktywa z tytułu prawa do użytkowania zostały wykazane w tych samych pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej, w jakich zaprezentowane zostałyby odpowiednie składniki aktywów (szczegółowy opis zawiera nota 2). Poniżej zaprezentowano aktywa oraz ich zmianę z tytułu prawa do użytkowania uwzględnione w pozycji rzeczowych aktywów trwałych według stanu na 31 grudnia 2019 roku.



Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<b>Wartość bilansowa netto na początek okresu</b>	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na początek okresu (Wpływ wdrożenia MSSF 16)	1 251	-	-	-	1 251
<b>Razem wartość bilansowa netto na początek okresu</b>	<b>1 251</b>	-	-	-	<b>1 251</b>
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)					-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)					-
Reklasyfikacje**			955		955
Transfer***	(300)		(15)		(315)
Amortyzacja (-)	(256)		(288)		(544)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)					-
<b>Wartość bilansowa netto na koniec okresu</b>	<b>695</b>	-	<b>652</b>	-	<b>1 347</b>

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

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

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	Rok zakończony 31 grudnia 2019
odsetek z tytułu leasingu	Koszty finansowe: Odsetki	72
leasingu krótkoterminowego	Koszty według rodzaju: Usługi obce	283
leasingu aktywów o niskiej wartości niebędący leasingiem krótkoterminowym	Koszty według rodzaju: Usługi obce	8
zmiennych opłat leasingowych nieuwjętych w wycenie zobowiązań leasingowych	Koszty według rodzaju: Usługi obce	20

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

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			Razem
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	
<b>Stan na 31.12.2019</b>				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	664	360	246	1 270
Koszty finansowe (-)	(38)	(15)	-	(53)
<b>Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych, w tym:</b>	<b>626</b>	<b>345</b>	<b>246</b>	<b>1 217</b>
- od jednostek powiązanych	158	82		240

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			Razem
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	
<b>Stan na 31.12.2018</b>				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	470	551	-	1 021
Koszty finansowe (-)	(47)	(38)	-	(85)
<b>Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych, w tym:</b>	<b>423</b>	<b>513</b>	-	<b>936</b>
- od jednostek powiązanych	149	240		389



## 15.2 Spółka jako leasingodawca

Na dzień 1 stycznia 2019 roku oraz w 2019 roku Spółka nie rozpoznała żadnych umów leasingu finansowego zgodnie z MSSF 16. Spółka jest stroną umów leasingu operacyjnego. Aktywa oddane przez Spółkę innym podmiotom do użytkowania na podstawie umów najmu zaliczane są do aktywów Spółki, a opłaty leasingowe z tytułu leasingów operacyjnych są ujmowane liniowo jako przychody ze sprzedaży produktów i usług. Leasing operacyjny dotyczy głównie nieruchomości stanowiących własność Spółki, objętych umowami najmu. Przychody z tytułu leasingu operacyjnego w 2019 roku wyniosły 85 tys. PLN.

## 16. Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

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

Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rezerwy na długoterm. świadczenia pracownicze	Zobowiązania z tytułu niewykorzystanych urlopów	Razem
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>86</b>	<b>695</b>	<b>781</b>
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	24	415	439
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-	-
Wykorzystanie rezerw (-)	-	(695)	(695)
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>110</b>	<b>415</b>	<b>525</b>

Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Rezerwy na długoterm. świadczenia pracownicze	Zobowiązania z tytułu niewykorzystanych urlopów	Razem
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>88</b>	<b>800</b>	<b>888</b>
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	-	695	695
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	(2)	-	(2)
Wykorzystanie rezerw (-)	-	(800)	(800)
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>86</b>	<b>695</b>	<b>781</b>

Rezerwy na niewykorzystane urlopy wypoczynkowe oraz odprawy emerytalne i rentowe zostały obliczone w sposób aktuarialny. Wyceny rezerwy na odprawy emerytalno-rentowe dokonano poprzez określenie salda początkowego zobowiązań na dzień bilansowy z tytułu przewidywanych przyszłych wypłat świadczeń, zgodnie z wytycznymi Międzynarodowego Standardu Rachunkowości nr 19 „Świadczenia pracownicze” przy zastosowaniu metody prognozowanych uprawnień jednostkowych.

Ponadto dokonano wyliczenia kwoty rezerwy na niewykorzystane urlopy wypoczynkowe według stanu na dzień bilansowy. Wartość rezerwy na świadczenia pracownicze w Spółce została obliczona na dzień bilansowy 31 grudnia 2019 roku na podstawie danych sporządzonych na dzień wyceny oraz w oparciu o wiarygodne założenia aktuarialne i informacje makroekonomiczne aktualne na moment sporządzenia wyceny.

## 17. Pozostałe zobowiązania

Pozostałe zobowiązania	31.12.2019	31.12.2018
<b>długoterminowe</b>	<b>332</b>	-
- z tytułu opłaty przekształceniowej PWUG w prawo własności	332	
<b>krótkoterminowe</b>	<b>1 202</b>	<b>1 526</b>
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	1 197	1 519
- pozostałe	5	7
<b>Razem</b>	<b>1 534</b>	<b>1 526</b>



Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu podatków	31.12.2019	31.12.2018
Podatek VAT	404	792
Podatek dochodowy od osób fizycznych	260	258
Składki na ubezpieczenie społeczne (ZUS)	533	469
<b>Razem</b>	<b>1 197</b>	<b>1 519</b>

## 18. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	31.12.2019	31.12.2018
<b>wobec jednostek powiązanych o okresie wymagalności</b>	<b>90</b>	<b>939</b>
- do 12 miesięcy	90	939
- powyżej 12 miesięcy		
<b>wobec jednostek pozostałych o okresie wymagalności</b>	<b>368</b>	<b>203</b>
- do 12 miesięcy	368	203
- powyżej 12 miesięcy		
<b>Razem</b>	<b>458</b>	<b>1 142</b>

Wartość godziwa zobowiązań handlowych nie różni się istotnie od ich wartości bilansowej.

