

Śródroczne skrócone
skonsolidowane
sprawozdanie
finansowe
Grupy Kapitałowej
Lokum Deweloper

za okres 01.01.2024 r. – 30.09.2024 r.





Spis treści

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	2
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą	5
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	6
Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	10
1. Informacje ogólne	10
2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości	14
3. Znaczące zdarzenia i transakcje	15
4. Sezonowość działalności	15
5. Segmenty operacyjne	15
6. Nieruchomości inwestycyjne	16
7. Zapasy	16
8. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	17
9. Odpisy aktualizujące wartość aktywów	17
10. Kapitał podstawowy i stany posiadania akcji	17
11. Dłużne papiery wartościowe	18
12. Leasing	19
13. Kredyty bankowe	22
14. Rezerwy	23
15. Zobowiązania z tytułu umów z klientami	24
16. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	24
17. Instrumenty finansowe	24
18. Przychody i koszty	25
19. Przychody finansowe	26
20. Koszty finansowe	26
21. (Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów	27
22. Podatek dochodowy	27
23. Odroczony podatek dochodowy	28
24. Zysk na akcję	30
25. Dywidendy	31
26. Przepływy pieniężne	32
27. Uzgodnienie stanu zadłużenia	33
28. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe	34
29. Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu, pożyczki lub udzieleniu gwarancji	34
30. Istotne sprawy sądowe	35
31. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	35
32. Wynagrodzenie kadry kierowniczej	36
33. Program motywacyjny	37
34. Inne istotne wydarzenia	38
35. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki osiągnięte przez Lokum Deweloper S.A. i Grupę w perspektywie kolejnych miesięcy	38
36. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego	40
37. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro	41
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Lokum Deweloper S.A.	42
1. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	42
2. Jednostkowe sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów	44
3. Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą	44
4. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	45
5. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	46
6. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro	48
Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	49



Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Noty	30.09.2024 (dane niebadane)	31.12.2023	30.09.2023 (dane niebadane)
AKTYWA TRWAŁE				
Wartości niematerialne		107	54	
Rzeczowe aktywa trwałe		11 390	12 224	12 802
Nieruchomości inwestycyjne	6	18 043	18 043	18 116
Pożyczki				63
Należności długoterminowe		68	47	42
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	23	21 253	22 491	9 787
Aktywa trwałe		50 861	52 859	40 810
AKTYWA OBROTOWE				
Zapasy	7	511 788	460 877	616 086
Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych		12 434	11 431	73 962
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8	20 726	78 337	41 767
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego			79	301
Pożyczki				200
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		97 982	236 048	64 329
Aktywa obrotowe		642 930	786 772	796 645
Aktywa razem		693 791	839 631	837 455


Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)

PASYWA	Noty	30.09.2024 (dane niebadane)	31.12.2023	30.09.2023 (dane niebadane)
KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:				
Kapitał podstawowy	10	3 600	3 600	3 600
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		122 370	122 370	122 370
Zyski zatrzymane		407 093	413 997	318 509
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		533 063	539 967	444 479
Udziały niedające kontroli		(2 179)	1 596	(2 262)
Kapitał własny		530 884	541 563	442 217
ZOBOWIĄZANIA				
Zobowiązania długoterminowe				
Dłużne papiery wartościowe	11	49 178	94 336	47 569
Leasing	12	13 065	13 636	27 148
Kredyty bankowe	13			
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	23	30 272	39 344	17 064
Pozostałe rezerwy długoterminowe	14	2 900	2 870	2 390
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	14	106	106	76
Pozostałe zobowiązania		10 232	10 507	11 403
Zobowiązania długoterminowe		105 753	160 799	105 650
Zobowiązania krótkoterminowe				
Dłużne papiery wartościowe	11	4 919	9 521	107 233
Leasing	12	1 779	1 977	2 174
Kredyty bankowe	13			
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	14	1 390	1 240	1 090
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	14	800	759	720
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	15	14 697	33 491	129 856
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	16	20 280	77 038	41 590
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		13 289	13 243	6 925
Zobowiązania krótkoterminowe		57 154	137 269	289 588
Zobowiązania razem		162 907	298 068	395 238
Pasywa razem		693 791	839 631	837 455


Skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów

Noty	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)		
	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	18	164 278	215 728	30 394	79 939
Koszt własny sprzedaży	18	101 174	135 939	18 475	50 720
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		63 104	79 789	11 919	29 219
Koszty sprzedaży		9 348	10 222	3 023	3 663
Koszty ogólnego zarządu		12 872	10 016	4 576	3 112
Pozostałe przychody operacyjne		2 030	208	753	74
Pozostałe koszty operacyjne		645	224	232	111
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		42 269	59 535	4 841	22 407
Przychody finansowe	19	6 888	732	2 331	432
Koszty finansowe	20	4 615	9 068	1 335	2 858
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów	21	466	2 431	234	3 389
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		45 008	53 630	6 071	23 370
Podatek dochodowy	22,23	8 811	10 030	798	3 819
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		36 197	43 600	5 273	19 551
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		–	–	–	–
Zysk (strata) netto		36 197	43 600	5 273	19 551
Zysk (strata) netto przypadający:					
– akcjonariuszom podmiotu dominującego		34 539	43 107	5 068	18 874
– podmiotom niekontrolującym		1 658	493	205	677
Inne dochody całkowite					
Całkowite dochody		36 197	43 600	5 273	20 382
Całkowite dochody przypadające:					
– akcjonariuszom podmiotu dominującego		34 539	43 107	5 068	18 874
– podmiotom niekontrolującym		1 658	493	205	677



Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

Noty	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)		
	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023	
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	24	1,92	2,39	0,28	1,05
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej					
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	24	1,92	2,39	0,28	1,05
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej					
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej					
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	24	1,92	2,39	0,28	1,05


Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Za okres od 01.01.2024 do 30.09.2024 (dane niebadane)	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
Saldo na początek okresu	3 600	122 370	413 997	539 967	1 596	541 563
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)			3	3		3
Dywidendy i zaliczki na dywidendy			(43 200)	(43 200)	(5 433)	(48 633)
Wycena programu motywacyjnego*			1 754	1 754		1 754
Razem transakcje z właścicielami	-	-	(41 443)	(41 443)	(5 433)	(46 876)
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2024 roku			34 539	34 539	1 658	36 197
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.09.2024 roku				-		-
Razem całkowite dochody	-	-	34 539	34 539	1 658	36 197
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)				-		-
Zmiana wartości kapitału własnego w okresie	-	-	(6 904)	(6 904)	(3 775)	(10 679)
Saldo na koniec okresu (dane niebadane)	3 600	122 370	407 093	533 063	(2 179)	530 884

*Szczegółowe informacje na temat programu motywacyjnego zostały ujawnione w nocie 33

Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
Saldo na początek okresu	3 600	122 370	304 079	430 049	630	430 679
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)			(11)	(11)	11	-
Dywidendy i zaliczki na dywidendy			(30 420)	(30 420)	(3 396)	(33 816)
Wycena programu motywacyjnego*			2 339	2 339		2 339
Razem transakcje z właścicielami	-	-	(28 092)	(28 092)	(3 385)	(31 477)
Zysk netto za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku			138 010	138 010	4 351	142 361
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku				-		-
Razem całkowite dochody	-	-	138 010	138 010	4 351	142 361
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)				-		-
Zmiana wartości kapitału własnego w okresie	-	-	109 918	109 918	966	110 884
Saldo na koniec okresu	3 600	122 370	413 997	539 967	1 596	541 563

*Szczegółowe informacje na temat programu motywacyjnego zostały ujawnione w nocie 33


Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym (cd.)

Za okres od 01.01.2023 do 30.09.2023 (dane niebadane)	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
Saldo na początek okresu	3 600	122 370	304 079	430 049	630	430 679
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)			(11)	(11)	11	-
Dywidendy i zaliczki na dywidendy			(30 420)	(30 420)	(3 396)	(33 816)
Wycena programu motywacyjnego*			1 754	1 754		1 754
Razem transakcje z właścicielami	-	-	(28 677)	(28 677)	(3 385)	(32 062)
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2023 roku			43 107	43 107	493	43 600
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.09.2023 roku				-		-
Razem całkowite dochody	-	-	43 107	43 107	493	43 600
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)				-		-
Zmiana wartości kapitału własnego w okresie	-	-	14 430	14 430	(2 892)	11 538
Saldo na koniec okresu (dane niebadane)	3 600	122 370	318 509	444 479	(2 262)	442 217

*Szczegółowe informacje na temat programu motywacyjnego zostały ujawnione w nocie 33



Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Noty	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	45 008	53 630	6 071	23 370
Korekty razem	(62 662)	79 628	(15 261)	51 438
Amortyzacja	26	1 278	393	624
Odsetki	26	4 585	1 331	2 853
(Zysk)/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych	26	(241)	(142)	(36)
Zmiana stanu rezerw		221	(267)	248
Zmiana stanu zapasów	26	(50 799)	(15 749)	26 528
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach powierniczych		(1 003)	(6 706)	(55 755)
Zmiana stanu należności	26	57 590	597	7 937
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	26	(76 047)	4 698	68 455
Inne korekty (program motywacyjny)	33	1 754	584	584
Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej	(17 654)	133 258	(9 190)	74 808
(Zapłacony)/zwrócony podatek dochodowy		(16 517)	(1 257)	(3 825)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(34 171)	120 768	(10 447)	70 983
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(563)	(92)	(656)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		243	143	37
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanim				
Pożyczki udzielone jednostkom niepowiązanim			(200)	(200)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim				
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych jednostkom niepowiązanim				
Otrzymane odsetki				
Wydatki na aktywa finansowe				
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(320)	(831)	51	(819)


Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych (cd.)

Noty	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych				
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(50 000)	(58 745)		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów		55 521		9 947
Spłaty kredytów		(64 678)		(42 937)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(485)	(1 503)	(81)	(484)
Odsetki zapłacone	(4 457)	(17 775)	(15)	(5 944)
Dywidendy wypłacone	25	(48 633)	(48 633)	(33 816)
Inne wydatki finansowe				
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(103 575)	(120 996)	(48 729)	(73 234)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(138 066)	(1 059)	(59 125)	(3 070)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	236 048	65 388	157 107	67 399
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	97 982	64 329	97 982	64 329
o ograniczonej możliwości dysponowania	1 398	44	712	(1 568)



Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o jednostce dominującej

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper jest Lokum Deweloper Spółka Akcyjna (dalej zwana „Spółką dominującą”). Lokum Deweloper Spółka Akcyjna została utworzona Aktem Notarialnym A 4895/2011 z dnia 14 lipca 2011 roku. Państwem rejestracji Spółki jest Polska. Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu – VI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000392828. Spółce nadano numer statystyczny REGON 021677137. Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 15 grudnia 2015 roku.

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

Siedziba Spółki mieści się pod adresem: ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław, Polska.

Podstawowym miejscem prowadzenia działalności gospodarczej jest: ul. Krawiecka 1 lok 101, 50-148 Wrocław, Polska.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2024 roku jednostką dominującą wyższego szczebla w stosunku do Lokum Deweloper S.A. była spółka Nasze Pasaże Spółka Akcyjna, a jednostką dominującą najwyższego szczebla - Halit spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

W dniu 17 sierpnia 2023 roku doszło do rejestracji spółki Halit sp. z o. o. (KRS 0001052638), która powstała w wyniku transgranicznego przekształcenia (transgranicznego przeniesienia siedziby) spółki Halit S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu. W wyniku rejestracji przekształcenia transgranicznego w Krajowym Rejestrze Sądowym akcjonariuszem spółki Nasze Pasaże S.A (która posiada akcje Lokum Deweloper S.A.) stała się spółka Halit sp. z o. o.

