

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za okres 01.01.2017 r. – 30.09.2017 r.

sporządzone według
Międzynarodowych Standardów
Sprawozdawczości Finansowej



Wrocław, 7.11.2017 r.



Spis treści

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe	3
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	3
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	5
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą	6
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	7
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	9
Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	11
1. Informacje ogólne	11
2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości	14
3. Znaczące zdarzenia i transakcje	18
4. Sezonowość działalności	18
5. Zysk na akcję	19
6. Segmenty operacyjne	19
7. Połączenia jednostek gospodarczych	19
8. Wartość firmy	19
9. Wartości niematerialne	20
10. Rzeczowe aktywa trwałe	22
11. Nieruchomości inwestycyjne	23
12. Zapasy	24
13. Wartość godziwa instrumentów finansowych	25
14. Odpisy aktualizujące wartość aktywów	26
15. Kapitał podstawowy	27
16. Programy płatności akcjami	27
17. Dywidendy	28
18. Emisja i wykup papierów dłużnych	29
19. Rezerwy	31
20. Rozliczenia międzyokresowe	32
21. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe	32
22. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	32
23. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań	34
24. Transakcje z podmiotami powiązanymi	36
25. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony	38
26. Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu, pożyczki lub gwarancji	38
27. Inne istotne wydarzenia (w tym opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących emitenta)	40
28. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego	43
29. Inne znaczące zmiany aktywów, zobowiązań, przychodów i kosztów	43
30. Istotne sprawy sądowe	43
31. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki osiągane przez Lokum Deweloper S.A. i Grupę w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	44
32. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro	44
33. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej opublikowanych prognoz w świetle wyników zaprezentowanych w śródrocznym sprawozdaniu	46
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Lokum Deweloper S.A.	47
1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej	47
2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów	49
3. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	50
4. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	51
5. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro	53
Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	55



Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Noty	30.09.2017 (dane niebadane)	31.12.2016	30.09.2016 (dane niebadane)
AKTYWA TRWAŁE				
Wartość firmy	8			
Wartości niematerialne	9	3	25	33
Rzeczowe aktywa trwałe	10	10 179	9 588	9 145
Nieruchomości inwestycyjne	11	8 995	8 955	8 952
Inwestycje w jednostkach zależnych				
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych				
Należności i pożyczki		913	824	818
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		206	322	412
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	25	17 625	17 377	991
Aktywa trwałe		37 921	37 091	20 351
AKTYWA OBROTOWE				
Zapasy	12	360 006	256 205	295 402
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, w tym:		69 698	35 474	25 250
– środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych		49 338	14 059	11 775
– zaliczki na dostawy i usługi		4 683	517	11
– zaliczki na poczet zakupu nieruchomości gruntowych		6 405	857	857
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		166	4	
Pożyczki		77	13	13
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe				
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	20	834	635	670
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		73 575	55 987	52 611
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży				
Aktywa obrotowe		504 356	348 318	373 946
Aktywa razem		542 277	385 409	394 297



Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)

PASYWA	Noty	30.09.2017 (dane niebadane)	31.12.2016	30.09.2016 (dane niebadane)
KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:				
Kapitał podstawowy	15	3 600	3 600	3 600
Akcje własne (-)				
Pozostałe kapitały		159 565	73 320	73 320
Zyski zatrzymane:		70 725	164 565	142 164
– zysk (strata) z lat ubiegłych		64 280	121 745	121 746
– zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		6 445	42 820	20 418
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		233 890	241 485	219 084
Udziały niedające kontroli		(4 987)	1 488	1 088
Kapitał własny		228 903	242 973	220 172
ZOBOWIĄZANIA				
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	22	114 468	69 790	101 180
Leasing finansowy		452	103	72
Pochodne instrumenty finansowe				
Pozostałe zobowiązania, w tym:		10 100	5 381	5 106
– zatrzymane kaucje z tyt. należytego wykonania usług		7 092	5 381	5 106
– zobowiązania wobec udziałowców mniejszościowych		3 008		
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	25	994	431	94
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	19	60	60	30
Pozostałe rezerwy długoterminowe				
Zobowiązania długoterminowe		126 074	75 765	106 482
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania, w tym:		70 626	31 260	30 570
– z tytułu wpłat klientów na zakup lokali mieszkalnych		46 706	13 559	11 462
– zobowiązania wobec udziałowców mniejszościowych		1 184		
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego			6	
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	22	45 098	31 167	
Leasing finansowy		315	143	133
Pochodne instrumenty finansowe				
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	19	135	553	64
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe				
Przychody przyszłych okresów / wpłaty na lokale	20	71 125	3 542	36 876
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży				
Zobowiązania krótkoterminowe		187 300	66 671	67 643
Zobowiązania razem		313 374	142 436	174 125
Pasywa razem		542 277	385 409	394 297



Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Dane za III kwartał roku (dane niebadane)		Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)	
	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.07.2016 do 30.09.2016 doprowadzone do porównywalności – MSR 34.43	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2016 do 30.09.2016 doprowadzone do porównywalności – MSR 34.43
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	54 294	35 675	64 972	106 635
Przychody ze sprzedaży produktów	54 294	35 675	64 972	106 635
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów				
Koszt własny sprzedaży	32 795	24 265	39 721	72 943
Koszt sprzedanych produktów	32 795	24 265	39 721	72 943
Koszt sprzedanych towarów i materiałów				
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	21 499	11 410	25 251	33 692
Koszty sprzedaży	2 596	1 662	7 691	5 220
Koszty ogólnego zarządu	1 835	1 949	5 660	4 892
Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	728	97	2 391	1 020
– z tytułu najmu nieruchomości przy ul. Gazowej we Wrocławiu	314		1 229	
– z tytułu rozwiązanych odpisów aktualizujących wartość należności			276	
Pozostałe koszty operacyjne	270	104	1 599	364
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych(+/-)				
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	17 526	7 793	12 691	24 236
Przychody finansowe	194	468	716	938
Koszty finansowe	2 073	1 500	5 846	3 425
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	15 647	6 761	7 562	21 749
Podatek dochodowy	1 116	(275)	315	(563)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	14 531	7 036	7 247	22 312
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	–	–	–	–
Zysk (strata) netto	14 531	7 036	7 247	22 312
Zysk (strata) netto przypadający:				
– akcjonariuszom podmiotu dominującego	13 341	6 422	6 445	20 418
– podmiotom niekontrolującym	1 190	614	802	1 894
Inne dochody całkowite	–	–	–	–
Całkowite dochody	14 531	7 036	7 247	22 312
Całkowite dochody przypadające:				
– akcjonariuszom podmiotu dominującego	13 341	6 422	6 445	20 418
– podmiotom niekontrolującym	1 190	614	802	1 894



Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

	Dane za III kwartał roku (dane niebadane)		Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)	
	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.07.2016 do 30.09.2016	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2016 do 30.09.2016
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	13 341	6 422	6 445	20 418
Średnia ważona liczba akcji w okresie	18 000 000	18 000 000	18 000 000	18 000 000
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	0,741	0,357	0,358	1,134
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	0,741	0,357	0,358	1,134



Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Noty	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
		Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2017 roku		3 600	–	73 320	164 565	241 485	1 488	242 973
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości								
Korekta błędu podstawowego								
Saldo po zmianach		3 600	–	73 320	164 565	241 485	1 488	242 973
Emisja akcji								
Rozliczenie połączenia jednostek pod wspólną kontrolą								
Wpłaty właściciela								
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)								
Dywidendy i zaliczki na dywidendy				(13 890)	(150)	(14 040)	(7 277)	(21 317)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał				100 135	(100 135)	–		–
Razem transakcje z właścicielami		–	–	86 245	(100 285)	(14 040)	(7 277)	(21 317)
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2017 roku					6 445	6 445	802	7 247
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.09.2017 roku								
Razem całkowite dochody		–	–	–	6 445	6 445	802	7 247
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)								
Saldo na dzień 30.09.2017 roku (dane niebadane)		3 600	–	159 565	70 725	233 890	(4 987)	228 903



Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym (cd.)

	Noty	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
		Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2016 roku		3 600	–	92 164	114 061	209 825	180	210 005
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości								
Korekta błędu podstawowego								
Saldo po zmianach		3 600	–	92 164	114 061	209 825	180	210 005
Emisja akcji								
Rozliczenie połączenia jednostek pod wspólną kontrolą								
Wpłaty właściciela								
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)								
Dywidendy i zaliczki na dywidendy				(11 160)		(11 160)	(986)	(12 146)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał				(7 684)	7 684	–		–
Razem transakcje z właścicielami		–	–	(18 844)	7 684	(11 160)	(986)	(12 146)
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2016 roku					20 418	20 418	1 894	22 312
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.09.2016 roku								
Razem całkowite dochody					20 418	20 418	1 894	22 312
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)								
Saldo na dzień 30.09.2016 roku (dane niebadane)		3 600	–	73 320	142 164	219 084	1 088	220 172



Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Noty	od 01.01.2017 do 30.09.2017 (dane niebadane)	od 01.01.2016 do 30.09.2016 (dane niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		7 562	21 749
Korekty:			
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne		888	805
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych			
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez rachunek zysków i strat			
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału			
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych			
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		(62)	(27)
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)			
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		(103)	
Koszty odsetek		5 318	2 823
Przychody z odsetek i dywidend		(285)	(934)
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)			
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych			
Inne korekty			
Korekty razem		5 756	2 667
Zmiana stanu zapasów		(103 800)	(121 384)
Zmiana stanu należności		(34 205)	(4 667)
Zmiana stanu zobowiązań		39 892	20 024
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych		67 575	17 912
Zmiana stanu z tytułu umów budowlanych			
Zmiany w kapitale obrotowym		(30 538)	(88 115)
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych			
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej			
Zapłacony podatek dochodowy		(168)	(11)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(17 388)	(63 710)



Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych (cd.)

	Noty	od 01.01.2017 do 30.09.2017 (dane niebadane)	od 01.01.2016 do 30.09.2016 (dane niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych			
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych			
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(740)	(304)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		49	32
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(40)	
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych			
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych			
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych			
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych		11	357
Pożyczki udzielone		(131)	(35)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych			
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych			
Inne wydatki inwestycyjne			
Otrzymane odsetki		252	926
Otrzymane dywidendy			
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(599)	976
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy netto z tytułu emisji akcji			
Nabycie akcji własnych			
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli			
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		74 175	39 720
Wykup dłużnych papierów wartościowych		(30 000)	
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek		61 299	65 724
Spłaty kredytów i pożyczek		(48 841)	(73 904)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(202)	(120)
Odsetki zapłacone		(4 069)	(2 477)
Dywidendy wypłacone	17	(17 124)	(12 147)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		35 238	16 796
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		17 251	(45 938)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		55 987	98 549
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych		337	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		73 575	52 611
o ograniczonej możliwości dysponowania		868	–



Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

a) Informacje o jednostce dominującej

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

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

Siedziba Spółki dominującej mieści się we Wrocławiu przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101 (50–148 Wrocław). Miejscem prowadzenia działalności Grupy jest Wrocław oraz Kraków.

