



Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku sporządzone
według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

Wrocław, 23.03.2015 r.



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



**SPIS TREŚCI**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	3
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	5
SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM	7
SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	9
DODATKOWE INFORMACJE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	10
Informacje ogólne	10
Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości	11
Korekta błędu oraz zmiana zasad rachunkowości	24
1. Segmenty operacyjne	24
2. Przejęcia oraz sprzedaż jednostek zależnych	24
3. Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych	24
4. Wartość firmy	24
5. Wartości niematerialne	24
6. Rzeczowe aktywa trwałe	26
7. Aktywa w leasingu	28
8. Nieruchomości inwestycyjne	30
9. Aktywa oraz zobowiązania finansowe	31
10. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony	37
11. Zapasy	38
12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	38
13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	39
14. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana	40
15. Kapitał własny	40
16. Świadczenia pracownicze	42
17. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	43
18. Rozliczenia międzyokresowe	43
19. Umowy o usługę budowlaną	44
20. Przychody i koszty operacyjne	44
21. Przychody i koszty finansowe	45
22. Podatek dochodowy	46
23. Zysk na akcję i wypłacone dywidendy	47
24. Przepływy pieniężne	48
25. Transakcje z podmiotami powiązanymi	49
26. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe	51
27. Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych	51
28. Zarządzanie kapitałem	52
29. Zdarzenia po dniu bilansowym	53
30. Pozostałe informacje	54
31. Zatwierdzenie do publikacji	55




SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Noty	31.12.2014	31.12.2013
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	4	-	-
Wartości niematerialne	5	31	51
Rzeczowe aktywa trwałe	6, 7	9 385	5 606
Nieruchomości inwestycyjne	8	8 750	8 750
Inwestycje w jednostkach zależnych	3	-	-
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	3	-	-
Należności i pożyczki	9	2 655	411
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	9	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	105	91
Aktywa trwałe		20 926	14 909
Aktywa obrotowe			
Zapasy	11	136 334	138 113
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	19	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	12	10 982	6 526
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego			
Pożyczki	9	62	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	9	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	18	102	101
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	31 053	13 798
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	14	-	-
Aktywa obrotowe		178 533	158 538
Aktywa razem		199 459	173 447



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (CD.)

PASYWA	Noty	31.12.2014	31.12.2013
Kapitał własny			
<i>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:</i>			
Kapitał podstawowy	15	3 000	3 000
Akcje własne (-)	15	-	-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	15	-	-
Pozostałe kapitały	15	19 818	25 916
Zyski zatrzymane:		122 461	92 557
- zysk (strata) z lat ubiegłych		98 656	72 191
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		23 806	20 366
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		145 279	121 473
Udziały niedające kontroli	15	3 165	2 074
Kapitał własny		148 444	123 547
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9	30 225	21 523
Leasing finansowy	7	127	133
Pochodne instrumenty finansowe	9	-	-
Pozostałe zobowiązania	9	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	68	50
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16	23	25
Pozostałe rezerwy długoterminowe		-	-
Zobowiązania długoterminowe		30 443	21 731
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	17	10 555	12 378
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		45	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9	-	-
Leasing finansowy	7	224	107
Pochodne instrumenty finansowe	9	-	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16	240	110
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		-	-
Przychody przyszłych okresów / wpłaty na lokale	18	9 508	15 574
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	14	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe		20 572	28 169
Zobowiązania razem		51 015	49 900
Pasywa razem		199 459	173 447



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Noty	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	20	126 662	100 503
Przychody ze sprzedaży produktów	20	126 312	100 503
Przychody ze sprzedaży usług			
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		350	
Koszt własny sprzedaży	20	97 571	73 402
Koszt sprzedanych produktów	20	97 201	73 402
Koszt sprzedanych usług			
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		370	
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		29 091	27 101
Koszty sprzedaży		648	865
Koszty ogólnego zarządu		3 275	3 285
Pozostałe przychody operacyjne	20	1 442	91
Pozostałe koszty operacyjne	20	426	193
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		26 184	22 849
Przychody finansowe	21	761	211
Koszty finansowe	21	823	679
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		26 122	22 381
Podatek dochodowy	22	95	21
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		26 027	22 360
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto		26 027	22 360
Zysk (strata) netto przypadający:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		23 806	20 366
- podmiotom niekontrolującym		2 221	1 994
Inne dochody całkowite		-	-
Całkowite dochody		26 027	22 360
Całkowite dochody przypadające:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		23 806	20 366
- podmiotom niekontrolującym		2 221	1 994




ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ (PLN)

	Noty	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013
<i>z działalności kontynuowanej</i>	23		
- podstawowy		1,59	1,36
- rozwodniony		1,59	1,36
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</i>	23		
- podstawowy		1,59	1,36
- rozwodniony		1,59	1,36



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Noty	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały niebędące kontrolą	Kapitał własny razem
		Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2014 roku		3 000			25 916	92 557	121 473	2 074	123 547
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości									
Korekta błęd podstawowego									
Saldo po zmianach		3 000			25 916	92 557	121 473	2 074	123 547
Emisja akcji	15				-		-		
Rozliczenie połączenia jednostek pod wspólną kontrolą									
Wpłaty właściciela								1 143	1 143
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)							-		
Dywidendy						-	-	(2 273)	(2 273)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał					(6 099)	6 099			
Razem transakcje z właścicielami					(6 099)	6 099	0	(1 130)	(1 130)
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2014 roku						23 806	23 806	2 221	26 027
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2014 roku									
Razem całkowite dochody						23 806	23 806	2 221	26 027
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)									
Saldo na dzień 31.12.2014 roku		3 000			19 817	122 462	145 279	3 165	148 444



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (CD.)

	Noty	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały niebędące kontrolą	Kapitał własny razem
		Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem		
Saldo na dzień 01.01.2013 roku		3 000			28 739	69 594	101 333	1 660	102 993
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości									
Korekta błęd podstawowego									
Saldo po zmianach		3 000			28 739	69 594	101 333	1 660	102 993
Emisja akcji	15								
Rozliczenie połączenia jednostek pod wspólną kontrolą									
Wpłaty właściciela									
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)									
Dywidendy								(1 808)	(1 808)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał					(2 823)	2 597	(226)	226	
Razem transakcje z właścicielami					(2 823)	2 597	(226)	(1 581)	(1 808)
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2013 roku	15					20 366	20 366	1 994	22 360
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2013 roku									
Razem całkowite dochody						20 366	20 366	1 994	22 360
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)									
Saldo na dzień 31.12.2013 roku		3 000			25 916	92 557	121 473	2 073	123 547



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy




SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Noty	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		26 122	22 382
Korekty razem	24	(9 210)	(6 214)
Amortyzacja		629	560
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		605	559
Zmiana stanu rezerw			11
Zmiana stanu zapasów		1 779	(5 096)
Zmiana stanu należności		(4 456)	373
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		(1 823)	665
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(5 944)	(3 286)
Środki pieniężne wytworzone w toku działalności operacyjnej		16 912	16 168
Zapłacony podatek dochodowy		(9)	(12)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		16 903	16 180
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych		(4 423)	(3 384)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych			
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych			
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych			
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	2		
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	2		
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych			
Pożyczki udzielone		(2 753)	
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych			
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych			
Otrzymane odsetki	21		
Otrzymane dywidendy	21		
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(7 176)	(3 384)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy netto z tytułu emisji akcji			
Nabycie akcji własnych			
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli		1 143	
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		29 871	
Wykup dłużnych papierów wartościowych			(2 701)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek			19 380
Spłaty kredytów i pożyczek		(20 698)	(19 207)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(242)	(98)
Odsetki zapłacone	21	(272)	(559)
Dywidendy wypłacone	23	(2 274)	(1 361)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		7 528	(4 546)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		17 255	8 250
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		13 798	5 548
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych		-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		31 053	13 798
o ograniczonej możliwości dysponowania	13	4 837	-



DODATKOWE INFORMACJE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Informacje ogólne

a) Informacje o jednostce dominującej

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej LOKUM DEWELOPER [dalej zwana „Grupą Kapitałową”, „Grupą”] jest LOKUM DEWELOPER Spółka Akcyjna [dalej zwana „Spółką dominującą”]. Spółka dominująca została utworzona Aktem Notarialnym A 4895/2011 z dnia 14.07.2011 roku. Spółka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla miasta Wrocławia Fabrycznej - VI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000392828. Spółce dominującej nadano numer statystyczny REGON 021677137. Akcje Spółki dominującej nie są notowane na Warszawskiej Gieldzie Papierów Wartościowych.

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

b) Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki dominującej

W skład Zarządu Spółki dominującej na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji tj. 23 marca 2015 roku wchodził:

- Bartosz Kuźniar – Prezes Zarządu.

W okresie od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku skład Zarządu nie uległ zmianie

W skład Rady Nadzorczej Spółki dominującej na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji tj. 23 marca 2015 roku wchodził:

- Dariusz Olczyk – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Sylwia Olczyk – Członek Rady Nadzorczej,
- Jan Olczyk – Członek Rady Nadzorczej.

W okresie od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

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

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

Nazwa spółki zależnej	Siedziba	Udział Grupy w głosach na Walnym Zgromadzeniu spółek kapitałowych i S.K.A./udział w sp. k.:
		31.12.2014
LOKUM DEWELOPER Limited	Cypr, Lamaca	100,00 %
FORUM XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	Kraków	100,00 %
Olczyk Sp. z o.o. LD SKA	Wrocław	100,00 %
Olczyk Sp. z o.o.	Wrocław	100,00 %
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM sp. k.	Wrocław	92,00 %
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 2 sp. k.	Wrocław	92,00 %
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 3 sp. k.	Wrocław	92,00 %
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 4 sp. k.	Wrocław	92,00 %
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 5 sp. k.	Wrocław	92,00 %
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 6 sp. k.	Wrocław	92,00 %
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 7 sp. k.	Wrocław	92,00 %
Lokum SCSp	Luksemburg	100,00%
LD Sp. z o.o.	Wrocław	100,00%

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



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy





Spółka LD Sp. z o. o. została utworzona Aktem Notarialnym Repertorium A NR 3062/2014 z dnia 16 czerwca 2014 roku. W dniu 16 lipca 2014 roku spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym dla miasta Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000516699. Spółce nadano numer statystyczny REGON 022454853 w dniu 25.07.2014 roku oraz numer identyfikacji podatkowej NIP 8971800256 w dniu 29.07.2014 roku. Siedziba spółki mieści się we Wrocławiu przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101, 50-148 Wrocław. Kapitał zakładowy spółki to 5.000 PLN i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN.

Wspólnicy: FORUM XVIII FIZ.

W dniu 1.10.2014 r. na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 16.09.2014 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS dokonał wpisu do Rejestru Przedsiębiorców KRS w przedmiocie przekształcenia spółki Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LOKUM 2 spółka komandytowo – akcyjna w spółkę komandytową. Z dniem 1.10.2014 roku Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 2 spółka komandytowa weszła z mocy prawa we wszystkie prawa i obowiązki spółki Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 2 spółka komandytowo – akcyjna.

W dniu 1.10.2014 r. na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 16.09.2014 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS dokonał wpisu do Rejestru Przedsiębiorców KRS w przedmiocie przekształcenia spółki Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LOKUM 3 spółka komandytowo – akcyjna w spółkę komandytową. Z dniem 1.10.2014 roku Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 3 spółka komandytowa weszła z mocy prawa we wszystkie prawa i obowiązki spółki Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 3 spółka komandytowo – akcyjna.

