



*OPINIA I RAPORT NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA*

dotycząca badania
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

**GRUPY KAPITAŁOWEJ
LOKUM DEWELOPER S.A.**

za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.

Opinia zawiera 2 strony
Raport zawiera 12 stron
Opinia niezależnego biegłego rewidenta
oraz raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2014 r.

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Walnego Zgromadzenia LOKUM DEWELOPER S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego LOKUM DEWELOPER S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krawiecka 1/101 („jednostka dominująca”), na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 r., skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i innymi obowiązującymi przepisami oraz sporządzenie sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej. Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. Nr 330 z późniejszymi zmianami) („ustawa o rachunkowości”), Zarząd jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniały wymagania przewidziane w tej ustawie.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

Naszym zadaniem jest, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii o tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości grupy kapitałowej tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce oraz w sprawach nieuregulowanych w krajowych standardach rewizji finansowej, przy ustalaniu szczegółowej metodyki planowania i przeprowadzania badania sprawozdania finansowego i w razie wątpliwości - Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej. Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że sprawozdanie finansowe i księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są wolne od istotnych nieprawidłowości.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnej nieprawidłowości sprawozdania finansowego na skutek celowych działań lub błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją skonsolidowanego sprawozdania finansowego w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w jednostce. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez Zarząd oraz ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Grupa Kapitałowa LOKUM DEWELOPER S.A.

*Opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2014r.*

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

Opinia

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej LOKUM DEWELOPER S.A. przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2014 r., wynik finansowy oraz przepływy pieniężne za rok obrotowy kończący się tego dnia, zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych, oraz jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową.

Inne kwestie

Ponadto, zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, stwierdzamy, że sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości i są one zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.


Jolanta Sękowska
Biegły rewident nr 12749

Biegły rewident grupy przeprowadzający badanie
w imieniu PKF Consult Sp. z o.o.
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 477

ul. Orzycka 6, lok. 1B
02-695 Warszawa
Region Zachód

Wrocław, 30 marca 2015 r.



Raport z badania
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

GRUPY KAPITAŁOWEJ
LOKUM DEWELOPER S.A.

za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.

Raport zawiera 12 stron
Raport z badania
skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2014 r.

Grupa Kapitałowa LOKUM DEWELOPER S.A.

*Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2014 r.*

Spis treści

1.	Część ogólna raportu	3
1.1.	Dane identyfikujące Grupę Kapitałową	3
1.1.1.	Nazwa Grupy Kapitałowej	3
1.1.2.	Siedziba jednostki dominującej	3
1.1.3.	Rejestracja jednostki dominującej w Krajowym Rejestrze Sądowym	3
1.1.4.	Struktura własności jednostki dominującej	3
1.1.5.	Informacja o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej	3
1.1.5.1.	Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	3
1.1.5.2.	Jednostki nieobjęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	4
1.1.6.	Kierownik jednostki dominującej	4
1.2.	Dane identyfikujące biegłego rewidenta grupy i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	4
1.2.1.	Dane identyfikujące biegłego rewidenta grupy:	4
1.2.2.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:	4
1.3.	Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy	5
1.4.	Zakres prac i odpowiedzialności	5
1.5.	Informacje o przeprowadzonych badaniach sprawozdań finansowych jednostek objętych konsolidacją	6
2.	Część analityczna raportu	7
2.1.	Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	7
2.2.	Skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	8
2.3.	Wybrane wskaźniki finansowe	10
3.	Część szczegółowa raportu	11
3.1.	Zasady rachunkowości, metoda konsolidacji, prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej	11
3.2.	Informacje dodatkowe do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	11
3.3.	Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej	11
3.4.	Konsolidacja kapitałów własnych i ustalenie udziałów niekontrolujących	11
3.5.	Wyłączenia konsolidacyjne	12
3.6.	Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta	12

1. Część ogólna raportu

1.1. Dane identyfikujące Grupę Kapitałową

1.1.1. Nazwa Grupy Kapitałowej

Grupa Kapitałowa LOKUM DEWELOPER

1.1.2. Siedziba jednostki dominującej

50-148 Wrocław, ul. Krawiecka 1 lok. 101

1.1.3. Rejestracja jednostki dominującej w Krajowym Rejestrze Sądowym

Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Data:	11.08.2011 r.
Numer rejestru:	KRS 0000392828
REGON:	021677137
NIP:	899-27-25-235