Na dzień 30.09.2017 r. akcjonariuszem większościowym Spółki dominującej jest Halit s.à.r.l. z siedzibą w Luksemburgu (podmiot, którego 100% udziałów posiada Pan Dariusz Olczyk), która posiada 83,89% udziałów w kapitale podstawowym Spółki dominującej.

b) Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki dominującej

W skład zarządu Spółki dominującej na dzień zatwierdzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji, tj. 7 listopada 2017 roku, wchodził:

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

W okresie od 1.01.2017 r. do 30.09.2017 r. oraz do dnia publikacji niniejszego raportu skład zarządu nie uległ zmianie.

W okresie od 1.01.2017 r. do 30.09.2017 r. skład rady nadzorczej Spółki dominującej uległ zmianie. Do dnia 24 sierpnia 2017 roku, w skład rady nadzorczej wchodził:

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

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

W skład rady nadzorczej Spółki dominującej na dzień zatwierdzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji, tj. 7 listopada 2017 roku, wchodził:

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

c) Charakter działalności Grupy

Przedmiotem działalności Grupy jest realizacja projektów deweloperskich, przy czym działalność Lokum Deweloper S.A. koncentruje się na zarządzaniu Grupą Lokum Deweloper.



d) Informacje o Grupie Kapitałowej

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

Nazwa spółki 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	100,00%
Lokum Holding 4 sp. z o.o.*	Wrocław	100,00%
FORUM XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	Kraków	100,00%
Lokum Investment SCSp *	Luksemburg	100,00%
Olczyk sp. z o.o.	Wrocław	100,00%
Olczyk sp. z o.o. Lokum sp. k.	Wrocław	100,00%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp. k.	Wrocław	100,00%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp. k.	Wrocław	100,00%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. k.	Wrocław	100,00%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp. k.	Wrocław	100,00%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp. k.	Wrocław	100,00%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp. k.	Wrocław	100,00%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp.k.	Wrocław	100,00%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp.k.	Wrocław	100,00%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 S.K.A.	Wrocław	100,00%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A.*	Wrocław	100,00%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A.*	Wrocław	100,00%
Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 S.K.A.*	Wrocław	100,00%
LD sp. z o.o.	Wrocław	100,00%

*jednostki zależne ujęte po raz pierwszy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za okres od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016 roku

Na dzień 30.09.2017 r. wyżej wymienione jednostki zależne podlegały konsolidacji.

W okresie od 1.01.2017 r. do dnia publikacji niniejszego raportu, w ramach rozpoczętej w 2016 roku restrukturyzacji Grupy przeprowadzono proces likwidacji spółek Lokum SCSp, Lokum 2 SCSp, Lokum 3 SCSp, Lokum 4 SCSp i Lokum 5 SCSp.

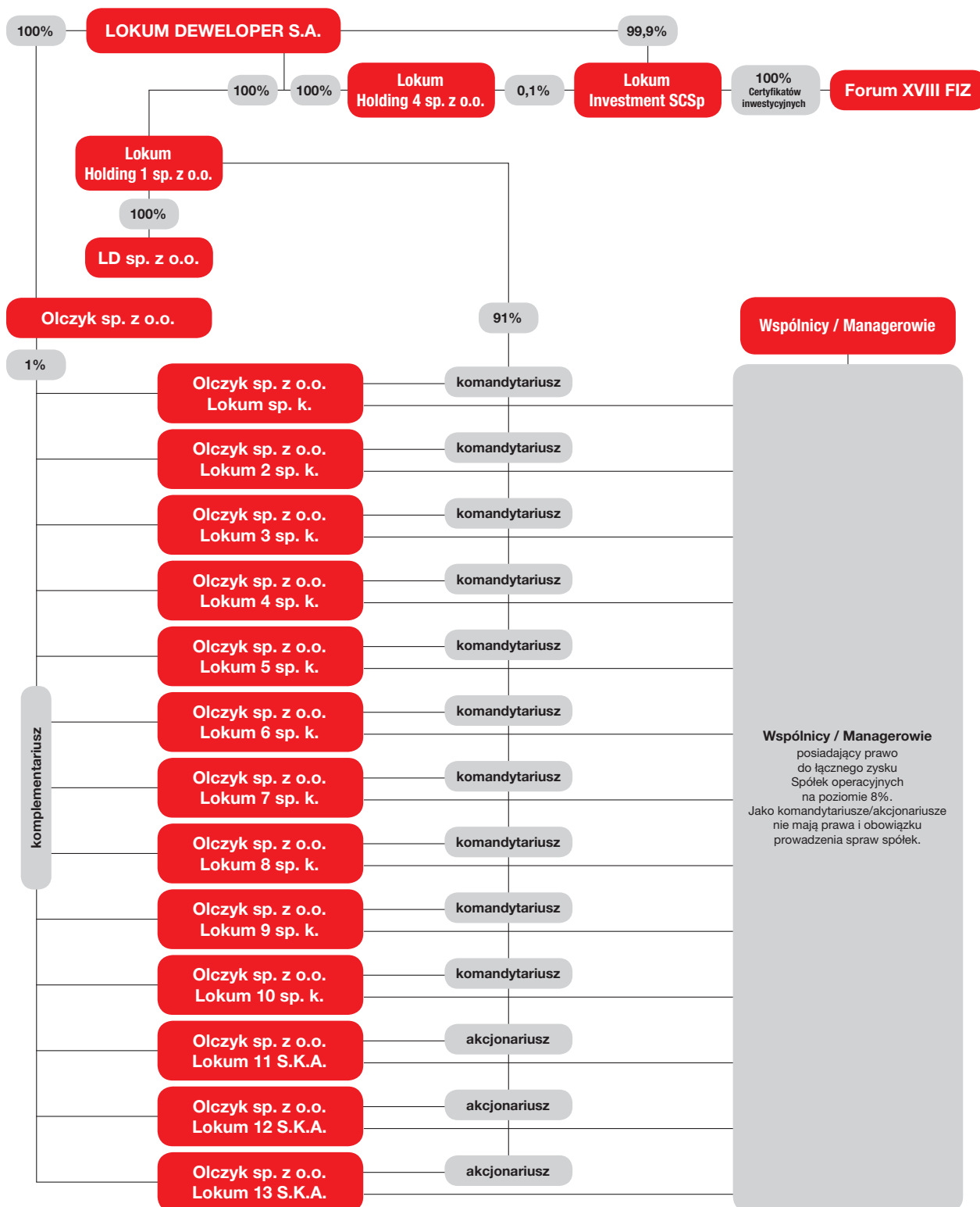
- Dnia 11.05.2017 r. wspólnicy Lokum Scsp podjęli uchwałę o jej likwidacji. W konsekwencji czego dnia następnego zawarto umowę wydania aktywów posiadanych przez spółkę luksemburską jej aktualnym wspólnikom. Całość praw i obowiązków Lokum Scsp w spółkach operacyjnych (praw komandytariusza w spółkach komandytowych oraz akcji posiadanych w spółkach komandytowo-akcyjnych) przeniesiono na Lokum Holding 1 Sp. z o.o.
- Dnia 26.07.2017 r. wspólnicy Lokum 2 SCSp, Lokum 3 SCSp, Lokum 4 SCSp i Lokum 5 SCSp podjęli uchwały o ich likwidacji. W konsekwencji czego zawarto umowę wydania aktywów posiadanych przez spółki luksemburskie ich aktualnym wspólnikom. Całość praw i obowiązków Lokum 2 SCSp, Lokum 3 SCSp, Lokum 4 SCSp i Lokum 5 SCSp w spółkach operacyjnych (akcji posiadanych w spółkach komandytowo-akcyjnych) przeniesiono na Lokum Holding 1 Sp. z o.o.

Ponadto z dniem 1 września 2017 roku zostały zarejestrowane przekształcenia Olczyk sp. z o.o. LOKUM 8 sp.k oraz Olczyk sp. z o.o. LOKUM 9 sp.k. polegające na zmianie formy prawnej spółek ze spółki komandytowo-akcyjnej w spółkę komandytową. Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, z dniem 2 listopada 2017 roku zostało zarejestrowane tożsame przekształcenie Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 10 sp.k.

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



Poniżej zaprezentowano aktualny schemat organizacyjny Grupy:



2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

2.1. Podstawa sporządzenia

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 3 miesięcy oraz okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2017 r. i zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa oraz zgodnie z odpowiednimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz interpretacjami wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zatwierdzonymi przez Unię Europejską, na mocy Rozporządzenia w sprawie MSSF (Komisja Europejska 1606/2002), zwanymi dalej MSSF UE.

Dla pełniejszego zrozumienia sytuacji finansowej oraz majątkowej Grupy zamieszczono dodatkowo jako dane za okresy porównywalne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31.12.2016, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 3 miesięcy i 9 miesięcy zakończony 30.09.2016 r. oraz skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2016 r.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF. Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej za rok 2016.

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.

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 2016 roku.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zmiany w szacunkach dotyczących przyszłych przepływów pomiędzy datami bilansowymi ujmowane są w sprawozdaniu z wyniku lub jako korekta oczekiwanej marży umownej w zależności od charakteru zmiany oraz przyczyny jej wystąpienia. Jednostka ma wybór w jaki sposób rozpoznawać nie-które zmiany w stopie dyskontowej: w sprawozdaniu z wyniku lub w sprawozdaniu z całkowitych dochodów za dany okres. Wcześniejsze zastosowanie MSSF 17 jest możliwe pod warunkiem wdrożenia MSSF 9 oraz MSSF 15.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zmiany doprecyzowują w jaki sposób:

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

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

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

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

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

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

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

- stosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe wraz z rozpoznawaniem w całkowitych dochodach a nie rachunku zysków i strat, zmian wynikających z zastosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe zamiast MSR 39 Instrumenty finansowe dla wszystkich jednostek, które wystawiają umowy ubezpieczeniowe (tzn. „overlay approach”),



- tymczasowego (do 2021 roku) wyłączenia ze stosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe dla jednostek, których działalność jest głównie związana z działalnością ubezpieczeniową i stosowania w tym okresie MSR 39 Instrumenty finansowe (tzn. „deferral approach”).

- j) KIMSF nr 22 Transakcje w walucie obcej – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku

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

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

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

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

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

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

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

- Zmiana MSSF 12 Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach

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

- Zmiany MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

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

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

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

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



- o) Zmiany do MSR 28 Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku

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

2.3. Niepewność szacunków

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

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

2.4. Korekty błędów oraz zmiany zasad rachunkowości

2.4.1. Zmiana zasad rachunkowości

W śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie dokonano zmiany zasad rachunkowości.