## 19. Instrumenty finansowe

Kategorie i klasy aktywów finansowych	31.12.2019		31.12.2018	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<b>a) Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu</b>				
Udzielone pożyczki (jednostkom powiązanym)	127 658	127 444	184 804	184 671
Należności z tytułu dostaw i usług	5 051	5 051	5 283	5 283
Pozostałe należności	525	525	17 490	17 490
Środki pieniężne	48 207	48 207	34	34
<b>b) Aktywa finansowe wyceniane do wartości godziwej przez wynik finansowy</b>				
Ekwiwalenty pieniężne - jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	45 460	45 460	110 692	110 692
<b>c) Aktywa finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9</b>				
Udziały i akcje (w jednostkach powiązanych)	-	148 621	-	148 621
Należności z tytułu podatków	-	50	-	540





Kategorie i klasy zobowiązań finansowych	31.12.2019		31.12.2018	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<b>a) Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu</b>				
Dłużne papiery wartościowe	165 351	164 448	175 851	174 708
Otrzymane pożyczki	56 685	56 395	138 386	138 228
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	458	458	1 142	1 142
Pozostałe zobowiązania	5	5	7	7
<b>b) Zobowiązania finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9</b>				
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	–	1 197	–	1 519
Zobowiązania z tytułu leasingu	–	1 217	–	936

Przychody, koszty, zyski lub straty w podziale na kategorie instrumentów finansowych zaprezentowano z nocie 27 Przychody finansowe i 28 Koszty finansowe.

Wszystkie instrumenty finansowe (zaprezentowane w notach powyżej) są przez Spółkę klasyfikowane do poziomu 2 hierarchii wartości godziwej. Sposób i technika wyceny instrumentów wycenianych w wartości godziwej nie zmieniły się w porównaniu do sposobu i techniki wyceny na dzień 31 grudnia 2018 roku.

## 20. Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS

Ustawa z dnia 4 marca 1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych z późniejszymi zmianami stanowi, że Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych tworzą pracodawcy zatrudniający powyżej 20 pracowników na pełne etaty. Jednakże na podstawie art. 4 Ustawy z dnia 04.03.1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych z późniejszymi zmianami, zarząd w porozumieniu z pracownikiem wybranym przez załogę do reprezentowania jej interesów podjął decyzję o nietworzeniu w 2014 roku odpisów na zakładowy fundusz socjalny. Postanowienia te utrzymano w 2019 roku.



## 21. Przychody

Przychody	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
<b>Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>17 897</b>	<b>18 534</b>
<i>sprzedaż towarów i materiałów</i>		
<i>sprzedaż produktów</i>		
<i>sprzedaż usług</i>	17 897	18 534
<b>SUMA przychodów ze sprzedaży</b>	<b>17 897</b>	<b>18 534</b>
Pozostałe przychody operacyjne	288	314
Przychody finansowe	51 933	53 089
<b>SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej</b>	<b>70 118</b>	<b>71 937</b>
Przychody z działalności zaniechanej	–	–
<b>Wartość przychodów razem</b>	<b>70 118</b>	<b>71 937</b>

## 22. Przychody operacyjne

Przychody (struktura terytorialna)	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
<b>a) kraj, w tym:</b>	<b>17 897</b>	<b>18 534</b>
<i>- od jednostek powiązanych</i>	17 719	18 346
<b>b) zagranica, w tym:</b>		–
<i>- od jednostek powiązanych</i>		
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów razem</b>	<b>17 897</b>	<b>18 534</b>
<i>- od jednostek powiązanych</i>	17 719	18 346

Głównym celem istnienia i funkcjonowania Spółki jest realizacja inwestycji deweloperskich, poprzez posiadaną strukturę spółek celowych powołanych do realizacji poszczególnych projektów deweloperskich, a także nadzór nad nimi oraz ich obsługa: organizacyjna, administracyjna i doradcza. W związku z tym, Spółka jako jednostka dominująca, pełni w Grupie Kapitałowej Lokum Deweloper S.A. rolę spółki holdingowej sprawującej nadzór i obejmującej pełną obsługę organizacyjną, prawną i techniczną na rzecz spółek zależnych. Spółka zawarła umowy ze spółkami zależnymi oparte na zarządzaniu inwestycją, a nie na generalnej realizacji inwestycji (GRI). Ponad 98% przychodów z podstawowej działalności operacyjnej pochodzi od jednostek zależnych (w 2018 roku ponad 98%).

Spółka nie wyodrębniła, jak dotąd, segmentów geograficznych lub branżowych z uwagi na fakt, iż Lokum Deweloper S.A. w 2019 roku świadczyła usługi zarządcze przede wszystkim dla Spółek należących do Grupy Kapitałowej, w związku z tym rynek zbytu świadczonych usług ogranicza się do terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i jednej branży.

Całość przychodów Spółki jest rozpoznawana w danym momencie.