W dniu 1.10.2014 r. na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 16.09.2014 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS dokonał wpisu do Rejestru Przedsiębiorców KRS w przedmiocie przekształcenia spółki Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LOKUM 5 spółka komandytowo – akcyjna w spółkę komandytową. Z dniem 1.10.2014 roku Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 5 spółka komandytowa weszła z mocy prawa we wszystkie prawa i obowiązki spółki Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 5 spółka komandytowo – akcyjna.

W dniu 1.10.2014 r. na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 16.09.2014 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS dokonał wpisu do Rejestru Przedsiębiorców KRS w przedmiocie przekształcenia spółki Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LOKUM 6 spółka komandytowo – akcyjna w spółkę komandytową. Z dniem 1.10.2014 roku Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 6 spółka komandytowa weszła z mocy prawa we wszystkie prawa i obowiązki spółki Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 6 spółka komandytowo – akcyjna.

W dniu 1.10.2014 r. na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 16.09.2014 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS dokonał wpisu do Rejestru Przedsiębiorców KRS w przedmiocie przekształcenia spółki Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LOKUM 7 spółka komandytowo – akcyjna w spółkę komandytową. Z dniem 1.10.2014 roku Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 7 spółka komandytowa weszła z mocy prawa we wszystkie prawa i obowiązki spółki Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 7 spółka komandytowo – akcyjna.

W dniu 26.08.2014 r. do Rejestru Działalności Gospodarczej Spółek w Luksemburgu została wpisana Spółka Lokum SCSp (Société en commandite spéciale). Kapitał zakładowy Spółki wynosi 100.000 PLN i dzieli się na 100.000 udziałów objętych w następujący sposób:
- 99.900 udziałów objął FORUM XVIII FIZ w łącznej wysokości 99.900 PLN;
- 100 udziałów objęła spółka LD Sp. z o. o. w łącznej wysokości 100 PLN.

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

e) Zatwierdzenie do publikacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za rok zakończony 31 grudnia 2014 (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki dominującej dnia 23 marca 2015 roku (patrz nota 31).

Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

a) Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF”), zatwierdzonymi przez Unię Europejską, obowiązującymi na dzień 31 grudnia 2014 roku.

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



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy





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

b) Zmiany standardów lub interpretacji

Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę od 2014 roku

Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2014 roku oraz ich wpływ na skonsolidowane sprawozdanie Grupy.

- Nowy MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”

Nowy standard zastępuje większą część dotychczasowego MSR 27. MSSF 10 wprowadza nową definicję kontroli (trzy warunki kontroli: wpływ, narażenie/prawo do zmiennych wpływów z inwestycji, zdolność do wywierania wpływu na wielkość tych wpływów). Dla większości standardowych grup kapitałowych nie oznacza to zmian w konsolidacji. Zmiany dotyczą głównie jednostek, dla których wg dotychczasowych regulacji obowiązek konsolidacji nie był jednoznaczny.

- nowy MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”

MSSF 11 zastąpi dotychczasowy MSR 31. Podstawową zmianą jest likwidacja możliwości rozliczania inwestycji we wspólne przedsięwzięcia za pomocą konsolidacji proporcjonalnej. Z chwilą wejścia w życie nowego MSSF 11 jedynym dozwolonym sposobem będzie rozliczanie inwestycji metodą praw własności.

- nowy MSSF 12 „Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach”

Nowy MSSF 12 ustanawia wymogi dotyczące ujawniania informacji na temat konsolidowanych i niekonsolidowanych jednostek, w których podmiot sporządzający sprawozdanie posiada znaczące zaangażowanie. Pozwoli to inwestorom na ocenę ryzyka, na które narażony jest podmiot tworzący jednostki specjalnego przeznaczenia i inne podobne struktury.

- zmienione MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”

Zmiany MSR 27 i 28 są konsekwencją wprowadzenia MSSR 10 i 11.

- zmiany w MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja”

MSR 32 mówi, że można aktywa i zobowiązania finansowe prezentować w sprawozdaniu finansowym w kwotach netto tylko, gdy spełnione są dwa warunki:

- jednostka posiada tytuł prawny do dokonania kompensaty aktywów i zobowiązań oraz
- zamierza rozliczyć aktywa finansowe i zobowiązania finansowe w kwocie netto lub równocześnie.

Zmiana do MSR 32 wprowadza szczegółowe objaśnienie stosowania tych warunków.

- Zmiany w MSSF 10, MSSF 11, MSSF 12

Zmiany do nowo wydanych standardów dotyczących konsolidacji wprowadzają jaśniejsze niż do tej pory przepisy przejściowe i pewne zwolnienia w zakresie prezentacji danych porównywalnych.

- Zmiany w MSSF 10, MSSF 12, MSR 27

Zmiana polega na wprowadzeniu zwolnienia z obowiązku konsolidacji przez podmioty inwestycyjne. Podmiot inwestycyjny to jednostka spełniająca następującą definicję:

- uzyskuje fundusze od jednego lub kilku inwestorów, w celu świadczenia tym inwestorom usług zarządzania inwestycjami,
- zobowiązuje się przed inwestorami do tego, że jej celem biznesowym jest inwestowanie środków wyłącznie w celu osiągnięcia zwrotów ze wzrostu wartości inwestycji i/lub dywidend, ocenia efektywność swoich inwestycji na podstawie ich wartości godziwej.

- Zmiana w MSR 36 „Utrata wartości aktywów”

Wprowadzając nowy MSSF 13 „Ustalanie wartości godziwej” Rada MSR ustaliła dodatkowe ujawnienia informacji dotyczących utraty wartości. Ich zakres został jednak zbyt szeroko zdefiniowany, dlatego wprowadzono kolejną zmianę, która zawęży obowiązek ujawniania wartości odzyskiwalnej do aktywów i ośrodków, które utraciły wartość.

- Zmiana w MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena”

Dotychczasowe regulacje MSR 39 powodowały, że w przypadku, gdy jednostka wyznaczyła instrument pochodny jako pozycję zabezpieczającą, a w wyniku zmiany przepisów druga strona kontraktu pochodnego została zastąpiona tzw. kontrahentem centralnym (np. agencją rozliczeniową), powiązanie zabezpieczające musiało zostać zerwane. Dzięki wprowadzeniu zmiany do standardu, sytuacje takie nie będą skutkowały zakończeniem zabezpieczenia.





Standardy i interpretacje obowiązujące w wersji opublikowanej przez IASB, lecz nie zatwierdzone przez Unię Europejską, wykazywane są poniżej w punkcie dotyczącym standardów i interpretacji, które nie weszły w życie.

Zastosowanie standardu lub interpretacji przed datą ich wejścia w życie

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie skorzystano z dobrowolnego wcześniejszego zastosowania standardu lub interpretacji.

Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku i ich wpływ na sprawozdanie Grupy

Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2014 roku:

- nowy MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

Nowy standard dotyczący wyceny i ujmowania instrumentów finansowych, mający zastąpić obecny MSR 39.

Zmiany wprowadzone przez standard w rachunkowości instrumentów finansowych obejmują przede wszystkim:

- inne kategorie aktywów finansowych, od których uzależniona jest metoda wyceny aktywów; przydział aktywów do kategorii dokonywany jest w zależności od modelu biznesowego odnoszącego się do danego składnika aktywów,
- nowe zasady rachunkowości zabezpieczeń odzwierciedlające w większym stopniu zarządzanie ryzykiem,
- nowy model utraty wartości aktywów finansowych oparty na przewidywanych stratach i powodujący konieczność szybszego ujmowania kosztów w wyniku finansowym.

- Nowa KIMSF 21 „Opłaty”

Nowa interpretacja wprowadza zasady określające moment ujęcia zobowiązań z tytułu opłat i podatków nakładanych przez organy państwowe w przypadkach innych niż podatek dochodowy uregulowany w MSR 12. Interpretacja jest uszczegółowieniem zasad nakreślonych przez MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”.

- Zmiana w MSR 19 „Świadczenia pracownicze”

Zmiany polegają na doprecyzowaniu zasad postępowania w przypadku, gdy pracownicy wnoszą wpłaty na pokrycie kosztów programu określonych świadczeń.

- Zmiany w MSSF 2, MSSF 3, MSSF 8, MSR 16, MSR 24, MSR 38

Mniejsze poprawki do standardów, wprowadzane w ramach corocznych zmian do standardów (cykl 2010 – 2012):

- MSSF 2: Rada doprecyzowała standard zmieniając lub wprowadzając nowe definicje następujących pojęć: warunek rynkowy, warunek świadczenia usług, warunek nabycia uprawnień, warunek związany z dokonaniem
- MSSF 3: Rada doprecyzowała zasady wyceny zapłaty warunkowej po dniu przejęcia, aby były zgodne z innymi standardami (przede wszystkim z MSSF 9 / MSR 39 oraz MSR 37)
- MSSF 8: Rada nałożyła na jednostki dokonujące łączenia segmentów operacyjnych wymóg dodatkowych ujawnień dotyczących tych połączonych segmentów i cech gospodarczych, ze względu na które dokonano łączenia
- MSSF 8: standard po zmianie przewiduje, że wymóg ujawniania uzgodnienia sumy aktywów segmentów z aktywami wykazanymi w bilansie jest obowiązkowy tylko, gdy wartości aktywów są ujawniane w podziale na segmenty
- MSR 16 i MSR 38: Rada wprowadziła korektę zasady kalkulowania kwoty brutto i skumulowanego umorzenia środka trwałego (wartości niematerialnej) w przypadku stosowania modelu wartości przeszacowanej
- MSR 24: Definicja podmiotu powiązanego została poszerzona o jednostki świadczące usługi kluczowego personelu kierowniczego. Dodano też odpowiednie ujawnienia

- Zmiany w MSSF 3, MSSF 13, MSR 40

Mniejsze poprawki do standardów, wprowadzane w ramach corocznych zmian do standardów (cykl 2011 – 2013):

- MSSF 3: doprecyzowano, że wykluczone ze standardu są transakcje tworzenia wspólnych ustaleń umownych (joint arrangements) w sprawozdaniach tych wspólnych ustaleń umownych
- MSSF 13: Rada doprecyzowała zakres stosowania zwolnienia dotyczącego wyceny portfela aktywów i zobowiązań finansowych w kwocie netto
- MSR 40: Rada doprecyzowała, że w przypadku nabycia nieruchomości inwestycyjnej należy również rozpatrzyć, czy jest to nabycie grupy aktywów czy połączenie przedsięwzięć zgodnie z zasadami określonymi w MSSF 3.

- Nowy MSSF 14 „Regulatory Deferral Accounts”

Nowy standard dotyczy wyłącznie podmiotów, które przechodzą na MSSF i prowadzą działalność w branżach, w których państwo reguluje stosowane ceny, takich jak dostarczanie gazu, elektryczności czy wody.



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy





Standard pozwala na kontynuowanie polityki rachunkowości dotyczącej ujmowania przychodów z takiej działalności stosowanej przed przejściem na MSSF zarówno w pierwszym sprawozdaniu sporządzonym wg MSSF, jak i później.

▪ Nowy MSSF 15 „Revenue from Contracts with Customers”

Nowy standard zastąpi dotychczasowy MSR 11 i MSR 18 zapewniając jeden spójny model ujmowania przychodów. Nowy 5-stopniowy model uzależniać będzie ujęcie przychodu od uzyskania przez klienta kontroli nad dobrem lub usługą. Ponadto standard wprowadza dodatkowe wymogi ujawniania informacji oraz wskazówki dotyczące kilku szczegółowych kwestii. Nowy standard może zmienić moment i kwoty ujmowanych przychodów w przedsiębiorstwach wielu branż.

▪ zmiana MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”

Zgodnie z poprawką jednostka nabywająca udziały we wspólnej działalności stanowiącej biznes (przedsięwzięcie) będzie musiała do ujęcia aktywów i zobowiązań wspólnej działalności zastosować zasady określone w MSSF 3, a więc m.in. wycenić aktywa i zobowiązania w wartości godziwej i ustalić wartość firmy.