2.4.2. Porównywalność danych

Grupa dokonała korekty kosztów ogólnego zarządu za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2016 r., doprowadzając je do porównywalności z danymi za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2017 r., poprzez przesunięcie części kosztów usług wewnętrznych, rozpoznawanych dotychczas jako koszty wytworzenia sprzedanych usług, do pozycji kosztów ogólnego zarządu.

Koszty ogólnego zarządu	od 01.01.2016 do 30.09.2016 (dane niebadane)
Koszty ogólnego zarządu prezentowane w opublikowanym raporcie za okres od 01.01.2016 do 30.09.2016	3 747
Przeklasyfikowanie kosztów ogólnego zarządu z Kosztu własnego sprzedaży do Kosztów ogólnego zarządu	1 145
Koszty ogólnego zarządu jako dane porównawcze do danych za okres od 01.01.2017 do 30.09.2017	4 892

3. Znaczące zdarzenia i transakcje

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

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

W okresie objętym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiły inne 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. Zysk na akcję

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

Kalkulacja zysku na akcję została zaprezentowana poniżej:

	od 01.07.2017 do 30.09.2017 (dane niebadane)	od 01.07.2016 do 30.09.2016 (dane niebadane)	od 01.01.2017 do 30.09.2017 (dane niebadane)	od 01.01.2016 do 30.09.2016 (dane niebadane)
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru				
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	18 000 000	18 000 000	18 000 000	18 000 000
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	–	–	–	–
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	18 000 000	18 000 000	18 000 000	18 000 000
Działalność kontynuowana				
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	13 341	6 422	6 445	20 418
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,741	0,357	0,358	1,134
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,741	0,357	0,358	1,134
Działalność zaniechana				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	–	–	–	–
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	–	–	–	–
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	–	–	–	–
Działalność kontynuowana i zaniechana				
Zysk (strata) netto	13 341	6 422	6 445	20 418
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,741	0,357	0,358	1,134
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,741	0,357	0,358	1,134

6. Segmenty operacyjne

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

W okresie pierwszych 9 miesięcy zakończonym 30.09.2017 r. nie wystąpiły zmiany w polityce rachunkowości Grupy w zakresie wyodrębnienia segmentów.

7. Połączenia jednostek gospodarczych

W okresie pierwszych 9 miesięcy zakończonym 30.09.2017 r. Grupa nie dokonała transakcji połączenia jednostek gospodarczych.

8. Wartość firmy

Nie występuje.



9. Wartości niematerialne

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

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytworzenia	Razem
za okres od 01.01 do 30.09.2017 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2017 roku			25				25
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych							
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)							
Sprzedaż spółki zależnej (-)							
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)							
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)							
Amortyzacja (-)			(22)				(22)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)							
Odwrocenie odpisów aktualizujących							
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)							
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2017 roku			3				3
za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2016 roku			50				50
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych							
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)			14				14
Sprzedaż spółki zależnej (-)							
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)							
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)							
Amortyzacja (-)			(39)				(39)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)							
Odwrocenie odpisów aktualizujących							
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)							
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016 roku			25				25



Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 września 2017 roku
sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej
Wszystkie kwoty podane są w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w trakcie wytworzenia	Razem
----------------	--------------------	----------------------------	-------------------------	----------------------------------	--	-------

za okres od 01.01 do 30.09.2016 roku

Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2016 roku			50			50
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych						–
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)			13			13
Sprzedaż spółki zależnej (–)						–
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (–)						–
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/–)						–
Amortyzacja (–)			(30)			(30)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (–)						–
Odwrocenie odpisów aktualizujących						–
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/–)						–
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2016 roku			33			33

W okresie pierwszych 9 miesięcy 2017 roku Grupa nie nabyła wartości niematerialnych (rok 2016: 14 tys. PLN).

W okresie pierwszych 9 miesięcy 2017 oraz 2016 roku Grupa nie zbywała wartości niematerialnych.

W okresie pierwszych 9 miesięcy 2017 roku Grupa nie dokonała odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości. Wartości niematerialne nie stanowią zabezpieczenia zobowiązań Grupy.

Grupa nie ma zobowiązań umownych na dzień 30.09.2017 r. obligujących ją do nabycia w przyszłości wartości niematerialnych.



10. Rzeczowe aktywa trwałe

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

	Grunt	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01 do 30.09.2017 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2017 roku		7 854	159	1 333	242		9 588
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych							
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)		54	114	1 251	44		1 463
Sprzedaż spółki zależnej (-)							
Zmniejszenia w wartości bilansowej netto (zbycie, likwidacja) (-)				(6)			(6)
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)							
Amortyzacja (-)		(145)	(82)	(585)	(54)		(866)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)							
Odwrocenie odpisów aktualizujących							
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)							
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2017 roku		7 763	191	1 993	232		10 179
za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2016 roku		7 766	160	1 313	241		9 480
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych							
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)		267	101	712	68		1 148
Sprzedaż spółki zależnej (-)							
Zmniejszenia w wartości bilansowej netto (zbycie, likwidacja) (-)			(1)	(5)			(6)
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)							
Amortyzacja (-)		(179)	(101)	(687)	(67)		(1 034)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)							
Odwrocenie odpisów aktualizujących							
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)							
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016 roku		7 854	159	1 333	242		9 588



Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytworzenia	Razem
--------	----------------------	-------------------------	----------------------	----------------------------	---	-------

za okres od 01.01 do 30.09.2016 roku

Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2016 roku	7 766	160	1 313	241		9 480
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych						
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	95	76	255	16		442
Sprzedaż spółki zależnej (-)						
Zmniejszenia w wartości bilansowej netto (zbycie, likwidacja) (-)			(3)			(3)
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)						
Amortyzacja (-)	(131)	(76)	(517)	(50)		(774)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)						
Odwrocenie odpisów aktualizujących						
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)						
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2016 roku	7 730	160	1 048	207		9 145

W okresie pierwszych 9 miesięcy 2017 roku Grupa poniosła nakłady na rzeczowe aktywa trwałe na kwotę 1 463 tys. PLN (rok 2016: 1 148 tys. PLN).

W okresie pierwszych 9 miesięcy 2017 Grupa zbyła rzeczowe aktywa trwałe o wartości netto 6 tys. PLN (rok 2016: 6 tys. PLN). W okresie pierwszych 9 miesięcy 2017 roku zlikwidowano rzeczowe aktywa trwałe o wartości netto 0 tys. PLN (rok 2016: 3 tys. PLN).

W okresie pierwszych 9 miesięcy 2017 roku Grupa nie dokonała odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości.

Wartość budynków i budowli będących przedmiotem zabezpieczenia na dzień 30.09.2017 r. wynosiła 4 885 tys. PLN (na dzień 31.12.2016 r.: 0 tys. PLN). Wartość hipotek ustanowionych na budynkach i budowlach Grupy na dzień 30.09.2017 r. wynosiła 4 500 tys. EUR (na dzień 31.12.2016 r.: 0 tys. PLN). Inne rzeczowe aktywa trwałe nie stanowią zabezpieczenia zobowiązań Grupy, za wyjątkiem środków transportu wykorzystywanych na podstawie umów leasingowych.

11. Nieruchomości inwestycyjne

W skład nieruchomości inwestycyjnych wchodzi następujące grunty:

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



Nieruchomości inwestycyjne (model ceny nabycia)	od 01.01.2017 do 30.09.2017 (dane niebadane)	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2016 do 30.09.2016 (dane niebadane)
Wartość bilansowa netto na początek okresu	8 955	8 750	8 750
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych			
Nabycie nieruchomości			
Aktywowanie późniejszych nakładów	40	205	202
Sprzedaż spółki zależnej (-)			
Zbycie nieruchomości (-)			
Inne zmiany (rekasyfikacje, przeniesienia itp.)			
Amortyzacja (-)			
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)			
Odwrocenie odpisów aktualizujących			
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)			
Wartość bilansowa netto na koniec okresu, w tym:	8 995	8 955	8 952
Wartość bilansowa brutto	8 995	8 955	8 952
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące (-)	-	-	-

Nie dokonuje się amortyzacji nieruchomości gruntowych.

W okresie pierwszych 9 miesięcy 2017 roku Grupa nie dokonała odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości nieruchomości gruntowych.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych będących przedmiotem zabezpieczenia na dzień 30.09.2017 r. wynosiła 8 995 tys. PLN (na dzień 31.12.2016 r.: 0 tys. PLN). Wartość hipotek ustanowionych na nieruchomościach inwestycyjnych Grupy na dzień 30.09.2017 r. wynosiła 4 500 tys. EUR (na dzień 31.12.2016 r.: 0 tys. PLN).

12. Zapasy

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

	30.09.2017 (dane niebadane)	31.12.2016	30.09.2016 (dane niebadane)
Materiały	185	72	90
Półprodukty i produkcja w toku	290 368	211 750	187 961
Wyroby gotowe	61 192	16 353	78 665
Towary	8 261	28 030	28 686
Wartość bilansowa zapasów razem	360 006	256 205	295 402

W okresie pierwszych 9 miesięcy 2017 roku Grupa nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

W okresie wykorzystano odpisy utworzone w poprzednim roku w kwocie 2 315 tys. PLN i pozostały odpis aktualizujący wartość zapasów na dzień 30.09.2017 r. wynosi 10 232 tys. PLN (na dzień 31.12.2016 r.: 12 547 tys. PLN).

Wartość zapasów będących przedmiotem zabezpieczenia na dzień 30.09.2017 r. wynosiła 66 147 tys. PLN (na dzień 31.12.2016 r.: 65 803 tys. PLN). Wartość hipotek ustanowionych na zapasach Grupy na dzień 30.09.2017 r. wynosiła 263 763 tys. PLN (na dzień 31.12.2016 r.: 232 215 tys. PLN).



13. Wartość godziwa instrumentów finansowych

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

Wartość godziwa wg klas aktywów i zobowiązań finansowych

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

Klasa instrumentu finansowego	30.09.2017 (dane niebadane)		31.12.2016		30.09.2016 (dane niebadane)	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:						
Pożyczki (kategoria: pożyczki i należności)	990	990	837	837	831	831
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe (kategoria: pożyczki i należności)	69 698	69 698	35 474	35 474	25 250	25 250
Pochodne instrumenty finansowe						
Papiery dłużne						
Akcje spółek notowanych						
Udziały, akcje spółek nienotowanych*						
Jednostki funduszy inwestycyjnych						
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych						
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (kategoria: pożyczki i należności)	60 453	60 453	55 987	55 987	37 924	37 924
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (kategoria: aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat)	13 122	13 122			14 687	14 687
Zobowiązania:						
Kredyty w rachunku kredytowym (kategoria: zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie)	12 669	12 669				
Kredyty w rachunku bieżącym						
Pożyczki						
Dłużne papiery wartościowe (kategoria: zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie)	146 897	146 897	100 957	100 957	101 180	101 180
Leasing finansowy (kategoria: zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie)	767	767	246	246	205	205
Pochodne instrumenty finansowe						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	80 726	80 726	36 641	36 641	35 676	35 676

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

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

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



14. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Odpisy aktualizujące wartość należności i pożyczek:

	od 01.01.2017 do 30.09.2017 (dane niebadane)	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2016 do 30.09.2016 (dane niebadane)
Stan na początek okresu	904	37	37
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	391	867	
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	(276)		
Odpisy wykorzystane (-)			
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)			
Stan na koniec okresu	1 019	904	37

Odpisy aktualizujące wartość pozostałych aktywów finansowych nie wystąpiły.



15. Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy według stanu na dzień bilansowy:

	30.09.2017 (dane niebadane)	31.12.2016	30.09.2016 (dane niebadane)
Liczba akcji	18 000 000	18 000 000	18 000 000
Wartość nominalna akcji (PLN)	0,20	0,20	0,20
Kapitał podstawowy	3 600 000	3 600 000	3 600 000

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

Stan na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego					Zmiana w okresie od publikacji śródrocznego sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2017
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA	Akcje
Halit s.à r.l.	15 100 000	83,89	15 100 000	83,89	–

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

Stan na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego				Zmiana w okresie od publikacji śródrocznego sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2017	
	Akcje	Opcje na akcje	Razem	Akcje	Opcje na akcje
Zarząd					
Bartosz Kuźniar	148 000	–	148 000	39 153	–
Rada Nadzorcza					
Jan Olczyk	13 350	–	13 350	–	–
Arkadiusz Król	9 500	–	9 500	–	–
Dariusz Olczyk (pośrednio jako udziałowiec Halit s.à r.l.)*	15 100 000	–	15 100 000	–	–

*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 100% udziałów Halit s.à r.l.

16. Programy płatności akcjami

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



17. Dywidendy

Informację o dywidendach wypłaconych przez Spółkę dominującą przedstawiono poniżej:

	od 01.01.2017 do 30.09.2017 (dane niebadane)	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2016 do 30.09.2016 (dane niebadane)
Halit s.à r.l.	11 778	9 300	9 300
Pozostali	2 262	1 860	1 860
RAZEM	14 040	11 160	11 160

Informację o dywidendach wypłaconych przez spółki z Grupy dla akcjonariuszy nie posiadających kontroli przedstawiono poniżej:

	od 01.01.2017 do 30.09.2017 (dane niebadane)	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2016 do 30.09.2016 (dane niebadane)
Olczyk sp. z o.o. LOKUM sp. k.	348	48	48
Olczyk sp. z o.o. LOKUM 2 sp. k.	474		
Olczyk sp. z o.o. LOKUM 4 sp. k.		450	450
Olczyk sp. z o.o. LOKUM 5 sp. k.	1 600		
Olczyk sp. z o.o. LOKUM 6 sp. k.		47	47
Olczyk sp. z o.o. LOKUM 7 sp. k.		442	442
RAZEM	2 422	987	987

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

	od 01.01.2017 do 30.09.2017 (dane niebadane)	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2016 do 30.09.2016 (dane niebadane)
Olczyk sp. z o.o. LOKUM sp.k.			
Olczyk sp. z o.o. LOKUM 2 sp.k.			
Olczyk sp. z o.o. LOKUM 4 sp.k.	662	1 426	
Olczyk sp. z o.o. LOKUM 7 sp. k.		388	
RAZEM	662	1 814	–



18. Emisja i wykup papierów dłużnych

Emisja

W okresie pierwszych 9 miesięcy 2017 roku Grupa wyemitowała nowe obligacje.

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

W ramach ustanowionego Programu dokonano emisji obligacji serii D:

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

Wartość wskaźnika dźwigni finansowej dla obligacji serii D na dzień 30 września 2017 roku wynosiła 0,16.

Wykup

W okresie pierwszych 9 miesięcy 2017 roku Grupa dokonała przedterminowego wykupu obligacji serii B.

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



Parametry obligacji wyemitowanych w poprzednich okresach

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

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

Wartość wskaźnika dźwigni finansowej dla obligacji serii A na dzień 30 września 2017 roku wynosiła 0,17.

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

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

Wartość wskaźnika dźwigni finansowej dla obligacji serii C na dzień 30 września 2017 roku wynosiła 0,78.



19. Rezerwy

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

	Rezerwy na długoterm. świadczenia pracownicze	Pozostałe rezerwy, w tym na:				
		koszty restrukturyzacji	sprawy sądowe	straty z umów budowlanych	inne	razem
za okres od 01.01 do 30.09.2017 roku						
Stan na początek okresu	60				553	613
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie						
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)						
Wykorzystanie rezerw (-)					(417)	(417)
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych						
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)						
Stan rezerw na dzień 30.09.2017 roku	60				135	135
za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku						
Stan na początek okresu	30				344	374
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	30				489	519
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)						
Wykorzystanie rezerw (-)					(280)	(280)
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych						
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)						
Stan rezerw na dzień 31.12.2016 roku	60				553	613
za okres od 01.01 do 30.09.2016 roku						
Stan na początek okresu	30				344	374
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie						
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)						
Wykorzystanie rezerw (-)					(280)	(280)
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych						
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)						
Stan rezerw na dzień 30.09.2016 roku	30				64	94



20. Rozliczenia międzyokresowe

	Rozliczenia krótkoterminowe			Rozliczenia długoterminowe		
	30.09.2017 (dane niebadane)	31.12.2016	30.09.2016 (dane niebadane)	30.09.2017 (dane niebadane)	31.12.2016	30.09.2016 (dane niebadane)
Aktywa – rozliczenia międzyokresowe:						
Opłacone prowizje od kredytów	217	297	248	198	289	412
Podatki lokalne (w tym użytkowanie wieczyste)	381		323			
Inne koszty opłacone z góry	236	338	99	8	33	
Aktywa – rozliczenia międzyokresowe razem	834	635	670	206	322	412
Pasywa – rozliczenia międzyokresowe:						
Przychody przyszłych okresów (przedpłaty na lokale)	71 125	3 542	36 876			
Inne rozliczenia						
Pasywa – rozliczenia międzyokresowe razem	71 125	3 542	36 876	–	–	–

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

21. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

Na dzień 30.09.2017 roku Grupa nie posiada żadnych aktywów i zobowiązań warunkowych.

22. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

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

	Zobowiązania krótkoterminowe			Zobowiązania długoterminowe		
	30.09.2017 (dane niebadane)	31.12.2016	30.09.2016 (dane niebadane)	30.09.2017 (dane niebadane)	31.12.2016	30.09.2016 (dane niebadane)
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:						
Kredyty w rachunku kredytowym	12 669					
Kredyty w rachunku bieżącym						
Pożyczki						
Dłużne papiery wartościowe	32 429	31 167		114 468	69 790	101 180
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	45 098	31 167		114 468	69 790	101 180
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	45 098	31 167	–	114 468	69 790	101 180

Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

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



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

Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 30.09.2017

	Wartość nominalna	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
					w walucie	w PLN	krótko-terminowe	długo-terminowe
Stan na 30.09.2017								
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii A	30 000	PLN	WIBOR 6M + marża	17.10.2017 r.		30 757	30 757	–
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii C	40 000	PLN	WIBOR 6M + marża	20.07.2019 r.		40 257	332	39 925
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii D	75 000	PLN	WIBOR 6M + marża	26.04.2020 r.		75 882	1 339	74 543
Obligacje razem wg stanu na dzień 30.09.2017	145 000					146 897	32 429	114 468

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

Stan na 30.09.2017

Kredyty inwestorskie spółek operacyjnych	12 669					12 669
--	--------	--	--	--	--	--------

Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2016

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

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

Stan na 31.12.2016

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

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



23. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

W dniu 17.10.2014 r. zakończyła się emisja trzyletnich obligacji korporacyjnych Lokum Deweloper S.A. Spółka dominująca wyemitowała zabezpieczone obligacje na okaziciela o łącznej wartości nominalnej 30 000 000,00 PLN. Oprocentowanie obligacji jest zmienne, ustalone według stawki WIBOR 6M + 3,80%, przy czym marża może się zmieniać zgodnie z warunkami emisji. W dniu 18.12.2014 r. Spółka dominująca wprowadziła obligacje serii A do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. i BondSpot S.A.

Zabezpieczeniem obligacji serii A była:

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

Obligacje zostały wykupione przez Lokum Deweloper S.A. po zakończeniu okresu sprawozdawczego w dniu 17 października 2017 r.

W dniu 30.09.2016 r. Olczyk Sp. z o.o. Lokum 10 S.K.A. (Lokum 10) – spółka zależna zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu inwestycyjnego z Alior Bank Spółka Akcyjna (Alior), na mocy której Lokum 10 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 3 000 000,00 EUR (Kredyt). Całkowita spłata kredytu ma nastąpić do 31.08.2021 r. Kredyt będzie wypłacany w walucie EUR i oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (EURIBOR 3M) powiększonej o marżę Alior Banku.

Zabezpieczeniem spłaty Kredytu były m.in.:

- hipoteka łączna do kwoty 4 500 000,00 EUR ustanowiona docelowo na pierwszym miejscu na prawie własności lokali zlokalizowanych przy ul. Krawieckiej we Wrocławiu, prawie własności nieruchomości zlokalizowanych w Siechnicach, prawie użytkowania wieczystego nieruchomości zlokalizowanych w Nowej Wsi Wrocławskiej oraz przy ul. Stanisławowskiej i ul. Awicenny we Wrocławiu, a także prawie własności nieruchomości zlokalizowanych w Sobótce i Ślęży,
- przelew wierzycielności z umów najmu powierzchni nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Międzyleskiej i Gazowej,
- poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez Spółkę dominującą,
- przelew wierzycielności pieniężnej z umowy ubezpieczenia nieruchomości zabudowanych objętych hipoteką łączną.

Kredyt został spłacony przez Lokum 10 po zakończeniu okresu sprawozdawczego.

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

Zabezpieczeniem spłaty Kredytu jest m.in.:

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

W dniu 11.08.2017 r. Olczyk Sp. z o.o. Lokum 8 S.K.A. (Lokum 8) – spółka zależna zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu inwestorskiego (Umowa) z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. (PKO BP), na mocy której Lokum 8 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 44 657 892,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji wielomieszkaniowej pod nazwą „LOKUM VISTA – Etap I”, realizowanej na działkach położonych przy ul. Walerego Sławka w Krakowie (Nieruchomość). Całkowita wypłata Kredytu nastąpi w terminie do dnia 31.03.2019 r., zaś



termin spłaty został ustalony na dzień 01.12.2019 r. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę PKO BP.