W dniu 1 października 2024 roku nastąpiło połączenie spółki pod firmą Halit spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (spółka przejmująca) z siedzibą we Wrocławiu ze spółką Nasze Pasaże S.A. (spółka przejmowana). Połączenie zostało dokonane w trybie art. 492 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 15 września 2000 roku – Kodeks spółek handlowych poprzez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą. W związku z połączeniem spółka Halit spółka z ograniczoną odpowiedzialnością stała się większością akcjonariuszem Spółki (70,89%). Dariusz Olczyk posiada (bezpośrednio i pośrednio) liczbę akcji, która pozwala mu na faktyczną kontrolę nad Spółką.

Od zakończenia poprzedniego okresu sprawozdawczego nie wystąpiły zmiany w nazwie ani zmiany innych danych identyfikacyjnych jednostki sprawozdawczej.

Zawarte w treści niniejszego sprawozdania określenia: „Spółka”, „Emitent”, „Lokum Deweloper S.A.”, „jednostka dominująca” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany, odnoszą się do Lokum Deweloper Spółki Akcyjnej, natomiast „Grupa”, „Grupa Kapitałowa”, „Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany odnoszą się do Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper, w skład której wchodzi Lokum Deweloper Spółka Akcyjna oraz podmioty podlegające konsolidacji, dla których stosuje się określenia: „jednostka zależna”, „spółka operacyjna” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany.

1.2. Skład zarządu, rady nadzorczej i komitetu audytu Spółki dominującej

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2024 roku oraz do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania skład zarządu nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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

W dniu 14 czerwca 2024 roku rada nadzorcza Lokum Deweloper S.A. podjęła uchwały w sprawie powołania członków zarządu na nową 3-letnią kadencję i powierzenia funkcji prezesa zarządu panu Bartoszowi Kuźniarowi i wiceprezesa zarządu ds. finansowych panu Tomaszowi Dotkusiowi.



W okresie od 1 stycznia do 30 września 2024 roku oraz do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania skład rady nadzorczej nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2024 roku oraz do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania skład komitetu audytu nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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

1.3. Charakter działalności Grupy

Przedmiotem działalności Grupy jest realizacja projektów deweloperskich.

1.4. Informacje o Grupie Kapitałowej

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

Nazwa jednostki zależnej	Siedziba	w dalszej części sprawozdania zwana jako
Lokum Holding 1 sp. z o.o.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum Holding 1
Olczyk sp. z o.o.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Olczyk
Olczyk sp. z o.o. Lokum 1 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 1
Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 4
Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 7
Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 8
Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 9
Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 11
Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 13
Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 14
Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 15
Olczyk sp. z o.o. Lokum 16 S.K.A.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 16
Olczyk sp. z o.o. Lokum la Vida sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum la Vida
Olczyk sp. z o.o. Lokum Góralska sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum Góralska
Olczyk sp. z o.o. Lokum Siechnice sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum Siechnice
LOKUM DEWELOPER Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	Kraków (ul. Wadowicka 3c, 30-347 Kraków)	Lokum Deweloper FIZ

Na dzień 30 września 2024 roku wyżej wymienione jednostki zależne podlegały konsolidacji.

W 2023 roku w skład Grupy Kapitałowej wchodziły również spółki: Lokum 2, Lokum 10 i Lokum 12, które połączyły się z innymi spółkami z Grupy Kapitałowej oraz Lokum Holding 2, Lokum Holding 3, Lokum Holding 4, LD, dla których w grudniu 2023 roku likwidatorzy zakończyli proces likwidacji.



Na dzień 30 września 2024 roku Grupa składała się z:

- a) Lokum Deweloper S.A. (jednostka dominująca Grupy);
- b) spółek zależnych nieprowadzących działalności deweloperskiej:
 - Lokum Holding 1 (spółka zależna, wspólnik i akcjonariusz spółek operacyjnych);
 - Olczyk (spółka zależna, wspólnik i komplementariusz spółek operacyjnych);
- c) spółek operacyjnych prowadzących działalność strictly deweloperską (zakup gruntów, prowadzenie inwestycji, sprzedaż mieszkań) w formie spółek osobowych, spółek zależnych: Lokum 1, Lokum 4, Lokum 7, Lokum 8, Lokum 9, Lokum 11, Lokum 13, Lokum 14, Lokum 15, Lokum 16, Lokum la Vida, Lokum Góralska, Lokum Siechnice;
- d) Lokum Deweloper FIZ (fundusz inwestycyjny zamknięty, którego większość certyfikatów inwestycyjnych jest w posiadaniu Lokum Deweloper S.A.).

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

W dniu 5 stycznia 2024 roku spółka Lokum Holding 4 została wykreślona z Rejestru Przedsiębiorców (w dniu 12 czerwca 2023 roku Sąd Rejestrowy dokonał w Krajowym Rejestrze Przedsiębiorców wpisu w zakresie rozpoczęcia procedury likwidacji spółki Lokum Holding 4).

W dniu 9 stycznia 2024 roku spółka LD została wykreślona z Rejestru Przedsiębiorców (w dniu 13 czerwca 2023 roku Sąd Rejestrowy dokonał w Krajowym Rejestrze Przedsiębiorców wpisu w zakresie rozpoczęcia procedury likwidacji spółki LD).

W dniu 18 stycznia 2024 roku spółka Lokum Holding 3 została wykreślona z Rejestru Przedsiębiorców (w dniu 6 lipca 2023 roku Sąd Rejestrowy dokonał w Krajowym Rejestrze Przedsiębiorców wpisu w zakresie rozpoczęcia procedury likwidacji spółki Lokum Holding 3).

W dniu 26 sierpnia 2024 roku doszło do zawiązania nowej spółki operacyjnej Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum Siechnice spółka jawna. W dniu 28 sierpnia 2024 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu – VI Wydział Gospodarczy dokonał wpisu do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego spółki z siedzibą we Wrocławiu pod numerem KRS 0001123830. Wspólnikami spółki są: Lokum Holding 1, Olczyk, Marek Kokot, Arkadiusz Król. Spółka jako jednostka zależna podlega konsolidacji.

W dniu 30 sierpnia 2024 roku spółka Olczyk, Marek Kokot, Arkadiusz Król i spółka Lokum Holding 1 dokonali zmian umów spółek jawnych z Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper, poprzez zmianę struktury własnościowej tych spółek, tj. Lokum 7, Lokum 9, Lokum 13, w związku z wystąpieniem z tych spółek wspólników Marka Kokota oraz Arkadiusza Króla. Wspólnikami spółek pozostały: Olczyk oraz Lokum Holding 1.

W dniu 23 września 2024 roku doszło do uzgodnienia i zawarcia planu połączenia przez przejęcie spółek Lokum 7, Lokum 9, Lokum 13 oraz Lokum Holding 1. Spółką przejmującą był Lokum Holding 1, natomiast spółkami przejmowanymi: Lokum 7, Lokum 9, Lokum 13. W dniu 30 września 2024 roku spółki podjęły uchwały w zakresie połączenia.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2024 roku nie wystąpiły inne zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej.

Wydarzenia po dniu bilansowym

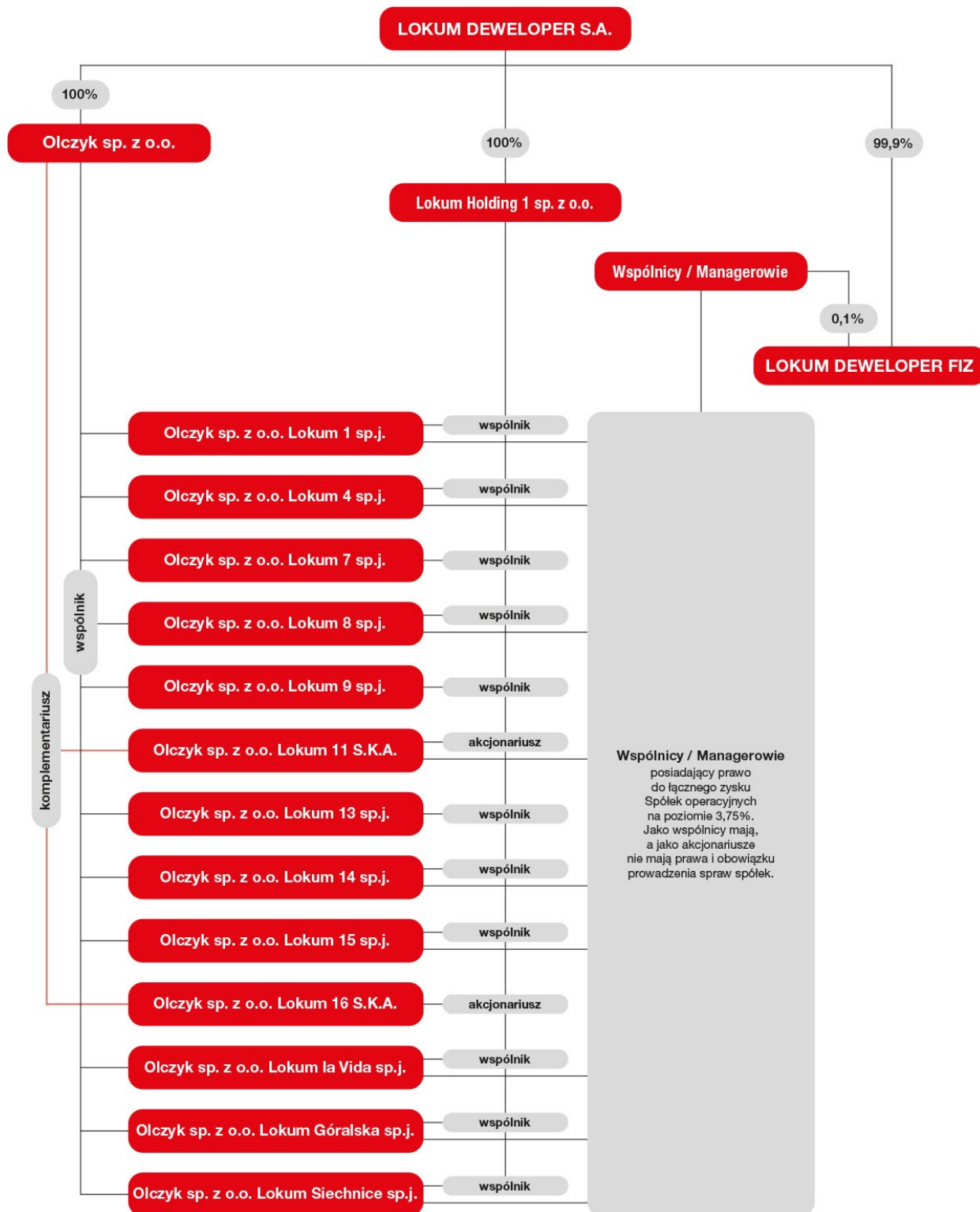
W dniu 8 października 2024 roku doszło do zawiązania nowej spółki operacyjnej Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum Siechnice II spółka jawna. W dniu 8 października 2024 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu – VI Wydział Gospodarczy dokonał wpisu do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego spółki z siedzibą we Wrocławiu pod numerem KRS 0001131406. Wspólnikami spółki są: Lokum Holding 1, Olczyk, Marek Kokot, Arkadiusz Król. Spółka jako jednostka zależna podlega konsolidacji.

W dniu 31 października 2024 roku Sąd dokonał wpisu połączenia Lokum Holding 1 oraz spółek przejmowanych (Lokum 7, Lokum 9, Lokum 13).

W dniu 7 listopada 2024 roku wspólnicy spółki Lokum Siechnice podjęli uchwałę w sprawie rozwiązania spółki bez likwidacji wraz z określeniem sposobu zakończenia działalności spółki.



Poniżej zaprezentowano schemat organizacyjny Grupy na dzień 30 września 2024 roku.





2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

2.1 Podstawa sporządzenia

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

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku oraz dane na ten dzień. Skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym obejmują dane za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku oraz dane porównywalne za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej obejmuje dane na dzień 30 września 2024 roku oraz dane porównywalne na dzień 31 grudnia 2023. Dla pełniejszego zrozumienia sytuacji finansowej oraz majątkowej Grupy zamieszczono dodatkowo jako dane za okresy porównywalne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 września 2023 roku oraz skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku.