▪ zmiana w MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” i MSR 38 „Aktywa niematerialne”

Zgodnie z poprawką metoda amortyzacji środków trwałych oparta na osiągniętych przychodach z wykorzystania składnika aktywów jest niedopuszczalna. W przypadku aktywów niematerialnych stosowanie takiej metody zostało ograniczone.

▪ zmiana MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” i MSR 41 „Rolnictwo”

Poprawka przewiduje, że rośliny produkcyjne (np. winorośle, drzewa owocowe) zostaną wyłączone z zakresu MSR 41 i włączone w zakres MSR 16 jako wytworzone we własnym zakresie środki trwałe. Dzięki tej zmianie nie będzie konieczne dokonywanie wyceny tych roślin w wartości godziwej na każdy dzień bilansowy, czego do tej pory wymagał MSR 41.

▪ zmiana MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe”

Zgodnie z wprowadzoną poprawką w sprawozdaniu jednostkowym udziały w jednostce zależnej, wspólnym przedsięwzięciu lub jednostce stowarzyszonej będą mogły być wyceniane również metodą praw własności. Do tej pory MSR 27 przewidywał wyłącznie wycenę w cenie nabycia lub zgodnie z MSSF 9 / MSR 39.

▪ zmiana MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”

Obowiązujące do tej pory zasady regulujące rozliczenie utraty kontroli nad jednostką zależną przewidywały, że ujmuje się na ten moment zysk lub stratę. Z kolei zasady stosowania metody praw własności mówiły, że wynik transakcji z podmiotami wycenianymi metodą praw własności ujmuje się tylko do wysokości udziału pozostałych udziałowców tych podmiotów.

W sytuacji, gdy jednostka dominująca sprzedaje lub wnosi aportem udziały w spółce zależnej do podmiotu wycenianego MPW w taki sposób, iż traci nad nią kontrolę, wyżej przytoczone regulacje byłyby ze sobą sprzeczne. Zmiana MSSF 10 i MSR 28 likwiduje tę kolizję następująco:

- jeżeli jednostka, nad którą utracono kontrolę stanowi przedsiębiorstwo (biznes), wynik na transakcji ujmowany jest w całości,
- jeżeli jednostka, nad którą utracono kontrolę nie stanowi przedsiębiorstwa, wynik ujmowany jest tylko do wysokości udziału innych inwestorów.

▪ Zmiany MSSF 5, 7, MSR 19, 34

Mniejsze poprawki do standardów, wprowadzane w ramach corocznych zmian do standardów (cykl 2012 – 2014):

- MSSF 5: zmiana do standardu przewiduje, że jeśli spółka zmieniła przeznaczenie aktywów z przeznaczonych do sprzedaży bezpośrednio na przeznaczone do wydania właścicielom lub z przeznaczonych do wydania właścicielom na przeznaczone do sprzedaży, oznacza to kontynuację pierwotnego planu i nie odwraca się dokonanych korekt.
- MSSF 7: dzięki zmianie do standardu doprecyzowano, że obowiązujące od 2013 roku wymogi dotyczące ujawniania informacji o pozycjach wykazywanych w kwotach netto nie obowiązują dla skróconych sprawozdań śródrocznych, chyba, że są to informacje wymagające ujawnienia na podstawie ogólnych zasad MSR 34.
- MSSF 7: zmiana wprowadza nową wskazówkę pozwalającą ocenić, czy zostało utrzymane zaangażowanie w przekazanych aktywach. Jeżeli jednostka przekazała aktywa, jednak zawarła umowę serwisową, w której wynagrodzenie jest uzależnione od kwot i terminów spłat przekazanego składnika aktywów, oznacza to, że jednostka utrzymuje zaangażowanie w tym składniku aktywów.
- MSR 19: standard dopuszcza stosowanie do dyskontowania przepływów stopy procentowe odpowiednie dla skarbowych papierów wartościowych w przypadku, gdy rynek dla papierów wartościowych podmiotów komercyjnych jest płytki. Zmiana do standardu określa, iż głębokość rynku należy oceniać z punktu widzenia waluty tych papierów, a nie kraju.
- MSR 34: standard pozwala, aby niektóre informacje wymagane przez MSR 34 dla skróconych śródrocznych sprawozdań finansowych były prezentowane w innych dokumentach, które takiemu śródrocznemu sprawozdaniu towarzyszą, na przykład w sprawozdaniu z działalności. Jeżeli informacje zostaną zamieszczone w dokumentach towarzyszących, należy w śródrocznym sprawozdaniu finansowym zamieścić wyraźne odniesienie do miejsc, gdzie je ujawniono. Dodatkowe dokumenty muszą być dostępne dla użytkowników na tych samych warunkach i w tym





samym czasie, co śródroczne sprawozdanie finansowe. W przeciwnym wypadku śródroczne sprawozdanie finansowe zostanie uznane za niekompletne.

- zmiany MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”

Rada MSR dodała kolejne zwolnienia z wymogu konsolidacji lub stosowania metody praw własności w przypadku jednostek inwestycyjnych:

- jeżeli spółka dominująca średniego szczebla jest zależna od jednostki inwestycyjnej, która wykazuje swoje inwestycje w wartości godziwej zgodnie z MSR 39 / MSSF 9, to taka spółka dominująca średniego szczebla może nie sporządzać skonsolidowanych sprawozdań finansowych,
 - jeżeli inwestor jest zależny od jednostki inwestycyjnej, która wykazuje swoje inwestycje w wartości godziwej zgodnie z MSR 39 / MSSF 9, to taki inwestor może nie stosować metody praw własności do ujmowania swoich inwestycji w jednostki współkontrolowane lub stowarzyszone,
 - jednostka inwestycyjna jest obowiązana konsolidować jednostki zależne, które świadczą usługi pomocnicze; jeśli jednak taka jednostka zależna jest sama jednostką inwestycyjną, nie konsoliduje się jej.
- zmiany MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Rada MSR w ramach większego projektu, który ma doprowadzić do zwiększenia przejrzystości i uniknięcia nadmiernych ujawnień w sprawozdaniu finansowym, opublikowała szereg zmian do MSR 1. Zmiany obejmują następujące aspekty:

- Rada zwraca uwagę na to, że umieszczenie w sprawozdaniu finansowym zbyt wielu nieistotnych informacji powoduje, że sprawozdanie finansowe staje się nieczytelne i jest sprzeczne z zasadą istotności,
- wymagane przez standard pozycje sprawozdania z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów oraz sprawozdania z sytuacji finansowej mogą być dezagregowane,
- dodano wymogi dotyczące sum częściowych zamieszczanych w sprawozdaniu z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów oraz w sprawozdaniu z sytuacji finansowej,
- kolejność not do sprawozdania finansowego zależy od decyzji spółki, jednak należy w tym zakresie zapewnić zrozumiałość i porównywalność.

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

c) Zasady rachunkowości

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

Prezentacja sprawozdań finansowych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 12 miesięcy zakończonych 31.12.2014 roku i zostało sporządzone zgodnie z MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych*.

Dla pełniejszego zrozumienia sytuacji finansowej oraz majątkowej Grupy zamieszczono jako dane za okresy porównywalne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31.12.2013 roku oraz skonsolidowany rachunek zysków i strat ze skonsolidowanym sprawozdaniem z całkowitych dochodów w wariantcie kalkulacyjnym, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone metodą pośrednią za okres 12 miesięcy 2013 roku.

Segmenty operacyjne

Przy wyodrębnianiu segmentów operacyjnych Zarząd Spółki dominującej kieruje się liniami produktowymi, które reprezentują główne usługi oraz wyroby dostarczane przez Grupę. W okresie objętym sprawozdaniem Grupa nie wprowadziła podziału na segmenty działalności z uwagi na jednolity charakter działalności spółek z Grupy.

Konsolidacja

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 roku. Przez kontrolę rozumie się zdolność wpływania na politykę finansową i operacyjną spółki zależnej w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

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



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy





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

Spółki zależne obejmowane są metodą pełną konsolidacji.

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

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

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

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

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

Połączenia jednostek gospodarczych

Transakcje połączenia jednostek gospodarczych, wchodzące w zakres MSSF 3, rozliczane są metodą przejęcia.

Na dzień objęcia kontroli aktywa i pasywa jednostki przejmowanej są wyceniane zasadniczo według wartości godziwej oraz zgodnie z MSSF 3 identyfikowane są aktywa i zobowiązania, bez względu na to czy były one ujawniane w sprawozdaniu finansowym przejmowanej jednostki przed przejęciem.

Zapłata przekazana w zamian za kontrolę obejmuje wydane aktywa, zaciągnięte zobowiązania oraz wyemitowane instrumenty kapitałowe, wycenione w wartości godziwej na dzień przejęcia. Elementem zapłaty jest również warunkowa zapłata, wyceniana w wartości godziwej na dzień przejęcia. Dodatkowe koszty przeprowadzenia połączenia (doradztwo, wyceny itp.) nie stanowią zapłaty za przejęcie, lecz ujmowane są w dacie poniesienia jako koszt.

Wartość firmy (zysk) kalkulowana jest jako różnica dwóch wartości:

- suma zapłaty przekazanej za kontrolę, udziałów niedających kontroli oraz wartości godziwej pakietów udziałów (akcji) posiadanych w jednostce przejmowanej przed datą przejęcia oraz
- wartość godziwa możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki.

Nadwyżka sumy skalkulowanej w sposób wskazany powyżej ponad wartość godziwą możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki jest ujmowana w aktywach skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej jako wartość firmy. Wartość firmy odpowiada płatności dokonanej przez przejmującego w oczekiwaniu na przyszłe korzyści ekonomiczne z tytułu aktywów, których nie można pojedynczo zidentyfikować ani osobno ująć. Po początkowym ujęciu wartość firmy zostaje wyceniona według ceny nabycia pomniejszonej o łączne odpisy z tytułu utraty wartości.

W przypadku gdy w/w suma jest niższa od wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki, różnica ujmowana jest niezwłocznie w rachunku zysków i strat. Grupa ujmuje zysk z przejęcia w pozycji pozostałych przychodów operacyjnych.

W przypadku połączeń jednostek znajdujących się pod wspólną kontrolą, Grupa nie stosuje regulacji wynikających z MSSF 3, lecz rozlicza takie transakcje metodą łączenia udziałów w następujący sposób:

- aktywa i pasywa jednostki przejmowanej ujmowane są w wartości bilansowej. Za wartość bilansową uznaje się raczej tę wartość, która określona została pierwotnie przez podmiot kontrolujący, niż wartości wynikające z jednostkowego sprawozdania finansowego jednostki przejmowanej,
- wartości niematerialne oraz zobowiązania warunkowe ujmowane są na zasadach stosowanych przez jednostkę przed połączeniem, zgodnie z właściwymi MSSF,
- nie powstaje wartość firmy - różnica pomiędzy przekazaną zapłatą a nabytymi aktywami netto jednostki kontrolowanej ujmowana jest bezpośrednio w kapitale, w pozycji zyski zatrzymane,
- udziały niedające kontroli wyceniane są w proporcji do wartości bilansowej aktywów netto kontrolowanej jednostki,





- dokonywane jest przekształcenie danych porównawczych w taki sposób, jakby połączenie miało miejsce na początek okresu porównawczego. Jeżeli data powstania stosunku podporządkowania nad jednostką jest późniejsza niż początek okresu porównawczego, dane porównawcze prezentowane są od momentu, kiedy po raz pierwszy powstał stosunek podporządkowania.