## 23. Koszty operacyjne

Koszty operacyjne według rodzaju	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Amortyzacja	1 734	1 052
Zużycie materiałów i energii	627	672
Usługi obce	1 921	2 595
Podatki i opłaty	423	224
Wynagrodzenia	9 519	10 071
Ubezpieczenie społeczne i inne świadczenia	2 003	1 985
Pozostałe koszty rodzajowe	1 714	2 645
<b>Koszty według rodzaju razem</b>	<b>17 941</b>	<b>19 244</b>
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych		
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki ( - )		
Koszty sprzedaży ( - )	-	-
Koszty ogólnego zarządu ( - )	(1 404)	(2 129)
<b>Koszty sprzedanych usług, towarów i materiałów</b>	<b>16 537</b>	<b>17 115</b>

Amortyzacja	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	66	26
Amortyzacja środków trwałych	1 668	1 026
<b>Amortyzacja razem</b>	<b>1 734</b>	<b>1 052</b>
w tym:		
Koszty sprzedanych usług, towarów i materiałów	1 350	797
Koszty sprzedaży	-	-
Koszty ogólnego zarządu	384	255

Koszty świadczeń pracowniczych	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Wynagrodzenia	9 519	10 071
Koszty ubezpieczeń społecznych	1 713	1 755
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	290	230
<b>Koszty świadczeń pracowniczych razem</b>	<b>11 522</b>	<b>12 056</b>
w tym:		
Koszty sprzedanych usług, towarów i materiałów	11 172	11 498
Koszty sprzedaży	-	-
Koszty ogólnego zarządu	350	558



## 24. Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Zysk ze zbycia majątku trwałego	101	63
Uzyskane kary, grzywny i odszkodowania	187	110
Refaktury do jednostek powiązanych		139
Pozostałe		2
<b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b>	<b>288</b>	<b>314</b>

## 25. Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Strata ze zbycia majątku trwałego		
Darowizny	32	10
Koszty napraw powypadkowych	180	65
Koszty refaktur		139
Koszty ubezpieczeń	234	161
Koszty zaniechanej inwestycji w WNiP	110	
Pozostałe	1	10
<b>Pozostałe koszty operacyjne razem</b>	<b>557</b>	<b>385</b>

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

(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Odwrocenie odpisu aktualizującego należności		
Odpis aktualizujący wartość należności		(391)
<b>(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych razem</b>	<b>-</b>	<b>(391)</b>



## 27. Przychody finansowe

Przychody finansowe	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Dywidendy i udziały w zyskach	40 953	41 991
Odsetki, w tym:	10 913	11 031
<i>od udzielonych pożyczek i obligacji</i>	9 558	9 871
<i>od jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych</i>	1 176	1 080
Różnice kursowe	–	
Pozostałe przychody finansowe	67	67
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>51 933</b>	<b>53 089</b>

Dnia 28 czerwca 2019 roku Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki zależnej Lokum Holding 1 sp. z o.o. podjęło uchwałę o wypłacie jednemu udziałowcowi, tj. spółce Lokum Deweloper S.A. dywidendy z zysku za rok 2018 w kwocie 40 952 595,17 PLN. Rozliczenie dywidendy nastąpiło przelewem.

Odsetki od udzielonych pożyczek i obligacji stanowią przychód z aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu, natomiast odsetki od jednostek uczestnictwa stanowią przychód z aktywów finansowych wycenionych do wartości godziwej przez wynik finansowy.

## 28. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Odsetki, w tym:	12 562	14 171
<i>od otrzymanych pożyczek</i>	5 528	4 889
<i>od obligacji</i>	6 283	8 629
<i>koszty emisji obligacji rozliczane w czasie</i>	679	634
<i>od zobowiązań z tytułu leasingu</i>	72	19
Różnice kursowe	–	3
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>12 562</b>	<b>14 174</b>

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

## 29. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Podatek bieżący, w tym:	14	–
<i>rozliczenie podatku za bieżący okres sprawozdawczy</i>	14	
<i>korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy</i>		
<b>Zmiana podatku odroczonego</b>	<b>(483)</b>	<b>(550)</b>
<b>Obciążenie / uznanie (-) podatkowe wykazane w zysku lub stracie</b>	<b>(469)</b>	<b>(550)</b>



Uzgodnienie wysokości podatku dochodowego w rachunku zysków i strat z wynikiem finansowym przedstawia tabela poniżej.

Bieżący podatek dochodowy	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>39 058</b>	<b>37 743</b>
Przychody lat ubiegłych zwiększające podstawę do opodatkowania	-	-
Przychody wyłączone z opodatkowania	(37 230)	(42 354)
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	1 489	6 503
Koszty będące kosztami uzyskania przychodów	(2 001)	(1 166)
<b>Dochód do opodatkowania</b>	<b>1 316</b>	<b>726</b>
Odczycenia od dochodu – strata z lat ubiegłych możliwa do odliczenia	(1 243)	(726)
<b>Podstawa opodatkowania</b>	<b>73</b>	<b>-</b>
Podatek dochodowy przy zastosowaniu stawki 19%	14	-
Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku przed opodatkowaniem)	0,04%	-

W wyniku wprowadzonych zmian do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych począwszy od roku 2018 na przedmiot opodatkowania podatkiem CIT składa się dochód stanowiący sumę dochodu osiągniętego z dwóch źródeł: zysków kapitałowych oraz z pozostałej działalności. Brak jest możliwości kompensowania strat poniesionych w ramach jednego źródła dochodami uzyskanymi z innych źródeł przychodów. Za 2019 i 2018 Spółka rozpoznała dochód zarówno ze źródła przychody z zysków kapitałowych, jak i z działalności operacyjnej.

