

**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane  
Sprawozdanie Finansowe**

Grupy Kapitałowej  
Lokum Developer S.A.

za okres 01.01.2020 r. – 31.03.2020 r.



## Spis treści

<b>Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe</b> .....	<b>2</b>
<b>Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej</b> .....	<b>2</b>
<b>Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów</b> .....	<b>4</b>
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą</b> .....	<b>5</b>
<b>Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym</b> .....	<b>6</b>
<b>Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b> .....	<b>9</b>
<b>Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego</b> .....	<b>11</b>
1. Informacje ogólne.....	11
2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości.....	14
3. Znaczące zdarzenia i transakcje.....	15
4. Sezonowość działalności.....	15
5. Segmenty operacyjne.....	15
6. Rzeczowe aktywa trwałe.....	16
7. Zapasy.....	17
8. Odpisy aktualizujące wartość aktywów.....	18
9. Kapitał podstawowy i stany posiadania akcji.....	18
10. Emisja i wykup papierów dłużnych.....	19
11. Leasing.....	20
12. Kredyty bankowe.....	21
13. Rezerwy.....	23
14. Instrumenty finansowe.....	24
15. Podatek dochodowy.....	25
16. Odroczonego podatek dochodowy.....	25
17. Zysk na akcję.....	27
18. Dywidendy.....	27
19. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe.....	28
20. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	29
21. Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu, pożyczki lub udzieleniu gwarancji	30
22. Inne istotne wydarzenia.....	31
23. Istotne sprawy sądowe.....	31
24. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki osiągnięte przez Lokum Deweloper S.A. i Grupę w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	32
25. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego.....	33
26. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro.....	34
<b>Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Lokum Deweloper S.A.</b> .....	<b>35</b>
1. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	35
2. Jednostkowe sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów.....	37
3. Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą.....	37
4. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	38
5. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	39
6. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro.....	41
<b>Zatwierdzenie sprawozdania finansowego</b> .....	<b>42</b>



# Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

<b>AKTYWA</b>	<b>Noty</b>	<b>31-03-2020</b> <b>(dane niebadane)</b>	<b>31-12-2019</b>	<b>31-03-2019</b> <b>(dane niebadane)</b>
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>				
Wartości niematerialne		58	79	58
Rzeczowe aktywa trwałe	6	11 855	11 945	11 384
Nieruchomości inwestycyjne		2 037	2 037	2 037
Pożyczki		208	206	185
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		28	19	–
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16	19 289	21 183	21 139
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>33 475</b>	<b>35 469</b>	<b>34 803</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>				
Zapasy	7	473 355	451 404	463 943
Aktywa z tytułu umów z klientami, w tym:		2 615	46 800	43 432
– środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych		2 615	46 800	43 432
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, w tym:		37 281	32 103	15 771
– zaliczki na poczet zakupu nieruchomości gruntowych		15 008	15 008	7 008
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		7		471
Pożyczki		1	5	73
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 656	1 254	3 730
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		98 793	121 322	117 248
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>613 708</b>	<b>652 888</b>	<b>644 668</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>647 183</b>	<b>688 357</b>	<b>679 471</b>


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

<b>PASYWA</b>	<b>Noty</b>	<b>31-03-2020</b> (dane niebadane)	<b>31-12-2019</b>	<b>31-03-2019</b> (dane niebadane)
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>				
<i>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:</i>				
Kapitał podstawowy	9	3 600	3 600	3 600
Pozostałe kapitały		140 210	140 210	137 801
Zyski zatrzymane:		243 580	222 983	224 586
– zysk (strata) z lat ubiegłych		222 983	168 245	206 654
– zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		20 597	54 738	17 932
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>387 390</b>	<b>366 793</b>	<b>365 987</b>
Udziały niedające kontroli		3 150	542	1 240
<b>Kapitał własny</b>		<b>390 540</b>	<b>367 335</b>	<b>367 227</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Dłużne papiery wartościowe	10	164 212	164 103	99 312
Leasing	11	22 643	22 837	23 548
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16	7 489	4 634	8 127
Pozostałe rezerwy długoterminowe	13	1 053	887	535
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	11	110	110	86
Pozostałe zobowiązania		9 405	9 689	9 319
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>204 912</b>	<b>202 260</b>	<b>140 927</b>
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Zobowiązania z tytułu umów z klientami, w tym:		15 001	92 526	150 269
– z tytułu wpłat klientów na zakup lokali mieszkalnych		3 027	47 137	29 962
– przychody przyszłych okresów/wpłaty na lokale		11 974	45 389	120 307
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		17 584	8 750	15 721
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		14 522	14 497	1 505
Dłużne papiery wartościowe	10	1 940	345	1 369
Leasing	11	1 902	1 949	1 704
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	13	300	280	231
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	13	482	415	518
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>51 731</b>	<b>118 762</b>	<b>171 317</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>256 643</b>	<b>321 022</b>	<b>312 244</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>647 183</b>	<b>688 357</b>	<b>679 471</b>


**Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów**

	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
<b>Działalność kontynuowana</b>		
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>97 741</b>	<b>71 162</b>
Przychody ze sprzedaży produktów, w tym:	97 741	71 162
– mieszkań i lokali wraz z miejscami postojowymi i komórkami	96 587	68 651
– usług dodatkowych - wykańczanie lokali pod klucz	560	1 675
– pozostałe	594	836
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>63 387</b>	<b>40 236</b>
Koszt sprzedanych produktów	63 387	40 236
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>34 354</b>	<b>30 926</b>
Koszty sprzedaży	2 416	2 117
Koszty ogólnego zarządu	2 365	2 351
Pozostałe przychody operacyjne	48	184
Pozostałe koszty operacyjne	101	216
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	–	–
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>29 520</b>	<b>26 426</b>
Przychody finansowe	244	601
Koszty finansowe	1 766	2 863
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>27 998</b>	<b>24 164</b>
Podatek dochodowy	4 793	3 983
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>23 205</b>	<b>20 181</b>
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	–	–
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>23 205</b>	<b>20 181</b>
Zysk (strata) netto przypadający:		
– akcjonariuszom podmiotu dominującego	20 597	17 932
– podmiotom niekontrolującym	2 608	2 249
<b>Inne dochody całkowite</b>		
<b>Całkowite dochody</b>	<b>23 205</b>	<b>20 181</b>
Całkowite dochody przypadające:		
– akcjonariuszom podmiotu dominującego	20 597	17 932
– podmiotom niekontrolującym	2 608	2 249



## Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
<b>Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		
Średnia ważona liczba akcji w okresie	18 000 000	18 000 000
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	1,144	0,996
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	1,144	0,996


**Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym**

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				Udziały nieudające kontrolę	Kapitał własny razem	
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane			Razem
<b>Saldo na dzień 01.01.2020 roku</b>	<b>3 600</b>	<b>-</b>	<b>140 210</b>	<b>222 983</b>	<b>366 793</b>	<b>542</b>	<b>367 335</b>
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							
Korekta błędu podstawowego							
<b>Saldo po zmianach</b>	<b>3 600</b>	<b>-</b>	<b>140 210</b>	<b>222 983</b>	<b>366 793</b>	<b>542</b>	<b>367 335</b>
Emisja akcji					-		-
Rozliczenie połączenia jednostek pod wspólną kontrolą					-		-
Wpłaty właściciela					-		-
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)					-		-
Dywidendy i zaliczki na dywidendy					-		-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał					-		-
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2020 roku				20 597	20 597	2 608	23 205
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.03.2020 roku					-		-
<b>Razem całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20 597</b>	<b>20 597</b>	<b>2 608</b>	<b>23 205</b>
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)					-		-
<b>Saldo na dzień 31.03.2020 roku (dane niebadane)</b>	<b>3 600</b>	<b>-</b>	<b>140 210</b>	<b>243 580</b>	<b>387 390</b>	<b>3 150</b>	<b>390 540</b>


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

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				Udziały nieudające kontrolę	Kapitał własny razem	
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane			Razem
<b>Saldo na dzień 01.01.2019 roku</b>	<b>3 600</b>	<b>-</b>	<b>137 801</b>	<b>206 654</b>	<b>348 055</b>	<b>1 584</b>	<b>349 639</b>
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							
Korekta błędu podstawowego							
<b>Saldo po zmianach</b>	<b>3 600</b>	<b>-</b>	<b>137 801</b>	<b>206 654</b>	<b>348 055</b>	<b>1 584</b>	<b>349 639</b>
Emisja akcji					-		-
Rozliczenie połączenia jednostek pod wspólną kontrolą					-		-
Wpłaty właściciela					-		-
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)					-	(20)	(20)
Dywidendy i zaliczki na dywidendy				(36 000)	(36 000)	(8 490)	(44 490)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał			2 409	(2 409)	-		-
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 409</b>	<b>(38 409)</b>	<b>(36 000)</b>	<b>(8 510)</b>	<b>(44 510)</b>
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2019 roku				54 738	54 738	7 468	62 206
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2019 roku					-		-
<b>Razem całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>54 738</b>	<b>54 738</b>	<b>7 468</b>	<b>62 206</b>
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)					-		-
<b>Saldo na dzień 31.12.2019 roku</b>	<b>3 600</b>	<b>-</b>	<b>140 210</b>	<b>222 983</b>	<b>366 793</b>	<b>542</b>	<b>367 335</b>