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

Jednostki stowarzyszone to takie jednostki, nad którymi Spółka dominująca nie sprawuje kontroli, ale na które wywiera znaczący wpływ, uczestnicząc w ustalaniu polityki finansowej i operacyjnej.

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych są ujmowane początkowo w cenie nabycia, a następnie wyceniane z zastosowaniem metody praw własności. Na moment powstania znaczącego wpływu ustalana jest wartość firmy jako różnica pomiędzy ceną nabycia inwestycji a wartością godziwą aktywów netto przypadających na inwestora. Wartość firmy ujmowana jest w wartości bilansowej inwestycji w jednostkach stowarzyszonych.

Wartość bilansowa inwestycji w jednostkach stowarzyszonych jest powiększana lub pomniejszana o:

- udział Spółki dominującej w zyskach lub stratach jednostki stowarzyszonej,
- udział Spółki dominującej w innych całkowitych dochodach jednostki stowarzyszonej, wynikających m.in. z przeszacowania rzeczowych aktywów trwałych oraz z tytułu różnic kursowych z przeliczenia jednostek zagranicznych. Kwoty te wykazuje się w korespondencji z odpowiednią pozycją „Skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów”,
- zyski i straty wynikające z transakcji pomiędzy Grupą a jednostką stowarzyszoną, które podlegają wyłączeniom konsolidacyjnym do poziomu posiadanego udziału,
- otrzymane wypłaty z zysku wypracowanego przez jednostkę stowarzyszoną, które obniżają wartość bilansową inwestycji.

Transakcje w walutach obcych

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

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

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

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

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

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

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

Koszty finansowania zewnętrznego

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

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

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

Wartość firmy

Wartość firmy ujmowana jest początkowo zgodnie z MSSF 3 (patrz wyżej podpunkt dotyczący połączeń jednostek gospodarczych). Wartości firmy nie amortyzuje się, zamiast tego corocznie przeprowadzany jest test na utratę wartości zgodnie z MSR 36 (patrz podpunkt dotyczący utraty wartości niefinansowych aktywów trwałych).

Wartości niematerialne

Wartości niematerialne obejmują głównie oprogramowanie komputerowe.

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



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

Grupa	Okres
Oprogramowanie komputerowe	2 lata

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

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

Grupa	Okres
Maszyny i urządzenia	3-10 lat
Środki transportu	5 lat
Pozostałe środki trwałe	3-10 lat

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

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

Aktywa w leasingu

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

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

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

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

Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Corocznemu testowi na utratę wartości podlegają następujące składniki aktywów:

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





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

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

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

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

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

Instrumenty finansowe

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

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

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

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

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

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

Aktywa finansowe

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

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

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

Wszystkie aktywa finansowe, za wyjątkiem wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, podlegają ocenie na każdy dzień bilansowy ze względu na wystąpienie przesłanek utraty ich wartości. Składnik aktywów finansowych podlega odpisom aktualizującym,



jeżeli istnieją obiektywne dowody świadczące o utracie jego wartości. Przesłanki utraty wartości analizowane są dla każdej kategorii aktywów finansowych odrębnie, co zostało zaprezentowane poniżej.

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

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

- aktywa długoterminowe w pozycji „Należności i pożyczki” oraz
- aktywa krótkoterminowe w pozycjach „Pożyczki”, „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności” oraz „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty”.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wszystkie inne aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są w wartości godziwej. Zyski i straty z wyceny ujmowane są jako pozostałe całkowite dochody i kumulowane w kapitale z aktualizacji wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, za wyjątkiem odpisów z tytułu utraty wartości oraz różnic kursowych od aktywów pieniężnych, które ujmowane w wyniku finansowym. W wyniku finansowym ujmowane są również odsetki, które byłyby rozpoznane przy wycenie tych składników aktywów finansowych według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej.

Odwrócenie odpisów z tytułu utraty wartości aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży ujmowane jest w pozostałych całkowitych dochodach, za wyjątkiem odpisów aktualizujących wartość instrumentów dłużnych, których odwrócenie ujmowane jest w wyniku finansowym, jeżeli wzrost wartości instrumentu może być obiektywnie łączony ze zdarzeniem następującym po rozpoznaniu utraty wartości.

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

Zobowiązania finansowe

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

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





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

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

Rachunkowość zabezpieczeń

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

Zapasy

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

Wyroby gotowe

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

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

Produkcja w toku

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

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

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

Kapitał własny

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

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

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

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

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

Płatności w formie akcji

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



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy





Świadczenia pracownicze

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

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

Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

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

Rezerwy na niewykorzystane urlopy

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

Odprawy emerytalne

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

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

Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Termin poniesienia oraz kwota wymagająca uregulowania może być niepewna. Nie tworzy się rezerw na przyszłe straty operacyjne.

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

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

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

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

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

Rozliczenia międzyokresowe

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

W pozycji „Rozliczeń międzyokresowych” zawartej w pasywach prezentowane są przychody przyszłych okresów obejmujące w szczególności równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów wpłat na poczet zakupu lokali, których przekazanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych.

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

Przychody ze sprzedaży

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

Sprzedaż towarów i produktów



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy





Przychody są ujmowane w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności towarów zostały przekazane nabywcy. Przychody ze sprzedaży lokali ujmowane są w momencie przeniesienia własności tych lokali umową sprzedaży po zakończeniu realizacji obiektu i uzyskaniu prawa użytkowania lokali.
Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

Odsetki i dywidendy

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

Koszty operacyjne

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

Podatek dochodowy (wraz z podatkiem odroczonym)

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

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

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

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

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

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

Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki dominującej kieruje się osądem przy dokonywaniu licznych szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych przez Zarząd. Informacje o dokonanych szacunkach i założeniach, które są znaczące dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane poniżej.

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dominującej dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 31.12.2014 roku Zarząd ocenia, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Grupę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku. Wartość bilansowa aktywów trwałych podlegających amortyzacji prezentowana jest w notach nr 6.

Rezerwy

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

Aktywa na podatek odroczony

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



Korekta błędów oraz zmiana zasad rachunkowości

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie dokonano zmian zasad rachunkowości opisanych w pkt c) oraz nie dokonano korekt błędów, które miałyby wpływ na dane finansowe prezentowane za porównywalne okresy.

1. Segmenty operacyjne

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

2. Przejęcia oraz sprzedaż jednostek zależnych

Przejęcia

W okresie sprawozdawczym Grupa nie dokonała transakcji połączenia jednostek gospodarczych.

Sprzedaż jednostek zależnych

W okresie sprawozdawczym objętych sprawozdaniem finansowym nie wystąpiło dane zagadnienie.

3. Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

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

4. Wartość firmy

W okresach objętych sprawozdaniem finansowym dane zagadnienie nie występuje.

5. Wartości niematerialne

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

	Oprogramowanie komputerowe	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
Stan na 31.12.2014			
Wartość bilansowa brutto	115		115
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(84)		(84)
Wartość bilansowa netto	31		31
Stan na 31.12.2013			
Wartość bilansowa brutto	96		96
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(45)		(45)
Wartość bilansowa netto	51		51

	Oprogramowanie komputerowe	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2014 roku			
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2014 roku	51		51
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-		-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	19		19
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-		-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-		-
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-		-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-		-
Amortyzacja (-)	(39)		(39)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-		-
Odwrócenie odpisów aktualizujących	-		-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-		-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2014 roku	31		31



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy





	Oprogramowanie komputerowe	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2013 roku			
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2013 roku	18		18
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-		-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	67		67
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-		-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-		-
Inne zmiany (rekasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-		-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-		-
Amortyzacja (-)	(34)		(34)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-		-
Odwrocenie odpisów aktualizujących	-		-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-		-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2013 roku	51		51

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

- „Koszty ogólnego zarządu” – 2014 rok 31 tys. PLN (2013 rok: 29 tys. PLN),
- „Koszt własny sprzedaży” – 2014 rok 8 tys. PLN (2013 rok: 5 tys. PLN),

W 2014 roku Grupa nie dokonała odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości

Wartości niematerialne nie stanowią zabezpieczenia zobowiązań Grupy.



6. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 31.12.2014							
Wartość bilansowa brutto		8 059	348	1 977	359		10 743
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące		(227)	(184)	(790)	(157)		(1 358)
Wartość bilansowa netto		7 832	164	1 187	202		9 385
Stan na 31.12.2013							
Wartość bilansowa brutto		4 351	273	1 361	399		6 384
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące		(88)	(104)	(442)	(144)		(778)
Wartość bilansowa netto		4 263	169	919	255		5 606

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2014 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2014 roku	-	4 263	169	919	255		5 606
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-		-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	3 708	75	586	35		4 404
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-	-	-	-		-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	(35)	-		(35)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	-	-	-		-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-	-	-	-		-
Amortyzacja (-)	-	(139)	(80)	(283)	(88)		(590)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-		-
Odwrócenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-		-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-	-	-	-		-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2014 roku	-	7 832	164	1 187	202		9 385



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy





	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2013 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2013 roku	-	3 024	-	750	150		3 924
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-		-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	1 321	273	426	228		2 248
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-	-	-	-		-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	(6)	-		(6)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	-	-	-		-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-	-	-	-		-
Amortyzacja (-)	-	(82)	(104)	(251)	(123)		(560)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-		-
Odwrocenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-		-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)	-	-	-	-	-		-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2013 roku	-	4 263	169	919	255		5 606



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy





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

	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013
Koszt własny sprzedaży	294	196
Koszty ogólnego zarządu	367	364
Koszty sprzedaży		
Cena nabycia (koszt wytworzenia) innych aktywów		
Inne		
Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	661	560

W 2014 roku Grupa nie dokonała odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych

Otrzymana w 2014 roku kwota odszkodowań uzyskanych od stron trzecich z tytułu utraty wartości lub utracenia pozycji rzeczowych aktywów trwałych wyniosła 3 tys. PLN (2013 rok: 28 tys. PLN) i została ujęta w „Pozostałych przychodach operacyjnych” skonsolidowanego rachunku zysków i strat.

Rzeczowe aktywa trwałe nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Grupy.