Część bieżąca podatku dochodowego ustalona została według stawki równej 19% dla podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym.

### 30. Odroczonego podatek dochodowy

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
<b>Saldo na początek okresu:</b>		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 840	938
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 585	1 233
<b>Podatek odroczonego per saldo na początek okresu</b>	<b>255</b>	<b>(295)</b>
<b>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</b>		
Rachunek zysków i strat (+/-)	483	550
Inne całkowite dochody (+/-)		
<b>Podatek odroczonego per saldo na koniec okresu, w tym:</b>	<b>738</b>	<b>255</b>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 263	1 840
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	525	1 585



Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji różnic przejściowych:

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2018	zwiększenia	zmniejszenia	31.12.2019
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	86	24		110
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	695		(280)	415
Pozostałe rezerwy	–	63		63
Różnica pomiędzy amortyzacją bilansową i podatkową	–	347		347
Wycena pożyczek i obligacji SCN – odsetki niezapłacone	5 268		(1 012)	4 256
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	2 306		(1 243)	1 063
Zobowiązania z tytułu leasingu	936		(936)	–
Odpisy aktualizujące należności	391			391
<b>Suma ujemnych różnic przejściowych</b>	<b>9 682</b>	<b>434</b>	<b>(3 471)</b>	<b>6 645</b>
stawka podatkowa	19%			19%
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>1 840</b>			<b>1 263</b>

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2018	zwiększenia	zmniejszenia	31.12.2019
Różnica między wartością netto bilansową a podatkową środków trwałych	748		(748)	–
Wartość netto środków trwałych w leasingu	957	390		1 347
Zobowiązania z tytułu leasingu		(281)	(936)	(1 217)
Wycena pożyczek i obligacji SCN – odsetki niezapłacone	6 221		(3 758)	2 463
Różnica między wartością bilansową a podatkową – rozliczenie kosztów emisji obligacji	414		(246)	168
<b>Suma dodatnich różnic przejściowych</b>	<b>8 340</b>	<b>109</b>	<b>(5 688)</b>	<b>2 761</b>
stawka podatkowa	19%			19%
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>1 585</b>			<b>525</b>

### 31. Zysk na akcję

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

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

Ilość akcji zwykłych w okresie w 2019 roku i w roku 2018 nie zmieniła się. Na 31 grudnia 2019 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.



	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
<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	39 527	38 293
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,196	2,127
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,196	2,127
<b>Działalność zaniechana</b>		
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	39 527	38 293
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	2,196	2,127
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	2,196	2,127

## 32. Dywidendy

Dnia 24 kwietnia 2019 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Lokum Deweloper S.A. podjęło uchwałę w sprawie przeznaczenia części zysku netto za rok 2018 w kwocie 36 000 000 PLN do wypłaty dla Akcjonariuszy Spółki. Na każdą akcję Spółki przypadała kwota 2 PLN dywidendy. Dywidendą objęte są wszystkie akcje Emitenta w liczbie 18.000.000 sztuk. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta ustaliło jako dzień dywidendy datę 7 maja 2019 roku. Wypłata dywidendy nastąpiła w dniu 14 maja 2019 roku.

Pozostała część zysku netto, wypracowanego przez Spółkę w 2018 roku w kwocie 2 292 721,49 PLN została przeznaczona na kapitał zapasowy Spółki.

W bieżącym okresie zarząd nie rekomenduje wypłaty dywidendy.





### 33. Przepływy pieniężne

a	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
<b>Amortyzacja:</b>		
amortyzacja wartości niematerialnych	66	26
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	1 668	1 026
	<b>1 734</b>	<b>1 052</b>
<b>Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:</b>		
dywidendy	(40 953)	(41 991)
odsetki zapłacone	(2)	(2)
odsetki zapłacone od otrzymanych pożyczek	6 050	462
odsetki naliczone od otrzymanych pożyczek	(522)	4 426
odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek	(11 379)	(7 056)
odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	3 526	(2 794)
opłata za limity pożyczek	(1 704)	
odsetki od leasingu	47	
odsetki i opłaty od dłużnych papierów wartościowych	6 963	9 263
	<b>(37 974)</b>	<b>(37 692)</b>
<b>Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej</b>		
przychody ze sprzedaży wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych	(199)	(63)
wartość netto sprzedanych wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych	98	
wartość netto zlikwidowanych aktywów trwałych		
	<b>(101)</b>	<b>(63)</b>
<b>Zmiana należności</b>		
zmiana stanu należności wynikająca z bilansu	17 239	85 115
zmiana stanu należności z tytułu opłaty za limit pożyczki	1 704	
zmiana stanu należności z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	4	
z tytułu sprzedaży aktywów finansowych dla FORUM XVIII FIZ		(102 446)
z tytułu należnej dywidendy	(16 879)	16 790
	<b>2 068</b>	<b>(541)</b>
<b>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych</b>		
zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu	(1 008)	(8 805)
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu nabycia aktywów finansowych	(30)	9 662
	<b>(1 038)</b>	<b>857</b>