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

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				Udziały niebędące kontrolą	Kapitał własny razem	
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane			Razem
<b>Saldo na dzień 01.01.2019 roku</b>	<b>3 600</b>	<b>-</b>	<b>137 801</b>	<b>206 654</b>	<b>348 055</b>	<b>1 584</b>	<b>349 639</b>
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							
Korekta błędu podstawowego							
<b>Saldo po zmianach</b>	<b>3 600</b>	<b>-</b>	<b>137 801</b>	<b>206 654</b>	<b>348 055</b>	<b>1 584</b>	<b>349 639</b>
Emisja akcji					-		-
Rozliczenie połączenia jednostek pod wspólną kontrolą					-		-
Wpłaty właściciela					-		-
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)					-		-
Dywidendy i zaliczki na dywidendy					-	(2 593)	(2 593)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał					-		-
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2 593)</b>	<b>(2 593)</b>
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2019 roku				17 932	17 932	2 249	20 181
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.03.2019 roku					-		-
<b>Razem całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17 932</b>	<b>17 932</b>	<b>2 249</b>	<b>20 181</b>
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)					-		-
<b>Saldo na dzień 31.03.2019 roku (dane niebadane)</b>	<b>3 600</b>	<b>-</b>	<b>137 801</b>	<b>224 586</b>	<b>365 987</b>	<b>1 240</b>	<b>367 227</b>


**Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

	od 01.01.2020 do 31.03.2020 (dane niebadane)	od 01.01.2019 do 31.03.2019 (dane niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	27 998	24 164
<b>Korekty razem</b>	<b>(49 807)</b>	<b>32 773</b>
Amortyzacja	474	355
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych		11
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 711	2 860
Zysk/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych		(19)
Zmiana stanu rezerw	253	(61)
Zmiana stanu zapasów	(21 866)	3 280
Zmiana stanu należności	39 007	39 339
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(35 560)	(42 695)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(33 826)	29 703
<b>Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej</b>	<b>(21 809)</b>	<b>56 937</b>
(Zapłacony) zwrócony podatek dochodowy	(27)	(61)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(21 836)</b>	<b>56 876</b>
<b>Działalność inwestycyjna</b>		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(362)	(540)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	4	4
Pożyczki udzielone		
Otrzymane odsetki		
Otrzymane dywidendy		
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(358)</b>	<b>(536)</b>


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

	od 01.01.2020 do 31.03.2020 (dane niebadane)	od 01.01.2019 do 31.03.2019 (dane niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
Wykup dłużnych papierów wartościowych		(75 000)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek		
Splaty kredytów i pożyczek		
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	(241)	(68)
Odsetki zapłacone	(94)	(1 890)
Dywidendy wypłacone		(2 593)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(335)</b>	<b>(79 551)</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>(22 529)</b>	<b>(23 211)</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	121 322	140 470
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych		(11)
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>98 793</b>	<b>117 248</b>
o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-



## Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 1. Informacje ogólne

#### 1.1. Informacje o jednostce dominującej

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

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

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

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

Lokum Deweloper S.A. pełni w Grupie rolę spółki holdingowej sprawującej nadzór i obejmującej pełną obsługę organizacyjną, prawną i techniczną jednostki powiązane, w tym spółki operacyjne prowadzące działalność deweloperską.

Spółka Lokum Deweloper S.A. oraz Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper 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 dominującej

W okresie od 1 stycznia 2020 do 31 marca 2020 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 2020 do 31 marca 2020 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 2020 do 31 marca 2020 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 Grupy

Przedmiotem działalności Grupy jest realizacja projektów deweloperskich.

### 1.4. Informacje o Grupie Kapitałowej

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

Nazwa jednostki zależnej	Siedziba	Udział Grupy w głosach na Walnym Zgromadzeniu spółek kapitałowych i S.K.A./udział w kontroli Sp. k.
Lokum Holding 1 sp. z o.o.	Wrocław	100%
Lokum Holding 4 sp. z o.o.	Wrocław	100%
LOKUM DEWELOPER Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	Kraków	100%
Lokum Investment s.à r.l.	Luksemburg	100%
Olczyk sp. z o.o.	Wrocław	100%
Olczyk sp. z o.o. Lokum sp.k.	Wrocław	100%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp.k.	Wrocław	100%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp.k.	Wrocław	100%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k.	Wrocław	100%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp.k.	Wrocław	100%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp.k.	Wrocław	100%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k.	Wrocław	100%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp.k.	Wrocław	100%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp.k.	Wrocław	100%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp.k.	Wrocław	100%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A.	Wrocław	100%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 sp.k.	Wrocław	100%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 sp.k.	Wrocław	100%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 sp.k.	Wrocław	100%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 sp.k.	Wrocław	100%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 16 S.K.A.	Wrocław	100%
LD sp. z o.o.	Wrocław	100%

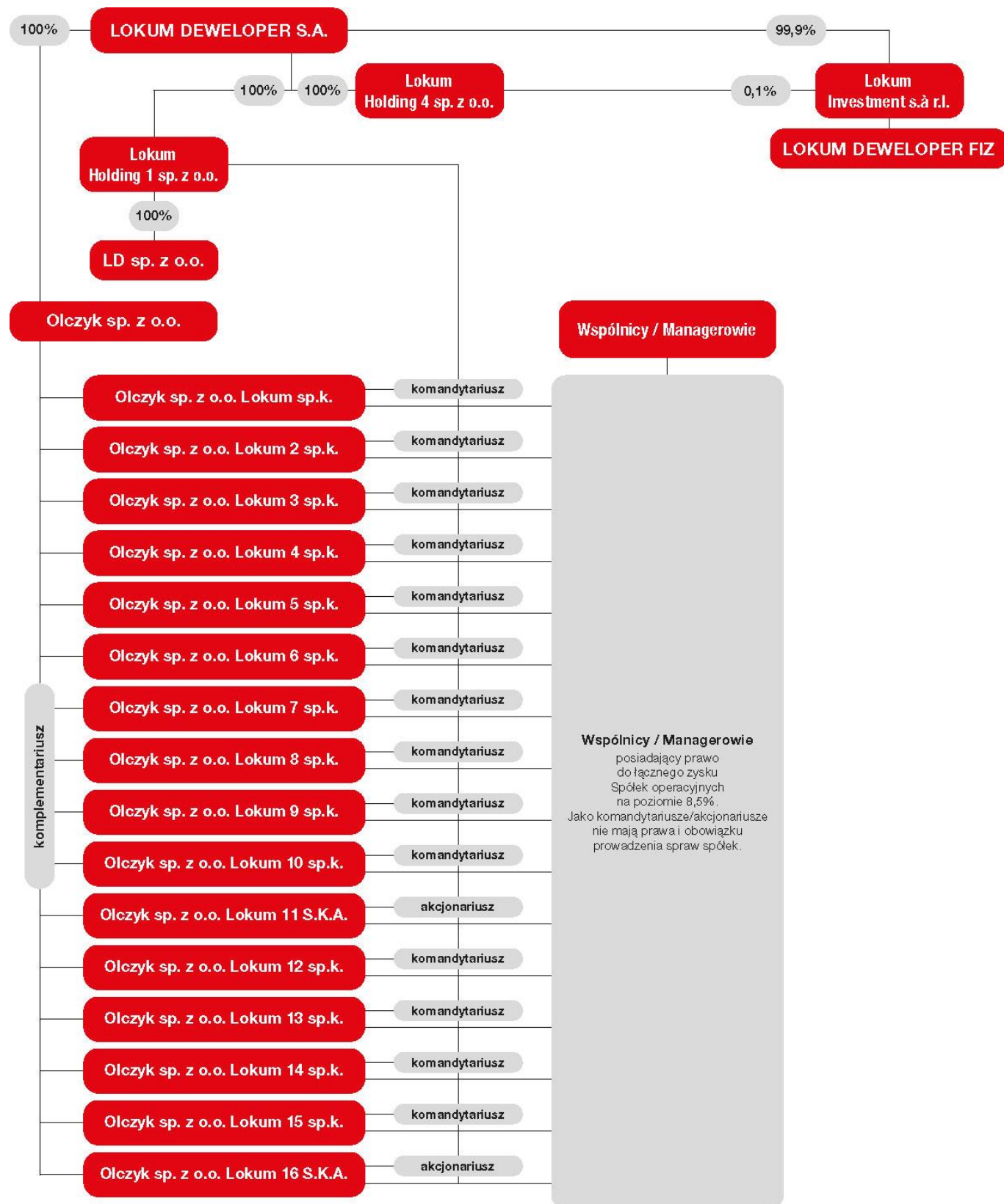
Na dzień 31 marca 2020 roku wyżej wymienione jednostki zależne podlegały konsolidacji.

W okresie objętym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie przeprowadzono transakcji, które miały wpływ na reorganizację Grupy Kapitałowej.

Czas trwania Spółki dominującej oraz wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jednostek objętych konsolidacją jest nieoznaczony. Spółki z Grupy Kapitałowej w 2020 roku nie zaprzestały żadnego rodzaju prowadzonej działalności.