7. Aktywa w leasingu

7.1. Leasing finansowy

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



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 31.12.2014							
Wartość bilansowa brutto	-	-	-	902	-	-	902
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	-	-	(375)	-	-	(375)
Wartość bilansowa netto	-	-	-	527	-	-	527
Stan na 31.12.2013							
Wartość bilansowa brutto	-	-	-	399	-	-	399
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	-	-	(116)	-	-	(116)
Wartość bilansowa netto	-	-	-	283	-	-	283

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

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	razem
Stan na 31.12.2014				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	224	127	-	351
Koszty finansowe (-)			-	
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	224	127	-	351
Stan na 31.12.2013				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	107	133	-	240
Koszty finansowe (-)			-	
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	107	133	-	240



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



Grupa na podstawie umów leasingu finansowego użytkuje samochody.
Wykaz zawartych umów leasingu przedstawia poniższa tabela:

LP	Umowa	Przedmiot leasingu	Wartość umowy	Okres obowiązywania umowy		Oprocentowanie	Zabezpieczenie
				od	do		
1	NJ0334	Ford Kuga	105 655,74	2011-12-29	2015-11-18	WIBOR 1M + marża	weksel własny in blanco
2	NH863B	Ford Focus	50 409,83	2011-12-29	2015-11-03	WIBOR 1M + marża	weksel własny in blanco
3	NJ925G	Audi Q5	158 536,59	2011-12-29	2015-12-03	WIBOR 1M + marża	weksel własny in blanco
4	37126	VW Jetta	48.300,00	2014-10-31	2015-11-05	zmiennie	weksel własny in blanco
5	13/03553/LO	BMW	125 691,06	2013-10-07	2016-09-30	WIBOR 1M + marża	weksel własny in blanco
6	14/015054	BMW	329 268,30	2014-08-26	2017-09-25	WIBOR 1M + marża	weksel własny in blanco

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

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

7.2. Leasing operacyjny

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

8. Nieruchomości inwestycyjne

W skład nieruchomości inwestycyjnych wchodzi następujące grunty:

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

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE (MODEL CENY NABYCIA)		
	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013
Wartość bilansowa netto na początek okresu	8 750	8 750
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych		
Nabycie nieruchomości		
Aktywowanie późniejszych nakładów		
Sprzedaż spółki zależnej (-)		
Zbycie nieruchomości (-)		
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.)		
Amortyzacja (-)		
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)		
Odwrocenie odpisów aktualizujących		
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)		
Wartość bilansowa netto na koniec okresu, w tym:	8 750	8 750
Wartość bilansowa brutto	8 750	8 750
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące (-)	-	-



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



9. Aktywa oraz zobowiązania finansowe

9.1. Kategorie aktywów oraz zobowiązań finansowych

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

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

	Nota	*Kategorie instrumentów finansowych wg MSR 39							Razem
		PiN	AWG-O	AWG-W	IUTW	ADS	IPZ	Poza MSR39	
Stan na 31.12.2014									
<i>Aktywa trwałe:</i>									
Należności i pożyczki	9.2	2 655	-	-	-	-	-	-	2 655
Pochodne instrumenty finansowe	9.3		-	-	-	-	-	-	
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	9.4	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Aktywa obrotowe:</i>									
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	12	10 434	-	-	-	-	-	548	10 982
Pożyczki	9.2	62	-	-	-	-	-		62
Pochodne instrumenty finansowe	9.3		-	-	-	-	-		
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	9.4		-	-	-	-	-		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	31 053	-	-	-	-	-		31 053
Kategoria aktywów finansowych razem		43 204	-	-	-	-	-	548	44 752
Stan na 31.12.2013									
<i>Aktywa trwałe:</i>									
Należności i pożyczki	9.2	409	-	-	-	-	-	-	409
Pochodne instrumenty finansowe	9.3		-	-	-	-	-	-	
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	9.4		-	-	-	-	-	-	
<i>Aktywa obrotowe:</i>									
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	12	2 376	-	-	-	-	-	4 149	6 525
Pożyczki	9.2		-	-	-	-	-		
Pochodne instrumenty finansowe	9.3		-	-	-	-	-		
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	9.4		-	-	-	-	-		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13		-	-	-	-	-	13 798	13 798
Kategoria aktywów finansowych razem		2 785	-	-	-	-	-	17 947	20 732



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



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

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

	Nota	*Kategorie instrumentów finansowych wg MSR 39					Razem
		ZWG-O	ZWG-W	ZZK	IPZ	Poza MSR39	
Stan na 31.12.2014							
Zobowiązania długoterminowe:							
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9.5	-	-	30 225	-	-	30 225
Leasing finansowy	7	-	-	127	-	-	127
Pochodne instrumenty finansowe	9.2	-	-		-	-	
Pozostałe zobowiązania	18	-	-		-	-	
Zobowiązania krótkoterminowe:							
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	18	-	-	9 923	-	632	10 555
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9.5	-	-		-		
Leasing finansowy	7	-	-	224	-		224
Pochodne instrumenty finansowe	9.2	-	-		-		
Kategoria zobowiązań finansowych razem		-	-	40 499	-	632	41 131
Stan na 31.12.2013							
Zobowiązania długoterminowe:							
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9.5	-	-	21 523	-	-	21 523
Leasing finansowy	7	-	-	133	-	-	133
Pochodne instrumenty finansowe	9.2	-	-		-	-	
Pozostałe zobowiązania	18	-	-		-	-	
Zobowiązania krótkoterminowe:							
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	18	-	-	12 016	-	362	12 378
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9.5	-	-		-		
Leasing finansowy	7	-	-	107	-		107
Pochodne instrumenty finansowe	9.2	-	-		-		
Kategoria zobowiązań finansowych razem		-	-	34 141	-		34 141

Informacje o obligacjach korporacyjnych, kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach zaprezentowano w pkt 3.3 Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy, stanowiącego załącznik skonsolidowanego sprawozdania finansowego.



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



9.2. Należności i pożyczki

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

	31.12.2014	31.12.2013
<i>Aktywa trwałe:</i>		
Należności	-	319
Pożyczki	2 655	90
Należności i pożyczki długoterminowe	2 655	409
<i>Aktywa obrotowe:</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	10 982	6 525
Pożyczki	62	-
Należności i pożyczki krótkoterminowe	11 044	6 525
Należności i pożyczki, w tym:	13 699	6 934
Należności (nota nr 12)	10 982	6 844
Pożyczki (nota nr 9.2)	2 717	90

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

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

	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013
Wartość brutto		
Saldo na początek okresu	90	-
Połączenie jednostek gospodarczych	-	-
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	2 754	90
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	56	-
Splata pożyczek wraz z odsetkami (-)	(183)	-
Sprzedaż jednostek zależnych (-)	-	-
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	2 717	-
Odpisy z tytułu utraty wartości		
Saldo na początek okresu	-	-
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	-
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-
Odpisy wykorzystane (-)	-	-
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	2 717	90

Grupa nie dokonała odpisów aktualizujących wartość pożyczek.

9.3. Pochodne instrumenty finansowe

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

9.4. Pozostałe aktywa finansowe

W okresach objętych sprawozdaniem nie występują pozostałe aktywa finansowe.



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



9.5. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

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

	Zobowiązania krótkoterminowe		Zobowiązania długoterminowe	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:				
Kredyty w rachunku kredytowym			-	12 251
Kredyty w rachunku bieżącym				
Pożyczki				
Dłużne papiery wartościowe			30 225	9 272
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu			30 225	21 523
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem			30 225	21 523



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



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 9.7.

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

Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2014

Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2014							
	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
				w walucie	w PLN	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31.12.2014							
Obligacje LOKUM Deweloper S.A.	PLN	WIBOR 6M + marża	17.10.2017 r.		30 225		30 225
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2014					30 225	-	30 225
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2013							
Stan na 31.12.2013							
Kredyt inwestycyjny - realizacja inwestycji	PLN	WIBOR 3M + marża	01.10.2015	-	12. 251	-	12 251
Obligacje LOKUM 6 objęte przez D. Olczyka	PLN	WIBOR 3M + marża	31.12.2015		9 272		9 272
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2013					21 523	-	21 523

Kredyty i obligacje oprocentowane są na bazie zmiennych stóp procentowych w oparciu o referencyjną stopę WIBOR 3M dla kredytów, i WIBOR 6M dla obligacji z wyjątkiem pierwszego okresu odsetkowego dla którego wynosi 2,21 % . Marża obligacji jest zmienna w zależności od wartości wskaźnika dzwigni finansowej i może wynosić od 3,8-4,8% w skali roku.



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



9.6. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

17 października 2014 roku zakończyła się emisja trzyletnich obligacji korporacyjnych Lokum Deweloper S.A. Spółka wyemitowała zabezpieczone obligacje na okaziciela o łącznej wartości nominalnej 30 mln PLN (próg emisji 25 mln PLN). Zabezpieczeniem papierów serii A jest hipoteka na działce o wartości 35 mln PLN. Oprocentowanie obligacji jest zmienne, ustalone według stawki WIBOR 6M + 3,80%, przy czym marża może się zmieniać zgodnie z warunkami emisji. Dla pierwszego okresu odsetkowego stawka referencyjna wynosi 2,21 %. 18 grudnia 2014 roku Spółka 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.

Zawarte przez Grupę umowy leasingowe zabezpieczone są weksłami własnymi in blanco. Wartość zobowiązań z tytułu leasingu na dzień 31.12.2014 wynosi 351 tys. PLN.

9.7. Pozostałe informacje dotyczące instrumentów finansowych

9.7.1. Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych

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

Klasa instrumentu finansowego	Nota nr	31.12.2014		31.12.2013	
		Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:					
Pożyczki	9.2	2 717	2 717	90	90
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	12	10 982	10 982	6 844	6 844
Pochodne instrumenty finansowe	9.3	-	-	-	-
Papiery dłużne	9.4	-	-	-	-
Akcje spółek notowanych	9.4	-	-	-	-
Udziały, akcje spółek nienotowanych*	9.4	-	-	-	-
Jednostki funduszy inwestycyjnych	9.4	-	-	-	-
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych	9.4	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	31 053	31 053	13 798	13 798
Zobowiązania:					
Kredyty w rachunku kredytowym	9.5	-	-	12 251	12 077
Kredyty w rachunku bieżącym	9.5	-	-	-	-
Pożyczki	9.5	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	9.5	30 225	30 225	9 272	11 974
Leasing finansowy	7	351	351	240	212
Pochodne instrumenty finansowe	9.3	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	18	10 555	10 555	12 378	11 256

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

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

9.7.2. Przekwalifikowanie

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

9.7.3. Wyłączenie z bilansu

Na dzień 31.12.2014 Grupa Kapitałowa nie posiadała aktywów finansowych, których przeniesienia nie kwalifikują się do wyłączenia z bilansu.



10. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony

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

	Nota nr	31.12.2014	31.12.2013
<i>Saldo na początek okresu:</i>			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		91	80
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		50	30
Podatek odroczony per saldo na początek okresu		41	50
<i>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</i>			
Rachunek zysków i strat (+/-)	22	(4)	(9)
Inne całkowite dochody (+/-)		-	-
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych		-	-
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)		-	-
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:		37	41
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		105	91
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		68	50

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	rozliczenie połączenia	
Stan na 31.12.2014					
<i>Aktywa:</i>					
Wartości niematerialne	-	-	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-
Zapasy	-	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-
Kontrakty budowlane	-	-	-	-	-
Inne aktywa	-	-	-	-	-
<i>Zobowiązania:</i>					
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	24	(1)	-	-	23
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	110	130	-	-	240
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	288	2	-	-	290
Inne zobowiązania	-	-	-	-	-
<i>Inne:</i>					
Nierozliczone straty podatkowe	55	(55)	-	-	-
Razem różnice przejściowe	477	76	-	-	553
Stawka podatku	19%				19%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	90				105

Na dzień 31.12.2014 w Grupie kapitałowej nie występują straty do rozliczenia.



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



Rezerwa na odroczony podatek dochodowy:

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	rozliczenie połączenia	
Stan na 31.12.2014					
Aktywa:					
Wartości niematerialne	3	(3)	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	259	(63)	-	-	196
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-
Zapasy	-	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-
Kontrakty budowlane	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	162	-	-	162
Zobowiązania:					
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	-	-	-	-	-
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	-	-	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-	-	-	-
Inne zobowiązania	-	-	-	-	-
Inne:	-	-	-	-	-
Razem różnice przejściowe	262	96	-	-	358
Stawka podatku	19%				19%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	50				68

11. Zapasy

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

	31.12.2014	31.12.2013
Materiały	29	21
Półprodukty i produkty w toku	112 353	111 614
Produkty gotowe	20 543	19 404
Towary	3 409	7 074
Wartość bilansowa zapasów razem	136 334	138 113

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

W 2014 roku Grupa Kapitałowa ujęła w działalności operacyjnej skonsolidowanego rachunku zysków i strat koszty sprzedanych zapasów oraz nieprzypisane pośrednie koszty produkcji łącznie w kwocie 97 571 tys. PLN (2013 rok: 73 402 tys. PLN,).