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

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji i ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku, opublikowanym w dniu 27 marca 2024 roku.

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

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

2.2 Zasady rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe uwzględnia wymogi wszystkich zatwierdzonych przez Unię Europejską Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji.

Nowe lub zmienione standardy i interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2024 roku, nie miały istotnego wpływu na śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku.

2.3 Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości oprócz szacunków księgowych, największe znaczenie miał profesjonalny osąd kierownictwa. Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego wymagało od zarządu Spółki dominującej dokonania pewnych szacunków i założeń, opartych na profesjonalnym osądzie, które znajdują odzwierciedlenie w stosowanych zasadach rachunkowości oraz mają wpływ na prezentowane kwoty aktywów i zobowiązań oraz przychodów i kosztów. Grupa dokonuje oszacowań i przyjmuje założenia dotyczące przyszłości. Szacunki i związane z nimi założenia opierają się o doświadczenia historyczne i inne czynniki uznawane za istotne. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków.



Informacje o szacunkach i założeniach, które są znaczące dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2023 rok.

3. Znaczące zdarzenia i transakcje

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

Stopy procentowe

Rada Polityki Pieniężnej w lipcu 2023 roku oficjalnie zakończyła cykl podwyżek stóp procentowych, które pozostawały na niezmiennym poziomie od września 2022 roku. Po dwóch obniżkach stóp procentowych we wrześniu i październiku 2023 roku, odpowiednio o 75 i 25 punktów bazowych oraz utrzymaniu poziomu stóp w kolejnych miesiącach, stopa referencyjna na dzień zatwierdzenia do publikacji sprawozdania wynosi 5,75%. Na podstawie WIBOR 3M i 6M jest ustalane oprocentowanie zaciągniętych przez Grupę Kapitałową kredytów oraz obligacji wyemitowanych przez Lokum Deweloper S.A. Zarząd, reagując na wysoki poziom stóp procentowych, podjął działania w celu redukcji zadłużenia odsetkowego Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper. Proces ten rozpoczął się w 4 kwartale 2022 roku poprzez skup obligacji własnych celem ich umorzenia, w wyniku czego do końca 1 kwartału 2023 roku w całości zostały wykupione dwie serie obligacji, tj. seria F i seria G o łącznej wartości nominalnej 100 000 tys. PLN. Proces redukcji zadłużenia został wznowiony w 4 kwartale 2023 roku wraz z emisją nowej serii J (53 000 tys. PLN) oraz przedterminowym wykupem wszystkich obligacji serii H (100 000 tys. PLN), co skutkowało obniżeniem zadłużenia z tytułu obligacji na koniec 2023 roku o kolejne 47 000 tys. PLN (wartość nominalna wyemitowanych obligacji). Ostatnim zrealizowanym etapem redukcji zadłużenia był całkowity wykup obligacji serii I (50 000 tys. PLN) w dniu 2 lutego 2024 roku.

Zmiana w rekomendacji S w lutym 2023 roku dotycząca zmniejszenia bufora uwzględnianego w procesie badania zdolności kredytowej z 5 p.p. do 2,5 p.p. oraz uruchomienie z dniem 1 lipca 2023 roku programu Bezpieczny Kredyt 2% miały pozytywny wpływ na rynek kredytów hipotecznych w Polsce oraz na zwiększenie ilości zawartych umów z klientami przez Grupę. Program Bezpieczny Kredyt 2% nie będzie kontynuowany, limit na dopłaty na lata 2023 i 2024 został wyczerpany, a środki przeznaczone na zapowiadany przez rząd nowy program kredytowy Mieszkanie na Start zostały przeznaczone na pomoc powodzianom.

Pozostałe zdarzenia i transakcje

W dniu 11 stycznia 2024 roku Emitent podjął decyzję o zamiarze przeprowadzenia w dniu 2 lutego 2024 roku przedterminowego całościowego wykupu na żądanie Emitenta obligacji serii I o łącznej wartości nominalnej 50 000 tys. PLN. Spółka była uprawniona do przeprowadzenia przedterminowego wykupu obligacji na żądanie własne zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji Obligacji serii I. Obligacje podlegały spłacie w wyniku realizacji ww. opcji w kwocie stanowiącej sumę wartości nominalnej jednej obligacji (1 tys. PLN) oraz dodatkowej premii w wysokości 0,50% wartości nominalnej jednej obligacji (5,00 PLN). Dodatkowo obligatariuszom wypłacony został należny do dnia 22 lutego 2024 roku kupon za 5 okres odsetkowy w wysokości 28,40 PLN na jedną obligację. Dniem Ustalenia Praw dla przedterminowego wykupu obligacji był dzień 25 stycznia 2024 roku. Przedterminowy wykup obligacji zrealizowany został za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW.

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

4. Sezonowość działalności

Podstawowa działalność operacyjna Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

5. Segmenty operacyjne

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



6. Nieruchomości inwestycyjne

Zmiany w nieruchomościach inwestycyjnych prezentuje poniższa tabela:

Nieruchomości inwestycyjne	30.09.2024 (dane niebadane)	31.12.2023	30.09.2023 (dane niebadane)
Wartość bilansowa na początek okresu	18 043	2 037	2 037
Inne zmiany (reklasyfikacja z zapasów)		16 079	16 079
Korekta wartości PWUG według MSSF 16		(73)	
Wartość bilansowa na koniec okresu	18 043	18 043	18 116

7. Zapasy

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

	30.09.2024 (dane niebadane)			31.12.2023			30.09.2023 (dane niebadane)		
	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem
Materiały		59	59		8	8		11	11
Półprodukty i produkcja w toku	70 121	129 948	200 069	70 223	47 830	118 053	86 452	168 908	255 360
Wyroby gotowe	6 245	91 214	97 459	12 296	169 609	181 905	22 373	164 291	186 664
Towary	200 237		200 237	146 947		146 947	146 947	19	146 966
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	13 964		13 964	13 964		13 964	27 085		27 085
Wartość bilansowa zapasów razem	290 567	221 221	511 788	243 430	217 447	460 877	282 857	333 229	616 086

Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości Grupy, 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. Nieruchomość gruntowa, na której planowany jest projekt deweloperski przed jej rozpoczęciem stanowi „Towar”.

W okresie dziewięciu miesięcy 2024 roku Grupa nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku odpis aktualizujący wartość zapasów nie wystąpił (w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2023 roku wykorzystano cały pozostały odpis w kwocie 3 583 tys. PLN).

Wartość zapasów będących przedmiotem zabezpieczenia na dzień 30 września 2024 roku wynosiła 125 427 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2023 roku: 64 281 tys. PLN).

W dniu 11 sierpnia 2023 roku Lokum la Vida zawarła umowę kredytową na realizację inwestycji Lokum la Vida etap I. Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości gruntowej stanowiącej majątek spółki. W dniu 8 września 2023 roku w sądzie został złożony wniosek o wpis hipoteki w wysokości 72 757 tys. PLN. Hipoteka została wpisana do księgi wieczystej nieruchomości będącej zabezpieczeniem umowy kredytowej w dniu 19 września 2023 roku.

W dniu 20 grudnia 2023 roku Lokum 4 zawarła umowę kredytową na realizację inwestycji Lokum Porto etap VI-VII – budynki E, F, G, H. Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości gruntowej stanowiącej majątek spółki. W dniu 6 marca 2024 roku w sądzie został złożony wniosek o wpis hipoteki w wysokości 147 868 tys. PLN. Hipoteka została wpisana do księgi wieczystej nieruchomości będącej zabezpieczeniem umowy kredytowej w dniu 29 maja 2024 roku.

W dniu 22 marca 2024 roku Lokum la Vida zawarła umowę kredytową na realizację inwestycji Lokum la Vida etap II. Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości gruntowej stanowiącej majątek spółki. Hipoteka umowna do kwoty 183 607 tys. PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Lothara Herbsta



stanowi wspólne zabezpieczenie kredytu oraz umowy kredytowej z dnia 11 sierpnia 2023 roku. Hipoteka została wpisana do księgi wieczystej nieruchomości będącej zabezpieczeniem umowy kredytowej w dniu 13 maja 2024 roku.

Łączna wartość wszystkich hipotek ustanowionych na zapasach Grupy na dzień 30 września 2024 roku wynosiła 331 474 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosiła 220 624 tys. PLN).

8. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności przedstawiają się następująco:

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	30.09.2024 (dane niebadane)	31.12.2023	30.09.2023 (dane niebadane)
Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	2 773	5 090	5 732
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	6 140	51 448	12 503
Zaliczki na poczet zakupu nieruchomości gruntowych	10 068	19 834	19 803
Pozostałe przedpłaty i zaliczki	32	267	424
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 648	1 518	3 131
Pozostałe należności	65	180	174
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności netto	20 726	78 337	41 767
Odpisy aktualizujące wartość należności	(1 463)	(1 929)	(9 767)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności brutto	22 189	80 266	51 534

9. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Zmiany odpisów aktualizujących wartość należności prezentuje poniższa tabela:

	od 01.01.2024 do 30.09.2024 (dane niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023 (dane niebadane)
Stan na początek okresu	1 929	12 198	12 198
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	393	1 749	1 191
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	(859)	(12 018)	(3 622)
Odpisy wykorzystane (-)			
Stan na koniec okresu	1 463	1 929	9 767

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku, w związku z umorzeniem postępowania podatkowego z tytułu podatku zryczałtowanego za rok 2018 oraz za rok 2019, Grupa dokonała rozwiązania całości odpisu aktualizującego w kwocie 12 018 tys. PLN. Szczegółowy opis kontroli celno-skarbowych zawarto w nocie 28.3.

10. Kapitał podstawowy i stany posiadania akcji

Podmiot dominujący Lokum Deweloper S.A. został zarejestrowany w 2011 roku. Na dzień 30 września 2024 roku kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosił 3 600 tys. PLN i składał się z 18 000 000 sztuk akcji o wartości nominalnej 0,20 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone. Wszystkie akcje w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy oraz każda akcja daje prawo do jednego głosu na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy.

Liczba akcji w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2024 roku i w roku 2023 nie uległa zmianie.



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

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale podstawowym	Udział w głosach na WZA
Dariusz Olczyk:				
bezpośrednio	84 690	84 690	0,47%	0,47%
pośrednio Halit Sp. z o.o.	12 760 000	12 760 000	70,89%	70,89%
łącznie	12 844 690	12 844 690	71,36%	71,36%
Kuźniar Fundacja Rodzinna	2 956 597	2 956 597	16,43%	16,43%
Pozostali akcjonariusze*	2 198 713	2 198 713	12,22%	12,22%
Razem	18 000 000	18 000 000	100,00%	100,00%

* udział poszczególnych podmiotów poniżej 5% kapitału podstawowego

Spółka Halit sp. z o. o. z siedzibą we Wrocławiu wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0001052638 jest kontrolowana i nadzorowana przez Dariusza Olczyka będącego przewodniczącym rady nadzorczej spółki.

11. Dłużne papiery wartościowe

W okresie dziewięciu miesięcy 2024 roku Grupa nie emitowała nowych obligacji.

W dniu 11 stycznia 2024 roku Emitent podjął decyzję o zamiarze przeprowadzenia w dniu 2 lutego 2024 roku przedterminowego całościowego wykupu na żądanie Emitenta obligacji serii I o łącznej wartości nominalnej 50 000 tys. PLN. Spółka była uprawniona do przeprowadzenia przedterminowego wykupu obligacji na żądanie własne zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji Obligacji serii I. Obligacje podlegały spłacie w wyniku realizacji ww. opcji w kwocie stanowiącej sumę wartości nominalnej jednej obligacji (1 tys. PLN) oraz dodatkowej premii w wysokości 0,50% wartości nominalnej jednej obligacji (5,00 PLN). Dodatkowo obligatariuszom wypłacony został należny do dnia 22 lutego 2024 roku kupon za 5 okres odsetkowy w wysokości 28,40 PLN na jedną obligację. Dniem Ustalenia Praw dla przedterminowego wykupu obligacji był dzień 25 stycznia 2024 roku. Przedterminowy wykup obligacji zrealizowany został za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW.