### 34. Uzgodnienie stanu zadłużenia

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
<b>Zobowiązania finansowe na początek okresu</b>		
- obligacje	174 708	174 086
- pożyczki	138 228	91 787
- leasingi	936	
<b>Zobowiązania finansowe na początek okresu razem</b>	<b>313 872</b>	<b>265 873</b>
<b>Zmiany wynikające z przepływów gotówkowych, w tym:</b>		
wpływy z tyt. otrzymanych pożyczek	18 900	65 225
wpływy z tyt. wyemitowanych obligacji (pomniejszone o wydatki na emisje)	64 550	
wypływy z tyt. spłaty otrzymanych pożyczek	(100 210)	(23 210)
wypływy z tyt. wykupu obligacji	(75 000)	
płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(623)	(92)
odsetki zapłacone w okresie	(12 495)	(9 122)
	<b>(104 878)</b>	<b>32 801</b>
<b>Zmiany bezgotówkowe, w tym:</b>		
wartość początkowa środków trwałych w leasingu przyjętych w roku obrotowym		1 028
wpływ wdrożenia MSSF 16	1 251	
wykupienie z leasingu na własność	(300)	
odsetki naliczone w okresie	12 115	14 170
	<b>13 066</b>	<b>15 198</b>
<b>Zobowiązania finansowe na koniec okresu</b>		
- obligacje	164 448	174 708
- pożyczki	56 395	138 228
- leasingi	1 217	936
<b>Zobowiązania finansowe na koniec okresu razem</b>	<b>222 060</b>	<b>313 872</b>

### 35. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

Spółka udziela poręczeń innym jednostkom z Grupy, zarówno w związku z zaciąganiem kredytami lub zobowiązaniami z tytułu obligacji, jak i w ramach transakcji zakupowych. Istotne gwarancje i poręczenia, jakich Lokum Deweloper S.A. udziela swoim jednostkom zależnym przedstawia poniższa tabela.

Rodzaj	Tytuł zabezpieczonego zobowiązania	Beneficjent	Wartość poręczenia w tys. PLN	Wartość zobowiązania w tys. PLN	Wygasa
1.	Obligacje	LOKUM DEWELOPER Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	630 180	366 480	12/2024
		Bank	30 789	-	11/2021
2.	Kredyt	Bank	75 511	-	06/2022
		Bank	48 261	-	06/2022



1. Na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka posiadała zobowiązanie warunkowe na rzecz Lokum Holding 1 sp. z o.o. z tytułu umowy poręczenia. Lokum Deweloper S.A. w dniu 27 grudnia 2017 roku nieodwołalnie i bezwarunkowo poręczył zgodnie z art. 876 Kodeksu cywilnego za należyte i terminowe wykonanie przez Lokum Holding 1 sp. z o.o. zobowiązań z tytułu emisji obligacji teże spółki wyemitowanych na podstawie uchwały zarządu z dnia 27 grudnia 2017 roku. Poręczyciel poręczył do kwoty 630 180 000,00 PLN. Poręczenie zostało udzielone na okres od dnia zawarcia ww. umowy do dnia 29 grudnia 2024 roku. Obecnie obligatariuszem wyemitowanych obligacji jest LOKUM DEWELOPER Fundusz Inwestycyjny Zamknięty.
2. Umowy kredytowe zaciągane samodzielnie przez jednostki zależne. Wartość zobowiązania wskazuje wysokość zobowiązań kredytowych uczestników umów na dzień 31 grudnia 2019 roku.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka nie była stroną istotnych postępowań sądowych.

Po dniu bilansowym tj. w dniu 27 stycznia 2020 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 Sp.k. złożyła w banku PKO Bank Polski S.A. oświadczenie o rezygnacji z wykorzystania kredytu wraz z wnioskiem o rozwiązanie umowy kredytu bez zachowania okresu wypowiedzenia. PKO Bank Polski S.A. potwierdził rozwiązanie umowy kredytowej z dniem 30 stycznia 2020 roku oraz jednocześnie zwolnienie zabezpieczeń, w tym poręczenia kredytu przez Lokum Deweloper S.A. na kwotę 30 789 tys. zł.

Po dniu bilansowym tj. w dniu 18 lutego 2020 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 Sp.k. spółka zależna od Emitenta, zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą, na mocy której Lokum 9 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 28.189.031,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego "Lokum Siesta" - Etap II - budynek C w Krakowie przy ul. Kobierzyńskiej. Kredyt udzielony jest na okres 28 miesięcy, do dnia 15 czerwca 2022 roku. Zabezpieczenie kredytu stanowi m.in. poręczenie cywilne udzielone przez Emitenta.

## 36. Istotne sprawy sądowe

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

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



## 37. Zarządzanie ryzykiem finansowym

### Zarządzanie ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka i Grupa, należą obligacje, pożyczki, kredyty, leasing oraz środki pieniężne, lokaty krótkoterminowe i jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych. Grupa posiada ponadto należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług powstałe w wyniku prowadzonej działalności. Zarządzanie ryzykiem finansowym Grupy koordynowane jest przez Spółkę dominującą. W procesie zarządzania ryzykiem najważniejszą wagę mają następujące cele:

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

Grupa nie zawiera transakcji na rynkach finansowych w celach spekulacyjnych. Od strony ekonomicznej przeprowadzane transakcje mają charakter zabezpieczający przed określonym ryzykiem. Podstawowe rodzaje ryzyka finansowego Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością, ryzyko walutowe, ryzyko kredytowe i ryzyko zmiany cen. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka.