W okresach objętych sprawozdaniem Grupa nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

Należności długoterminowe:

	31.12.2014	31.12.2013
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-
Kaucje wpłacone z innych tytułów	-	-
Pozostałe należności	-	319
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	-	-
Należności długoterminowe	-	319



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



Należności krótkoterminowe:

	31.12.2014	31.12.2013
<i>Aktywa finansowe (MSR 39):</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	2 114	1 296
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-	(35)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	2 114	1 261
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	-	-
Środki należne z tytułu otwartego rachunku powierniczego	2 235	-
Należności z tytułu nieruchomości przejętych pod drogi publiczne	1 116	1 116
Inne należności	-	-
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych (-)	-	-
Pozostałe należności finansowe netto	-	-
Należności finansowe	5 465	2 377
<i>Aktywa niefinansowe (poza MSR 39):</i>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	2 827	2 303
Przedpłaty i zaliczki	2 690	1 846
Pozostałe należności niefinansowe	-	-
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	-	-
Należności niefinansowe	5 517	4 149
Należności krótkoterminowe razem	10 982	6 526

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

Grupa Kapitałowa dokonała oceny należności ze względu na utratę ich wartości zgodnie ze stosowaną polityką rachunkowości (patrz podpunkt c) w punkcie „Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości”). Odpisy aktualizujące wartość należności, które w 2013 roku obciążały pozostałe koszty operacyjne skonsolidowanego rachunku zysków i strat wyniosły:

- w odniesieniu do krótkoterminowych należności finansowych - 35 tys. PLN.

W roku 2014 Grupa Kapitałowa rozwiązała utworzone rok wcześniej odpisy i nie utworzyła nowych.

Odpisy aktualizujące wartość należności długoterminowych nie wystąpiły w roku 2014 ani w roku 2013.

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

	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013
Stan na początek okresu	35	64
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	35
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	(35)	-
Odpisy wykorzystane (-)	-	(64)
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
Stan na koniec okresu	0	35

13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31.12.2014	31.12.2013
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	523	2 101
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	1	-
Środki pieniężne w kasie	63	67
Depozyty krótkoterminowe	5 304	11 630
JU subfunduszu Quercus Ochrony Kapitału	25 162	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	31 053	13 798

Na dzień 31.12.2014r. środki pieniężne w kwocie 4 836 849,09 zł podlegały ograniczeniom w dysponowaniu z tytułu zawartych z PKO BP S.A. umów kredytu inwestorskiego, na mocy których środki pieniężne pochodzące z wpłat od nabywców lokali realizowanych w ramach kredytowanych przedsięwzięć inwestycyjnych zgromadzone są na rachunku wyodrębnionych wpływów.



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



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

14. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana

Grupa nie posiada aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży.
W okresach objętych sprawozdaniem Grupa nie prowadziła działalności, która została zaniechana.

15. Kapitał własny

15.1. Kapitał podstawowy

Podmiot dominujący LOKUM DEVELOPER S.A. został zarejestrowany w 2011 roku. Na dzień 31.12.2014 kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosił 3.000.000 PLN. i składał się z 15 000 000 sztuk akcji o wartości nominalnej 0,20 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone.

W dniu 26.01.2012 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie LOKUM DEVELOPER S.A. podjęło uchwałę o dokonaniu podziału wszystkich akcji Spółki poprzez obniżenie wartości nominalnej akcji przy jednoczesnym zwiększeniu ilości akcji bez zmian wysokości kapitału zakładowego Spółki w stosunku 1:5. W wyniku podziału w miejsce każdej dotychczasowej akcji Spółki o wartości nominalnej 1 zł powstało 5 nowych akcji o wartości nominalnej 0,20 zł każda.

Wszystkie akcje w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy oraz każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

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

	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013
Akcje wyemitowane i w pełni opłacone:		
Liczba akcji na początek okresu	15 000 000	15 000 000
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)		
Emisja akcji		
Split akcji 1:5		
Umorzenie akcji (-)		
Liczba akcji na koniec okresu	15 000 000	15 000 000

Akcjonariat

Na dzień 31.12.2014 roku struktura akcjonariatu Lokum Deweloper S.A. przedstawiała się następująco:

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Stan na 31.12.2014				
Halit S.à r.l.	15 000	15 000	0,20	100%
Razem	15 000	15 000		100%

Spółka Halit S.à r.l. (Société à responsabilité limitée) z siedzibą w Luksemburgu, 23 Rue Aldringen wpisaną do luksemburskiego rejestru spółek pod numerem B 170114 jest kontrolowana i zarządzana przez Dariusza Olczyka.

Zmiany w Akcjonariacie Lokum Deweloper S.A.

W dniu 30.10.2014 roku spółka Halit S.à r.l. zawarła ze spółką Halit Limited umowę na podstawie której spółka Halit S.à r.l. nabyła 218.511 akcji spółki Lokum Deweloper S.A., w której posiadaniu była spółka Halit Limited. Na skutek ww. umowy Spółka Halit S.à r.l. na dzień 30.10.2014 była właścicielem 2.093.511 akcji dających 13,96 procentowy udział w kapitale zakładowym Spółki. Pozostałe akcje spółki należały do Halit Limited.

W dniu 02.12.2014 roku spółka Halit S.à r.l. zawarła ze spółką Halit Limited umowę, na podstawie której spółka Halit S.à r.l. nabyła pozostałe 12.906.489 akcji spółki Lokum Deweloper S.A., w której posiadaniu była spółka Halit Limited. Na skutek ww. umowy Halit S.à r.l. na dzień 31.12.2014 była właścicielem 15.000.000 akcji Spółki dających 100 procentowy udział w kapitale zakładowym Spółki.



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



15.2. Pozostałe kapitały

Prezentowane w pozycji pozostałe kapitały kwoty są wynikiem następujących zdarzeń:

- Rok 2009 (stan początkowy 240 tys. PLN) – kwota 18 593 tys. zł dotyczy wkładu wniesionego przez Dariusza Olczyk do Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 2 sp. k. oraz wpłaty na poczet objęcia certyfikatów w FORUM XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty.
- Rok 2010 – kwota (10 234) tys. zł dotyczy wypłaty na rzecz Dariusza Olczyka tytułem zwrotu wkładu w Olczyk Sp. z o.o. LOKUM sp. k. po przekształceniu spółki w Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 2 S.K.A. oraz wpłaty na poczet objęcia certyfikatów w FORUM XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty.
- Rok 2011 – kwota 22.308 tys. zł dotyczy wpłat na poczet objęcia certyfikatów w FORUM XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty; kwota 864 tys. zł wynika ze zmian struktury grupy kapitałowej LOKUM DEWELOPER (transakcje z podmiotami niekontrolującymi).
- Rok 2012 – kwota (988) tys. zł wynika ze zmian struktury grupy kapitałowej LOKUM DEWELOPER (transakcje z podmiotami niekontrolującymi); kwota (2 044) tys. PLN dotyczy pokrycia strat z lat ubiegłych.
- Rok 2013 – kwota (2 832) tys. zł dotyczy pokrycia strat z kapitału zapasowego w grupie kapitałowej LOKUM DEWELOPER.
- Rok 2014 – kwota (6 099) tys. zł dotyczy pokrycia strat z kapitału zapasowego w grupie kapitałowej LOKUM DEWELOPER.

15.3. Programy płatności akcjami

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

15.4. Udziały niedające kontroli

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

	31.12.2014	31.12.2013
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM sp.k.	1 446	2 224
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 2 sp.k.	(34)	3
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 3 sp.k.	(43)	35
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 4 sp.k.	792	(216)
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 5 sp.k.	(105)	(23)
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 6 sp.k.	34	68
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 7 sp.k.	(68)	(17)
Olczyk Sp. z o.o. LD SKA	1 143	
Udziały niedające kontroli razem	3 165	2 074

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wartość udziałów niedających kontroli uległa zmianie z tytułu wniesienia aportu na kapitał zapasowy przez udziałowca mniejszościowego, wypłaty dywidendy oraz z tytułu rozliczenia dochodów całkowitych w części przypadającej na podmioty niekontrolujące, co prezentuje poniższa tabela:

	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013
Saldo na początek okresu	2 074	1 661
<i>Zmiana struktury Grupy (transakcje z podmiotami niekontrolującymi):</i>		
Wpłaty właściciela	-	-
Sprzedaż jednostek zależnych poza Grupę - rozliczenie udziałów niedających kontroli (-)	-	-
Udział mniejszości w agio	1 143	-
Dywidendy	(2 273)	(1 581)
<i>Dochody całkowite:</i>		
Zysk (strata) netto za okres (+/-)	2 221	1 994
Inne całkowite dochody za okres (po opodatkowaniu) (+/-)		
Inne zmiany		
Saldo udziałów niedających kontroli na koniec okresu	3 165	2 074

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



16. Świadczenia pracownicze

16.1. Koszty świadczeń pracowniczych

	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013
Koszty wynagrodzeń	3 715	2 803
Koszty ubezpieczeń społecznych	755	684
Koszty programów płatności akcjami	-	-
Koszty przyszłych świadczeń (rezerwy na nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne)	109	135
Koszty świadczeń pracowniczych razem	4 579	3 622

16.2. Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

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

	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
<i>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:</i>				
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	-	-	-	-
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	240	110	-	-
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	240	110	-	-
<i>Inne długoterminowe świadczenia pracownicze:</i>				
Rezerwy na nagrody jubileuszowe	-	-	-	-
Rezerwy na odprawy emerytalne	-	-	23	25
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze	-	-	-	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	240	110	23	25

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

	Rezerwy na inne długoterminowe świadczenia pracownicze			
	nagrody jubileuszowe	odprawy emerytalne	pozostałe	razem
za okres od 01.01 do 31.12.2014 roku				
Stan na początek okresu	-	25	-	12
Zmiany ujęte w rachunku zysków i strat:				
Koszty bieżącego i przeszłego zatrudnienia	-	-	-	13
Koszty odsetek	-	-	-	-
Zyski (-) lub straty (+) aktuarialne	-	(-2)	-	-
Zmiany bez wpływu na rachunek zysków i strat:				
Wyplacone świadczenia (-)	-	-	-	-
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	-
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31.12.2014 roku	-	23	-	25
za okres od 01.01 do 31.12.2013 roku				
Stan na początek okresu	-	12	-	12
Zmiany ujęte w rachunku zysków i strat:				
Koszty bieżącego i przeszłego zatrudnienia	-	13	-	13
Koszty odsetek	-	-	-	-
Zyski (-) lub straty (+) aktuarialne	-	-	-	-
Zmiany bez wpływu na rachunek zysków i strat:				
Wyplacone świadczenia (-)	-	-	-	-
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	-
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31.12.2013 roku	-	25	-	25



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



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

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

- Przyjęto długookresową roczną stopę wzrostu wynagrodzeń na poziomie 5,0%, co stanowi sumę dwu założeń:
 - 1) realnej rocznej stopy wzrostu wynagrodzeń w wysokości 2,5%, oraz
 - 2) długookresowej rocznej stopy inflacji (celu inflacyjnego NBP) na poziomie 2,5%.
- Do dyskontowania przyszłych wypłat świadczeń przyjęto stopę dyskontową w wysokości 2,7%, tj. na poziomie rentowności najbezpieczniejszych długoterminowych papierów wartościowych notowanych na polskim rynku kapitałowym wg stanu na dzień wyceny.
- Prawdopodobieństwa odejść pracowników obliczono na podstawie historycznych danych dotyczących rotacji zatrudnienia w Grupie oraz danych statystycznych dotyczących odejść pracowniczych w branży.
- Umieralność i prawdopodobieństwa dożycia przyjęto zgodnie z Tablicami Trwania Życia 2013, publikowanymi przez Główny Urząd Statystyczny. Przyjęto, że populacja zatrudnionych w Spółce odpowiada średniej dla Polski pod względem umieralności.
- Przyjęto normalny tryb przechodzenia pracowników na emeryturę według szczegółowych zasad zawartych w ustawie emerytalnej, z wyjątkiem tych zatrudnionych, którzy wg informacji dostarczonych przez Spółkę spełnią warunki wymagane do skorzystania z prawa do przejścia na wcześniejszą emeryturę.
- Nie obliczano oddzielnie rezerwy na odprawy rentowe; w zamian nie uwzględniono osób, które przeszły na rentę przy obliczaniu prawdopodobieństw odejść pracowników.
- Oddzielnie obliczano zobowiązania krótkoterminowe (o terminie wymagalności do 1 roku) i zobowiązania długoterminowe (powyżej 1 roku).

17. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

Zobowiązania krótkoterminowe:

	31.12.2014	31.12.2013
Zobowiązania finansowe (MSR 39):		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	9 923	12 016
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych		
Inne zobowiązania finansowe		
Zobowiązania finansowe	9 923	12 016
Zobowiązania niefinansowe (poza MSR 39):		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	632	362
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy		
Zaliczki otrzymane na usługi budowlane		
Inne zobowiązania niefinansowe		
Zobowiązania niefinansowe	632	362
Zobowiązania krótkoterminowe razem	10 555	12 378

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

18. Rozliczenia międzyokresowe

	Rozliczenia krótkoterminowe		Rozliczenia długoterminowe	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe:				
Inne koszty opłacone z góry	102	101	-	-
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	102	101	-	-
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe:				
Przychody przyszłych okresów/wpłaty na lokale	9 508	15 574	-	-
Inne rozliczenia			-	-
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	9 508	15 574	-	-

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



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



19. Umowy o usługę budowlaną

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

20. Przychody i koszty operacyjne

Zgodnie z MSR 18 przychody ze sprzedaży produktów, towarów, materiałów i usług, po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług, rabaty i upusty są rozpoznawalne w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z ich własności zostały przeniesione na kupującego.

Przychody ze sprzedaży i przychody ogółem prezentują się następująco:

	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów, materiałów i usług	126 662	100 503
Pozostałe przychody operacyjne	1 442	91
Przychody finansowe	761	211
Przychody z działalności kontynuowanej, razem	128 565	100 805

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

Podobnie jak w ubiegłym roku sprawozdawczym, podstawowym rodzajem działalności Grupy jest działalność deweloperska.

20.1. Koszty według rodzaju

	Nota	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013
Amortyzacja	5,6	629	560
Świadczenia pracownicze	16	4 579	3 622
Zużycie materiałów i energii		15 193	6 043
Usługi obce		74 770	58 745
Podatki i opłaty		1 447	1 000
Pozostałe koszty rodzajowe		2 628	1 251
Koszty według rodzaju razem		99 246	71 221
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		370	-
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)		1 878	6 331
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (-)			
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu		101 494	77 552

20.2. Pozostałe przychody operacyjne

	Nota	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		28	4
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	8		
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość należności finansowych	12	35	
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość zapasów	11		
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw			
Otrzymane kary i odszkodowania		888	28
Dotacje otrzymane			
Inne przychody		491	59
Pozostałe przychody operacyjne razem		1 442	91



20.3. Pozostałe koszty operacyjne

	Nota	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych			
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	8	-	-
Odpisy z tytułu utraty wartości firmy	4	-	-
Odpisy aktualizujące wartość należności finansowych	12	-	35
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych			
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	11		
Odwroćenie odpisów aktualizujących wartość zapasów (-)	11	-	-
Utworzenie rezerw		-	-
Zapłacone kary i odszkodowania		204	
Inne koszty		222	158
Pozostałe koszty operacyjne razem		426	193

21. Przychody i koszty finansowe

21.1. Przychody finansowe

	Nota	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013
<i>Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:</i>			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	13	545	124
Pożyczki i należności	9.2, 12	34	5
Dłużne papiery wartościowe utrzymywane do terminu wymagalności	9.4	-	-
Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy		-	23
Inne przychody finansowe		182	59
Przychody finansowe razem		761	211

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

Koszty finansowe

	Nota	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013
<i>Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:</i>			
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	7	7	13
Kredyty w rachunku kredytowym	9.5	28	260
Kredyty w rachunku bieżącym	9.5		
Pożyczki	9.5		
Dłużne papiery wartościowe	9.5	773	351
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	18		
Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy		808	624
Inne koszty finansowe		15	55
Koszty finansowe razem		823	679

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



22. Podatek dochodowy

	Nota	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013
Podatek bieżący:			
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy		91	11
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy			
Podatek bieżący		91	11
Podatek odroczony:			
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	10	(4)	(10)
Rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	10		
Podatek odroczony		4	10
Podatek dochodowy razem		95	21

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

	Nota	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013
Wynik przed opodatkowaniem		25 950	22 382
Stawka podatku stosowana przez Spółkę dominującą		19%	19%
Podatek dochodowy wg stawki krajowej Spółki dominującej		4 930	4 253
Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:			
Wyniki spółek nie podlegających opodatkowaniu podatkiem dochodowym.		(5 277)	(4 134))
Udział w zyskach		59	
Przychodów nie podlegających opodatkowaniu (-)		-	(3)
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)		389	12
Wykorzystania uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych (-)		(10)	(107)
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od ujemnych różnic przejściowych (+)	10	-	
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od strat podatkowych (+)	10		
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy (+/-)			
Podatek dochodowy		91	21
Zastosowana średnia stawka podatkowa		19%	19%

Stawki podatkowe stosowane przez LOKUM DEVELOPER S.A. oraz Olczyk Sp. z o.o. , spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej będące podatnikami podatku dochodowego, kształtowały się na następującym poziomie:

	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013
Polska	19%	19%

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

FORUM XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty zgodnie z art. 6 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych jest zwolniony z podatku dochodowego. Również dochody uzyskane przez fundusz z lokat kapitałowych, nie są obciążone podatkiem od zysków kapitałowych (dotyczy to m.in. odsetek od lokat bankowych, dywidend, zbycia instrumentów finansowych).



23. Zysk na akcję i wypłacone dywidendy

23.1. Zysk na akcję

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

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

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

	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	15 000 000	15 000 000
Rozładniający wpływ opcji zamienialnych na akcje		
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	15 000 000	15 000 000
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	23 806	20 366
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,59	1,36
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,59	1,36
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	23 806	20 366
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,59	1,36
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,59	1,36

23.2. Dywidendy

Spółka Dominująca nie wypłacała dywidendy w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

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

	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM sp.k.	2 237	900
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 2 sp.k.		313
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 3 sp.k.	35	42
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 6 sp.k..	1	105



24. Przepływy pieniężne

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

	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	590	560
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	39	
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału		
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)		
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
Koszty odsetek	801	559
Przychody z odsetek i dywidend	(196)	
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)		
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych		
Inne korekty		
Korekty razem	1 234	1 119
Zmiana stanu zapasów	1 779	(5 096)
Zmiana stanu należności	(4 456)	373
Zmiana stanu zobowiązań	(1 823)	665
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	(5 944)	(3 275)
Zmiana stanu z tytułu umów budowlanych		
Zmiany w kapitale obrotowym	(10 444)	(7 333)

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

	31.12.2014	31.12.2013
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w bilansie	31 053	13 798
Korekty:		
Różnice kursowe z wyceny bilansowej środków pieniężnych w walucie		
Niezrealizowane odsetki od środków pieniężnych (-)		
Inne		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w CF	31 053	13 798



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



25. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Podmioty powiązane z Grupą Kapitałową obejmują kluczowy personel kierowniczy, jednostki stowarzyszone, jednostki zależne wyłączone z obowiązku konsolidacji oraz pozostałe podmioty powiązane, do których Grupa zalicza podmioty kontrolowane przez właścicieli Spółki dominującej. Do najważniejszych pozostałych podmiotów powiązanych Grupa zalicza:

Podmiot	Rodzaj powiązania	Komentarz
Dariusz Olczyk	Osobowe, kapitałowe	Przewodniczący Rady Nadzorczej LOKUM DEWELOPER S.A. Prokurent samoistny Olczyk Sp. z o.o. Dyrektor klasy A Lokum Deweloper Ltd. Dyrektor klasy A Lokum SCSp. Właściciel spółki Halit Sarl tj. jednego akcjonariusza spółki LOKUM DEWELOPER S.A. Akcjonariusz: Olczyk Sp. z o.o. LD SKA.
Bartosz Kuźniar	Osobowe, kapitałowe	Prezes Zarządu LOKUM DEWELOPER S.A. Prezes Zarządu Olczyk Sp. z o.o. Prezes zarządu LD Sp. z o.o. Dyrektor klasy A Lokum Deweloper Ltd. Dyrektor klasy A Lokum SCSp. Komandytariusz spółek zależnych: Olczyk Sp. z o.o. LOKUM sp. k. Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 2 sp. k. Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 3 sp. k. Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 4 sp. k. Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 5 sp. k. Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 6 sp. k. Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 7 sp. k.
Marek Kokot	Osobowe, kapitałowe	Dyrektor ds. realizacji inwestycji. Komandytariusz spółek zależnych: Olczyk Sp. z o.o. LOKUM sp. k. Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 2 sp. k. Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 3 sp. k. Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 4 sp. k. Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 5 sp. k. Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 6 sp. k. Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 7 sp. k.
Jacek Dudek	Osobowe, kapitałowe	Z-ca dyrektora ds. realizacji inwestycji. Komandytariusz spółek zależnych: Olczyk Sp. z o.o. LOKUM sp. k. Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 2 sp. k. Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 3 sp. k. Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 4 sp. k. Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 5 sp. k. Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 6 sp. k. Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 7 sp. k.
Roman Eryk Nalberczyński	Osobowe, kapitałowe	Dyrektor sprzedaży. Komandytariusz spółek zależnych: Olczyk Sp. z o.o. LOKUM sp. k. Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 2 sp. k. Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 3 sp. k. Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 4 sp. k. Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 5 sp. k. Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 6 sp. k. Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 7 sp. k.
Sylwia Olczyk	Osobowe	Żona Pana Dariusza Olczyka, Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej LOKUM DEWELOPER S.A.
Jan Olczyk	Osobowe	Syn Pana Dariusza Olczyka, Sekretarz Rady Nadzorczej LOKUM DEWELOPER S.A.



25.1. Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

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

	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	96	96
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy		
Płatności w formie akcji własnych		
Pozostałe świadczenia		
Świadczenia razem	96	96

Szczegółowe informacje o wynagrodzeniach Zarządu Spółki dominującej przedstawiono w notce nr 30.1.

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

W dniu 27 grudnia 2012 r. Lokum Deweloper S.A. zawarła umowę z Prezesem Spółki, Bartoszem Kuźniar, prowadzącym działalność gospodarczą. Przedmiotem tej umowy jest ramowe ustalenie warunków najmu samochodu osobowego. Roczna wartość netto transakcji z tego tytułu w roku 2014 wyniosła 8 tys. PLN

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

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

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

	Pożyczki udzielone	
	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013
Pożyczki udzielone:		
Jednostce dominującej	-	-
Jednostkom zależnym	-	-
Pozostałym podmiotom powiązanym – Halit Sp. z o.o.	2 655	-
Razem	-	-

W okresie sprawozdawczym zostały podpisane następujące umowy z podmiotami wyłączonymi z obowiązku konsolidacji, powiązanymi osobowo:

- W dniu 16.10.2014 roku pomiędzy **Halit Sp. z o.o. (pożyczkobiorca)** z siedzibą we Wrocławiu (50-148), przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101, wpisaną do rejestru przedsiębiorców pod nr 0000522384, dla której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, a **Olczyk Sp. z o.o. LOKUM Sp. k. (pożyczkodawca)** została podpisana umowa pożyczki w formie limitu pożyczki do kwoty 3.000.000,00 PLN. Umowa obowiązuje do 31 grudnia 2017 roku. Odsetki od pożyczki naliczane są według stawki referencyjnej WIBOR dla depozytów sześciomiesięcznych powiększonej o marżę pożyczkodawcy i są płatne wraz ze spłatami pożyczki. Na 31 grudnia 2014 roku wykorzystanie limitu wyniosło 2.625.000,00 PLN.