1.1.4. Struktura własności jednostki dominującej

Na dzień 31.12.2014 r. struktura własności kapitału zakładowego jednostki dominującej w wysokości 3.000.000,00 zł przedstawia się następująco:

Akcjonariusze	Ilość akcji w szt.	Ilość głosów w %	Wartość nominalna w tys. zł	Udział w kapitale zakładowym w %
Halit s.à r.l.	15 000 000	100,00 %	3 000,00	100,00%
RAZEM	15 000 000	100,00%	3 000,00	100,00%

1.1.5. Informacja o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

1.1.5.1. Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Według stanu na dzień 31 grudnia 2014 r. następujące jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej zostały objęte konsolidacją:

Jednostka dominująca:

- LOKUM DEWELOPER S.A.

Jednostki zależne objęte konsolidacją metodą pełną:

- LOKUM DEWELOPER Limited
- FORUM XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty
- Olczyk Sp. z o.o. LD SKA
- Olczyk Sp. z o.o.
- 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.

Grupa Kapitałowa LOKUM DEWELOPER S.A.

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2014 r.

- 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.
- Lokum SCSp
- LD Sp. z o.o.

Następujące jednostki zależne zostały objęte konsolidacją po raz pierwszy w roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2014 r., w związku z objęciem kontroli przez jednostkę dominującą:

- LD Sp. z o. o. – jednostka objęta skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres od 16.06.2014 r. do 31.12.2014 r.
- Lokum SCSp (Société en commandite spéciale) – jednostka objęta skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres od 26.08.2014 r. do 31.12.2014 r.

1.1.5.2. Jednostki nieobjęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Według stanu na dzień 31 grudnia 2014 r. nie wystąpiły jednostki zależne wchodzące w skład Grupy Kapitałowej, które nie zostały objęte konsolidacją.

1.1.6. Kierownik jednostki dominującej

Funkcje kierownika jednostki sprawuje Zarząd jednostki dominującej.

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2014 r. wchodził:

- Bartosz Kuźniar – Prezes Zarządu

1.2. Dane identyfikujące biegłego rewidenta grupy i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

1.2.1. Dane identyfikujące biegłego rewidenta grupy:

Imię i nazwisko: Jolanta Sękowska
Numer w rejestrze: 12749

1.2.2. Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania:

Firma: PKF Consult Sp. z o.o.
Siedziba: Warszawa
Adres: ul. Orzycka 6, lok. 1B, 02-695 Warszawa
al. Armii Krajowej 12/5, 50-541 Wrocław
Numer rejestru: KRS 0000034774
Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Kapitał zakładowy: 257.040,00 zł
Numer NIP: 521-05-27-710

PKF Consult Sp. z o.o. jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 477.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadzono zgodnie z umową z dnia 30.12.2014 r., zawartą na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 09.12.2014 r. odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w siedzibie jednostki dominującej w okresie od 02.03.2015 r. do 06.03.2015 r.

Biegły rewident grupy oraz PKF Consult Sp. z o.o. spełniają wymóg niezależności od badanej Grupy Kapitałowej w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77 poz. 649 z późn. zm.).

1.3. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 r. i za okres kończący się tego dnia zostało zbadane przez Grant Thornton Frąckowiak Sp. z o.o. Sp. k. i uzyskało opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone w dniu 30.06.2014 r. przez Walne Zgromadzenie.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 10.07.2014 r.

1.4. Zakres prac i odpowiedzialności

Niniejszy raport został przygotowany dla Walnego Zgromadzenia LOKUM DEWELOPER S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krawiecka 1/101 i dotyczy skonsolidowanego sprawozdania finansowego, na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 r., skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Badana jednostka sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce oraz w sprawach nieuregulowanych w krajowych standardach rewizji finansowej, przy ustalaniu szczegółowej metodyki planowania i przeprowadzania badania sprawozdania finansowego i w razie wątpliwości - Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej.

Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz z innymi obowiązującymi przepisami oraz za sporządzenie sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej.

Naszym zadaniem było, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii i sporządzenie raportu, odnośnie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości grupy kapitałowej tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zarząd jednostki dominującej złożył w dniu wydania niniejszego raportu oświadczenie o rzetelności i jasności skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawionego do badania oraz niezastąpieniu zdarzeń wpływających w sposób znaczący na dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok badany.

Grupa Kapitałowa LOKUM DEWELOPER S.A.

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2014 r.

W trakcie badania sprawozdania finansowego Zarząd jednostki dominującej złożył wszystkie żądane przez nas oświadczenia, wyjaśnienia i informacje oraz udostępnił nam wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii i przygotowania raportu.

Zakres planowanej i wykonanej pracy nie został w żaden sposób ograniczony. Zakres i sposób przeprowadzonego badania wynika ze sporządzonej przez nas dokumentacji roboczej, znajdującej się w siedzibie PKF Consult Sp. z o.o.

1.5. Informacje o przeprowadzonych badaniach sprawozdań finansowych jednostek objętych konsolidacją

Na badane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej składają się sprawozdania jednostkowe jednostki dominującej oraz Spółek podporządkowanych, sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 r., które zostały zbadane i uzyskały opinię:

Nazwa jednostki	Podmiot uprawniony do badania	Rodzaj opinii biegłego rewidenta	Metoda konsolidacji
LOKUM DEWELOPER S.A.	PKF Consult Sp. z o.o.	Bez zastrzeżeń	pełna
FORUM XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	ECA Seredyński i Wspólnicy Sp. z o.o. Sp.k.	Bez zastrzeżeń	pełna
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM sp. k.	PKF Consult Sp. z o.o.	Bez zastrzeżeń	pełna

(*) dane finansowe pozostałych spółek zależnych zostały potwierdzone na potrzeby skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

2. Część analityczna raportu

2.1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	2013-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	2014-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	Zmiana %
AKTYWA TRWAŁE					
Rzeczowe aktywa trwałe	5 606,00	3,2%	9 385,00	4,7%	67,4%
Wartości niematerialne	51,00	0,0%	31,00	0,0%	-39,2%
Wartość firmy	-	-	-	-	0,0%
Nieruchomości inwestycyjne	8 750,00	5,0%	8 750,00	4,4%	0,0%
Należności i pożyczki	411,00	0,2%	2 655,00	1,3%	546,0%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	91,00	0,1%	105,00	0,1%	15,4%
	14 909,00	8,6%	20 926,00	10,5%	40,4%
AKTYWA OBROTOWE					
Zapasy	138 113,00	79,6%	136 334,00	68,4%	-1,3%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6 526,00	3,8%	10 982,00	5,5%	68,3%
Pożyczki	-	-	62,00	0,0%	100,0%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	101,00	0,1%	102,00	0,1%	0,0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13 798,00	8,0%	31 053,00	15,6%	125,1%
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	0,0%
	158 538,00	91,4%	178 533,00	89,5%	12,6%
AKTYWA RAZEM	173 447,00	100,0%	199 459,00	100,0%	15,0%

PASYWA	2013-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	2014-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	Zmiana %
KAPITAŁ WŁASNY					
Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej	121 473,00	70,0%	145 280,00	72,8%	19,6%
Kapitał podstawowy	3 000,00	1,7%	3 000,00	1,5%	0,0%
Różnice kursowe z przeliczenia	25 916,00	14,9%	19 818,00	9,9%	-23,5%
Zysk (strata) z lat ubiegłych	72 191,00	41,6%	98 656,00	49,5%	36,7%
Zysk(strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	20 366,00	11,7%	23 806,00	11,9%	16,9%
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	2 074,00	1,2%	3 165,00	1,6%	52,6%
	123 547,00	71,2%	148 444,00	74,4%	20,2%
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE					
Kredyty, pożyczki inne instrumenty dłużne	21 523,00	12,4%	30 225,00	15,2%	40,4%
Leasing finansowy	133,00	0,1%	127,00	0,1%	-4,5%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	50,00	0,0%	68,00	0,0%	36,0%
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	25,00	0,0%	23,00	0,0%	-8,0%
	21 731,00	12,5%	30 443,00	15,3%	40,1%

Grupa Kapitałowa LOKUM DEWELOPER S.A.