### Ryzyko cenowe

Narażenie Spółki na ryzyko cenowe związane jest z lokowaniem wolnych środków w instrumenty finansowe znajdujące się w obrocie na aktywnym rynku. W okresie sprawozdawczym Spółka uczestniczyła w obrocie jednostkami uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych otwartych. Fundusze będące przedmiotem zainteresowania Spółki są subfunduszami o najniższym stopniu ryzyka oferowanym w ramach wybieranych funduszy. Spółka może zawierać transakcje na pochodnych instrumentach finansowych w celu zabezpieczenia przed ryzykiem kursowym prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka posiadała jednostki uczestnictwa funduszy inwestycyjnych wycenione na kwotę 45 460 tys. PLN.

### Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych oraz wartości godziwej związane ze stopą procentową

Narażenie Spółki na ryzyko stóp procentowych związane jest z aktywami i zobowiązaniami finansowymi, w szczególności z udzieloną i otrzymaną pożyczką.

Pożyczki oprocentowane według zmiennej stopy narażają Spółkę na ryzyko wahań stóp procentowych.

Potencjalny wpływ w skali roku zmiany oprocentowania rynkowego na wynik finansowy generowany z instrumentów finansowych o zmiennym oprocentowaniu przedstawia poniższa tabela. Analiza opiera się na założeniu, że inne zmienne pozostaną na stałym poziomie.

Ryzyko stóp procentowych	Wartość obliczona dla celów analizy	
	31.12.2019	31.12.2018
Udzielone pożyczki (Kapitał)	125 440	179 141
Otrzymane pożyczki (Kapitał)	(52 485)	(133 795)
Obligacje	(165 000)	(175 000)
Leasing Finansowy	(1 270)	(936)
<b>Ekspozycja netto</b>	<b>(93 315)</b>	<b>(130 590)</b>
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1%	+/- 1%
<b>Wpływ wzrostu/spadku stopy procentowej o 1 p.p.</b>	<b>+/- 933</b>	<b>+/- 1 302</b>

Spółka nie stosuje instrumentów na stopę procentową ani innych podobnych, które mogłyby ograniczać ryzyko związane z fluktuacjami stopy procentowej.

### Ryzyko walutowe

Na dzień bilansowy i w trakcie roku obrotowego Spółka nie posiadała istotnych sald wyrażonych w walucie obcej. W związku z tym ryzyko oszacowano jako nieistotne i nie dokonywano analizy wrażliwości na zmiany kursów walut.



### Ryzyko kredytowe

Pozycje obciążone ryzykiem kredytowym to przede wszystkim: obligacje, pożyczki i inne instrumenty, należności handlowe, oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Ze względu na charakter działalności Spółki, aktywa finansowe (pożyczki, należności handlowe) dotyczą przede wszystkim jednostek zależnych. Zarząd regularnie monitoruje bieżącą i przewidywaną sytuację finansową tych spółek i jej wpływ na zdolność regulowania płatności wynikających z wymienionych wyżej instrumentów finansowych. W przypadku wątpliwości co do możliwości realizacji określonych aktywów, dokonywany jest odpis aktualizujący. W przypadku środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, ryzyko kredytowe jest w ocenie zarządu niskie. Koncentracja ryzyka finansowego w Spółce wynika z faktu, że aktywa finansowe Spółki dotyczą przede wszystkim jednostek zależnych.

### Ryzyko utraty płynności

Ryzyko utraty płynności jest to ryzyko, iż Spółka nie będzie w stanie regulować swoich zobowiązań finansowych w terminie ich wymagalności. Zarządzanie ryzykiem płynności odbywa się poprzez comiesięczne kontrolowanie i raportowanie mierników płynności finansowej, monitorowanie terminów płatności oraz zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności (transakcje bieżące monitorowane w okresach tygodniowych) oraz długoterminowego zapotrzebowania na gotówkę na podstawie prognoz przepływów pieniężnych aktualizowanych w okresach miesięcznych. Zapotrzebowanie na gotówkę porównywane jest z dostępnymi źródłami pozyskania środków (zwłaszcza poprzez ocenę zdolności pozyskania finansowania w postaci kredytów) oraz konfrontowane z inwestycjami wolnych środków.

Zdaniem zarządu Spółka ma wystarczającą ilość środków pieniężnych do terminowego regulowania wszelkich zobowiązań. Minimalizacja ryzyka płynności w dłuższej perspektywie czasu realizowana jest poprzez dostępność kredytów bankowych. Spółka może w każdej chwili skorzystać z wystarczającego finansowania, uruchamiając środki z przyznanych linii kredytowych w bankach.

Analizy zobowiązań finansowych Spółki, które zostaną rozliczone w odpowiednich przedziałach wiekowych, na podstawie pozostałego okresu do upływu umownego terminu zapadalności na dzień bilansowy zostały przedstawione w odpowiednich notach: pożyczki, należności handlowe i zobowiązania handlowe.

Biorąc pod uwagę strukturę bilansu Spółki, na dzień bilansowy nie występuje istotne ryzyko płynności. Posiadane przez Spółkę aktywa krótkoterminowe (99,3 mln zł) znacząco przekraczają wartość zobowiązań krótkoterminowych (3,1 mln zł).