	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie		Oprocentowanie	Data wykupu
				krótko-terminowe	długo-terminowe		
Stan na 30.09.2024							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii J	PLN	53 000	54 097	4 919	49 178	WIBOR 6M+ marża 3,85%-4,35% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	18.06.2027
Saldo na dzień 30.09.2024 roku (dane niebadane)		53 000	54 097	4 919	49 178		



	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie		Oprocentowanie	Data wykupu
				krótko-terminowe	długo-terminowe		
Stan na 31.12.2023							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii I	PLN	50 000	51 138	4 727	46 411	WIBOR 6M+ marża 4,20%-4,70% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	19.04.2025*
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii J	PLN	53 000	52 719	4 794	47 925	WIBOR 6M+ marża 3,85%-4,35% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	18.06.2027
Saldo na dzień 31.12.2023 roku		103 000	103 857	9 521	94 336		

* obligacje serii I zostały w całości wykupione w dniu 2 lutego 2024 roku

	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie		Oprocentowanie	Data wykupu
				krótko-terminowe	długo-terminowe		
Stan na 30.09.2023							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii H	PLN	100 000	102 089	102 089		WIBOR 6M+ marża 4,50%-5,00% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	05.09.2024*
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii I	PLN	50 000	52 713	5 144	47 569	WIBOR 6M+ marża 4,20%-4,70% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	19.04.2025**
Saldo na dzień 30.09.2023 roku (dane niebadane)		150 000	154 802	107 233	47 569		

* obligacje serii H zostały w całości wykupione w dniu 29 grudnia 2023 roku

** obligacje serii I zostały w całości wykupione w dniu 2 lutego 2024 roku

Wartość wskaźnika dźwigni finansowej dla obligacji serii J na dzień 30 września 2024 roku była ujemna i wynosiła (0,10).

12. Leasing

12.1 Grupa jako leasingobiorca

Poniżej zaprezentowano aktywa oraz ich zmianę z tytułu prawa do użytkowania, uwzględnione w pozycji rzeczowych aktywów trwałych, nieruchomości inwestycyjnych oraz w zapasach według stanu na dzień 30 września 2024 roku, 31 grudnia 2023 roku oraz 30 września 2023 roku.

Za okres od 01.01.2024 do 30.09.2024 (dane niebadane)	Rzeczowe aktywa trwałe		Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Razem
	Budynki i budowle	Środki transportu			
Wartość brutto na początek okresu	1 507	1 162	66	18 397	21 132
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)		459			459
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	(1 507)				(1 507)
Wartość brutto na koniec okresu	-	1 621	66	18 397	20 084
Umorzenie na początek okresu	(637)	(341)	-	(4 433)	(5 411)
Amortyzacja (-)	(127)	(228)			(355)
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (+)	764				764
Umorzenie na koniec okresu	-	(569)	-	(4 433)	(5 002)



Za okres od 01.01.2024 do 30.09.2024 (dane niebadane)	Rzeczowe aktywa trwałe		Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Razem
	Budynki i budowle	Środki transportu			
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)					-
Odwrócenie odpisów aktualizujących					-
Wartość bilansowa netto na początek okresu	870	821	66	13 964	15 721
Wartość bilansowa netto na koniec okresu	-	1 052	66	13 964	15 082

Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Rzeczowe aktywa trwałe		Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Razem
	Budynki i budowle	Środki transportu			
Wartość brutto na początek okresu	1 768	1 523	140	31 297	34 728
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)		265		1 200	1 465
Transfer*		(626)			(626)
Korekta wartości PWUG według MSSF 16	(261)		(74)	(14 100)	(14 435)
Wartość brutto na koniec okresu	1 507	1 162	66	18 397	21 132
Umorzenie na początek okresu	(382)	(503)	-	(3 548)	(4 433)
Amortyzacja (-)	(255)	(271)		(885)	(1 411)
Transfer*		433			433
Umorzenie na koniec okresu	(637)	(341)	-	(4 433)	(5 411)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)					-
Odwrócenie odpisów aktualizujących					-
Wartość bilansowa netto na początek okresu	1 386	1 020	140	27 749	30 295
Wartość bilansowa netto na koniec okresu	870	821	66	13 964	15 721

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

Za okres od 01.01.2023 do 30.09.2023 (dane niebadane)	Rzeczowe aktywa trwałe		Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Razem
	Budynki i budowle	Środki transportu			
Wartość brutto na początek okresu	1 768	1 523	140	31 297	34 728
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)		265			265
Transfer*		(627)			(627)
Wartość brutto na koniec okresu	1 768	1 161	140	31 297	34 366
Umorzenie na początek okresu	(382)	(503)	-	(3 548)	(4 433)
Amortyzacja (-)	(191)	(214)		(664)	(1 069)



Za okres od 01.01.2023 do 30.09.2023 (dane niebadane)	Rzeczowe aktywa trwałe		Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Razem
	Budynki i budowle	Środki transportu			
Transfer*		435			435
Umorzenie na koniec okresu	(573)	(282)	–	(4 212)	(5 067)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (–)					–
Odwrócenie odpisów aktualizujących					–
Wartość bilansowa netto na początek okresu	1 386	1 020	140	27 749	30 295
Wartość bilansowa netto na koniec okresu	1 195	879	140	27 085	29 299

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

Kwoty z tytułu umów leasingu ujęte w sprawozdaniu z zysku lub strat i innych całkowitych dochodów przedstawiono w tabeli poniżej.

Koszty z tytułu:	Rodzaj kosztu	od 01.01.2024 do 30.09.2024 (dane niebadane)	od 01.01.2023 do 30.09.2023 (dane niebadane)
odsetek z tytułu leasingu	Koszty finansowe: Odsetki	106	148
leasingu krótkoterminowego	Koszty według rodzaju: Usługi obce	1 574	155
leasingu aktywów o niskiej wartości niebędący leasingiem krótkoterminowym	Koszty według rodzaju: Usługi obce	395	492
zmiennych opłat leasingowych nieujętych w wycenie zobowiązań leasingowych	Koszty według rodzaju: Usługi obce	232	306

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

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			Razem
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	od 5 do 25 lat	
Stan na 30.09.2024				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	1 948	6 073	28 654	36 675
Koszty finansowe (-)	(169)	(1 638)	(20 024)	(21 831)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	1 779	4 435	8 630	14 844

	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			Razem
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31.12.2023				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	2 176	6 547	29 132	37 855
Koszty finansowe (-)	(199)	(1 685)	(20 358)	(22 242)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	1 977	4 862	8 774	15 613



	Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:			Razem
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	od 5 do 25 lat	
Stan na 30.09.2023				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	2 315	6 362	26 467	35 144
Koszty finansowe (-)	(141)	(839)	(4 842)	(5 822)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	2 174	5 523	21 625	29 322

12.2 Grupa jako leasingodawca

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2024 roku oraz w 2023 roku Grupa nie rozpoznała żadnych umów leasingu finansowego zgodnie z MSSF 16. Grupa jest stroną umów leasingu operacyjnego. Aktywa oddane przez Grupę innym podmiotom do użytkowania na podstawie umów najmu zaliczane są do aktywów Spółki, a opłaty leasingowe z tytułu leasingów operacyjnych są ujmowane liniowo jako przychody ze sprzedaży produktów i usług. Leasing operacyjny dotyczy głównie nieruchomości stanowiących własność Grupy, objętych umowami najmu. Przychody z tytułu leasingu operacyjnego w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2024 roku wyniosły 2 164 tys. PLN (w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2023 – 1 396 tys. PLN).

13. Kredyty bankowe

W dniu 22 marca 2024 roku Lokum la Vida zawarła umowę o kredyt nieodnawialny na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na mocy której Lokum la Vida otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 73 900 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego "Lokum la Vida" we Wrocławiu przy ul. Lothara Herbsta - II etap obejmujący budowę trzech budynków mieszkalnych, oznaczonych numerami 3, 4 i 5. Kredyt udzielony jest na okres 30 miesięcy, do dnia 15 września 2026 roku. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę banku. W związku z podpisaniem umowy ustanowione zostały w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna do kwoty 183 607 tys. PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Lothara Herbsta, (niniejsza hipoteka stanowi wspólne zabezpieczenie kredytu oraz umowy kredytowej z dnia 11 sierpnia 2023 roku),
- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz banku na wierzytelnościach z Mieszkaniewego Rachunku Powierniczego, prowadzonego w banku dla inwestycji,
- weksel własny in blanco z wystawienia Lokum la Vida wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Emitenta.

Kredyty bankowe wg stanu na dzień 30 września 2024 roku, 31 grudnia 2023 roku oraz 30 września 2023 roku:

Data zawarcia	Spółka	Waluta	Wartość kredytu	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótko-terminowe	Zobowiązanie długo-terminowe	Oprocentowanie	Termin spłaty
11.08.2023	Lokum la Vida	PLN	48 504	–			WIBOR 3M+ marża	15.06.2026
20.12.2023	Lokum 4	PLN	98 578	–			WIBOR 3M+ marża	15.12.2026
22.03.2024	Lokum la Vida	PLN	73 900	–			WIBOR 3M+ marża	15.09.2026
Saldo na dzień 30.09.2024 roku (dane niebadane)			220 982	–	–	–		

Data zawarcia	Spółka	Waluta	Wartość kredytu	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótko-terminowe	Zobowiązanie długo-terminowe	Oprocentowanie	Termin spłaty
11.08.2023	Lokum la Vida	PLN	48 504	–			WIBOR 3M+ marża	15.06.2026
20.12.2023	Lokum 4	PLN	98 578	–			WIBOR 3M+ marża	15.12.2026
Saldo na dzień 31.12.2023 roku			98 578	–	–	–		



Data zawarcia	Spółka	Waluta	Wartość kredytu	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótko-terminowe	Zobowiązanie długo-terminowe	Oprocentowanie	Termin spłaty
11.08.2023	Lokum la Vida	PLN	48 504	–			WIBOR 3M+ marża	15.06.2026
Saldo na dzień 30.09.2023 roku (dane niebadane)			48 504	–	–	–		

14. Rezerwy

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

Za okres od 01.01.2024 do 30.09.2024 (dane niebadane)	Rezerwy na świadczenia pracownicze	Rezerwy na koszty napraw	Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopów	Razem
Stan na początek okresu	112	4 110	753	4 975
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie		180	41	221
Wykorzystanie rezerw (–)				–
Stan rezerw na koniec okresu	112	4 290	794	5 196
- długoterminowe	106	2 900		3 006
- krótkoterminowe	6	1 390	794	2 190

Rok zakończony 31 grudnia 2023	Rezerwy na świadczenia pracownicze	Rezerwy na koszty napraw	Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopów	Razem
Stan na początek okresu	95	2 860	868	3 823
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	17	1 250	753	2 020
Wykorzystanie rezerw (–)			(868)	(868)
Stan rezerw na koniec okresu	112	4 110	753	4 975
- długoterminowe	106	2 870		2 976
- krótkoterminowe	6	1 240	753	1 999

Za okres od 01.01.2023 do 30.09.2023 (dane niebadane)	Rezerwy na świadczenia pracownicze	Rezerwy na koszty napraw	Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopów	Razem
Stan na początek okresu	95	2 860	868	3 823
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie		620		620
Wykorzystanie rezerw (–)			(167)	(167)
Stan rezerw na koniec okresu	95	3 480	701	4 276
- długoterminowe	76	2 390		2 466
- krótkoterminowe	19	1 090	701	1 810



15. Zobowiązania z tytułu umów z klientami

Jako zobowiązania z tytułu umów z klientami Grupa uznaje w szczególności:

- zobowiązania z tytułu wpłat na zakup lokali – tj. niezafakturowane wpłaty klientów na poczet zakupu lokali w wysokości wpłaconej kwoty brutto,
- przychody przyszłych okresów / przedpłaty na lokale – tj. zafakturowane wpłaty klientów na poczet zakupu lokali w wysokości przychodów przewidzianych do rozpoznania w przyszłych okresach sprawozdawczych.