Zabezpieczeniem spłaty Kredytu jest m.in.:

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

W dniu 28.09.2017 r. Olczyk Sp. z o.o. Lokum 7 sp. k. (Lokum 7) – spółka zależna zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o Kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności (Umowa) z Alior Bank Spółką Akcyjną z siedzibą w Warszawie (Alior), na mocy której Lokum 7 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 33 773 000,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją inwestycji wielomieszkaniowej pod nazwą „Lokum VENA” – Etap I, realizowanej na działkach położonych przy ul. Poniatowskiego/Prusa we Wrocławiu (Nieruchomość). Całkowita wypłata Kredytu nastąpi w terminie do dnia 31.03.2019 r., zaś termin spłaty został ustalony na dzień 31.03.2020 r. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę i prowizję Alior Banku.

Zabezpieczeniem spłaty Kredytu jest m.in.:

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



24. Transakcje z podmiotami powiązanymi

24.1. Transakcje z podmiotami powiązanymi nieobjętymi konsolidacją

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

	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2016 do 30.09.2016
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego			
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	310	414	275
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy			
Płatności w formie akcji własnych			
Pozostałe świadczenia	11	11	8
Razem	321	425	283

	Przychody ze sprzedaży		Przychody ze sprzedaży	
	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.07.2016 do 30.09.2016	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2016 do 30.09.2016
Sprzedaż do:				
Kluczowego personelu kierowniczego				
Pozostałych podmiotów powiązanych	76	127	113	176
Razem	76	127	113	176

	Należności		
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
Należności od:			
Kluczowego personelu kierowniczego			
Pozostałych podmiotów powiązanych	81	9 670	59
Razem	81	9 670	59

	Zakup		Zakup	
	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.07.2016 do 30.09.2016	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2016 do 30.09.2016
Zakup od:				
Kluczowego personelu kierowniczego				
Pozostałych podmiotów powiązanych	449	240	753	240
Razem	449	240	753	240



Zobowiązania (w tym przedpłaty na lokale ujęte jako przychody przyszłych okresów)		
30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016

Zobowiązania wobec:

Kluczowego personelu kierowniczego		63	
Pozostałych podmiotów powiązanych	1 152	758	1 437
Razem	1 152	821	1 437

30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
Skumulowane saldo	Skumulowane saldo	Skumulowane saldo

Pożyczki udzielone:

Kluczowemu personelowi kierowniczemu			
Pozostałym podmiotom powiązanym	828	794	784
Razem	828	794	784

W skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów za okres od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r. wykazano przychody finansowego z tyt. odsetek od pożyczek udzielonych pozostałym podmiotom powiązanym w wysokości 33 tys. PLN (za okres od 01.01.2016 r. do 30.09.2016 r.: 38 tys. PLN).

Nie dokonywano 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.

24.2. Transakcje pomiędzy Lokum Deweloper S.A. a jednostkami zależnymi

Poniżej zestawiono transakcje Spółki Dominującej z jednostkami powiązanymi objętymi konsolidacją w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy podlegające wyłączeniom konsolidacyjnym.

	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.07.2016 do 30.09.2016	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2016 do 30.09.2016
Sprzedaż do jednostek zależnych	3 983	2 840	11 976	8 092
Zakup od jednostek zależnych	86	140	230	267

	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
Należności od jednostek zależnych	104 579	105 224	2 129
Zobowiązania wobec jednostek zależnych	70	310	528

	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	173 946	125 288	141 105
Pożyczki otrzymane od jednostek zależnych	60 453	31 133	48 989

Nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek zależnych, w związku z czym nie ujęto z tego tytułu żadnych kosztów w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.



24.3. Informacje o zawarciu przez emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2017 roku Lokum Deweloper S.A. oraz spółki z Grupy Kapitałowej nie zawierały transakcji z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2017 roku Lokum Deweloper S.A. oraz spółki z Grupy nie zawierały nietypowych transakcji z jednostkami powiązanymi.

25. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony

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

	30.09.2017 (dane niebadane)	31.12.2016	30.09.2016 (dane niebadane)
Saldo na początek okresu:			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17 377	355	355
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	431	32	32
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	16 946	323	323
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:			
Rachunek zysków i strat (+/-)	(315)	16 623	574
Inne całkowite dochody (+/-)			
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych			
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)			
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:	16 631	16 946	897
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17 625	17 377	991
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	994	431	94

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

W dniu 30.09.2016 r. Spółka dominująca udzieliła poręczenia wg prawa cywilnego za zobowiązania spółki Olczyk Sp. z o.o. Lokum 10 S.K.A. wynikające z umowy kredytu inwestycyjnego na kwotę kredytu 3 000 000,00 EUR zawartej przez Alior Bank Spółka Akcyjna z Lokum 10. Całkowita spłata kredytu ma nastąpić do 31.08.2021 r. Wartość zadłużenia z tytułu kapitału kredytu na dzień 30.09.2017 r. wynosiła 2 945 514,85 EUR. Kredyt został spłacony przez Lokum 10 po zakończeniu okresu sprawozdawczego.

W dniu 11.01.2017 r. Spółka dominująca udzieliła poręczenia wekslowego za zobowiązania spółki Olczyk Sp. z o.o. Lokum 5 Sp. k. występującej jako wystawca weksla własnego niezupełnego (in blanco), na dowód czego złożyła na wekslu swoje podpisy jako poręczyciel za wystawcę. Weksel ten stanowi zabezpieczenie wierzytelności Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego SA (dalej jako „PKO BP”) wynikających z umów kredytów inwestorskiego na łączną kwotę 37 460 000,00 PLN zawartej przez PKO BP z Lokum 5. Całkowita spłata kredytu ma nastąpić do 1.08.2019 r. Wartość zadłużenia z tytułu kapitału kredytu na dzień 30.09.2017 r. wynosiła 0,00 PLN. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji wielomiesięcznych realizowanych na działce położonej we Wrocławiu przy ul. Tęczowej 85.

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

W dniu 11.08.2017 r. Spółka dominująca udzieliła poręczenia wekslowego za zobowiązania spółki Olczyk Sp. z o.o. Lokum 8 S.K.A. występującej jako wystawca weksla własnego niezupełnego (in blanco), na dowód czego złożyła na wekslu swoje podpisy jako poręczyciel za wystawcę. Weksel ten stanowi zabezpieczenie wierzytelności Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego SA (dalej jako „PKO BP”) wynikających z umowy kredytu inwestorskiego na



łącznie kwotę 44 657 892,00 PLN zawartej przez PKO BP z Lokum 8. Całkowita spłata kredytu ma nastąpić do 1.12.2019 r. Wartość zadłużenia z tytułu kapitału kredytu na dzień 30.09.2017 r. wynosiła 0,00 PLN. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji wielomieszkaniowych realizowanych na działkach położonych w Krakowie przy ul. Walerego Sławka.

W dniu 28.09.2017 r. Spółka dominująca udzieliła poręczenia wg prawa cywilnego za zobowiązania spółki Olczyk Sp. z o.o. Lokum 7 Sp.k. wynikające z umowy kredytu nieodnawialnego na łączną kwotę 33 773 000,00 PLN zawartej przez Alior Bank Spółka Akcyjna z Lokum 7. Całkowita spłata kredytu ma nastąpić do 31.03.2020 r. Wartość zadłużenia z tytułu kapitału kredytu na dzień 30.09.2017 r. wynosiła 0,00 PLN. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji wielomieszkaniowych realizowanych na działkach położonych we Wrocławiu przy ul. Poniatowskiego/Prusa.

27. Inne istotne wydarzenia (w tym opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących emitenta)

- W dniu 11.01.2017 r. Olczyk Sp. z o.o. Lokum 5 Sp. k. (Lokum 5) – spółka zależna od Emitenta zawarła, jako Kredytobiorca, z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. (PKO BP) dwie umowy kredytu inwestorskiego na łączną kwotę 37 460 000,00 PLN tj. umowę kredytu inwestorskiego (Umowa 1), na mocy której Lokum 5 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 25 210 000,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji wielomieszkaniowej pod nazwą „LOKUM VICTORIA – etap II B” (etap IIB) oraz umowę kredytu inwestorskiego (Umowa 2), na mocy której Lokum 5 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 12 250 000,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji wielomieszkaniowej pod nazwą „LOKUM VICTORIA – etap III” (etap III), realizowanych na działce nr 3/12 położonej we Wrocławiu przy ul. Tęczowej 85, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00046633/0 (Nieruchomość). Całkowita wypłata Kredytów, na podstawie Umowy 1 i Umowy 2, nastąpi w terminie do dnia 30.11.2018 r., zaś termin spłaty został ustalony na dzień 01.08.2019 r. Kredyty wypłacane będą w walucie polskiej i są oprocentowane w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę PKO BP.
- W dniu 07.03.2017 r. Spółka zawarła umowę poręczenia (dalej jako „Umowa”), której przedmiotem jest poręczenie przez Spółkę do kwoty 14 662 332,26 PLN wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wymagalności do dnia zapłaty obowiązku zapłaty przez Olczyk Sp. z o.o. Lokum 4 Sp. k. (dalej jako „Lokum 4”) kwoty brutto w wysokości 14 662 332,26 PLN zgodnie z warunkami Kontraktu budowlanego zawartego w dniu 07.03.2017 r. (dalej jako „Kontrakt budowlany”). Poręczenie jest terminowe i wygasa po upływie 6 miesięcy od daty wymagalności ostatniej faktury wystawionej na podstawie Kontraktu budowlanego. Zgodnie z Umową Spółka przyjęła odpowiedzialność solidarną z Lokum 4 za zapłatę całości należności wynikającej z Kontraktu budowlanego.
- W dniu 16.03.2017 r. zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji (Program). W ślad za wyżej wymienioną uchwałą, Rada Nadzorcza Spółki w dniu 16.03.2017 r. podjęła uchwałę w przedmiocie wyrażenia zgody na zaciągnięcie przez Spółkę zobowiązań finansowych wynikających z ustanowionego Programu. W ramach Programu Spółka może wyemitować, w ramach jednej lub kilku serii, obligacje odsetkowe, na okaziciela, o maksymalnej łącznej wartości nominalnej nie większej niż 100 000 000,00 PLN. Obligacje nie będą posiadały formy dokumentu. Obligacje w ramach Programu będą oferowane w trybie art. 33 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, tj. poprzez ofertę kierowaną do indywidualnie oznaczonych adresatów w liczbie nieprzekraczającej 149 odbiorców (tj. nie będą oferowane w trybie oferty publicznej w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej). Środki z emisji obligacji w ramach Programu przeznaczone zostaną na realizację istotnych projektów deweloperskich realizowanych przez spółki z Grupy Kapitałowej Spółki (Grupa), refinansowanie zobowiązań finansowych Spółki lub spółek z Grupy oraz na finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty deweloperskie. Emisje obligacji w ramach Programu powinny mieć miejsce nie później niż do dnia 31.12.2018 r. Obligacje w ramach Programu mogą być przedmiotem ubiegania się o wprowadzenie do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. i/lub BondSpot S.A.
- W dniu 22.03.2017 r. zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie wniosku zarządu o przeznaczenie zysku z 2016 roku oraz części kapitału zapasowego Spółki na wypłatę dywidendy. Zgodnie z przywołaną uchwałą Zarząd zawnioskował, aby zysk netto wypracowany przez Spółkę w roku 2016 oraz część kapitału zapasowego Spółki w łącznej kwocie 14 040 000,00 PLN zostały przeznaczone na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Spółki (Dywidenda). Na każdą akcję Spółki będzie przypadala kwota 0,78 PLN Dywidendy. Rekomendowana kwota Dywidendy jest wyrazem kontynuacji oświadczeń składanych przez zarząd Spółki w zakresie polityki wypłaty dywidendy, w których wskazano, że kwota dywidendy może sięgać do 30% zysku netto wykazanego w skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper S.A. Powyższa rekomendacja uwzględni wysoki poziom kapitału zapasowego Spółki utworzonego z zysku wypracowanego przez Spółkę w latach ubiegłych oraz jednostkowy wynik finansowy Spółki za rok obrotowy 2016 i wykazany tam zysk.
- W dniu 24.04.2017 r. rada nadzorcza Spółki pozytywnie zaopiniowała wniosek zarządu, aby zysk netto wypracowany przez Spółkę w roku 2016 oraz część kapitału zapasowego Spółki w łącznej kwocie 14 040 000,00 PLN zostały przeznaczone na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Spółki (Dywidenda). Na każdą akcję Spółki będzie przypadala kwota 0,78 PLN Dywidendy.
- W dniu 24.04.2017 r. rada nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w sprawie wyboru biegłego rewidenta odpowiednio do zbadania lub przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, której jednostką dominującą jest Spółka, za okres 01.01.2017 r. – 30.06.2017 r. oraz za rok obrotowy kończący się dnia 31.12.2017 r. (tj. 01.01.2017 r. – 31.12.2017 r.). Podmiotem wybranym przez radę nadzorczą do przeprowadzenia ww. czynności jest PKF Consult Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Orzyckiej 6 lok.1B, 02-695 Warszawa (podmiot wpisany na listę Krajowej Rady Biegłych Rewidentów pod nr 477). Spółka korzystała z usług tego podmiotu w analogicznym zakresie przedmiotowym w roku obrotowym 2014, 2015 i 2016. PKF Consult Sp. z o.o. Sp.k. przeprowadziła także badanie historycznych informacji finansowych zamieszczonych w prospekcie emisyjnym Spółki, zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 5 października 2015 r.
- W dniu 24.04.2017 r. zarząd Spółki po dokonaniu redukcji zapisów, dokonał przydziału 75.000 Obligacji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 1 000,00 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 75 000 000,00 PLN, pod warunkiem ich opłacenia do dnia 26 kwietnia 2017 r. na podstawie instrukcji rozrachunku. Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej. Dniem Emisji jest dzień 26 kwietnia 2017 r. Celem Emisji Obligacji jest finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich Spółki lub podmiotów zależnych Spółki, w tym także finansowanie zakupu gruntów