Na dzień bilansowy zobowiązania Spółki, mieściły się w następujących przedziałach terminów wymagalności:

	Krótkoterminowe		Długoterminowe			RAZEM
	do 6 m-cy	do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	Powyżej 5 lat	
<b>Stan na 31.12.2019</b>						
Dłużne papiery wartościowe	345		99 546	64 557		164 448
Leasing	350	276	321	24	246	1 217
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 660		20	20	292	1 992

### Ryzyko rozliczeń podatkowych

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom (na przykład sprawy celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Zważywszy również na rozbudowaną strukturę Grupy Kapitałowej, Spółka zdaje sobie sprawę z potencjalnego zainteresowania organów skarbowych procesami gospodarczymi i transakcjami dokonywanymi przez spółki wewnątrz Grupy Kapitałowej. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku.

W dniu 18 listopada 2019 roku Spółka 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. Dnia 18 lutego 2019 roku Naczelnik dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego We Wrocławiu wydał postanowienie o wyznaczeniu nowego terminu zakończenia kontroli celno-skarbowej do dnia 25 maja 2020 roku. Do dnia publikacji niniejszego jednostkowego sprawozdania



finansowego postępowanie kontrolne nie zostało zakończone. W ocenie zarządu, w odniesieniu do KIMSF 23 pkt 10 nie ma prawnego obowiązku wypływów środków pieniężnych i nie ma podstaw do oceny wyższego prawdopodobieństwa wystąpienia ryzyka. W związku z tym Grupa zdecydowała, że na dzień 31 grudnia 2019 roku i na dzień publikacji niniejszego rocznego sprawozdania finansowego nie występują zdarzenia obligujące, a zatem nie ma podstaw do rezerwowania rezerw na powyższe ryzyko.

Opis ryzyk i niepewności związanych ze sprawami podatkowymi został opisany w Sprawozdaniu z działalności zarządu Grupy Kapitałowej w nocy 3.1.3.

Zdaniem Spółki na dzień 31 grudnia 2019 roku nie było zasadności tworzenia odpowiednich rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

#### Sytuacja związana z epidemią wirusa SARS-CoV-2 w 2020 roku

Potencjalny wpływ COVID-19 na działalność Spółki zależy w dużej mierze od skutków pandemii na całą Grupę Kapitałową. Szczegółowy opis sytuacji związanej z epidemią wirusa SARS-CoV-2 w 2020 roku opisano w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz w skonsolidowanym sprawozdaniu zarządu z działalności Grupy Kapitałowej.

### 38. Zarządzanie kapitałem

Zarządzanie strukturą kapitałową jest realizowane na poziomie Grupy Kapitałowej, w której Spółka jest jednostką dominującą. W przypadku Spółki celem jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierająby działalność operacyjną Spółki i zwiększały jej wartość dla akcjonariuszy.

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może wypłacić dywidendę dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku nie wprowadzono żadnych istotnych zmian celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

Dla potrzeb zarządzania kapitałem Grupy oraz Jednostki Dominującej, Spółka monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów powiększonych o zadłużenie netto. Do zadłużenia netto Spółka wlicza kredyty i pożyczki oraz inne oprocentowane zobowiązania, w tym z tytułu obligacji, pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych. Kapitał obejmuje kapitał własny należny akcjonariuszom jednostki.

Poniższa tabela zawiera kalkulację zadłużenia netto Spółki.

Zadłużenie netto	Wartość obliczona dla celów analizy	
	31.12.2019	31.12.2018
Otrzymane pożyczki	56 395	138 228
Dłużne papiery wartościowe	164 448	174 708
Leasing	1 217	936
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(93 667)	(110 726)
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>222 060</b>	<b>203 146</b>
Kapitał własny	163 911	160 384
<b>Kapitał i zadłużenie netto</b>	<b>385 971</b>	<b>363 530</b>
<b>Wskaźnik dźwigni (zadłużenie netto / kapitał + zadłużenie netto)</b>	<b>58%</b>	<b>56%</b>

### 39. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Lokum Deweloper S.A. jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper. Spółki Grupy prowadzą działalność deweloperską od 2004 roku. Zadania realizowane są w ramach odrębnych spółek operacyjnych. Są to spółki komandytowe i komandytowo-akcyjne, w których komplementariuszem jest Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Komandytariuszem posiadającym większość wkładu lub głównym akcjonariuszem jest Lokum Holding 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Grupa kontrolowana jest przez Dariusza Olczyka



za pośrednictwem spółki Halit s.à r.l. Kluczowi managerowie są współnikami spółek operacyjnych z prawem do dywidendy w łącznej wysokości 8,5%.

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

Podsumowanie transakcji z jednostkami powiązanymi w 2019 roku przedstawiają poniższe tabele.

	Przychody ze sprzedaży	Pozostałe przychody operacyjne i finansowe (w tym dywidendy)	Zakupy usług, towarów i środków trwałych	Pozostałe koszty operacyjne i finansowe
Jednostki zależne	17 569	50 697	478	5 528
Pozostałe jednostki powiązane	150	61	135	
<b>Razem</b>	<b>17 719</b>	<b>50 758</b>	<b>613</b>	<b>5 528</b>

	Udzielone pożyczki	Należności handlowe i pozostałe należności	Otrzymane pożyczki	Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania
Jednostki zależne	127 444	4 928	56 395	330
Pozostałe jednostki powiązane		26		
<b>Razem</b>	<b>127 444</b>	<b>4 954</b>	<b>56 395</b>	<b>330</b>

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

W 2019 roku nie były zawierane żadne transakcje z członkami wyższej kadry kierowniczej za wyjątkiem świadczeń na rzecz personelu kierowniczego.