Zobowiązania z tytułu umów z klientami	30.09.2024 (dane niebadane)	31.12.2023	30.09.2023 (dane niebadane)
Z tytułu wpłat klientów na zakup lokali mieszkalnych	10 064	7 034	71 237
Przychody przyszłych okresów/wpłaty na lokale	4 633	26 457	58 619
Zobowiązania z tytułu umów z klientami razem	14 697	33 491	129 856

16. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	30.09.2024 (dane niebadane)	31.12.2023	30.09.2023 (dane niebadane)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	18 691	14 900	25 568
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	1 461	61 651	11 454
Pozostałe zobowiązania	128	487	4 568
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem	20 280	77 038	41 590

17. Instrumenty finansowe

Kategorie i klasy aktywów finansowych	30.09.2024 (dane niebadane)		31.12.2023		30.09.2023 (dane niebadane)	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
a) Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu						
Udzielone pożyczki					265	263
Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych	12 434	12 434	11 431	11 431	73 962	73 962
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	14 654	14 654	26 936	26 936	29 306	29 306
Środki pieniężne	27 035	27 035	175 424	175 424	32 087	32 087
b) Aktywa finansowe wyceniane do wartości godziwej przez wynik finansowy						
Ekwiwalenty pieniężne - jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	70 947	70 947	60 624	60 624	32 242	32 242
c) Aktywa finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9						
Należności z tytułu podatków		6 140		51 527		12 804



Kategorie i klasy zobowiązań finansowych	30.09.2024 (dane niebadane)		31.12.2023		30.09.2023 (dane niebadane)	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
a) Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu						
Dłużne papiery wartościowe	54 466	54 097	104 176	103 857	153 260	154 802
Kredyty bankowe					–	–
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	14 697	14 697	33 491	33 491	129 856	129 856
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	29 051	29 051	25 894	25 894	41 539	41 539
b) Zobowiązania finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9						
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		14 750		74 894		18 379
Zobowiązania z tytułu leasingu		14 844		15 613		29 322

Przychody, koszty, zyski lub straty w podziale na kategorie instrumentów finansowych zaprezentowano w nocie 19 Przychody finansowe i nocie 20 Koszty finansowe.

Wszystkie instrumenty finansowe (zaprezentowane w notach powyżej) wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są przez Grupę klasyfikowane do poziomu 2. W przypadku jednostek uczestnictwa wartość godziwa jest ustalona w oparciu o cenę jednostki uczestnictwa, ogłoszoną przez towarzystwo funduszy inwestycyjnych. Sposób i technika wyceny instrumentów wycenianych w wartości godziwej nie zmieniły się w porównaniu do sposobu i techniki wyceny na dzień 31 grudnia 2023 roku.

18. Przychody i koszty

Przychody	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023
Przychody ze sprzedaży, w tym:	164 278	215 728	30 394	79 939
– mieszkań i lokali wraz z miejscami postojowymi i komórkami	157 566	207 442	28 618	78 277
– usług dodatkowych - wykańczanie lokali pod klucz	4 733	4 248	1 361	737
– pozostałe	1 979	4 038	415	925
SUMA przychodów ze sprzedaży	164 278	215 728	30 394	79 939
Pozostałe przychody operacyjne	2 030	208	753	74
Przychody finansowe	6 888	732	2 331	432
SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej	173 196	216 668	33 478	80 445
Przychody z działalności zaniechanej	–	–	–	–
Wartość przychodów razem	173 196	216 668	33 478	80 445

Przychody z działalności zaniechanej nie wystąpiły. Grupa nie prowadzi sprzedaży poza granicami Polski, tym samym całość jej przychodów dotyczy sprzedaży zrealizowanej na terenie kraju. Grupa ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyręconego dobra lub usługi (tj. składnika aktywów) klientowi, czyli z chwilą uzyskania kontroli przez klienta nad tym składnikiem aktywów.



Koszty	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023
Koszt własny sprzedaży	101 174	135 939	18 475	50 720
Koszty sprzedaży	9 348	10 222	3 023	3 663
Koszty ogólnego zarządu	12 872	10 016	4 576	3 112
Pozostałe koszty operacyjne	645	224	232	111
Koszty finansowe	4 615	9 068	1 335	2 858
Strata/(odwrócenie straty) z tytułu utraty wartości aktywów	(466)	(2 431)	(234)	(3 389)
SUMA kosztów ogółem z działalności kontynuowanej	128 188	163 038	27 407	57 075
Koszty z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Wartość kosztów razem	128 188	163 038	27 407	57 075

19. Przychody finansowe

Przychody finansowe	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023
Odsetki, w tym:	6 883	732	2 330	432
<i>od jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych</i>	5 920	242	2 255	242
<i>od środków pieniężnych</i>	963	475	75	189
<i>wykup obligacji poniżej nominalu</i>		12		
<i>od udzielonych pożyczek</i>		3		1
Pozostałe przychody finansowe	5		1	
Przychody finansowe razem	6 888	732	2 331	432

20. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023
Odsetki, w tym:	4 585	9 068	1 331	2 858
<i>od obligacji</i>	4 479	8 915	1 316	2 809
<i>od zobowiązań z tytułu leasingu</i>	106	148	15	45
<i>od kredytów bankowych</i>				
Różnice kursowe	4		4	
Pozostałe koszty finansowe	26			
Koszty finansowe razem	4 615	9 068	1 335	2 858

Odsetki od wyemitowanych obligacji stanowią koszt od zobowiązań wycenianych według zamortyzowanego kosztu.



Z uwagi na liczne przepływy i wzajemne pożyczki udzielane pomiędzy spółkami Grupy, nie ma możliwości bezpośredniego powiązania kosztów finansowania zewnętrznego z tytułu wyemitowanych obligacji z nakładami ponoszonymi na realizację projektów deweloperskich, zatem koszty odsetek od dłużnych papierów wartościowych ujmowane są w wyniku finansowym w okresie, którego dotyczą (zgodnie z MSR 23 par. 8).

21. (Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów

(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023
Odwrocenie odpisu aktualizującego należności	859	3 622	627	3 622
Odpis aktualizujący wartość należności	(393)	(1 191)	(393)	(233)
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych razem	466	2 431	234	3 389

Na dzień 30 września 2023 roku, w związku z umorzeniem postępowania podatkowego z tytułu podatku zryczałtowanego za rok 2018, Spółka dokonała rozwiązania całości odpisu aktualizującego w kwocie 3 622 tys. PLN. Szczegółowy opis kontroli celno-skarbowych zawarto w nocie 28.3

22. Podatek dochodowy

Noty	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023
Podatek bieżący				
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	16 642	16 993	8 464	10 237
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy				
Podatek bieżący	16 642	16 993	8 464	10 237
Podatek odroczony				
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	23	(7 831)	(7 666)	(6 418)
Podatek odroczony	(7 831)	(6 963)	(7 666)	(6 418)
Podatek dochodowy razem	8 811	10 030	798	3 819

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



23. Odroczonego podatek dochodowy

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

	30.09.2024 (dane niebadane)	31.12.2023	30.09.2023 (dane niebadane)
Saldo na początek okresu:			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22 491	15 835	15 835
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	39 344	30 075	30 075
Podatek odroczonego per saldo na początek okresu	(16 853)	(14 240)	(14 240)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:			
Rachunek zysków i strat (+/-)	7 831	(2 613)	6 963
Zyski zatrzymane (+/-)	3		
Podatek odroczonego per saldo na koniec okresu, w tym:	(9 019)	(16 853)	(7 277)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21 253	22 491	9 787
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30 272	39 344	17 064

Odroczonego podatek dochodowy wynika z następujących pozycji różnic przejściowych:

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2023	Zmiana stanu:			30.09.2024 (dane niebadane)
		Rachunek zysków i strat	Zyski zatrzymane	Przeniesienie do innej pozycji	
Aktywa:					
Rzeczowe aktywa trwałe	377	133			510
Nieruchomości inwestycyjne	833				833
Zapasy	107 885	(5 221)	(199)		102 465
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 172	(735)			1 437
Pasywa:					
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	112				112
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	753	41			794
Pozostałe rezerwy	3 956	173			4 129
Dłużne papiery wartościowe	1 422	35			1 457
Zobowiązania handlowe	775	(656)			119
Inne:					
Nierozliczone straty podatkowe	91	(91)			-
Razem różnice przejściowe	118 376	(6 321)	(199)	-	111 856
Stawka podatku	19%				19%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	22 491				21 253



Dodatknie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2023	Zmiana stanu:			30.09.2024 (dane niebadane)
		Rachunek zysków i strat	Zyski zatrzymane	Przeniesienie do innej pozycji	
Aktywa:					
Rzeczowe aktywa trwałe	1 691	(639)			1 052
Nieruchomości inwestycyjne	64				64
Zapasy	12 173				12 173
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	929	(455)			474
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	852	(291)			561
Pasywa:					
Leasing	(13 483)	754			(12 729)
Inne:					
Wynik na sprzedaży lokali, dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności	68 421	(48 888)	(217)		19 316
Wycena inwestycji w jednostce zależnej	136 429	1 984			138 413
Razem różnice przejściowe	207 076	(47 535)	(217)	–	159 324
Stawka podatku	19%				19%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	39 344				30 272

Odroczony podatek dochodowy w okresie od 1 stycznia do 30 września 2023 roku wynika z następujących pozycji różnic przejściowych:

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2023	Zmiana stanu:			30.09.2023 (dane niebadane)
		Rachunek zysków i strat	Zyski zatrzymane	Przeniesienie do innej pozycji	
Aktywa:					
Rzeczowe aktywa trwałe	317	1			318
Nieruchomości inwestycyjne					
Zapasy	65 628	(27 924)			37 704
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 049				1 049
Pasywa:					
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	95				95
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	868	(167)			701
Pozostałe rezerwy	2 753	597			3 350
Dłużne papiery wartościowe	12 306	(7 218)			5 088
Zobowiązania handlowe	234	(88)			146
Inne:					
Nierozliczone straty podatkowe	92	2 967			3 059
Razem różnice przejściowe	83 342	(31 832)	–	–	51 510
Stawka podatku	19%				19%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	15 835				9 787



Dodatknie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2022	Zmiana stanu:			30.09.2023 (dane niebadane)
		Rachunek zysków i strat	Zyski zatrzymane	Przeniesienie do innej pozycji	
Aktywa:					
Rzeczowe aktywa trwałe	2 406	(333)			2 073
Nieruchomości inwestycyjne	128				128
Pożyczki		13			13
Zapasy	26 715	(639)			26 076
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 030	1 167			2 197
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		167			167
Pasywa:					
Leasing	(29 101)	1 164			(27 937)
Inne:					
Wynik na sprzedaży lokali, dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności	100 892	(68 165)			32 727
Wycena inwestycji w jednostce zależnej	56 221	(1 852)			54 369
Razem różnice przejściowe	158 291	(68 478)	-	-	89 813
Stawka podatku	19%				19%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	30 075				17 064

24. Zysk na akcję

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

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

Ilość akcji zwykłych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2024 roku i w 2023 roku nie zmieniła się. Na 30 września 2024 roku Lokum Deweloper S.A. nie ma potencjalnie rozwodniających akcji zwykłych.