pod nowe projekty deweloperskie oraz spłata przez Spółkę lub przez podmioty zależne Spółki zobowiązań, w szczególności tych wynikających z wyemitowanych obligacji. Obligacje nie są zabezpieczone i nie będą posiadały formy dokumentu. Oprocentowanie Obligacji jest zmienne, oparte o stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę w wysokości 3,2%, 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 26 kwietnia 2020 r. Zbywalność Obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom. Obligacje mogą być przedmiotem ubiegania się o wprowadzenie do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub BondSpot S.A. W warunkach emisji Obligacji Spółka zobowiązała się, że dywidenda wypłacana za rok obrotowy nie przekroczy 50% skonsolidowanego zysku netto wykazywanego w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Spółki za rok obrotowy, za który wypłacana będzie dywidenda. Opłacenie obligacji nastąpiło z dniem 26.04.2017 roku.

- W dniu 24.04.2017 r. zarząd Spółki podjął decyzję o zamiarze przeprowadzenia w dniu 17.05.2017 r. przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta 30.000 sztuk Obligacji serii B o łącznej wartości nominalnej 30 000 000,00 PLN, tj. wszystkich wyemitowanych Obligacji serii B Spółki. Spółka jest uprawniona do przeprowadzenia przedterminowego wykupu Obligacji serii B na żądanie własne zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji Obligacji serii B. Kwota na jedną Obligację w jakiej obligacje podlegają spłacie w wyniku realizacji ww. opcji stanowi sumę wartości nominalnej jednej Obligacji (1 000,00 PLN) oraz dodatkowej premii w wysokości 1,00% wartości nominalnej jednej Obligacji (10,00 PLN). Dodatkowo obligatariuszom wypłacony został należny do dnia 17.05.2017 r. kupon za trzeci okres odsetkowy w wysokości 24,20 PLN na jedną Obligację. Dniem Ustalenia Praw dla przedterminowego wykupu Obligacji serii B był dzień 09.05.2017 r. Przedterminowy wykup Obligacji serii B realizowany był za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW.
- W dniu 27.04.2017 r. na mocy uchwały nr 419/2017 zarząd Giełdy Papierów Wartościowych S.A., po rozpatrzeniu wniosku Spółki o zawieszenie obrotu obligacjami na okaziciela serii B (oznaczonymi kodem „PLLKMDW00056”), w związku z zamiarem ich przedterminowego wykupu, postanowił zawiesić obrót tymi obligacjami w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst od dnia 04.05.2017 r.
- W dniu 27.04.2017 r. na mocy uchwały nr 93/17 zarząd BondSpot S.A., po rozpatrzeniu wniosku Spółki o zawieszenie obrotu obligacjami na okaziciela serii B (oznaczonymi kodem ISIN „PLLKMDW00056”), w związku z zamiarem ich przedterminowego wykupu, postanowił zawiesić obrót tymi obligacjami w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst od dnia 04.05.2017 r.
- W dniu 28.04.2017 r. Olczyk Sp. z o.o. Lokum 10 S.K.A. (Lokum 10) dokonała wypłaty kredytu inwestycyjnego w wysokości 3 mln EUR zgodnie z umową zawartą pomiędzy spółką a Alior Bank Spółka Akcyjna.
- W dniu 28.04.2017 r. zarząd komplementariusza spółek Olczyk Sp. z o.o. Lokum 8 S.K.A., Olczyk Sp. z o.o. Lokum 9 S.K.A., Olczyk Sp. z o.o. Lokum 10 S.K.A. sporządził odpowiednio dla każdej ze spółek plan przekształcenia (Plany). Powołane Plany przewidują, że przekształcenie wskazanych spółek polegać będzie na zmianie formy prawnej spółek ze spółki komandytowo-akcyjnej w spółkę komandytową na zasadach opisanych w art. 551 i następnych k.s.h.
- W dniu 11.05.2017 r. wspólnicy Lokum Scsp podjęli uchwałę o jej likwidacji. W konsekwencji czego dnia następnego zawarto umowę wydania aktywów posiadanych przez spółkę luksemburską jej aktualnym wspólnikom. Całość praw i obowiązków Lokum Scsp w spółkach operacyjnych (praw komandytariusza w spółkach komandytowych oraz akcji posiadanych w spółkach komandytowo-akcyjnych) przeniesiono na Lokum Holding 1 Sp. z o.o.
- W dniu 17.05.2017 r. Emitent dokonał przedterminowego wykupu Obligacji serii B o łącznej wartości nominalnej 30 000 000,00 PLN. Obligacje zostały wycofane z obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu na Catalyst.
- W dniu 30.05.2017 r. Olczyk Sp. z o.o. Lokum Sp. k. nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych położonych przy ul. Góralskiej we Wrocławiu, o łącznej powierzchni 0,83 ha za cenę 6 mln PLN netto, która została powiększona o należny podatek VAT.
- W dniu 31.05.2017 r. wyznaczony przez Sąd dla Wrocławia- Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego biegły rewident wydał dla spółek Olczyk Sp. z o.o. Lokum 8 S.K.A. oraz Olczyk Sp. z o.o. Lokum 9 S.K.A. opinie o poprawności i rzetelności opracowanych Planów Przekształcenia.
- W dniu 8.06.2017 r. Olczyk Sp. z o.o. Lokum Sp. k. (Kupująca) zawarła przedwstępną umowę (Umowa Przedwstępna) nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ul. Góralskiej, obręb Stare Miasto, o łącznej powierzchni 4,29 ha (Nieruchomość). Strony Umowy Przedwstępnej ustaliły, że zawarcie umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości (Umowa Przyrzeczona) nastąpi w terminie do dnia 09.12.2018 r. Cena sprzedaży została ustalona między Stronami na kwotę 32,1 mln PLN netto i zostanie powiększona o należny podatek VAT.
- W dniu 12.06.2017 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę nr 9/06/2017 w sprawie przeznaczenia zysku za rok 2016 oraz części kapitału zapasowego Spółki na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki oraz wyznaczenia dnia dywidendy i dnia wypłaty dywidendy (Dywidenda). Zgodnie z podjętą uchwałą nr 9/06/2017, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta postanowiło zysk netto wypracowany przez Spółkę w roku 2016 oraz część kapitału zapasowego Spółki w łącznej kwocie 14 040 000,00 PLN przeznaczyć do wypłaty dla akcjonariuszy Emitenta. Na każdą akcję Emitenta

będzie przypadała kwota 0,78 PLN Dywidendy. Dywidendą objęte są wszystkie akcje Emitenta w liczbie 18.000.000 sztuk. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta ustaliło jako dzień Dywidendy datę 20.06.2017 r. oraz dzień wypłaty Dywidendy datę 05.07.2017 r.