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2014 r.

ZOBOWIĄZANIA**KRÓTKOTERMINOWE**

Kredyty, pożyczki inne instrumenty
dłużne

	-	-	-	-	0,0%
Leasing finansowy	107,00	0,1%	224,00	0,1%	109,3%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	12 378,00	7,1%	10 555,00	5,3%	-14,7%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	45,00	0,0%	100,0%
Przychody przyszłych okresów/wpłaty na lokale	15 574,00	9,0%	9 508,00	4,8%	-39,0%
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	110,00	0,1%	240,00	0,1%	118,2%
	28 169,00	16,2%	20 572,00	10,3%	-27,0%

PASYWA RAZEM	173 447,00	100,0%	199 459,00	100,0%	15,0%
---------------------	-------------------	---------------	-------------------	---------------	--------------

2.2. Skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Skonsolidowany rachunek zysków i strat	2013 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	2014 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	Zmiana %
Przychody ze sprzedaży					
Przychody ze sprzedaży produktów	100 503,00	100,0%	126 312,00	99,7%	25,7%
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	350,00	0,3%	100,0%
	100 503,00	100,0%	126 662,00	100,0%	26,0%
Koszty działalności operacyjnej					
Koszt sprzedanych produktów	73 402,00	73,0%	97 201,00	76,7%	32,4%
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-	370,00	0,3%	100,0%
	73 402,00	73,0%	97 571,00	77,0%	32,9%
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	27 101,00	27,0%	29 091,00	23,0%	7,3%
Pozostałe przychody operacyjne	91,00	0,1%	1 442,00	1,1%	1482,4%
Koszty sprzedaży	865,00	0,9%	648,00	0,5%	-25,1%
Koszty ogólnego zarządu	3 285,00	3,3%	3 275,00	2,6%	-0,3%
Pozostałe koszty operacyjne	193,00	0,2%	426,00	0,3%	119,2%
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	22 849,00	22,7%	26 184,00	20,7%	14,6%
Przychody finansowe	211,00	0,2%	761,00	0,6%	260,7%
Koszty finansowe	679,00	0,7%	823,00	0,6%	21,2%
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek rozliczanych metodą praw własności	-	-	-	-	0,0%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	22 381,00	22,3%	26 122,00	20,6%	16,7%
Podatek dochodowy	21,00	0,0%	95,00	0,1%	352,4%

Grupa Kapitałowa LOKUM DEWELOPER S.A.

Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2014 r.

Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	22 360,00	22,2%	26 027,00	20,5%	16,4%
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	-	0,0%
Zysk (strata) netto	22 360,00	22,2%	26 027,00	20,5%	16,4%
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	1 994,00	2,0%	2 221,00	1,8%	11,4%
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	20 366,00	20,3%	23 806,00	18,8%	16,9%

Skonsolidowane sprawozdania z całkowitych dochodów	2013 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	2014 zł '000	% przychodów ze sprzedaży	Zmiana %
Zysk (strata) netto	22 360,00	22,2%	26 027,00	20,5%	16,4%
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą	-	-	-	-	0,0%
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	-	-	-	-	0,0%
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów	-	-	-	-	0,0%
Suma dochodów całkowitych	22 360,00	22,2%	26 027,00	20,5%	16,4%
Suma dochodów całkowitych przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	1 994,00	2,0%	2 221,00	1,8%	11,4%
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący	20 366,00	20,3%	23 806,00	18,8%	16,9%