Poniżej zaprezentowano schemat organizacyjny Grupy.





## 2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

### 2.1 Podstawa sporządzenia

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

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku oraz dane na ten dzień. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym obejmują dane za okres 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2020 roku oraz dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2019 roku. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej obejmuje dane na dzień 31 marca 2020 roku oraz dane porównawcze na dzień 31 marca 2019. Dla pełniejszego zrozumienia sytuacji finansowej oraz majątkowej Grupy zamieszczono dodatkowo jako dane za okresy porównywalne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 marca 2019 roku oraz skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 roku.

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

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji i ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku opublikowanym w dniu 25 marca 2020 roku.

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

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

### 2.2 Zasady rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku. Wymienione w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku zmiany standardów, interpretacji nie miały istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

### 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego wymagało od zarządu Spółki dominującej dokonania pewnych szacunków i założeń, opartych na profesjonalnym osądzie, które znajdują odzwierciedlenie w stosowanych zasadach rachunkowości oraz na prezentowaniu kwoty aktywów i zobowiązań oraz przychodów i kosztów. Grupa dokonuje oszacowań i przyjmuje założenia dotyczące przyszłości. Szacunki i związane z nimi założenia opierają się o doświadczenia historyczne i inne czynniki uznawane za istotne. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków.

Informacje o szacunkach i założeniach, które są znaczące dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2019 rok.



### 3. Znaczące zdarzenia i transakcje

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

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

### 4. Sezonowość działalności

Podstawowa działalność operacyjna Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

### 5. Segmenty operacyjne

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





## 6. Rzeczowe aktywa trwałe

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Razem
<b>za okres od 01.01 do 31.03.2020 roku</b>							
Wartość bilansowa netto na początek okresu	8 835	231	1 807	108	–	964	11 945
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)		14	327	20			361
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (–)							–
Reklasyfikacje**							–
Rozliczenie ze środków trwałych w budowie							–
Transfer*							–
Amortyzacja (–)	(57)	(36)	(209)	(14)		(135)	(451)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (–)							–
Odwrocenie odpisów aktualizujących							–
<b>Wartość bilansowa netto na koniec okresu</b>	<b>8 778</b>	<b>209</b>	<b>1 925</b>	<b>114</b>	<b>–</b>	<b>829</b>	<b>11 855</b>
<b>za okres od 01.01 do 31.12.2019 roku</b>							
Wartość bilansowa netto na początek okresu	7 560	218	1 966	217	39		10 000
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>1 966</b>	<b>217</b>	<b>39</b>	<b>1 251</b>	<b>11 251</b>
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	1 193	145	1 181				2 519
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (–)		(1)	(60)	(36)			(97)
Reklasyfikacje**			(589)			589	–
Rozliczenie ze środków trwałych w budowie			39		(39)		–
Transfer*	300					(300)	–
Amortyzacja (–)	(218)	(131)	(730)	(73)		(576)	(1 728)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (–)							–
Odwrocenie odpisów aktualizujących							–
<b>Wartość bilansowa netto na koniec okresu</b>	<b>8 835</b>	<b>231</b>	<b>1 807</b>	<b>108</b>	<b>–</b>	<b>964</b>	<b>11 945</b>
<b>za okres od 01.01 do 31.03.2019 roku</b>							
Wartość bilansowa netto na początek okresu	7 560	218	1 966	217	39		10 000
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>1 966</b>	<b>217</b>	<b>39</b>	<b>1 251</b>	<b>11 251</b>
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	275	32	232				539
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (–)							–
Reklasyfikacje**			(589)			589	–



	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Razem
Rozliczenie ze środków trwałych w budowie			39		(39)		-
Amortyzacja (-)	(50)	(34)	(158)	(19)		(145)	(406)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)							-
Odwrócenie odpisów aktualizujących							-
<b>Wartość bilansowa netto na koniec okresu</b>	<b>7 785</b>	<b>216</b>	<b>1 490</b>	<b>198</b>	<b>-</b>	<b>1 695</b>	<b>11 384</b>

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

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

## 7. Zapasy

W skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy ujęte są następujące pozycje zapasów:

	31-03-2020 (dane niebadane)			31-12-2019			31-03-2019 (dane niebadane)		
	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem
Materiały	-	33	33		22	22		47	47
Półprodukty i produkcja w toku	149 237	110 019	259 256	162 619	156 850	319 469	139 225	123 558	262 783
Wyroby gotowe	8 981	61 419	70 400	4 584	25 706	30 290	17 240	80 793	98 033
Towary	119 984	166	120 150	77 984	4	77 988	77 914	1 719	79 633
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	23 516	-	23 516	23 635	-	23 635	23 447	-	23 447
<b>Wartość bilansowa zapasów razem</b>	<b>301 718</b>	<b>171 637</b>	<b>473 355</b>	<b>268 822</b>	<b>182 582</b>	<b>451 404</b>	<b>257 826</b>	<b>206 117</b>	<b>463 943</b>

W okresie pierwszych 3 miesięcy 2020 roku Grupa nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

W okresie wykorzystano odpisy utworzone w poprzednim roku w kwocie 292 tys. PLN i pozostały odpis aktualizujący wartość zapasów na dzień 31 marca 2020 roku wynosi 7 174 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2019 roku: 7 466 tys. PLN).

Wartość zapasów będących przedmiotem zabezpieczenia na dzień 31 marca 2020 roku wynosiła 108 288 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2019 roku: 82 332 tys. PLN).

W dniu 18 lutego 2020 roku, w związku z rozwiązaniem umowy kredytowej, Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 sp.k. złożyła w sądzie wniosek o wykreślenie hipoteki; wniosek nie został jeszcze rozpatrzony.

W grudniu 2019 dwie spółki zależne Emitenta (Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp.k. i Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 sp.k.) zawarły umowy kredytowe. Zawarcie umów wiązało się ze złożeniem oświadczeń o ustanowieniu hipoteki na gruntach, na których mają być realizowane przedsięwzięcia inwestycyjne. Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 sp.k. w dniu 20 grudnia 2019 złożyła w sądzie wniosek o ustanowienie hipoteki. Hipoteka w wysokości 113 267 tys. PLN została ustanowiona w dniu 21 lutego 2020 roku. Wniosek o ustanowienie hipoteki w związku z zawarciem umowy kredytowej przez Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp.k. został złożony w dniu 21 stycznia 2020 roku. Na dzień zatwierdzenia do publikacji sprawozdania hipoteka w wysokości 72 391 tys. PLN nie została wpisana do ksiąg wieczystych nieruchomości będących zabezpieczeniem umowy kredytowej.

W dniu 18 lutego 2020 Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp.k. zawarła umowę kredytową na realizację inwestycji Lokum Siesta etap 2. Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na gruncie stanowiącym majątek spółki. W dniu 25 lutego 2020 został złożony wniosek o



ustanowienie hipoteki w kwocie 42.284 tys. PLN. Na dzień zatwierdzenia do publikacji sprawozdania hipoteka nie została wpisana do ksiąg wieczystych.

Łączna wartość wszystkich hipotek ustanowionych na zapasach Grupy na dzień 31 marca 2020 roku wynosiła 227 942 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2019: 231 841 tys. PLN).

## 8. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

W okresie pierwszych 3 miesięcy 2020 roku Grupa nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności. Pozostały odpis aktualizujący wartość należności na dzień 31 marca 2020 roku i 31 grudnia 2019 roku wynosi 983 tys. PLN.

Odpisy aktualizujące wartość pozostałych aktywów finansowych nie wystąpiły.

## 9. Kapitał podstawowy i stany posiadania akcji

Podmiot dominujący Lokum Deweloper S.A. został zarejestrowany w 2011 roku. Na dzień 31 marca 2020 roku kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosił 3 600 000 PLN i składał się z 18 000 000 sztuk akcji o wartości nominalnej 0,20 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone. Wszystkie akcje w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy oraz każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Liczba akcji w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2020 roku i w roku 2019 nie uległa zmianie.

Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy („WZA”) na dzień zatwierdzenia 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>

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



## 10. Emisja i wykup papierów dłużnych

W okresie pierwszych 3 miesięcy 2020 roku Grupa nie emitowała nowych obligacji.

	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie		Oprocentowanie	Data wykupu
				krótko-terminowe	długo-terminowe		
<b>Stan na 31.03.2020</b>							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii E	PLN	100 000	100 623	1 000	99 623	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	65 529	940	64 589	WIBOR 6M+ marża 3,45%-3,85% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	12.06.2023
<b>Obligacje razem wg stanu na dzień 31.03.2020</b>		<b>165 000</b>	<b>166 152</b>	<b>1 940</b>	<b>164 212</b>		

	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>		

	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie		Oprocentowanie	Data wykupu
				krótko-terminowe	długo-terminowe		
<b>Stan na 31.03.2019</b>							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii E	PLN	100 000	100 681	1 369	99 312	WIBOR 6M+ marża 3,1%-3,5% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	18.06.2021
<b>Obligacje razem wg stanu na dzień 31.03.2019</b>		<b>100 000</b>	<b>100 681</b>	<b>1 369</b>	<b>99 312</b>		

Wartość wskaźnika dźwigni finansowej dla obligacji serii E i F na dzień 31 marca 2020 roku wynosiła 0,17. 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).