- W dniu 16.06.2017 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął Uchwałę nr 592/2017 w przedmiocie wyznaczenia na dzień 21.06.2017 r. pierwszego dnia notowania w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 75.000 Obligacji na okaziciela serii D, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem PLLKMDW00072. Zarząd GPW postanowił w ww. uchwale, iż Obligacje serii D notowane będą w systemie notowań ciągłych pod skróconą nazwą „LKD0420”.
- W dniu 19.06.2017 r. Zarząd BondSpot S.A. podjął Uchwałę nr 130/17 w przedmiocie wyznaczenia na dzień 21.06.2017 r. pierwszego dnia notowania w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 75.000 Obligacji na okaziciela serii D, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem PLLKMDW00072. Zarząd BondSpot postanowił w ww. uchwale określić dla Obligacji: dzień ostatniego notowania – 15.04.2020 r., jednostkę obrotu – 1 szt., jednostkę obligatoryjną – 100 szt., symbol – LKD0420.
- W dniu 27.06.2017 r. Olczyk Sp. z o.o. Lokum 3 sp.k. uzyskała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie VI etapu inwestycji Lokum di Trevi obejmującej sto mieszkań. Decyzja jest ostateczna.
- W dniu 5.07.2017 r. została wypłacona na rzecz akcjonariuszy Spółki dywidenda w łącznej wysokości 14 040 000,00 PLN.
- W dniu 14.07.2017 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Olczyk Sp. z o.o. Lokum 8 S.K.A. oraz Olczyk Sp. z o.o. Lokum 9 S.K.A., w ramach którego wspólnicy podjęli m.in. uchwały o przekształceniu wskazanych powyżej spółek ze spółek komandytowo-akcyjnych w spółki komandytowe. W tym samym dniu wspólnicy spółek przekształcanych złożyli oświadczenia o uczestnictwie w spółkach przekształconych i podpisali umowy spółek komandytowych tj. Olczyk Sp. z o.o. Lokum 8 Sp.k. oraz Olczyk Sp. z o.o. Lokum 9 Sp.k. Następnie komplementariusz spółki Olczyk Sp. z o.o. Lokum 8 S.K.A. oraz Olczyk Sp. z o.o. Lokum 9 S.K.A. złożył wnioski o wpis przekształcenia do rejestru z dniem 01.09.2017 r.
- W dniu 26.07.2017 r. Pan Tomasz Dotkuś złożył oświadczenie o rezygnacji z pełnienia funkcji członka rady nadzorczej Emitenta z dniem odbycia najbliższego Walnego Zgromadzenia Emitenta. Rezygnacja została złożona z powodów osobistych.
- W dniu 26.07.2017 r. wspólnicy Lokum 2 SCSp, Lokum 3 SCSp, Lokum 4 SCSp, Lokum 5 SCSp podjęli uchwały o ich rozwiązaniu i przeprowadzaniu likwidacji. W konsekwencji czego w tym samym dniu zawarto umowy wydania aktywów posiadanych przez wskazane wyżej spółki luksemburskie jej aktualnym wspólnikom. Całość praw i obowiązków Lokum 2 SCSp, Lokum 3 SCSp, Lokum 4 SCSp, Lokum 5 SCSp w spółkach operacyjnych tj. akcji posiadanych w spółkach komandytowo-akcyjnych Olczyk Sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A., Olczyk Sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A., Olczyk Sp. z o.o. Lokum 13 S.K.A. przeniesiono na Lokum Holding 1 Sp. z o.o.
- W dniu 11.08.2017 r., Olczyk Sp. z o.o. Lokum 8 S.K.A. zawarła, jako Kredytobiorca (Lokum 8), umowę kredytu inwestorskiego (Umowa) z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. (PKO BP), na mocy której Lokum 8 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 44,66 mln zł (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji wielomieszkaniowej pod nazwą „LOKUM VISTA – Etap I” (Inwestycja), realizowanej na działkach położonych przy ul. Walerego Sławka w Krakowie (Nieruchomość). Całkowita wypłata Kredytu nastąpi w terminie do dnia 31.03.2019 r., zaś termin spłaty został ustalony na dzień 01.12.2019 r. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę PKO BP.
- W dniu 11.08.2017 r. Spółka dominująca udzieliła poręczenia wekslowego za zobowiązania spółki Olczyk Sp. z o.o. Lokum 8 S.K.A. występującej jako wystawca weksla własnego niezupełnego (in blanco), na dowód czego złożyła na wekslu swoje podpisy jako poręczyciel za wystawcę. Weksel ten stanowi zabezpieczenie wierzytelności Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego SA (dalej jako „PKO BP”) wynikających z umowy kredytu inwestorskiego na łączną kwotę 44 657 892,00 PLN zawartej przez PKO BP z Lokum 8. Całkowita spłata kredytu ma nastąpić do 1.12.2019 r. Wartość zadłużenia z tytułu kapitału kredytu na dzień 30.09.2017 r. wynosiła 0,00 PLN. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji wielomieszkaniowych realizowanych na działkach położonych w Krakowie przy ul. Walerego Sławka.
- W dniu 24.08.2017 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło m.in. uchwałę w sprawie powołania nowego członka rady nadzorczej do pełnienia funkcji tj. pani Emilii Sawickiej oraz w zakresie zmiany statutu Spółki i Regulaminu Walnego Zgromadzenia Spółki.
- Z dniem 01.09.2017 r. doszło do przekształcenia spółek Olczyk Sp. z o.o. Lokum 8 S.K.A. oraz Olczyk Sp. z o.o. Lokum 9 S.K.A. w spółki komandytowe.
- W dniu 08.09.2017 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Olczyk Sp. z o.o. Lokum 10 S.K.A., w ramach którego wspólnicy podjęli m.in. uchwałę o przekształceniu spółki ze spółki komandytowo-akcyjnej w spółkę komandytową. W tym samym dniu wspólnicy spółki przekształcanej złożyli oświadczenia o uczestnictwie w spółce przekształconej i podpisali umowę spółki komandytowej tj. Olczyk Sp. z o.o. Lokum 10 S.K.A. Następnie komplementariusz spółki Olczyk Sp. z o.o. Lokum 10 S.K.A. złożył wniosek o wpis przekształcenia do rejestru z dniem 02.11.2017 r.



- W dniu 18.09.2017 r. Olczyk Sp. z o.o. Lokum 6 sp.k. uzyskała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie etapu IVa inwestycji Lokum Victoria. Decyzja jest ostateczna.
- W dniu 18.09.2017 r. Olczyk Sp. z o.o. Lokum 3 sp.k. uzyskała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie VII etapu inwestycji Lokum di Trevi. Decyzja jest ostateczna.
- W dniu 28.09.2017 r. Olczyk Sp. z o.o. Lokum 7 sp.k. zawarła, jako Kredytobiorca (Lokum 7), umowę kredytu o Kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności (Umowa) z Alior Bank Spółką Akcyjną z siedzibą w Warszawie (Alior Bank S.A.), na mocy której Lokum 7 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 33 773 000,00 zł (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją inwestycji wielomieszkaniowej pod nazwą „Lokum VENA” – Etap I (Inwestycja), realizowanej na działkach położonych przy ul. Poniatowskiego/Prusa we Wrocławiu (Nieruchomość).
- W dniu 28.09.2017 r. Spółka dominująca udzieliła poręczenia wg prawa cywilnego za zobowiązania spółki Olczyk Sp. z o.o. Lokum 7 Sp.k. wynikające z umowy kredytu nieodnawialnego na łączną kwotę 33 773 000,00 PLN zawartej przez Alior Bank Spółka Akcyjna z Lokum 7. Całkowita spłata kredytu ma nastąpić do 31.03.2020 r. Wartość zadłużenia z tytułu kapitału kredytu na dzień 30.09.2017 r. wynosiła 0,00 PLN. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji wielomieszkaniowych realizowanych na działkach położonych we Wrocławiu przy ul. Poniatowskiego/Prusa.

28. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

- W dniu 17.10.2017 r. doszło do terminowego wykupu wszystkich obligacji serii A wyemitowanych przez Emitenta, tym samym całość zobowiązań wynikających z obligacji została spłacona. Obligacje zostały w następstwie wycofane z obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu na Catalist.
- W dniu 18.10.2017 r. rada nadzorcza Spółki dominującej powołała komitet audytu spośród swoich członków. Zgodnie z przedmiotową uchwałą w skład komitetu audytu zostali powołani: Emilia Sawicka (przewodniczący komitetu audytu), Bartosz Krzesiak (wiceprzewodniczący komitetu audytu), Jan Olczyk (sekretarz komitetu audytu).
- W dniu 23.10.2017 r. Olczyk Sp. z o.o. Lokum 5 sp.k. uzyskała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie etapu IIa inwestycji Lokum Victoria. Decyzja jest ostateczna.
- Z dniem 02.11.2017 r. doszło do przekształcenia spółki Olczyk Sp. z o.o. Lokum 10 S.K.A. w spółkę komandytową.

29. Inne znaczące zmiany aktywów, zobowiązań, przychodów i kosztów

Nie wystąpiły.

30. Istotne sprawy sądowe

Według stanu na dzień 30 września 2017 r. nie występowało pojedyncze postępowanie ani dwa lub więcej postępowań przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki dominującej lub jednostek od niej zależnych, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

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



31. 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.

Czynniki te w dużej mierze determinują popyt na nowe mieszkania, ich strukturę i cenę oraz lokalizację.

Uproszczenie przepisów regulujących proces inwestycyjny poprzez deregulację procedur planistycznych, prawa budowlanego, warunków technicznych, a także prawa środowiskowego czy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego może doprowadzić do spadku kosztów realizacji inwestycji.

Lokum Deweloper S.A. oraz spółki z Grupy koncentrują swoją działalność w zakresie wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego w segmencie mieszkań o podwyższonym standardzie we Wrocławiu i w Krakowie. Grupa zakłada długoterminowy wzrost wartości poprzez zwiększanie skali działalności z jednoczesnym zachowaniem osiąganych dotychczas ponadprzeciętnych marż. Strategia ta będzie realizowana dzięki wytycznym szczegółowo określonym przez zarząd:

- dywersyfikacja źródeł finansowania poprzez finansowanie działalności w oparciu o kapitały własne, w tym zyski zatrzymane, oraz wpłaty od klientów, kredyty bankowe i emisje obligacji; zapewnienie Grupie właściwych sposobów 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,
- dalsza rozbudowa banku ziemi; nabywanie atrakcyjnych cenowo nieruchomości gruntowych położonych w preferowanych przez klientów lokalizacjach i wyposażonych w odpowiednią infrastrukturę.

32. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień danego okresu sprawozdawczego: 30.09.2017: 4,3091 PLN/EUR; 31.12.2016: 4,4240 PLN/EUR,
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: 01.07–30.09.2017: 4,2751 PLN/EUR; 01.07–30.09.2016: 4,3453 PLN/EUR; 01.01–30.09.2017: 4,2566 PLN/EUR; 01.01–30.09.2016: 4,3688 PLN/EUR.