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

	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru				
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	18 000 000	18 000 000	18 000 000	18 000 000
Rozwodniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	18 000 000	18 000 000	18 000 000	18 000 000
Działalność kontynuowana				
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	34 539	43 107	5 068	18 874
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,92	2,39	0,28	1,05
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,92	2,39	0,28	1,05
Działalność zaniechana				



	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023
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	34 539	43 107	5 068	18 874
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,92	2,39	0,28	1,05
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,92	2,39	0,28	1,05

25. Dywidendy

Dnia 26 czerwca 2024 roku walne zgromadzenie akcjonariuszy Lokum Deweloper S.A. podjęło uchwałę w sprawie przeznaczenia części zysku netto za rok 2023 w kwocie 43 200 tys. PLN do wypłaty dla akcjonariuszy Spółki. Na każdą akcję Spółki przypadała kwota 2,40 PLN dywidendy. Dywidendą objęte były wszystkie akcje Emitenta w liczbie 18 000 000 sztuk. Zwyczajne walne zgromadzenie Emitenta ustaliło jako dzień dywidendy datę 15 sierpnia 2024 roku oraz dzień 22 sierpnia 2024 roku jako termin wypłaty dywidendy. Pozostała część zysku netto, wypracowanego przez Spółkę w 2023 roku w kwocie 125 529 tys. PLN została przeznaczona na kapitał rezerwowy Spółki z przeznaczeniem na wypłatę zaliczki na dywidendę lub dywidendy na rzecz akcjonariuszy.

Dnia 14 czerwca 2023 roku walne zgromadzenie akcjonariuszy Lokum Deweloper S.A. podjęło uchwałę w sprawie przeznaczenia części zysku netto za rok 2022 w kwocie 30 420 tys. PLN do wypłaty dla akcjonariuszy Spółki. Na każdą akcję Spółki przypadała kwota 1,69 PLN dywidendy. Dywidendą objęte były wszystkie akcje Emitenta w liczbie 18 000 000 sztuk. Zwyczajne walne zgromadzenie Emitenta ustaliło jako dzień dywidendy datę 3 lipca 2023 roku oraz dzień 10 lipca 2023 roku jako termin wypłaty dywidendy. Pozostała część zysku netto, wypracowanego przez Spółkę w 2022 roku w kwocie 28 005 tys. PLN została przeznaczona na kapitał zapasowy Spółki.

Wspólnicy/akcjonariusze spółek jawnych i komandytowo-akcyjnych nieposiadający kontroli, posiadają prawo do łącznego zysku spółek operacyjnych na poziomie 3,75%. Informację o dywidendach dla wspólników nieposiadających kontroli przedstawiono poniżej:

	od 01.01.2024 do 30.09.2024 (dane niebadane)	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023 (dane niebadane)
Lokum 1	89	109	109
Lokum 2		1	1
Lokum 4	1 557	1 455	1 455
Lokum 7	57	46	46
Lokum 8	1 882	793	793
Lokum 9	36	48	48
Lokum 12		1	1
Lokum 13	884	569	569
Lokum 15	928	374	374
RAZEM	5 433	3 396	3 396



26. Przepływy pieniężne

	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 30.09.2023
Amortyzacja:		
amortyzacja wartości niematerialnych		20
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	1 278	1 248
amortyzacja PWUG wykazanych w zapasach		664
	1 278	1 932
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:		
odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek		
odsetki naliczone od udzielonych pożyczek		(3)
wykup obligacji poniżej nominału		(12)
odsetki od kredytów bankowych		
odsetki od leasingu	106	148
odsetki i opłaty od dłużnych papierów wartościowych	4 479	8 915
	4 585	9 048
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		
przychody ze sprzedaży wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych	(243)	(80)
wartość netto sprzedanych wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych	2	
wartość netto zlikwidowanych aktywów trwałych		
	(241)	(80)
Zmiana należności		
zmiana stanu należności wynikająca z bilansu	57 611	(10 010)
korekta o zmianę stanu należności długoterminowych	(21)	13
	57 590	(9 997)
Zmiana stanu zapasów		
zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu	(50 911)	42 220
korekta o koszty finansowe	112	1 793
korekta wartości początkowej aktywa z tytułu prawa do użytkowania		
korekta o reklasyfikację zapasu na nieruchomości inwestycyjną		(16 079)
korekta o zmianę stanu aktywów z tytułu praw do użytkowania		(664)
	(50 799)	27 270


Dane narastająco od początku roku
 (dane niebadane)

 od 01.01.2024
 do 30.09.2024

 od 01.01.2023
 do 30.09.2023

Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych

	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 30.09.2023
zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu	(75 552)	109 181
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu nabycia wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych	(220)	14
korekta o zmianę stanu zobowiązań długoterminowych	(275)	(4 020)
	(76 047)	105 175

27. Uzgodnienie stanu zadłużenia

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

	od 01.01.2024 do 30.09.2024 (dane niebadane)	rok zakończony 31 grudnia 2023	od 01.01.2023 do 30.09.2023 (dane niebadane)
Zobowiązania finansowe na początek okresu			
- obligacje	103 857	220 478	220 478
- kredyty		9 157	9 157
- leasingi	15 613	30 560	30 560
Zobowiązania finansowe na początek okresu razem	119 470	260 195	260 195
Zmiany wynikające z przepływów gotówkowych, w tym:			
wpływy z tyt. otrzymanych kredytów		55 521	55 521
wpływy z tyt. wyemitowanych obligacji (pomniejszone o wydatki na emisje)		42 354	
wypływy z tyt. spłaty otrzymanych kredytów		(64 678)	(64 678)
wypływy z tyt. wykupu obligacji	(50 000)	(148 448)	(58 745)
płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(485)	(1 977)	(1 503)
odsetki i prowizje zapłacone w okresie	(4 457)	(25 240)	(17 775)
	(54 942)	(142 468)	(87 180)
Zmiany bezgotówkowe, w tym:			
wartość początkowa aktywów w leasingu przyjętych w roku obrotowym	459	1 465	265
wykup obligacji poniżej nominału		(12)	(12)
korekta wartości początkowej aktywa z tytułu prawa do użytkowania		(14 435)	
wykupienie z leasingu na własność	(743)		
odsetki i prowizje naliczone w okresie	4 697	14 725	10 856
Zobowiązania finansowe na koniec okresu	4 413	1 743	11 109
- obligacje	54 097	103 857	154 802
- kredyty	-	-	-
- leasingi	14 844	15 613	29 322
Zobowiązania finansowe na koniec okresu razem	68 941	119 470	184 124



28. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

28.1 Poręczenia i gwarancje wewnątrz Grupy

Spółki z Grupy udzielają sobie wzajemnych poręczeń zarówno w związku z zaciąganimi wspólnie kredytami, jak i w ramach transakcji zakupowych. Transakcje te mają charakter wewnątrzgrupowy, poręczenie dotyczy zobowiązań kredytowych oraz zobowiązań handlowych wobec jednostek niepowiązanych. Zmiany udzielonych poręczeń i gwarancji wewnątrz Grupy opisano w nocie 29 niniejszego sprawozdania finansowego.

Wynik wyceny tych gwarancji według MSSF 9 na dzień 30 września 2024 roku jest nieistotny.

28.2 Sprawy sądowe

Istotne sprawy sądowe opisano w nocie 30 niniejszego sprawozdania finansowego.

28.3 Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. Opis ryzyk i niepewności związanych ze sprawami podatkowymi został umieszczony w Sprawozdaniu z działalności zarządu Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku w nocie 3.

W dniu 8 września 2023 roku Lokum Deweloper S.A. otrzymała decyzję Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu z dnia 25 sierpnia 2023 roku w sprawie umorzenia postępowania podatkowego za rok 2018, w której organ podatkowy uznał postępowanie za bezprzedmiotowe. Decyzja stała się ostateczna po upływie 14 dni od dnia jej doręczenia. 30 września 2023 roku, w związku z umorzeniem postępowania, Spółka dokonała rozwiązania całości odpisu aktualizującego w kwocie 3 622 tys. PLN.

W dniu 19 października 2023 roku Lokum Deweloper S.A. otrzymała decyzję Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu z dnia 5 października 2023 roku w sprawie umorzenia postępowania podatkowego za rok 2019, w której organ podatkowy uznał postępowanie za bezprzedmiotowe. Decyzja stała się ostateczna po upływie 14 dni od dnia jej doręczenia. Na dzień 31 grudnia 2023 roku, w związku z umorzeniem postępowania, Spółka dokonała rozwiązania całości odpisu aktualizującego w kwocie 8 396 tys. PLN.

Szczegółowy opis zakończonych w 2023 roku kontroli został przedstawiony w Sprawozdaniu z działalności zarządu Grupy Kapitałowej za rok 2023.

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

Spółki z Grupy udzielają sobie wzajemnych poręczeń zarówno w związku z zaciąganimi wspólnie kredytami, jak i w ramach transakcji zakupowych. Transakcje te mają charakter wewnątrzgrupowy, poręczenie dotyczy zobowiązań kredytowych oraz zobowiązań handlowych wobec jednostek niepowiązanych.

Zmiany udzielonych poręczeń i gwarancji wewnątrz Grupy w okresie 9 miesięcy 2024 roku

W dniu 18 stycznia 2024 roku spółka Lokum Deweloper S.A. nieodwołalnie i bezwarunkowo poręczyła za zobowiązania spółki Lokum Góralska dotyczące zapłaty ceny sprzedaży i wynikające z zawartej w dniu 20 grudnia 2023 roku między Lokum Góralska a Lokum Deweloper FIZ umowy sprzedaży nieruchomości gruntowych. Poręczenie ustalone zostało na okres od dnia zawarcia umowy do czasu pełnego wykonania przez Lokum Góralska zobowiązań określonych w porozumieniu, jednak nie później niż do dnia 30 czerwca 2026 roku.

W dniu 22 marca 2024 roku Lokum la Vida zawarła umowę o kredyt nieodnawialny na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na mocy której Lokum la Vida otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 73 900 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego "Lokum la Vida" we Wrocławiu przy ul. Lothara Herbsta - II etap obejmujący budowę trzech budynków mieszkalnych, oznaczonych numerami 3, 4 i 5. Kredyt udzielony jest na okres 30 miesięcy, do dnia 15 września 2026 roku. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę banku. W związku z podpisaniem umowy ustanowione zostały w szczególności następujące zabezpieczenia:



- hipoteka umowna do kwoty 183 607 tys. PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Lothara Herbsta, (niniejsza hipoteka stanowi wspólne zabezpieczenie kredytu oraz umowy kredytowej z dnia 11 sierpnia 2023 roku),
- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz banku na wierzytelnościach z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, prowadzonego w banku dla inwestycji,
- weksel własny in blanco z wystawienia Lokum la Vida wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Emitenta.

W dniu 29 sierpnia 2024 roku spółka Lokum Deweloper S.A. poręczyła za zobowiązania spółki Lokum 4 na rzecz Keller – Polska sp. z o.o. z tytułu zapłaty wynagrodzenia za kontrakt na zaprojektowanie i wykonanie tymczasowego zabezpieczenia głębokiego wykopu oraz pełnienia nadzoru autorskiego w ww. zakresie, w związku z realizacją inwestycji mieszkaniowej Lokum Porto – budynki R, S we Wrocławiu przy ul. Gnieźnieńskiej. Poręczyciel poręczył do kwoty 972 tys. PLN netto plus podatek VAT. Poręczenie zostało udzielone na okres od dnia zawarcia umowy do dnia 30 czerwca 2025 roku.

30. Istotne sprawy sądowe

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiły postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których wartość jednostkowa lub łączna przekracza 10% kapitałów własnych Spółki.

31. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Podmioty powiązane z Grupą obejmują kluczowy personel kierowniczy, jednostki stowarzyszone, jednostki zależne wyłączone z obowiązku konsolidacji oraz pozostałe podmioty powiązane, do których Grupa zalicza podmioty kontrolowane przez jednostkę dominującą, jednostkę dominującą wyższego i najwyższego szczebla w stosunku do Lokum Deweloper S.A. oraz kluczowy personel kierowniczy.

31.1 Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

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

Podsumowanie transakcji z kluczowym personelem kierowniczym Spółki przedstawiają poniższe tabele:

	Okres	Przychody ze sprzedaży	Pozostałe przychody operacyjne i finansowe	Zakupy usług, towarów i środków trwałych	Pozostałe koszty operacyjne i finansowe
Kluczowy personel kierowniczy	od 01.01.2024 do 30.09.2024		796		
Kluczowy personel kierowniczy	od 01.01.2023 do 30.09.2023				

	Rok	Udzielone pożyczki	Należności handlowe i pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu umów z klientami	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Kluczowy personel kierowniczy	30.09.2024				
Kluczowy personel kierowniczy	31.12.2023		333	690	

Szczegółowe informacje o wynagrodzeniu kluczowego personelu, w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, przedstawiono w nocie 32. Informacje na temat programu motywacyjnego zostały ujawnione w nocie 33.