## 11. Leasing

### 11.1 Grupa jako leasingobiorca

Grupa 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. Poniżej zaprezentowano aktywa oraz ich zmianę z tytułu prawa do użytkowania, uwzględnione w pozycji rzeczowych aktywów trwałych, nieruchomości inwestycyjnych oraz w zapasach według stanu na dzień 31 marca 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku.

Za okres od 01.01 do 31.03.2020 roku	Rzeczowe aktywa trwałe		Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Razem
	Budynki i budowle	Środki transportu			
<b>Wartość bilansowa netto na początek okresu</b>	<b>695</b>	<b>269</b>	<b>140</b>	<b>23 635</b>	<b>24 739</b>
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)					–
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (–)					–
Reklasyfikacje**					–
Transfer*					–
Amortyzacja (–)	(64)	(71)		(119)	(254)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (–)					–
Odwrócenie odpisów aktualizujących					–
<b>Wartość bilansowa netto na koniec okresu</b>	<b>631</b>	<b>198</b>	<b>140</b>	<b>23 516</b>	<b>24 485</b>

Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rzeczowe aktywa trwałe		Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Razem
	Budynki i budowle	Środki transportu			
<b>Wartość bilansowa netto na początek okresu</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Wartość bilansowa netto na początek okresu (Wpływ wdrożenia MSSF 16)	1 251	–	140	23 531	24 922
<b>Razem wartość bilansowa netto na początek okresu</b>	<b>1 251</b>	<b>–</b>	<b>140</b>	<b>23 531</b>	<b>24 922</b>
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)				533	533
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (–)					–
Reklasyfikacje**		589			589
Transfer*	(300)				(300)
Amortyzacja (–)	(256)	(320)		(429)	(1 005)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (–)					–
Odwrócenie odpisów aktualizujących					–
<b>Wartość bilansowa netto na koniec okresu</b>	<b>695</b>	<b>269</b>	<b>140</b>	<b>23 635</b>	<b>24 739</b>

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

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



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 31.03.2020</b>				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	2 033	5 624	17 744	25 401
Koszty finansowe (-)	(131)	(725)	–	(856)
<b>Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych</b>	<b>1 902</b>	<b>4 899</b>	<b>17 744</b>	<b>24 545</b>

	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	2 091	5 831	17 744	25 666
Koszty finansowe (-)	(142)	(738)	–	(880)
<b>Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych</b>	<b>1 949</b>	<b>5 093</b>	<b>17 744</b>	<b>24 786</b>

## 11.2 Grupa jako leasingodawca

Na dzień 1 stycznia 2020 roku, 1 stycznia 2019 roku oraz w 2019 roku Grupa nie rozpoznała żadnych umów leasingu finansowego zgodnie z MSSF 16. Grupa jest stroną umów leasingu operacyjnego. Aktywa oddane przez Grupę innym podmiotom do użytkowania na podstawie umów najmu zaliczane są do aktywów Spółki, a opłaty leasingowe z tytułu leasingów operacyjnych są ujmowane liniowo jako przychody ze sprzedaży produktów i usług. Leasing operacyjny dotyczy głównie nieruchomości stanowiących własność Grupy, objętych umowami najmu. Przychodu z tytułu leasingu operacyjnego w okresie od 1 stycznia 2020 roku do 31 marca 2020 roku wyniosły 291 tys. PLN.

## 12. Kredyty bankowe

W dniu 10 czerwca 2019 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A. (Lokum 12) - spółka zależna zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o kredyt inwestorski Nowy Dom (umowa) z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (PKO BP), na mocy której Lokum 12 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 30.788.511,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą "LOKUM VILLA NOVA", tj. budowy zespołu sześciu budynków wielomieszkańczych wraz z garażami podziemnymi, realizowanych na działkach położonych przy ul. Jaskółczej i Olsztyńskiej we Wrocławiu oraz na spłatę należnych odsetek od kredytu. Kredyt udzielony był na okres od dnia 11 czerwca 2019 roku do dnia 30 listopada 2021 roku. Kredyt wypłacany miał być w walucie polskiej i był oprocentowany w stosunku rocznym według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę PKO BP. W związku z podpisaniem umowy ustanawiane zostały w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna do kwoty 46.183.000,00 PLN ustanowiona na prawie własności nieruchomości, zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Jaskółczej i Olsztyńskiej,
- zastaw finansowy i rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 46.183.000,00 PLN na 100,00% akcji Lokum 12, należących do LOKUM HOLDING 1 sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,
- zastaw na prawach według Kodeksu cywilnego i zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 46.183.000,00 PLN na zbywalnych prawach majątkowych przysługujących komplementariuszowi Lokum 12,
- zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 46.183.000,00 PLN na mieniu ruchomym przedsiębiorstwa Lokum 12,
- weksel własny in blanco z wystawienia Lokum 12 wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Lokum Deweloper S.A.

W dniu 27 stycznia 2020 roku Lokum 12 złożyła oświadczenie o rezygnacji z wykorzystania kredytu wraz z wnioskiem o rozwiązanie umowy kredytowej. PKO BP w dniu 30 stycznia 2020 roku potwierdziło rozwiązanie umowy kredytowej, co skutkowało zwolnieniem zabezpieczeń umowy kredytowej.



W dniu 17 grudnia 2019 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 S.K.A. (Lokum 13) - spółka zależna zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o kredyt inwestorski Nowy Dom z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (PKO BP), na mocy której Lokum 13 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 75.510.710,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą "LOKUM SALSA Etapy 1 i 2", tj. budowy zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi i garażem podziemnym oznaczonych jako budynki A i B1, realizowanych w Krakowie przy ulicy Stanisława Klimeckiego 8 oraz na spłatę należnych odsetek od kredytu. Kredyt udzielony jest na okres od dnia 17 grudnia 2019 roku do dnia 30 czerwca 2022 roku. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę PKO BP. W związku z podpisaniem umowy ustanawiane są w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna do kwoty 113.267.000,00 PLN ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, zlokalizowanej w Krakowie przy ul. Stanisława Klimeckiego 8,
  - zastaw finansowy i rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 113.267.000,00 PLN na 100,00 % akcji Lokum 13, należących do LOKUM HOLDING 1 sp. z o.o. we Wrocławiu a w przypadku przekształcenia formy prawnej w spółkę komandytową zastaw na prawach według Kodeksu cywilnego i zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 113.267.000,00 PLN na prawach majątkowych przysługujących komandytariuszowi LOKUM HOLDING 1 sp. z o.o.,
  - zastaw na prawach według Kodeksu cywilnego i zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 113.267.000,00 PLN na zbywalnych prawach majątkowych przysługujących komplementariuszowi Lokum 13,
  - zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 113.267.000,00 PLN na mieniu ruchomym przedsiębiorstwa Lokum 13,
  - weksel własny in blanco z wystawienia Lokum 13 wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Lokum Deweloper S.A.
- Wartość zadłużenia z tytułu kapitału kredytu na dzień 31 marca 2020 roku wynosiła 0,00 PLN.

W dniu 20 grudnia 2019 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp.k (Lokum 8) - spółka zależna zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Alior), na mocy której Lokum 8 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 48.260.906,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą "LOKUM VISTA Etap II", tj. budynki A i B1, realizowanych w Krakowie przy ulicy Walerego Sławka oraz na spłatę należnych odsetek od kredytu. Kredyt udzielony jest na okres od dnia 20 grudnia 2019 roku do dnia 15 czerwca 2022 roku. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę Alior. W związku z podpisaniem umowy ustanawiane są w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna łączna do kwoty 72.391.360,00 PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości, zlokalizowanej w Krakowie przy ul. Walerego Sławka oraz na udziale Lokum 8 w nieruchomości zlokalizowanej w Krakowie przy ul. Walerego Sławka,
- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz banku na wierzytelnościach z mieszkaniowego rachunku powierniczego, prowadzonego w banku dla inwestycji,
- poręczenie cywilne udzielone przez Lokum Deweloper S.A.

Wartość zadłużenia z tytułu kapitału kredytu na dzień 31 marca 2020 roku wynosiła 0,00 PLN.

W dniu 18 lutego 2020 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp.k. (Lokum 9) - spółka zależna zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Alior), na mocy której Lokum 9 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 28.189.031,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą "LOKUM SIESTA Etap II", tj. budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem oznaczonego jako budynek C, realizowanego w Krakowie przy ulicy Kobierzyńskiej oraz na spłatę należnych odsetek od kredytu. Kredyt udzielony jest na okres od dnia 18 lutego 2020 roku do dnia 15 czerwca 2022 roku. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę Alior. W związku z podpisaniem umowy ustanawiane są w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna łączna do kwoty 42.283.550,00 PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości, zlokalizowanej w Krakowie przy ul. Kobierzyńskiej,
- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz banku na wierzytelnościach z mieszkaniowego rachunku powierniczego, prowadzonego w banku dla inwestycji,
- poręczenie cywilne udzielone przez Lokum Deweloper S.A.

Wartość zadłużenia z tytułu kapitału kredytu na dzień 31 marca 2020 roku wynosiła 0,00 PLN.



Na dzień 31 marca 2020 roku i 31 grudnia 2019 roku żadna ze spółek Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper nie posiadała zobowiązań z tytułu kredytów bankowych.