2.3. Wybrane wskaźniki finansowe

	Wyszczególnienie	j.m.	2012	2013	2014
1.	Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów (wynik na sprzedaży / przychody ze sprzedaży)*100	%	20,4%	27,0%	23,0%
2.	Rentowność kapitałów własnych (ROE) (wynik netto / przeciętny stan kapitałów własnych) *100	%	9,4%	18,0%	17,5%
3.	Szybkość obrotu należności z tyt. dostaw i usług (przeciętny stan należności z tyt. dostaw, robót i usług*365) / przychody ze sprzedaży	ilość dni	25,9	22,7	25,2
4.	Wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) *100	%	34,7%	28,8%	25,6%
5.	Wskaźnik płynności I (aktywa obrotowe /zobowiązania krótkoterminowe)		3,4	5,6	8,7

3. Część szczegółowa raportu

3.1. Zasady rachunkowości, metoda konsolidacji, prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej

Jednostka dominująca posiada aktualną dokumentację opisującą zasady rachunkowości, przyjęte przez Zarząd jednostki dominującej, w zakresie wymaganym przepisami art. 10 ustawy o rachunkowości.

Podstawę sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowiła dokumentacja konsolidacyjna sporządzona w sposób kompletny i poprawny na podstawie wymogów rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczególnych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. z 2009 r., nr 169, poz. 1327).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i innymi obowiązującymi przepisami. Przyjęte zasady rachunkowości zostały przedstawione w informacjach dodatkowych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie wymaganym przez Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską.

Ze względu na fakt, iż nie wszystkie jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej stosują jednakowe zasady rachunkowości, zgodne z zasadami stosowanymi przez jednostkę dominującą, dla potrzeb sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego dokonano odpowiednich przekształceń sprawozdań finansowych tych jednostek, dostosowując dane do zasad rachunkowości stosowanych w jednostce dominującej.

3.2. Informacje dodatkowe do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Dane zawarte w informacjach dodatkowych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zawierających opis istotnych zasad rachunkowości oraz inne informacje objaśniające, zostały przedstawione, we wszystkich istotnych aspektach, kompletnie i prawidłowo. Dane te stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

3.3. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości i są one zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

3.4. Konsolidacja kapitałów własnych i ustalenie udziałów niekontrolujących

Kapitałem zakładowym Grupy Kapitałowej jest kapitał zakładowy jednostki dominującej.

Wyliczenia pozostałych składników kapitału własnego Grupy Kapitałowej dokonano poprzez dodanie do poszczególnych składników kapitału własnego jednostki dominującej odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, odpowiadających procentowemu udziałowi jednostki dominującej w kapitale własnym jednostek zależnych według stanu na koniec okresu sprawozdawczego. Do kapitału własnego Grupy Kapitałowej włączono tylko te części odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych, które powstały od dnia objęcia kontroli nad nimi przez jednostkę dominującą.

Wyliczenia udziałów niekontrolujących w jednostkach zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym dokonano na podstawie procentowego udziału udziałów niekontrolujących w kapitale własnym jednostek zależnych według stanu na koniec okresu sprawozdawczego.

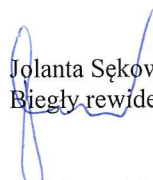
3.5. Wyłączenia konsolidacyjne

Podczas konsolidacji dokonano włączeń konsolidacyjnych dotyczących wewnątrzgrupowych rozrachunków, włączeń dotyczących sprzedaży pomiędzy jednostkami Grupy Kapitałowej, pozostałych wewnątrzgrupowych przychodów i kosztów operacyjnych oraz kosztów i przychodów finansowych, wyników niezrealizowanych przez jednostki objęte konsolidacją, zawartych w wartości aktywów oraz z tytułu dywidend, skutków sprzedaży całości lub części udziałów (akcji) w jednostkach objętych konsolidacją.

Dane, stanowiące podstawę do włączeń, uzyskano z ksiąg rachunkowych Lokum Deweloper S.A. i uzgodniono z informacjami uzyskanymi od jednostek zależnych.

3.6. Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta

W oparciu o przeprowadzone badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej sporządzonego na dzień 31 grudnia 2014 r. i za okres kończący się tego dnia wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń.


Jolanta Sękowska
Biegły rewident nr 12749

Biegły rewident grupy przeprowadzający badanie
w imieniu PKF Consult Sp. z o.o.
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 477

ul. Orzycka 6, lok. 1B
02-695 Warszawa
Region Zachód

Wrocław, 30 marca 2015 r.