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



31.2 Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi, niekonsolidowanymi jednostkami zależnymi, pozostałymi podmiotami powiązаныmi i jednostką dominującą najwyższego szczebla

Podsumowanie transakcji z podmiotami powiązаныmi nieobjętej konsolidacją w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy przedstawiają poniższe tabele.

	Okres	Przychody ze sprzedaży	Pozostałe przychody operacyjne i finansowe	Zakupy usług, towarów i środków trwałych	Pozostałe koszty operacyjne i finansowe
Pozostałe jednostki powiązane	od 01.01.2024 do 30.09.2024	684			
Pozostałe jednostki powiązane	od 01.01.2023 do 30.09.2023	2 726		3	

	Na dzień	Udzielone pożyczki	Należności handlowe i pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu umów z klientami	Zobowiązania handlowe i pozostałe
Pozostałe jednostki powiązane	30.09.2024			79	66
Pozostałe jednostki powiązane	31.12.2023			121	

Transakcje z podmiotami nieobjętej konsolidacją dokonywane były na zasadach rynkowych.

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

32. Wynagrodzenie kadry kierowniczej

32.1 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 za okres	inne świadczenia za okres	wynagrodzenie za okres	wypłaty z zysku za okres	
	od 01.01.2024 do 30.09.2024 (dane niebadane)	od 01.01.2024 do 30.09.2024 (dane niebadane)	od 01.01.2024 do 30.09.2024 (dane niebadane)	od 01.01.2024 do 30.09.2024 (dane niebadane) lat wcześniejszych (dane niebadane)	
Bartosz Kuźniar prezes zarządu	39	8	72		119
Tomasz Dotkuś wiceprezes zarządu ds. finansowych -	268	7	246		521
Razem	307	15	318	- -	640



32.2 Wynagrodzenia członków rady nadzorczej Spółki dominującej

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

	w spółce dominującej		w spółkach zależnych oraz stowarzyszonych		Razem
	wynagrodzenie za okres	inne świadczenia za okres	wynagrodzenie za okres	wypłaty z zysku za okres	
	od 01.01.2024 do 30.09.2024 (dane niebadane)	od 01.01.2024 do 30.09.2024 (dane niebadane)	od 01.01.2024 do 30.09.2024 (dane niebadane)	od 01.01.2024 do 30.09.2024 (dane niebadane) lat wcześniejszych (dane niebadane)	
Dariusz Olczyk	przewodniczący rady nadzorczej	36			36
Jan Olczyk	wiceprzewodniczący rady nadzorczej	29			29
Arkadiusz Król	sekretarz rady nadzorczej	26		1 811	1 837
Bartosz Krzesiak	członek rady nadzorczej	30			30
Emilia Sawicka	członek rady nadzorczej	32			32
Razem		153	-	-	1 811
					1 964

33. Program motywacyjny

W dniu 5 lipca 2022 roku dotychczasowy znaczący akcjonariusz Spółki tj. spółka Halit S.à r.l. zawarł ze Spółką umowę darowizny 2 200 000 akcji Lokum Deweloper S.A. Umowa darowizny została zawarta w celu realizacji nierozwadniającego programu motywacyjnego Emitenta ("program motywacyjny"). Akcje w ramach darowizny zostały przeniesione na Spółkę nieodpłatnie.

W dniu 5 lipca 2022 roku Spółka, w celu realizacji nierozwadniającego programu motywacyjnego zawarła umowę o uczestnictwo z prezesem zarządu Bartoszem Kuźniarem. W ramach umowy o uczestnictwo prezesowi zarządu Bartoszowi Kuźniarowi zostało odpłatnie wydane 2 200 000 akcji Spółki, na warunkach określonych w umowie o uczestnictwo i w oparciu o przyjęty regulamin programu motywacyjnego.

Celem programu motywacyjnego jest zwiększenie motywacji członków zarządu oraz kluczowych pracowników i osób współpracujących, mając na względzie ich wkład w budowanie aktualnej wartości Lokum Deweloper S.A. oraz ograniczenie rotacji wykwalifikowanych członków kadry managerskiej wyższego stopnia poprzez silniejsze związanie ich ze Spółką.

Osoba, która dobrowolnie przystąpiła do programu motywacyjnego (osoba uprawniona) zobowiązana jest do niezbywania wszystkich nabytych akcji w okresie 2 lat od daty nabycia akcji w ramach programu motywacyjnego – w przypadku prezesa zarządu, a w przypadku innych osób uprawnionych w okresie wskazanym przez radę nadzorczą Spółki, tj. do nie podejmowania bez uprzedniej pisemnej zgody Spółki jakichkolwiek działań, które wywrą skutek o charakterze rozporządzającym. Dodatkowo nabycie akcji w ramach programu motywacyjnego wymaga obligatoryjnie zgłoszenia w umowie o uczestnictwo w programie przez osobę uprawnioną gotowości do pozostawania w stosunku służbowym w okresie 15 lat od daty nabycia akcji w ramach programu motywacyjnego – w przypadku prezesa zarządu, a w stosunku do pozostałych osób uprawnionych w okresie wskazanym przez radę nadzorczą Spółki, w żadnym wypadku nie krótszym jednak niż 3 lata od daty nabycia akcji w ramach programu motywacyjnego.

Przekazanie osobom uprawnionym akcji w trakcie pozostawania ich w stosunku służbowym, zostało rozpoznane zgodnie z MSSF 2 jako niegotówkowy koszt wynagrodzeń w skonsolidowanym i jednostkowym rachunku wyników oraz w pozycji kapitałów własnych, jako jego zwiększenie w takiej samej wysokości, jak pozycja kosztów okresu. Wysokość kosztów programu motywacyjnego została wyliczona jako iloczyn ilości akcji przekazanych w ramach programu motywacyjnego i kursu zamknięcia z dnia poprzedzającego zawarcie przez osobę uprawnioną umowy o uczestnictwo. Koszt dla Spółki i Grupy Kapitałowej został rozłożony liniowo na okres trwania programu, który został zaproponowany przez akcjonariusza na lata od 2022 do 2037 roku.



34. Inne istotne wydarzenia

W dniu 11 stycznia 2024 roku Lokum 11 zawarła aneks do przedwstępnej umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych położonych we Wrocławiu przy al. Poprzecznej, obręb Sołtysowice, o powierzchni ok. 11,7 ha. W zakresie istotnych warunków umowy strony uzgodniły, że:

- zawarcie umowy przyrzeczonej nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości nastąpi nie później niż do dnia 26 lutego 2026 roku;
- zmieniają mechanizm ustalenia kwoty dodatkowej, poprzez zastąpienie kwoty 700 PLN netto kwotą 800 PLN netto. W wyniku zmiany łączna kwota dodatkowa, dla wyliczenia której strony umowy ustaliły jednakową metodykę w oparciu m.in. o planowane liczby metrów kwadratowych PUM oraz PUU wynikającej z ostatecznego i prawomocnego pozwolenia na budowę dla całej nieruchomości, bądź wyliczonej z uchwalonego dla całej nieruchomości miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz kwoty 800 PLN netto za każdy metr kwadratowy PUM/PUU przy uwzględnieniu wytycznych projektowych stosowanych przez spółki z Grupy Kapitałowej.

W dniu 11 stycznia 2024 roku Lokum Deweloper FIZ (kupujący) zawarł z dwiema spółkami powiązаныmi ze sobą kapitałowo (łącznie jako sprzedający) aneks do przedwstępnych umów nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych wraz z własnością budynku, położonych we Wrocławiu przy al. Kanonierskiej, obręb Sołtysowice, o łącznej powierzchni ok. 35 ha. W zakresie istotnych warunków umów przedwstępnych strony uzgodniły, że termin zawarcia umów przyrzeczonych nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości ulegnie skróceniu i nastąpi do dnia 27 lutego 2024 roku, zamiast do końca marca 2024 roku. Pozostałe postanowienia wynikające z ww. umów pozostały bez zmian.

W dniu 27 lutego 2024 roku Lokum Deweloper FIZ (kupujący) zawarł z dwiema spółkami powiązаныmi ze sobą kapitałowo (łącznie jako sprzedający), w ramach jednej transakcji biznesowej, przyrzeczoną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego (częściowo w formie umowy warunkowej) gruntów wraz z własnością budynku przy al. Kanonierskiej we Wrocławiu, obręb Sołtysowice, o łącznej powierzchni ok. 35 ha. Łączna cena sprzedaży nieruchomości wyniosła 45 mln PLN netto, na poczet której zaliczony został uiszczony przez kupującego zadatek. Umowa sprzedaży zawiera standardowe dla tego typu transakcji postanowienia dotyczące zapewnień i oświadczeń sprzedawcy i kupującego oraz dotyczące odpowiedzialności Stron.

W dniu 27 lutego 2024 roku Lokum Deweloper FIZ przejęło prawa i obowiązki Lokum 11 wynikające z przedwstępnej umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego do części nieruchomości gruntowych przy al. Poprzecznej we Wrocławiu.

W dniu 9 kwietnia 2024 roku Lokum Deweloper FIZ (kupujący) zawarł z dwiema spółkami powiązаныmi ze sobą kapitałowo (łącznie jako sprzedający), w ramach jednej transakcji biznesowej, przyrzeczoną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego do części nieruchomości gruntowych przy al. Kanonierskiej we Wrocławiu, obręb Sołtysowice, o powierzchni ok. 13 ha. Łączna cena sprzedaży nieruchomości wyniosła 2,97 mln PLN. Finalizacja transakcji była możliwa z uwagi na nieskorzystanie przez Gminę Wrocław z prawa pierwokupu.

W dniu 13 czerwca 2024 roku Lokum Góralska (kupujący) zawarła umowę nabycia nieruchomości gruntowych położonych we Wrocławiu przy ul. Góralskiej.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2024 roku nie miały miejsca inne istotne dla Grupy wydarzenia, które nie byłyby opisane w niniejszym sprawozdaniu.

35. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki osiągnięte przez Lokum Deweloper S.A. i Grupę w perspektywie kolejnych miesięcy

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

Ochłodzenie koniunktury gospodarczej i pogorszenie warunków przyznawania kredytów mieszkaniowych może osłabić popyt na nowe mieszkania.



Rosnące ceny gruntów, materiałów budowlanych i robocizny wraz z możliwym wzrostem inflacji i przewidywanym spowolnieniem wzrostu gospodarczego w nadchodzących latach mogą w perspektywie długookresowej być czynnikiem ograniczającym popyt na nowe mieszkania oraz rentowność realizowanych inwestycji.

Niedoskonałość regulacji polskiego systemu prawnego w zakresie prawa zagospodarowania nieruchomości oraz prawa budowlanego, braki w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tempo uzyskiwania decyzji administracyjnych, a także wydawanie decyzji administracyjnych, które są zaskarżane (zasadnie bądź bezzasadnie) przez osoby trzecie, są przyczyną wstrzymywania procesu inwestycyjnego.

Inflacja oraz stopy procentowe

Wysokie ceny gruntów, materiałów budowlanych i robocizny wraz z przewidywanym spowolnieniem gospodarczym w nadchodzących latach mogą w perspektywie długookresowej być czynnikiem ograniczającym popyt na nowe mieszkania oraz rentowność realizowanych inwestycji. Zjawisko ujemnych realnych stóp procentowych wywołane przez przeszłe odczyty inflacji, znacznie przewyższające zarówno stopy procentowe jak i realne oprocentowanie depozytów oferowanych przez banki powodowała, iż siła nabywca oszczędności zmniejszyła się w tempie najwyższym od ponad 20 lat. Inwestycje w nieruchomości były i wciąż uznawane są za jedną z najefektywniejszych form zabezpieczenia oszczędności przed inflacją w długim okresie.