### 13. Rezerwy

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

	Rezerwy na długoterm. świadczenia pracownicze	Rezerwy na koszty napraw	Zobowiązania z tytułu niewykorzystanych urlopów	Razem
<b>za okres od 01.01 do 31.03.2020 roku</b>				
Stan na początek okresu	110	1 167	415	1 692
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	–	186	67	253
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (–)	–	–	–	–
Wykorzystanie rezerw (–)	–	–	–	–
<b>Stan rezerw na dzień 31.03.2020 roku</b>	<b>110</b>	<b>1 353</b>	<b>482</b>	<b>1 945</b>
<b>za okres od 01.01 do 31.12.2019 roku</b>				
Stan na początek okresu	86	650	695	1 431
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	24	517	415	956
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (–)	–	–	–	–
Wykorzystanie rezerw (–)	–	–	(695)	(695)
<b>Stan rezerw na dzień 31.12.2019 roku</b>	<b>110</b>	<b>1 167</b>	<b>415</b>	<b>1 692</b>
<b>za okres od 01.01 do 31.03.2019 roku</b>				
Stan na początek okresu	86	650	695	1 431
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	–	116	–	116
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (–)	–	–	–	–
Wykorzystanie rezerw (–)	–	–	(177)	(177)
<b>Stan rezerw na dzień 31.03.2019 roku</b>	<b>86</b>	<b>766</b>	<b>518</b>	<b>1 370</b>





## 14. Instrumenty finansowe

Kategorie i klasy aktywów finansowych	31-03-2020 (dane niebadane)		31-12-2019		31-03-2019 (dane niebadane)	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<b>a) Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu</b>						
Udzielone pożyczki	213	209	212	211	228	258
Aktywa z tytułu umów z klientami	2 615	2 615	46 800	46 800	43 432	43 432
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	19 328	19 328	23 559	23 559	11 631	11 631
Środki pieniężne	68 645	68 645	75 862	75 862	76 253	76 253
<b>b) Aktywa finansowe wyceniane do wartości godziwej przez wynik finansowy</b>						
Ekwiwalenty pieniężne - jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	30 148	30 148	45 460	45 460	40 995	40 995
<b>c) Aktywa finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9</b>						
Należności z tytułu podatków		17 960		8 544		4 611

Kategorie i klasy zobowiązań finansowych	31-03-2020 (dane niebadane)		31-12-2019		31-03-2019 (dane niebadane)	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<b>a) Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu</b>						
Dłużne papiery wartościowe	167 420	166 152	165 351	164 448	101 369	100 681
Kredyty bankowe	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	15 001	15 001	92 526	92 526	150 269	150 269
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	25 981	25 981	17 241	17 241	22 436	22 436
<b>b) Zobowiązania finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9</b>						
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		15 530		15 695		4 109
Zobowiązania z tytułu leasingu		24 545		24 786		25 252

Wszystkie instrumenty finansowe (zaprezentowane powyżej) są przez Grupę klasyfikowane do poziomu 2 hierarchii wartości godziwej. W przypadku jednostek uczestnictwa wartość godziwa jest ustalona w oparciu o cenę jednostki uczestnictwa, ogłoszoną przez towarzystwo funduszy inwestycyjnych. Sposób i technika wyceny instrumentów wycenianych w wartości godziwej nie zmieniły się w porównaniu do sposobu i techniki wyceny na dzień 31 grudnia 2010 roku.



## 15. Podatek dochodowy

	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2019 do 31.03.2019
<b>Podatek bieżący</b>		
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	44	1 539
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy		(3)
<b>Podatek bieżący</b>	<b>44</b>	<b>1 536</b>
<b>Podatek odroczony</b>		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	4 749	2 447
Rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	-	-
<b>Podatek odroczony</b>	<b>4 749</b>	<b>2 447</b>
<b>Podatek dochodowy razem</b>	<b>4 793</b>	<b>3 983</b>

## 16. Odroczony podatek dochodowy

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

	31-03-2020 (dane niebadane)	31-12-2019	31-03-2019 (dane niebadane)
<b>Saldo na początek okresu:</b>			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21 183	28 797	28 797
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 634	13 338	13 338
<b>Podatek odroczony per saldo na początek okresu</b>	<b>16 549</b>	<b>15 459</b>	<b>15 459</b>
<b>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</b>			
Rachunek zysków i strat (+/-)	(4 749)	1 090	(2 447)
Inne całkowite dochody (+/-)			
<b>Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:</b>	<b>11 800</b>	<b>16 549</b>	<b>13 012</b>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19 289	21 183	21 139
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 489	4 634	8 127



Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji różnic przejściowych:

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2019	Zmiana stanu:			31.03.2020
		Rachunek zysków i strat	Inne całkowite dochody	Przeniesienie do innej pozycji	
<b>Aktywa:</b>					
Rzeczowe aktywa trwałe	347	28			375
Nieruchomości inwestycyjne	–				–
Zapasy	81 629	(259)			81 370
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	997	(24)			973
<b>Pasywa:</b>					
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	110	–			110
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	415	67			482
Pozostałe rezerwy	1 068	170			1 238
Dłużne papiery wartościowe	345	1 595			1 940
Zobowiązania handlowe	125	(58)			67
<b>Inne:</b>					
Nierozliczone straty podatkowe	26 452	(11 484)			14 968
<b>Razem różnice przejściowe</b>	<b>111 488</b>	<b>(9 965)</b>	–	–	<b>101 523</b>
Stawka podatku	19%				19%
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>21 183</b>				<b>19 289</b>

Dodatkowe różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2019	Zmiana stanu:			31.03.2020
		Rachunek zysków i strat	Inne całkowite dochody	Przeniesienie do innej pozycji	
<b>Aktywa:</b>					
Rzeczowe aktywa trwałe	1 076	(100)			976
Nieruchomości inwestycyjne	128				128
Zapasy	21 626	(109)			21 517
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	881	(809)			72
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	460	(312)			148
<b>Pasywa:</b>					
Dłużne papiery wartościowe	167	(28)			139
Leasing	(22 762)	232			(22 530)
<b>Inne:</b>					
Wynik na sprzedaży lokali, dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności	22 812	16 153			38 965
<b>Razem różnice przejściowe</b>	<b>24 388</b>	<b>15 027</b>	–	–	<b>39 415</b>
Stawka podatku	19%				19%
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>4 634</b>				<b>7 489</b>



## 17. 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 rozwodniających oraz rozwodniających umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe).

Ilość akcji zwykłych w okresie 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2020 roku i w roku 2019 nie zmieniła się. Na 31 marca 2020 roku Lokum Deweloper S.A. nie ma potencjalnie rozwodniających akcji zwykłych.

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

	od 01.01.2020 do 31.03.2020 (dane niebadane)	od 01.01.2019 do 31.03.2019 (dane niebadane)
<b>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</b>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	18 000 000	18 000 000
Rozwodniający 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	20 597	17 932
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,144	0,996
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,144	0,996
<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	20 597	17 932
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,144	0,996
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,144	0,996

## 18. Dywidendy

W dniu 25 marca 2020 roku Zarząd Spółki dominującej podjął uchwałę w sprawie wniosku Zarządu do Walnego Zgromadzenia o przeznaczenie całości zysku wypracowanego przez Spółkę w 2019 roku w kwocie 39 526 890,19 PLN na kapitał zapasowy Spółki. W ślad za powyższym, Rada Nadzorcza w dniu 11 maja 2020 roku pozytywnie oceniła wniosek Zarządu o przeznaczenie zysku z 2019 roku na kapitał zapasowy Spółki. Ostateczną decyzję w tym zakresie podejmie Walne Zgromadzenie Spółki.

Komandytariusze/akcjonariusze spółek komandytowych i komandytowo-akcyjnych nie posiadający kontroli posiadają prawo do łącznego zysku spółek operacyjnych na poziomie 8,5%. Informację o dywidendach wypłaconych przez spółki z Grupy dla akcjonariuszy nie posiadających kontroli przedstawiono poniżej:



	od 01.01.2020 do 31.03.2020 (dane niebadane)	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2019 do 31.03.2019 (dane niebadane)
Olczyk sp. z o.o. Lokum Sp. k.		64	
Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 Sp. k.		403	
Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 Sp. k.		269	
Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 Sp. k.		(762)	
Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 Sp. k.		2 258	
Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 Sp. k.		3 628	
Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 Sp. k.		(44)	
Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 Sp. k.		1 674	
Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 Sp. k.		1 000	
<b>RAZEM</b>	–	<b>8 490</b>	–

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

	od 01.01.2020 do 31.03.2020 (dane niebadane)	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2019 do 31.03.2019 (dane niebadane)
Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 Sp. k.			850
Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 Sp. k.			1 275
Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 Sp. k.			1 275
<b>RAZEM</b>	–	–	<b>3 400</b>

## 19. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

### 19.1 Poręczenia i gwarancje wewnątrz Grupy

Spółki z Grupy udzielają sobie wzajemnych poręczeń zarówno w związku z zaciąganyymi wspólnie kredytami, jak i w ramach transakcji zakupowych. Transakcje te mają charakter wewnątrzgrupowy, poręczenie dotyczy zobowiązań kredytowych oraz zobowiązań handlowych wobec jednostek niepowiązanych. Zmiany zobowiązań warunkowych tego typu, udzielane jednostkom zależnym przez spółkę Lokum Deweloper S.A., zostały szczegółowo opisane w nocie 21 niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Pozostałe poręczenia i gwarancje w związku z zawartymi umowami kredytowymi zostały opisane w nocie 12 niniejszego sprawozdania finansowego. Wynik wyceny tych gwarancji według MSSF 9 na 31 marca 2020 roku jest nieistotny.