Zestawienie stanu posiadania akcji Lokum Deweloper S.A. lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Lokum Deweloper S.A. na dzień zatwierdzenia przez zarząd Spółki niniejszego sprawozdania finansowego przedstawia poniższa tabela.

	Akcje	Opcje na akcje	Razem
<b>Zarząd</b>			
Bartosz Kuźniar	448 953	–	<b>448 953</b>
Tomasz Dotkuś	1 100	–	<b>1 100</b>
<b>Rada Nadzorcza</b>			
Jan Olczyk	13 350	–	<b>13 350</b>
Arkadiusz Król	13 242	–	<b>13 242</b>
Dariusz Olczyk:	15 184 690	–	<b>15 184 690</b>
<i>bezpośrednio*</i>	84 690	–	<b>84 690</b>
<i>pośrednio Halit s.à r.l.</i>	15 100 000	–	<b>15 100 000</b>

\* Lokum Deweloper S.A. jest bezpośrednio kontrolowana przez Halit s.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, a pośrednio przez Pana Dariusza Olczyka będącego przewodniczącym rady nadzorczej Spółki, który posiada bezpośrednio 100% udziałów Halit s.à r.l.



## 40. Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki

Wynagrodzenie członków zarządu i rady nadzorczej Jednostki Dominującej przedstawia poniższa tabela.

		w spółce dominującej	
		wynagrodzenie za rok zakończony 31 grudnia 2019	inne świadczenia za rok zakończony 31 grudnia 2019
<b>Zarząd</b>			
Bartosz Kuźniar	prezes zarządu	38	10
Tomasz Dotkuś	wiceprezes zarządu ds. finansowych	273	7
<b>Razem</b>		<b>311</b>	<b>17</b>
<b>Rada Nadzorcza</b>			
Dariusz Olczyk	przewodniczący rady nadzorczej	18	
Jan Olczyk	wiceprzewodniczący rady nadzorczej	16	
Arkadiusz Król	sekretarz rady nadzorczej	12	
Bartosz Krzesiak	członek rady nadzorczej	18	
Emilia Sawicka	członek rady nadzorczej	20	
<b>Razem</b>		<b>84</b>	<b>–</b>

## 41. Informacje o zatrudnieniu

Przeciętne zatrudnienie	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Pracownicy administracyjni	90	91
<b>Razem</b>	<b>90</b>	<b>91</b>

Przeciętne zatrudnienie	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Liczba pracowników przyjętych	5	23
Liczba pracowników zwolnionych	15	11
<b>Razem</b>	<b>(10)</b>	<b>12</b>

## 42. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W Spółce nie funkcjonuje program akcji pracowniczych.





### 43. Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej uprawnionej do badania sprawozdania finansowego

Rada nadzorcza Spółki, działając zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi, dokonała wyboru firmy audytorskiej do badania sprawozdań finansowych. Firmą audytorską wybraną do badania sprawozdań finansowych Spółki jest spółka PKF Consult sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Orzyckiej 6 lok. 1B, wpisaną na listę firm audytorskich prowadzoną przez Polską Izbę Biegłych Rewidentów pod nr 477, z którym zawarta została umowa o badanie i przegląd sprawozdań Lokum Deweloper S.A. za rok 2018 i 2019. Wynagrodzenie firmy audytorskiej z poszczególnych tytułów wyniosło:

Wynagrodzenie wypłacone lub należne za rok obrotowy	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
za badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	63	63
za przegląd sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	41	41
<b>Razem</b>	<b>104</b>	<b>104</b>

### 44. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

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



## 45. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 31 grudnia 2019 roku: 4,2585 EUR/PLN; 31 grudnia 2018 roku: 4,3000 EUR/PLN
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku: 4,3018 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku: 4,2669 EUR/PLN.

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
	w tys. PLN		w tys. EUR	
<b>Sprawozdanie z wyniku</b>				
Przychody ze sprzedaży	17 897	18 534	4 160	4 344
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(313)	(1 172)	(73)	(275)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	39 058	37 743	9 079	8 846
Zysk (strata) netto	39 527	38 293	9 188	8 974
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	39 527	38 293	9 188	8 974
Zysk na akcję (PLN; EUR)	2,196	2,127	0,510	0,499
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	2,196	2,127	0,510	0,499
<b>Średni kurs PLN / EUR w okresie</b>	-	-	<b>4,3018</b>	<b>4,2669</b>
<b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 932	801	914	188
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	120 307	82 926	27 967	19 435
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(141 298)	17 681	(32 846)	4 144
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(17 059)	101 408	(3 966)	23 766
<b>Średni kurs PLN / EUR w okresie</b>	-	-	<b>4,3018</b>	<b>4,2669</b>

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
	w tys. PLN		w tys. EUR	
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>				
Aktywa	389 020	479 290	91 351	111 463
Zobowiązania długoterminowe	222 056	314 285	52 144	73 090
Zobowiązania krótkoterminowe	3 053	4 621	717	1 075
Kapitał własny	163 911	160 384	38 490	37 299
<b>Kurs PLN / EUR na koniec okresu</b>	-	-	<b>4,2585</b>	<b>4,3000</b>



## Zatwierdzenie do publikacji

Jednostkowe sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez zarząd Spółki w dniu 24 marca 2020 roku.

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
24 marca 2020 roku	prezes zarządu	Bartosz Kuźniar	

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
24 marca 2020 roku	wiceprezes zarządu ds. finansowych	Tomasz Dotkuś	