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



Dane za III kwartał 2017 roku

	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.07.2016 do 30.09.2016	od 01.07.2017 do 30.09.2017	od 01.07.2016 do 30.09.2016
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	54 294	35 675	12 700	8 210
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	17 526	7 793	4 099	1 793
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	15 647	6 761	3 660	1 556
Zysk (strata) netto	14 531	7 036	3 399	1 619
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	13 341	6 422	3 121	1 478
Zysk na akcję (PLN; EUR)	0,741	0,357	0,173	0,082
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	0,741	0,357	0,173	0,082
Średni kurs PLN / EUR w okresie	–	–	4,2751	4,3453

Dane od początku roku 2017 narastająco

	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2016 do 30.09.2016	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2016 do 30.09.2016
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	64 972	106 635	15 264	24 408
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	12 691	24 236	2 982	5 548
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	7 562	21 749	1 776	4 978
Zysk (strata) netto	7 247	22 312	1 702	5 107
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	6 445	20 418	1 514	4 674
Zysk na akcję (PLN; EUR)	0,358	1,134	0,084	0,260
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	0,358	1,134	0,084	0,260
Średni kurs PLN / EUR w okresie	–	–	4,2566	4,3688

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(18 988)	(63 710)	(4 461)	(14 583)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(599)	976	(141)	223
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	36 838	16 796	8 654	3 845
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	17 251	(45 938)	4 053	(10 515)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	–	–	4,2566	4,3688



30.09.2017	31.12.2016	30.09.2017	31.12.2016
w tys. PLN		w tys. EUR	

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	542 277	385 409	125 845	87 118
Zobowiązania długoterminowe	126 074	75 765	29 258	17 126
Zobowiązania krótkoterminowe	187 300	66 671	43 466	15 070
Kapitał własny	228 903	242 973	53 121	54 922
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	233 890	241 485	54 278	54 585
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	–	–	4,3091	4,4240

33. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej opublikowanych prognoz w świetle wyników zaprezentowanych w śródrocznym sprawozdaniu

Grupa Lokum Deweloper nie publikowała prognoz wyników finansowych na prezentowany okres sprawozdawczy.



Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Lokum Deweloper S.A.

1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	30.09.2017 (dane niebadane)	31.12.2016	30.09.2016 (dane niebadane)
<i>Aktywa trwałe</i>			
Wartości niematerialne	3	25	33
Rzeczowe aktywa trwałe	9 223	9 138	8 768
Inwestycje (w jednostkach powiązanych)	35 959	35 959	135 348
Udzielone pożyczki (jednostkom powiązanym)	173 946	125 288	141 105
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 019	672	1 419
Aktywa trwałe	221 150	171 082	286 673
<i>Aktywa obrotowe</i>			
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	–	–	–
Należności handlowe i pozostałe (w tym RMK)	105 035	106 051	2 855
Udzielone pożyczki	–	–	–
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	22 090	10 202	15 051
Aktywa obrotowe	127 125	116 253	17 906
Aktywa razem	348 275	287 335	304 579



PASYWA

30.09.2017 (dane niebadane)	31.12.2016	30.09.2016 (dane niebadane)
--------------------------------	------------	--------------------------------

Kapitał własny

Kapitał zakładowy	3 600	3 600	3 600
Kapitał zapasowy	133 607	147 497	147 497
Zysk/strata netto	27	150	175
Kapitał własny	137 234	151 247	151 272

Rezerwy

Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	135	553	64
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 291	882	1 706
Rezerwy na zobowiązania – długoterminowe	60	60	30
Rezerwy	2 486	1 495	1 800

Zobowiązania długoterminowe

Kredyty, pożyczki, obligacje, leasingi	176 593	100 923	150 170
Otrzymane kaucje i zaliczki	–	–	–
Zobowiązania długoterminowe	176 593	100 923	150 170

Zobowiązania krótkoterminowe

Kredyty, pożyczki i obligacje	30 757	31 167	–
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	–	2	–
Zobowiązania handlowe i pozostałe	1 205	2 495	1 337
Otrzymane kaucje i zaliczki	–	–	–
Pozostałe zobowiązania	–	6	–
Zobowiązania krótkoterminowe	31 962	33 670	1 337
Pasywa razem	348 275	287 335	304 579



2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	od 01.07.2017 do 30.09.2017 (dane niebadane)	od 01.07.2016 do 30.09.2016 (dane niebadane)	od 01.01.2017 do 30.09.2017 (dane niebadane)	od 01.01.2016 do 30.09.2016 (dane niebadane)
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	4 009	2 788	12 046	8 141
Przychody ze sprzedaży produktów	4 009	2 788	12 046	8 141
Przychody ze sprzedaży usług	–	–	–	–
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	–	–	–	–
Koszt własny sprzedaży	3 523	2 472	9 981	7 568
Koszt sprzedanych produktów	3 523	2 472	9 981	7 568
Koszt sprzedanych usług	–	–	–	–
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	–	–	–	–
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	486	316	2 065	573
Koszty sprzedaży	–	–	–	–
Koszty ogólnego zarządu	571	529	1 786	1 490
Pozostałe przychody operacyjne	57	32	367	145
Pozostałe koszty operacyjne	71	30	842	197
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	–	–	–	–
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(99)	(211)	(196)	(969)
Przychody finansowe	2 958	2 592	7 713	6 320
Koszty finansowe	2 469	2 264	7 428	5 092
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	–	–	–	–
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	390	117	89	259
Podatek dochodowy	94	23	62	84
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	296	94	27	175
Działalność zaniechana				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	–	–	–	–
Zysk (strata) netto	296	94	27	175
Inne całkowite dochody				
Całkowite dochody	296	94	27	175
Średnia ważona liczba akcji w okresie	18 000 000	18 000 000	18 000 000	18 000 000
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	0,016	0,005	0,002	0,010
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	0,016	0,005	0,002	0,010



3. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
Stan na 1 stycznia 2017 roku	3 600	147 497	150	–	151 247
Zmiany w okresie:					–
Podział wyniku z lat ubiegłych					–
Wypłata dywidendy z kapitału zapasowego		(13 890)	(150)		(14 040)
Wynik finansowy bieżącego okresu				27	27
Zmiany razem	–	(13 890)	(150)	27	(14 013)
Stan na 30 września 2017 roku	3 600	133 607	–	27	137 234

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
Stan na 1 stycznia 2016 roku	3 600	163 413	(4 756)	–	162 257
Zmiany w okresie:					–
Podział wyniku z lat ubiegłych		(4 756)	4 756		–
Wypłata dywidendy z kapitału zapasowego		(11 160)			(11 160)
Wynik finansowy bieżącego okresu				175	175
Zmiany razem	–	(15 916)	4 756	175	(10 985)
Stan na 30 września 2016 roku	3 600	147 497	–	175	151 272



4. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	od 01.01.2017 do 30.09.2017 (dane niebadane)	od 01.01.2016 do 30.09.2016 (dane niebadane)
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	89	259
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne	670	591
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	–	–
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez rachunek zysków i strat	–	–
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	–	–
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	–	–
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(43)	(27)
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	–	–
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	–	–
Koszty odsetek	7 315	3 383
Przychody z odsetek i dywidend	(5 543)	(4 343)
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)	–	–
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych	–	–
Inne korekty	–	–
Korekty razem	2 399	(396)
Zmiana stanu zapasów	–	–
Zmiana stanu należności	940	1 901
Zmiana stanu zobowiązań	(1 298)	140
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(342)	(244)
Zmiana stanu z tytułu umów budowlanych	–	–
Zmiany w kapitale obrotowym	(700)	1 797
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych		
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej		
Zapłacony podatek dochodowy		
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 788	1 660



Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 30 września 2017 roku
sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej
Wszystkie kwoty podane są w tysiącach złotych, o ile nie podano inaczej

od 01.01.2017 do 30.09.2017 (dane niebadane)	od 01.01.2016 do 30.09.2016 (dane niebadane)
--	--

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej

Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	–	(13)
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	–	–
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(740)	(350)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	49	31
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	–	–
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	–	–
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	–	–
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	–	283
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	33 004	16 850
Pożyczki udzielone	(76 740)	(95 390)
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	–	–
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	–	–
Inne wydatki inwestycyjne	–	–
Otrzymane odsetki	622	512
Otrzymane dywidendy	–	–
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(43 805)	(78 077)

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej

Wpływy netto z tytułu emisji akcji	–	–
Nabycie akcji własnych	–	–
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli	–	–
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	74 175	39 720
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(30 000)	–
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	54 180	42 660
Spłaty kredytów i pożyczek	(25 100)	(6 550)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	–	–
Odsetki zapłacone	(5 010)	(1 809)
Dywidendy wypłacone	(14 040)	(11 160)
Inne wydatki finansowe	(300)	–
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	53 905	62 861
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	11 888	(13 556)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	10 202	28 607
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	–	–
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	22 090	15 051
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	–	–



5. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień danego okresu sprawozdawczego: 30.09.2017: 4,3091 PLN/EUR; 31.12.2016: 4,4240 PLN/EUR,
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: 01.07–30.09.2017: 4,2751 PLN/EUR; 01.07–30.09.2016: 4,3453 PLN/EUR; 01.01–30.09.2017: 4,2566 PLN/EUR; 01.01–30.09.2016: 4,3688 PLN/EUR.

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

Dane za III kwartał 2017 roku	od 01.07.2017 do 30.09.2017 (dane niebadane)	od 01.07.2016 do 30.09.2016 (dane niebadane)	od 01.07.2017 do 30.09.2017 (dane niebadane)	od 01.07.2016 do 30.09.2016 (dane niebadane)
	w tys. PLN		w tys. EUR	
	Sprawozdanie z całkowitych dochodów			
Przychody ze sprzedaży	4 009	2 788	938	642
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(99)	(211)	(23)	(49)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	390	117	91	27
Zysk (strata) netto	296	94	69	22
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	296	94	69	22
Zysk na akcję (PLN; EUR)	0,016	0,005	0,004	0,001
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	0,016	0,005	0,004	0,001
Średni kurs PLN / EUR w okresie	–	–	4,2751	4,3453



Dane od początku roku 2017 narastająco

od 01.01.2017 do 30.09.2017 (dane niebadane)	od 01.01.2016 do 30.09.2016 (dane niebadane)	od 01.01.2017 do 30.09.2017 (dane niebadane)	od 01.01.2016 do 30.09.2016 (dane niebadane)
w tys. PLN		w tys. EUR	

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Przychody ze sprzedaży	12 046	8 141	2 830	1 863
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(196)	(969)	(46)	(222)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	89	259	21	59
Zysk (strata) netto	27	175	6	40
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	27	175	6	40
Zysk na akcję (PLN; EUR)	0,002	0,010	0,001	0,002
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	0,002	0,010	0,001	0,002
Średni kurs PLN / EUR w okresie	–	–	4,2566	4,3688

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 788	1 660	420	380
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(43 805)	(78 077)	(10 291)	(17 871)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	53 905	62 861	12 664	14 389
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	11 888	(13 556)	2 793	(3 103)
Średni kurs PLN / EUR w okresie	–	–	4,2566	4,3688

30.09.2017	31.12.2016	30.09.2017	31.12.2016
w tys. PLN		w tys. EUR	

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	348 275	287 335	80 823	64 949
Zobowiązania długoterminowe	176 593	100 923	40 981	22 813
Zobowiązania krótkoterminowe	31 962	33 670	7 417	7 611
Kapitał własny	137 234	151 247	31 847	34 188
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	–	–	4,3091	4,4240



Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres 3 miesięcy oraz okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2017 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez zarząd Spółki dominującej w dniu 7 listopada 2017 roku.

Podpisy wszystkich członków zarządu

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
7 listopada 2017 roku	prezes zarządu	Bartosz Kuźniar	

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
7 listopada 2017 roku	wiceprezes zarządu, dyrektor finansowy	Marzena Przeniosło	