### 19.2 Sprawy sądowe

Istotne sprawy sądowe opisano w nocie 23 niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

### 19.3 Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. Opis ryzyk i niepewności związanych ze sprawami podatkowymi został opisany w Sprawozdaniu z działalności zarządu Grupy Kapitałowej za rok 2019.



W dniu 18 listopada 2019 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała postanowienie o wszczęciu postępowania kontrolnego przez Urząd Celno- Skarbowy we Wrocławiu w zakresie kontroli przestrzegania przepisów prawa podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za 2018 rok. Dnia 18 lutego 2020 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 zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper postępowanie kontrolne nie zostało zakończone. W ocenie zarządu jednostki dominującej, w odniesieniu do KIMSF23 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 marca 2020 roku i na dzień zatwierdzenia do publikacji sprawozdania finansowego nie występują zdarzenia obligujące, a zatem nie ma podstaw do tworzenia rezerw na powyższe ryzyko.

## 20. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

### 20.1 Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

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

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

		w spółce dominującej		w spółkach zależnych oraz stowarzyszonych			Razem
		wynagrodzenie za okres	inne świadczenia za okres	wynagrodzenie za okres	wypłaty z zysku za okres		
		od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2020 do 31.03.2020	lat wcześniejszych	
Bartosz Kuźniar	prezes zarządu	10	3	24			37
Tomasz Dotkuś	wiceprezes zarządu ds. finansowych -	150	2	27			179
<b>Razem</b>		<b>160</b>	<b>5</b>	<b>51</b>	-	-	<b>216</b>

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

		w spółce dominującej		w spółkach zależnych oraz stowarzyszonych			Razem
		wynagrodzenie za okres	inne świadczenia za okres	wynagrodzenie za okres	wypłaty z zysku za okres		
		od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2020 do 31.03.2020	od 01.01.2020 do 31.03.2020	lat wcześniejszych	
Dariusz Olczyk	przewodniczący rady nadzorczej	5					5
Jan Olczyk	wiceprzewodniczący rady nadzorczej	4					4
Arkadiusz Król	sekretarz rady nadzorczej	3					3
Bartosz Krzesiak	członek rady nadzorczej	5					5
Emilia Sawicka	członek rady nadzorczej	5					5
<b>Razem</b>		<b>22</b>	-	-	-	-	<b>22</b>



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

W okresie zakończonym dnia 31 marca 2020 roku nie były zawierane żadne transakcje z członkami wyższej kadry kierowniczej za wyjątkiem świadczeń na rzecz personelu kierowniczego.

## 20.2 Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi, nie konsolidowanymi jednostkami zależnymi oraz pozostałymi podmiotami powiązanymi

Poniżej zestawiono transakcje z podmiotami powiązanymi nieobjętymi konsolidacją w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.

	Okres	Przychody ze sprzedaży	Pozostałe przychody operacyjne i finansowe	Zakupy usług, towarów i środków trwałych	Pozostałe koszty operacyjne i finansowe
Pozostałe jednostki powiązane	od 01.01.2020 do 31.03.2020	3 938	3	34	
Pozostałe jednostki powiązane	od 01.01.2019 do 31.03.2019	964	2	145	

	Na dzień	Udzielone pożyczki	Należności handlowe i pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu umów z klientami	Zobowiązania handlowe
Pozostałe jednostki powiązane	31.03.2020	210	2 304	314	189
Pozostałe jednostki powiązane	31.12.2019	206	6 375	365	663

Transakcje z podmiotami nieobjętymi konsolidacją dokonywane były na zasadach rynkowych.

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

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

W dniu 29 stycznia 2020 roku spółka Olczyk sp. z o.o. udzieliła poręczenia za zobowiązania Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 sp. k. na rzecz Oknoplast Sp. z o.o. z tytułu zapłaty wynagrodzenia za kontrakt na dostawę i montaż stolarki okiennej, w związku realizacją przedsięwzięcia inwestycyjnego zlokalizowanego przy ul. Klimeckiego w Krakowie. Poręczenie udzielone jest do kwoty 2.285.000,00 PLN netto, powiększonej o kwotę podatku VAT.

W dniu 18 lutego 2020 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp.k. (Lokum 9) - spółka zależna zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Alior), na mocy której Lokum 9 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 28.189.031,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą "LOKUM SIESTA Etap II", tj. budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem oznaczonego jako budynek C, realizowanego w Krakowie przy ulicy Kobierzyńskiej oraz na spłatę należnych odsetek od kredytu. Kredyt udzielony jest na okres od dnia 18 lutego 2020 roku do dnia 15 czerwca 2022 roku. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę Alior. W związku z podpisaniem umowy ustanawiane są w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna łączna do kwoty 42.283.550,00 PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości, zlokalizowanej w Krakowie przy ul. Kobierzyńskiej,
- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz banku na wierzytelnościach z mieszkaniowego rachunku powierniczego, prowadzonego w banku dla inwestycji,
- poręczenie cywilne udzielone przez Lokum Deweloper S.A.



## 22. Inne istotne wydarzenia

(w tym opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących emitenta oraz wskazanie czynników i zdarzeń mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe)

W dniu 15 stycznia 2020 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp. k. uzyskała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie X etapu inwestycji Lokum di Trevi obejmującego 256 mieszkań. Decyzja jest ostateczna.

W dniu 23 stycznia 2020 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum sp.k. - spółka zależna, której przedmiotem działalności jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich, zawarła umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako działki nr 3/8, 3/9 oraz 3/10, położonych we Wrocławiu przy ul. Góralskiej, o łącznej powierzchni 1,1943 ha wraz z własnością położonych na nieruchomości budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności i urządzeń usytuowanych na nieruchomości. Strony ustaliły cenę sprzedaży za nieruchomość na kwotę 42.000.000,00 PLN plus należny podatek VAT w kwocie 9.660.000,00 PLN tj. na kwotę brutto 51.660.000,00 PLN. Na nieruchomości spółka planuje realizację przedsięwzięcia deweloperskiego dla ok. 500 lokali, standardowo realizowanego przez spółki z Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper, w postaci budynków wielorodzinnych wraz z garażami i podziemnymi i usługami. Zakup nieruchomości został sfinansowany ze środków własnych kupującej spółki oraz ze środków pochodzących z emisji obligacji serii F.

W dniu 4 lutego 2020 roku, w ślad za uchwałą Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. ("GPW") nr 62/2020 w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst 65.000 obligacji na okaziciela serii F Emitenta o łącznej wartości nominalnej 65 000 000,00 PLN i jednostkowej wartości nominalnej 1 000,00 PLN ("Obligacje"), 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".

W dniu 21 lutego 2020 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k., w związku z brakiem ustawowego obowiązku powtórnego dopuszczenia do użytkowania przebudowanych i wyremontowanych budynków wraz ze zmianą sposobu ich użytkowania, uzyskała postanowienie o odmowie wszczęcia postępowania administracyjnego w sprawie udzielenia pozwolenia na użytkowanie istniejących budynków B, C (obejmującego lokale usługowe), budynek portierni i ogrodzenie w ramach inwestycji Lokum Vena. Postanowienie jest ostateczne.

W dniu 28 lutego 2020 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k., uzyskała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie miejsc postojowych i zagospodarowania terenu inwestycji Lokum Vena. Decyzja jest ostateczna.

W dniu 18 marca 2020 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. k. uzyskała decyzję o udzieleniu pozwolenia na budowę I etapu inwestycji Lokum Porto przy ul. Gnieźnieńskiej we Wrocławiu, obejmującej 390 mieszkań i 72 jednostki hotelowe. Decyzja nie jest ostateczna.

W okresie 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2020 roku nie miały miejsca inne istotne dla Grupy wydarzenia, które nie byłyby opisane w niniejszym sprawozdaniu.

## 23. Istotne sprawy sądowe

W dniu 8 lutego 2017 roku Spółka dominująca wytoczyła powództwo o zapłatę kwoty 426 tys. PLN. Postępowanie sądowe, zakończyło się zasądzeniem na rzecz Spółki żądanej kwoty. 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. Po dniu bilansowym, tj. w dniu 29 kwietnia 2020 roku, po rozpoznaniu sprawy sąd wydał wyrok zasądający w całości żądanie Spółki. Wyrok jest nieprawomocny. Postępowanie sądowe, którego stroną jest Spółka nie wpływa w sposób istotny na działalność Spółki dominującej oraz Grupy Kapitałowej.

W dniu 25 lipca 2019 roku została nadana klauzula wykonalności na tytuł egzekucyjny – akt notarialny, w części dotyczącej poddania się egzekucji co do kwoty 591.000,00 PLN przez dłużnika spółki zależnej pod firmą Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp. k. (Lokum 7). W dniu 8 sierpnia 2019 roku Lokum 7 wystąpiła do komornika z wnioskiem o egzekucję. Postępowanie to nie wpływa w sposób istotny na działalność Spółki dominującej oraz Grupy Kapitałowej.