- W dniu 03.09.2014 roku pomiędzy **Halit Sp. z o.o. (pożyczkobiorca)** z siedzibą we Wrocławiu (50-148), przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101, wpisaną do rejestru przedsiębiorców pod nr 0000522384, dla której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, a **Olczyk Sp. z o.o. (pożyczkodawca)** została podpisana umowa pożyczki w formie limitu pożyczki do kwoty 10.000,00 PLN. Umowa obowiązuje do 31 grudnia 2017 roku. Odsetki od pożyczki naliczane są według stawki referencyjnej WIBOR dla depozytów trzymiesięcznych powiększonej o marżę pożyczkodawcy i są płatne wraz ze spłatami pożyczki. Na 31 grudnia 2014 roku wykorzystanie limitu wyniosło 0,00 PLN.

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





26. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

Na dzień 31.12.2014 roku Grupa nie posiada żadnych aktywów i zobowiązań warunkowych.

27. Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych

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

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

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

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

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

Grupa nie wykorzystuje instrumentów pochodnych jako zabezpieczenie przepływów pieniężnych.

Poniżej przedstawiono najbardziej znaczące ryzyka, na które narażona jest Grupa.

27.1. Ryzyko rynkowe

Analiza wrażliwości na ryzyko walutowe

Większość transakcji w Grupie przeprowadzanych jest w PLN. Ekspozycja Grupy na ryzyko walutowe wynika z zagranicznych transakcji sprzedaży oraz zakupu, które zawierane są przede wszystkim w EUR. Z uwagi na fakt, że Grupa nie dokonuje istotnych transakcji zakupu i sprzedaży towarów i usług w walutach obcych ekspozycja na ryzyko walutowe jest znikoma.

Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej

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

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

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

Na dzień sprawozdawczy Grupa nie dokonuje analizy wrażliwości wyniku finansowego w odniesieniu do potencjalnego wahania stopy procentowej w górę oraz w dół o 1% dla wyemitowanych, wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. i BondSpot S.A. trzyletnich obligacji korporacyjnych Lokum Deweloper S.A. serii A o łącznej wartości nominalnej 30 mln zł. Zgodnie z warunkami emisji obligacji stawka referencyjna dla pierwszego okresu odsetkowego jest stała i wynosi 2,21%.

Grupa nie identyfikuje istotnego ryzyka stopy procentowej dla leasingu finansowego.



27.2. Ryzyko kredytowe

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

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

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

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

27.3. Ryzyko płynności

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

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

	Nota	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przepływy razem przed zdyskontowaniem
		do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31.12.2014							
Kredyty w rachunku kredytowym	9.5			-			
Kredyty w rachunku bieżącym	9.5						
Pożyczki	9.5						
Dłużne papiery wartościowe	9.5			30 225			30 225
Leasing finansowy	7	112	112	127			351
Zobowiązania DiU oraz pozostałe zobowiązania finansowe	18	10 555					10 555
Ekspozycja na ryzyko płynności razem		10 667	112	30 352			41 131
Stan na 31.12.2013							
Kredyty w rachunku kredytowym	9.5			12 251			12 251
Kredyty w rachunku bieżącym	9.5						
Pożyczki	9.5						
Dłużne papiery wartościowe	9.5			9 272			9 272
Leasing finansowy	7	53	54	133			240
Zobowiązania DiU oraz pozostałe zobowiązania finansowe	17	12 378					12 378
Ekspozycja na ryzyko płynności razem		12 431	54	21 656			34 141

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

28. Zarządzanie kapitałem

Grupa Kapitałowa zarządza kapitałem w celu zapewnienia zdolności kontynuowania działalności przez Grupę oraz zapewnienia oczekiwanej stopy zwrotu dla akcjonariuszy i innych podmiotów zainteresowanych kondycją finansową Grupy.

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



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



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

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

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

	31.12.2014	31.12.2013
<i>Kapitał:</i>		
Kapitał własny	148 444	123 547
Pożyczki podporządkowane otrzymane od właściciela		
Kapitał z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy (-)		
Kapitał	148 444	123 547
<i>Źródła finansowania ogółem:</i>		
Kapitał własny	148 444	123 547
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	30 225	21 523
Leasing finansowy	351	240
Źródła finansowania ogółem	179 020	145 310
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,83	0,85
<i>EBITDA</i>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	26 184	22 849
Amortyzacja	700	560
EBITDA	26 884	23 409
<i>Dług:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	30 225	21 523
Leasing finansowy	351	240
Dług	30 576	22 763
Wskaźnik długu do EBITDA	1,14	0,97

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

29. Zdarzenia po dniu bilansowym

- W dniu 13 marca 2015 r. Olczyk Sp. z o.o. LD S.K.A. (LD S.K.A.), spółka zależna, zawarła jako kredytobiorca umowę kredytu inwestycyjnego (Umowa) z Alior Bank S.A., na mocy której LD S.K.A. otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 1.527.930 zł z przeznaczeniem na sfinansowanie części nakładów netto związanych z zakupem lokali użytkowych położonych we Wrocławiu przy ul. Klimasa, a należących do spółek z Grupy. Całkowita wypłata kredytu nastąpi w terminie do dnia 12 kwietnia 2015 r., zaś termin spłaty został ustalony na dzień 28 lutego 2030 r. Umowa wygasa po spłaceniu przez LD S.K.A. zadłużenia.

W dniu 19 marca 2015 roku została zawarta Umowa sprzedaży 50.000 akcji spółki Olczyk Sp. z o.o. LD S.K.A. (dalej jako: „Umowa”) pomiędzy akcjonariuszami: Panem Dariuszem Olczykiem posiadającym na dzień zawarcia Umowy 1 akcję Spółki oraz FORUM XVIII FIZ Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (dalej jako: „Forum”) z siedzibą w Krakowie. W następstwie zawarcia Umowy Pan Dariusz Olczyk objął 50.000 sztuk akcji imiennych zwykłych serii A (wszystkie posiadane w dniu zawarcia Umowy przez Forum), o numerach od 1 - 50.000, o wartości nominalnej 1,00zł każda i tym samym stał się jedynym akcjonariuszem Spółki, któremu przysługuje prawo do 99% zysku spółki.

W dniu 20 marca 2015 roku aktem notarialnym Rep. A nr 3890/2015 została zawiązana spółka komandytowo –akcyjna pod firmą Olczyk Sp. z o.o. Lokum 8 S.K.A. (dalej jako: „Spółka”). Siedzibą Spółki jest Wrocław. Założycielem Spółki i jednocześnie jej Komplementariuszem jest spółka Olczyk Sp. z o.o. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.004,00zł i dzieli się na 50.004 akcji o wartości nominalnej 1,00zł każda, wyemitowanych i objętych w następujący sposób:

- Lokum SCSp z siedzibą w Luksemburgu, adres: 23, Rue Aldringen, L-1118, Luxembourg, wpisaną do Rejestru Działalności Gospodarczej i Spółek („Registre de Commerce et des Sociétés”) pod numerem RCS B 189807, objęło 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) akcji imiennych zwykłych serii A, o numerach od 1 do 50.000,
- Bartosz Kuźniar objął 1 (jedną) akcję imienną serii B1, co do której wyłączone zostaje prawo głosu (akcja niema), uprzywilejowana co do dywidendy w ten sposób, że na akcję serii B1 przypada 3% dywidendy przeznaczonej do podziału między akcjonariuszy, oznaczona numerem 1,



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy



- c) Marek Kokot objął 1 (jedną) akcję imienną serii B2, co do której wyłączone zostaje prawo głosu (akcja niema), uprzywilejowana co do dywidendy w ten sposób, że na akcję serii B2 przypada 2,5% dywidendy przeznaczonej do podziału między akcjonariuszy, oznaczona numerem 1,
- d) Roman Eryk Nalberczyński objął 1 (jedną) akcję imienną serii B3, co do której wyłączone zostaje prawo głosu (akcja niema), uprzywilejowana co do dywidendy w ten sposób, że na akcję serii B3 przypada 1,5% dywidendy przeznaczonej do podziału między akcjonariuszy, oznaczona numerem 1,
- e) Jacek Dudek objął 1 (jedną) akcję imienną serii B4, co do której wyłączone zostaje prawo głosu (akcja niema), uprzywilejowana co do dywidendy w ten sposób, że na akcję serii B4 przypada 1% dywidendy przeznaczonej do podziału między akcjonariuszy, oznaczona numerem 1.

Spółka będzie kolejną spółką celową należącą do Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper S.A. i realizującą przedsięwzięcia deweloperskie. Obecnie został złożony wniosek do właściwego Sądu Rejestrowego w celu wpisania podmiotu do Rejestru Przedsiębiorców.

W dniu 20 marca 2015 roku została zawarta Umowa kredytu inwestycyjnego NOWY DOM udzielonego w walucie polskiej pomiędzy Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. z siedzibą w Warszawie a Olczyk Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością LOKUM 3 Spółka Komandytowa. Na warunkach określonych w umowie PKO BP SA zobowiązuje się postawić do dyspozycji kredyt w kwocie 22.178.493 PLN na finansowanie kosztów netto budowy kompleksu budynków mieszkalnych (A, B1, B2) z częścią usługową w paterze „LOKUM di Trevi – etap V, realizowanego na działkach położonych we Wrocławiu przy ul. Klimasa.

30. Pozostałe informacje

30.1. Wynagrodzenia Członków Zarządu Spółki dominującej

Łączna wartość wynagrodzeń i innych świadczeń dla Członków Zarządu Spółki dominującej wyniosła:

	W Spółce dominującej:		W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych:		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
Okres od 01.01 do 31.12.2014					
Prezes Zarządu - Bartosz Kuźniar	36	-	60		96
Razem	36	-	60		96
Okres od 01.01 do 31.12.2013					
Prezes Zarządu - Bartosz Kuźniar	36	-	60		96
Razem	36	-	60		96

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

30.2. Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej Spółki dominującej

Dnia 14 lipca 2011 roku na mocy aktu założycielskiego LOKUM DEWELOPER S.A. powołało Radę Nadzorczą ale w prezentowanym okresie Członkom Rady nie zostały wypłacone żadne wynagrodzenia.

30.3. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Audytorem dokonującym badania oraz przeglądu sprawozdań finansowych spółek Grupy Kapitałowej jest PKF Consult Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Za rok 2013 audytorem była Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Poznaniu. Wynagrodzenie audytorów z poszczególnych tytułów wyniosło:

	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	40	62
Przegląd sprawozdań finansowych		
Doradztwo podatkowe		
Pozostałe usługi		2
Razem	40	64



Prawdziwe wartości mają solidne podstawy





30.4. Zatrudnienie

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

	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013
Pracownicy umysłowi	53	46
Pracownicy fizyczni	1	1
Razem	54	47

	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013
Liczba pracowników przyjętych	18	17
Liczba pracowników zwolnionych (-)	(11)	(8)
Razem	54	47

31. Zatwierdzenie do publikacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za rok zakończony 31 grudnia 2014 (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 23 marca 2015 roku.

Podpisy wszystkich Członków Zarządu			
Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
23 marca 2015 roku	Bartosz Kuźniar	Prezes Zarządu	
Podpisy osoby odpowiedzialnej za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego			
Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
23 marca 2015 roku	Marzena Przeniosło	Dyrektor Finansowy	