## 24. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki osiągane przez Lokum Deweloper S.A. i Grupę w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Istotne znaczenie dla osiąganych przez Grupę wyników będzie miała sytuacja makroekonomiczna, w szczególności w zakresie dostępności kredytów hipotecznych dla potencjalnych klientów, jak również planowana i realizowana przez administrację rządową i samorządową polityka mieszkaniowa i gospodarka przestrzenna.

Spodziewane ochłodzenie koniunktury gospodarczej i pogorszenie warunków przyznawania kredytów mieszkaniowych może osłabić popyt na nowe mieszkania, ich strukturę i cenę.

Rosnące ceny gruntów, materiałów budowlanych i robocizny wraz z przewidywanym spowolnieniem gospodarczym w nadchodzących latach mogą w perspektywie długookresowej być czynnikiem ograniczającym popyt na nowe mieszkania oraz rentowność realizowanych inwestycji. Niedoskonałość regulacji polskiego systemu prawnego w zakresie prawa zagospodarowania nieruchomości oraz prawa budowlanego, braki w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, tempo uzyskiwania decyzji administracyjnych, a także wydawanie decyzji administracyjnych, które są zaskarżane (zasadnie bądź bezzasadnie) przez osoby trzecie, są przyczyną wstrzymywania procesu inwestycyjnego. Z tego powodu poziom oferty mieszkaniowej jest ograniczony, co będzie miało negatywny wpływ na wyniki finansowe kolejnego roku. Zarząd spodziewa się istotnego zmniejszenia wyniku finansowego Grupy za rok 2020.

Strategia rozwoju Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper zakłada kontynuację sprawdzonego modelu biznesowego koncentrującego się na realizacji dużych wielorodzinnych projektów deweloperskich o podwyższonym standardzie, zarówno w funkcji inwestora, jak i generalnego wykonawcy. Grupa zakłada długoterminowy wzrost wartości poprzez zwiększanie skali działalności z jednoczesnym zachowaniem osiąganych dotychczas ponadprzeciętnych marż. Strategia ta realizowana jest dzięki wytycznym szczegółowo określonym przez zarząd:

- dywersyfikacja obcych źródeł finansowania poprzez finansowanie działalności w oparciu między innymi o kredyty bankowe i emisje obligacji zapewniające Grupie optymalny sposób finansowania, zarówno dla prowadzonych, jak i planowanych projektów deweloperskich,
- utrzymywanie właściwego poziomu oferty mieszkań, realizacja projektów deweloperskich o unikatowych walorach architektonicznych – wysoka jakość i funkcjonalne układy budowanych mieszkań, oryginalnie zaaranżowane części wspólne, atrakcyjna lokalizacja, dopasowanie do potrzeb rynku,
- rozbudowa banku ziemi, nabywanie atrakcyjnych cenowo nieruchomości gruntowych położonych w preferowanych przez klientów lokalizacjach i wyposażonych w odpowiednią infrastrukturę.

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

W związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2, który wywołuje chorobę COVID-19 na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej ogłoszono stan epidemii. Podmioty reprezentujące władzę państwową, lokalną oraz organy państwowe wydały szereg aktów prawnych radykalnie ograniczających codzienne funkcjonowanie życia społecznego i gospodarczego.

Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper obserwuje istotny spadek nowo zawieranych umów sprzedaży w porównaniu z początkiem bieżącego roku oraz w porównaniu z analogicznym okresem w 2019 roku.

W opinii Spółki dominującej, spadek ten ma bezpośredni związek z epidemią COVID-19, w szczególności może wynikać z wprowadzonych ograniczeń. Obecnie Grupa nie można jednoznacznie ocenić w jakim stopniu epidemia COVID-19 wpłynie na jej działalność w tym jakim stopniu wpłynie na przychody i wyniki z działalności w kolejnych okresach sprawozdawczych bieżącego roku. Poprawa kondycji finansowej Grupy zależeć będzie między innymi od tempa powrotu gospodarki do stanu sprzed pandemii, popytu na mieszkania oraz sytuacji finansowej potencjalnych klientów.

Wskazać należy, że sytuacja związana z wprowadzeniem stanu zagrożenia epidemicznego, a następnie stanu epidemii nie miała znaczącego wpływu na przychody i wyniki osiągnięte w pierwszym kwartale 2020 roku.

Spółka dominująca oraz spółki operacyjne na bieżąco monitorują wpływ epidemii na rozpoczęte budowy, a także prowadzą przygotowania do uruchomienia nowych inwestycji. Ostateczne terminy przystąpienia do budowy i sprzedaży nowych etapów są jednak dostosowywane do bieżących warunków rynkowych. Zarząd Spółki dominującej podjął decyzję o opóźnieniu rozpoczęcia inwestycji przy ulicy Gnieźnińskiej oraz Odolanowskiej we Wrocławiu, co spowoduje przesunięcie planowanego rozpoznania przychodów z tych inwestycji z roku 2021 na rok 2022.



Jak już było to wskazywane, Zarząd Spółki dominującej dostrzega potencjalne skutki pandemii, do których w szczególności należy zaliczyć:

- mogące wystąpić opóźnienia po stronie podwykonawców oraz dostawców materiałów, co może się przełożyć na przesunięcie terminów zakończenia prowadzonych inwestycji (dotychczas Grupa nie odnotowała występowania tego zjawiska),
- terminowość wydawania decyzji administracyjnych, w tym decyzji o warunkach zabudowy, pozwoleń na budowę czy pozwoleń na użytkowanie,
- opóźnienia w procesie wyodrębniania i przenoszenia własności lokali,
- funkcjonowanie organów administracji publicznej, organów państwowych, kancelarii notarialnych oraz innych podmiotów i instytucji mających wpływ na działalność i wyniki Grupy.

Emitent na bieżąco monitoruje rozwój sytuacji związanej z wpływem wirusa SARS-CoV-2 oraz choroby COVID-19 na działalność Grupy oraz podejmuje działania w celu minimalizacji negatywnych skutków pandemii. Obecnie Zarząd jednostki dominującej nie jest w stanie rzetelnie oszacować skali wpływu pandemii na wyniki przyszłych okresów.

## 25. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego nie miały miejsca inne istotne dla Grupy wydarzenia, które nie byłyby opisane w niniejszym sprawozdaniu.



## 26. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 31 marca 2020 roku – 4,5523 EUR/PLN oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku – 4,2585 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 marca 2020 roku – 4,3963 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 31 marca 2019 roku – 4,2978 EUR/PLN;

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

	od 01.01.2020 do 31.03.2020 (dane niebadane)	od 01.01.2019 do 31.03.2019 (dane niebadane)	od 01.01.2020 do 31.03.2020 (dane niebadane)	od 01.01.2019 do 31.03.2019 (dane niebadane)
	w tys. PLN		w tys. EUR	
<b>Sprawozdanie z wyniku</b>				
Przychody ze sprzedaży	97 741	71 162	22 233	16 558
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	29 520	26 426	6 715	6 149
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	27 998	24 164	6 369	5 622
Zysk (strata) netto	23 205	20 181	5 278	4 696
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	20 597	17 932	4 685	4 172
Zysk na akcję (PLN/EUR)	1,144	0,996	0,260	0,232
Rozwodniony zysk na akcję (PLN/EUR)	1,144	0,996	0,260	0,232
<b>Średni kurs EUR/PLN w okresie</b>	–	–	<b>4,3963</b>	<b>4,2978</b>
<b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(21 836)	56 876	(4 967)	13 234
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(358)	(536)	(81)	(125)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(335)	(79 551)	(76)	(18 510)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(22 529)	(23 211)	(5 125)	(5 401)
<b>Średni kurs EUR/PLN w okresie</b>	–	–	<b>4,3963</b>	<b>4,2978</b>

	31-03-2020 (dane niebadane)	31-12-2019	31-03-2020 (dane niebadane)	31-12-2019
	w tys. PLN		w tys. EUR	
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>				
Aktywa	647 183	688 357	142 166	161 643
Zobowiązania długoterminowe	204 912	202 260	45 013	47 496
Zobowiązania krótkoterminowe	51 731	118 762	11 364	27 888
Kapitał własny	390 540	367 335	85 790	86 259
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	387 390	366 793	85 098	86 132
<b>Kurs EUR/PLN na koniec okresu</b>	–	–	<b>4,5523</b>	<b>4,2585</b>



## Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Lokum Deweloper S.A.

### 1. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

<b>AKTYWA</b>	<b>31-03-2020</b> (dane niebadane)	<b>31-12-2019</b>	<b>31-03-2019</b> (dane niebadane)
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>			
Wartości niematerialne	58	79	58
Rzeczowe aktywa trwałe	12 233	12 320	11 786
Inwestycje (w jednostkach powiązanych)	148 621	148 621	148 621
Udzielone pożyczki (jednostkom powiązanym)	209 879	127 444	195 900
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 650	1 263	2 642
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>372 441</b>	<b>289 727</b>	<b>359 007</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>			
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	7	–	449
Należności z tytułu dostaw i usług	1 166	5 051	2 978
Pozostałe należności	657	575	733
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	32 435	93 667	43 703
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>34 265</b>	<b>99 293</b>	<b>47 863</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>406 706</b>	<b>389 020</b>	<b>406 870</b>



<b>PASYWA</b>	<b>31-03-2020</b> (dane niebadane)	<b>31-12-2019</b>	<b>31-03-2019</b> (dane niebadane)
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy	3 600	3 600	3 600
Kapitał zapasowy	120 784	120 784	118 491
Zysk/strata z lat ubiegłych	39 527	–	38 293
Zysk/strata netto	–	39 527	(1 444)
<b>Kapitał własny</b>	<b>163 911</b>	<b>163 911</b>	<b>158 940</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Otrzymane pożyczki	55 854	56 395	141 163
Dłużne papiery wartościowe	164 212	164 103	99 312
Leasing	476	591	1 381
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	944	525	1 841
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	110	110	86
Pozostałe zobowiązania	332	332	–
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>221 928</b>	<b>222 056</b>	<b>243 783</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Dłużne papiery wartościowe	1 940	345	1 369
Leasing	588	626	713
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	–	7	–
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	512	458	662
Pozostałe zobowiązania	17 345	1 202	885
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	482	415	518
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>20 867</b>	<b>3 053</b>	<b>4 147</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>406 706</b>	<b>389 020</b>	<b>406 870</b>



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

	od 01.01.2020 do 31.03.2020 (dane niebadane)	od 01.01.2019 do 31.03.2019 (dane niebadane)
<b>Działalność kontynuowana</b>		
<b>Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>4 310</b>	<b>4 044</b>
<i>od jednostek zależnych</i>	4 227	3 973
<i>od pozostałych jednostek powiązanych</i>	47	27
<i>od pozostałych jednostek</i>	36	44
<b>Koszty sprzedanych usług, towarów i materiałów</b>	<b>4 023</b>	<b>3 735</b>
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>287</b>	<b>309</b>
Koszty sprzedaży	–	–
Koszty ogólnego zarządu	378	425
Pozostałe przychody operacyjne	–	82
Pozostałe koszty operacyjne	50	127
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	–	–
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>(141)</b>	<b>(161)</b>
Przychody finansowe	2 639	2 562
Koszty finansowe	2 466	4 391
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	–	–
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>32</b>	<b>(1 990)</b>
Podatek dochodowy	32	(546)
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>–</b>	<b>(1 444)</b>
<b>Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>–</b>	<b>(1 444)</b>
Wynik netto	–	(1 444)
Inne całkowite dochody netto	–	–
<b>Całkowite dochody razem</b>	<b>–</b>	<b>(1 444)</b>

## 3. Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

	od 01.01.2020 do 31.03.2020 (dane niebadane)	od 01.01.2019 do 31.03.2019 (dane niebadane)
Średnia ważona liczba akcji w okresie	18 000 000	18 000 000
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	–	(0,080)
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	–	(0,080)



#### 4. 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 01.01.2020 roku</b>	<b>3 600</b>	<b>120 784</b>	<b>39 527</b>	<b>–</b>	<b>163 911</b>
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości					–
Korekta błędu podstawowego					–
<b>Saldo po zmianach</b>	<b>3 600</b>	<b>120 784</b>	<b>39 527</b>	<b>–</b>	<b>163 911</b>
Dywidendy i zaliczki na dywidendy					–
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał					–
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2020 roku				–	–
<b>Saldo na dzień 31.03.2020 roku (dane niebadane)</b>	<b>3 600</b>	<b>120 784</b>	<b>39 527</b>	<b>–</b>	<b>163 911</b>

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Razem
<b>Saldo na dzień 01.01.2019 roku</b>	<b>3 600</b>	<b>118 491</b>	<b>38 293</b>	<b>–</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>–</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>–</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 01.01.2019 roku</b>	<b>3 600</b>	<b>118 491</b>	<b>38 293</b>	<b>–</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>–</b>	<b>160 384</b>
Dywidendy i zaliczki na dywidendy					–
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał					–
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2019 roku				(1 444)	(1 444)
<b>Saldo na dzień 31.03.2019 roku (dane niebadane)</b>	<b>3 600</b>	<b>118 491</b>	<b>38 293</b>	<b>(1 444)</b>	<b>158 940</b>



## 5. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	od 01.01.2020 do 31.03.2020 (dane niebadane)	od 01.01.2019 do 31.03.2019 (dane niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>32</b>	<b>(1 990)</b>
<b>Korekty razem</b>	<b>3 850</b>	<b>3 687</b>
Amortyzacja	470	333
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych		
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	313	2 288
Zysk/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych		(19)
Zmiana stanu rezerw	67	(177)
Zmiana stanu zapasów		
Zmiana stanu należności	3 826	2 401
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(803)	(1 120)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(23)	(19)
<b>Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej</b>	<b>3 882</b>	<b>1 697</b>
Zapłacony podatek dochodowy	(14)	(2)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>3 868</b>	<b>1 695</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>17 150</b>	<b>18 818</b>
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		
Wpływy z aktywów finansowych, w tym:	17 150	18 818
w jednostkach powiązanych, w tym:	17 150	18 818
<i>udzielone pożyczki długoterminowe</i>	150	2 028
<i>nabyte obligacje</i>		
<i>otrzymane dywidendy</i>	17 000	16 790
Inne wpływy inwestycyjne		
<b>Wydatki</b>	<b>80 419</b>	<b>11 961</b>
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	362	807
Wydatki na aktywa finansowe, w tym:	80 057	11 154
w jednostkach powiązanych, w tym:	80 057	11 154
<i>udzielone pożyczki długoterminowe</i>	80 057	11 154
<i>nabycie udziałów i akcji</i>		
Inne wydatki inwestycyjne		
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(63 269)</b>	<b>6 857</b>




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

	od 01.01.2020 do 31.03.2020 (dane niebadane)	od 01.01.2019 do 31.03.2019 (dane niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>Wpływy</b>	–	<b>18 550</b>
Wpływ netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
Kredyty i pożyczki		18 550
Emisja dłużnych papierów wartościowych		
Inne wpływy finansowe		
<b>Wydatki</b>	<b>1 831</b>	<b>94 125</b>
Nabycie akcji własnych		
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
Spląty kredytów i pożyczek	1 204	16 320
Wykup dłużnych papierów wartościowych		75 000
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	154	92
Odsetki	473	2 713
Inne wydatki finansowe	–	–
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(1 831)</b>	<b>(75 575)</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>(61 232)</b>	<b>(67 023)</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	93 667	110 726
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	–	–
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>32 435</b>	<b>43 703</b>
o ograniczonej możliwości dysponowania	–	–



## 6. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro

W okresach objętych skróconym śródrocznym 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 marca 2020 roku – 4,5523 EUR/PLN oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku – 4,2585 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 marca 2020 roku – 4,3963 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 31 marca 2019 roku – 4,2978 EUR/PLN;

Podstawowe pozycje skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej, jednostkowego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów oraz jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych, przeliczone na euro, przedstawia tabela:

	od 01.01.2020 do 31.03.2020 (dane niebadane)	od 01.01.2019 do 31.03.2019 (dane niebadane)	od 01.01.2020 do 31.03.2020 (dane niebadane)	od 01.01.2019 do 31.03.2019 (dane niebadane)
	w tys. PLN		w tys. EUR	
<b>Sprawozdanie z wyniku</b>				
Przychody ze sprzedaży	4 310	4 044	980	941
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(141)	(161)	(32)	(37)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	32	(1 990)	7	(463)
Zysk (strata) netto	–	(1 444)	–	(336)
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	–	(1 444)	–	(336)
Zysk na akcję (PLN; EUR)	–	(0,080)	–	(0,019)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	–	(0,080)	–	(0,019)
<b>Średni kurs EUR/PLN w okresie</b>	–	–	<b>4,3963</b>	<b>4,2978</b>
<b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 868	1 695	880	394
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(63 269)	6 857	(14 391)	1 595
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(1 831)	(75 575)	(416)	(17 585)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(61 232)	(67 023)	(13 928)	(15 595)
<b>Średni kurs EUR/PLN w okresie</b>	–	–	<b>4,3963</b>	<b>4,2978</b>

	31-03-2020 (dane niebadane)	31-12-2019	31-03-2020 (dane niebadane)	31-12-2019
	w tys. PLN		w tys. EUR	
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>				
Aktywa	406 706	389 020	89 341	91 351
Zobowiązania długoterminowe	221 928	222 056	48 751	52 144
Zobowiązania krótkoterminowe	20 867	3 053	4 584	717
Kapitał własny	163 911	163 911	36 006	38 490
<b>Kurs EUR/PLN na koniec okresu</b>	–	–	<b>4,5523</b>	<b>4,2585</b>



## Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe sporządzone za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostały zatwierdzone do publikacji przez zarząd Spółki dominującej w dniu 12 maja 2020 roku.

Podpisy wszystkich członków zarządu

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
12 maja 2020 roku	prezes zarządu	Bartosz Kuźniar	

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
12 maja 2020 roku	wiceprezes zarządu ds. finansowych	Tomasz Dotkuś	