Rada Polityki Pieniężnej w lipcu 2023 roku oficjalnie zakończyła cykl podwyżek stóp procentowych, które pozostawały na niezmiennym poziomie od września 2022 roku. Po dwóch obniżkach stóp procentowych we wrześniu i październiku 2023 roku, odpowiednio o 75 i 25 punktów bazowych oraz utrzymaniu poziomu stóp w kolejnych miesiącach, stopa referencyjna na dzień zatwierdzenia do publikacji sprawozdania wynosi 5,75%. Dalsze decyzje Rady Polityki Pieniężnej w zakresie kształtowania stóp procentowych są niepewne, choć coraz częściej pojawiające się informacje, mówiące o obniżkach stóp procentowych, pozwalają się spodziewać obniżek już w pierwszej połowie przyszłego roku. Poprawiłoby to zdolność kredytową potencjalnych kupujących, co stanowiłoby impuls do ożywienia na rynku mieszkaniowym.

Na podstawie WIBOR 3M i 6M jest ustalane oprocentowanie zaciągniętych przez Grupę Kapitałową kredytów oraz obligacji wyemitowanych przez Lokum Deweloper S.A. Zarząd, reagując na wysoki poziom stóp procentowych, podjął działania w celu redukcji zadłużenia odsetkowego Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper.

Zmiana w rekomendacji S w lutym 2023 roku dotycząca zmniejszenia bufora uwzględnianego w procesie badania zdolności kredytowej z 5 p.p. do 2,5 p.p. oraz uruchomienie z dniem 1 lipca 2023 roku programu Bezpieczny Kredyt 2% miały pozytywny wpływ na rynek kredytów hipotecznych w Polsce oraz na zwiększenie ilości zawartych umów z klientami przez Grupę. Program Bezpieczny Kredyt 2% nie będzie kontynuowany, limit na dopłaty na lata 2023 i 2024 został wyczerpany. Środki przeznaczone na zapowiadany przez rząd nowy program kredytowy Mieszkanie na Start zostały przeznaczone na pomoc powodzianom, tym samym szanse jego uruchomienia w I kwartale 2025 roku zmalały. Program jednak oficjalnie nie został odwołany i prace nad nim trwają. Przedstawiane co pewien czas propozycje partii rządzących pozwalają mieć nadzieję na osiągnięcie w przyszłości kompromisu, co do ostatecznego kształtu programu.

Zarząd nie jest w stanie oszacować, jak powyższe zmiany wpłyną na poziom sprzedaży i wyniki w przyszłości.

Wojna w Ukrainie

Na dzień zatwierdzenia do publikacji sprawozdania finansowego Ukraina broni swojego terytorium, a przebieg konfliktu nie zapowiada rychłego przełomu. Potencjalna eskalacja wojny na Ukrainie może w przyszłości rzutować na wyniki osiągnięte przez Grupę Kapitałową Lokum Deweloper. Zaostrzenie konfliktu może negatywnie oddziaływać na sprzedaż mieszkań, wzrost inflacji, niedobór surowców i materiałów, kryzys energetyczny, brak pracowników oraz deprecjację PLN wobec USD i EUR jako waluty państwa ościennego. Zarząd Spółki monitoruje konflikt zbrojny oraz istotny wzrost napięcia w relacjach z Rosją nie tylko na linii Ukraina - Rosja, ale także UE/USA – Rosja.

Ryzyko wzrostu kosztów materiałów budowlanych i kosztów pracy w związku z odblokowaniem środków z Krajowego Planu Odbudowy

Eksperti oraz analitycy z branży budowlanej spodziewają się znacznego wzrostu cen materiałów budowlanych oraz kosztów robocizny w związku z zapowiadaniem przez Komisję Europejską odblokowaniem środków z Krajowego Planu Odbudowy oraz Funduszu Spójności. Kwota 137 mld EUR ma zostać w najbliższych latach przeznaczona głównie na inwestycje infrastrukturalne.

W latach 2025-2026 Polskę czeka kumulacja inwestycji infrastrukturalnych, gdy w pełnym wymiarze zostaną uruchomione projekty z dofinansowaniem z KPO angażujące firmy budowlane, co w efekcie może przełożyć się na znaczny wzrost cen materiałów budowlanych. Eksperti wskazują również, że ożywienia można się spodziewać także w inwestycjach prywatnych związanych z budową mieszkań, domów, magazynów, obiektów komercyjnych czy przemysłowych, co dodatkowo spiętrzy ilość rozpoczynanych inwestycji. Branża budowlana już teraz zmaga się z brakiem wykwalifikowanych pracowników, rozpoczęcie wielu inwestycji w krótkim czasie może doprowadzić do jeszcze większych niedoborów kadrowych w firmach z branży budowlanej, co w konsekwencji może spowodować dalszy wzrost kosztów pracy. Do efektywnego



i szybkiego wykorzystania środków z KPO konieczne będzie znaczne skrócenie i uproszczenie procedur, o co apelują do rządu przedsiębiorcy oraz eksperci z branży budowlanej. Na dzień zatwierdzenia do publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego zarząd nie jest w stanie oszacować wpływu odblokowania środków z KPO na dalsze funkcjonowanie Grupy Kapitałowej oraz na wyniki osiągnięte w przyszłości.

Inne czynniki

Z uwagi na specyfikę działalności deweloperskiej oraz uprawnień jakie daje klientowi Ustawa Deweloperska zagrożeniem, które może wystąpić, jest rozwiązywanie umów deweloperskich przez klientów, którzy mogą zrezygnować z zakupu mieszkania, rozwiązując umowę deweloperską z uwagi na utratę zdolności kredytowej, odmowę przez bank udzielenia kredytu lub też chcąc przeczekać okres drogiej kredyty hipotecznego. Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania sytuacja ta wystąpiła w skali nieistotnej zarówno dla wyników obecnych jak i przyszłych okresów.

28 maja 2024 roku weszła w życie nowa dyrektywa budynkowa, która ma promować poprawę charakterystyki energetycznej budynków i zmniejszenie emisji gazów cieplarnianych z budynków w celu osiągnięcia bezemisyjnych zasobów budowlanych do 2050 roku. Terminy wejścia w życie nowych przepisów są rozłożone w czasie od 2026 do 2033 roku. Dyrektywa budynkowa ma kluczowe znaczenie dla osiągnięcia celów klimatycznych, a jej wprowadzenie wpłynie niewątpliwie na branżę deweloperską. Deweloperzy będą musieli spełniać bardziej rygorystyczne normy energetyczne, co może wiązać się z koniecznością stosowania nowych technologii i materiałów budowlanych. Zmiany te oznaczają konieczność większych inwestycji już na etapie projektowania oraz budowy. Koszty związane z wdrożeniem nowych standardów mogą być wysokie, ale na dzień dzisiejszy są trudne do oszacowania.

1 sierpnia 2024 roku weszły w życie zmiany dotyczące warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki, określające między innymi: minimalną powierzchnię lokalu użytkowego, odległość usytuowania budynków, miejsc rekreacyjnych i placów zabaw oraz udogodnienia w budynkach mieszkalnych. Nowe regulacje mają na celu poprawienie komfortu życia mieszkańców oraz użytkowników budynków. Może to spowodować wzrost kosztów po stronie deweloperów, w związku z koniecznością planowania przyszłych inwestycji zgodnie z nowymi wytycznymi, a niezastosowanie się do nowych norm może skutkować odmową wydania pozwolenia na budowę.

Spółka na bieżąco monitoruje swój udział w rynku deweloperskim. Wśród podstawowych wskaźników jest liczba sprzedanych lokali oraz liczba lokali będąca w realizacji. Głównym długoterminowym celem strategii Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper jest ciągłe zwiększanie udziału w rynku deweloperskim, mierzone poprzez udział zawartych umów sprzedaży lokali w rynku pierwotnym na obszarach, na których Grupa prowadzi działalność przy niepogorszonej rentowności sprzedaży.

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

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

Strategia znajduje się na stronie internetowej Spółki: <https://inwestor.lokum-deweloper.pl/pl/strategia/>

36. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Po dniu bilansowym, do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nie miały miejsca wydarzenia, inne niż opisane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.



37. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 30 września 2024 roku – 4,2791 EUR/PLN oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku - 4,3480 EUR/PLN;
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: od 1 stycznia do 30 września 2024 roku – 4,3022 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 30 września 2023 roku – 4,5773 EUR/PLN.

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

	od 01.01.2024 do 30.09.2024 (dane niebadane)	od 01.01.2023 do 30.09.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2024 do 30.09.2024 (dane niebadane)	od 01.01.2023 do 30.09.2023 (dane niebadane)
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	164 278	215 728	38 185	47 130
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	42 269	59 535	9 825	13 007
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	45 008	53 630	10 462	11 717
Zysk (strata) netto	36 197	43 600	8 414	9 525
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	34 539	43 107	8 028	9 418
Zysk na akcję (PLN/EUR)	1,92	2,39	0,45	0,52
Rozwodniony zysk na akcję (PLN/EUR)	1,92	2,39	0,45	0,52
Średni kurs EUR/PLN w okresie	–	–	4,3022	4,5773
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(34 171)	120 768	(7 943)	26 384
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(320)	(831)	(74)	(182)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(103 575)	(120 996)	(24 075)	(26 434)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(138 066)	(1 059)	(32 092)	(231)
Średni kurs EUR/PLN w okresie	–	–	4,3022	4,5773

	30.09.2024 (dane niebadane)	31.12.2023	30.09.2024 (dane niebadane)	31.12.2023
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	693 791	839 631	162 135	193 107
Zobowiązania długoterminowe	105 753	160 799	24 714	36 982
Zobowiązania krótkoterminowe	57 154	137 269	13 357	31 571
Kapitał własny	530 884	541 563	124 064	124 555
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	533 063	539 967	124 574	124 187
Kurs EUR/PLN na koniec okresu	–	–	4,2791	4,3480



Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Lokum Deweloper S.A.

1. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	30.09.2024 (dane niebadane)	31.12.2023	30.09.2023 (dane niebadane)
AKTYWA TRWAŁE			
Wartości niematerialne	107	54	
Rzeczowe aktywa trwałe	11 189	12 002	12 573
Inwestycje (w jednostkach powiązanych)	717 290	732 411	601 417
Udzielone pożyczki (jednostkom powiązanym)	108 579	90 842	151 124
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 638	1 104	2 338
Aktywa trwałe	838 803	836 413	767 452
AKTYWA OBROTOWE			
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		79	301
Należności z tytułu dostaw i usług	2 492	8 822	2 746
Pozostałe należności	719	1 437	30 103
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	7 518	52 508	17 569
Aktywa obrotowe	10 729	62 846	50 719
Aktywa razem	849 532	899 259	818 171


Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)

PASYWA	30.09.2024 (dane niebadane)	31.12.2023	30.09.2023 (dane niebadane)
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał zakładowy	3 600	3 600	3 600
Kapitał zapasowy	529 808	528 054	527 469
Kapitał rezerwowy	125 529		
Zysk/(strata) netto	30 611	168 729	53 852
Kapitał własny	689 548	700 383	584 921
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Otrzymane pożyczki	45 695	40 572	40 073
Dłużne papiery wartościowe	49 178	94 336	47 569
Weksle	17 792	17 011	17 832
Leasing	335	905	1 468
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27 527	30 315	6 715
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	106	106	76
Pozostałe zobowiązania	800	589	589
Zobowiązania długoterminowe	141 433	183 834	114 322
Zobowiązania krótkoterminowe			
Dłużne papiery wartościowe	4 919	9 521	107 233
Leasing	479	677	489
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	800	759	720
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	400		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	735	769	989
Pozostałe zobowiązania	11 218	3 316	9 497
Zobowiązania krótkoterminowe	18 551	15 042	118 928
Pasywa razem	849 532	899 259	818 171



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

	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów, w tym:	20 488	18 941	6 675	6 533
<i>od jednostek zależnych</i>	19 701	18 338	6 456	6 316
<i>od pozostałych jednostek powiązanych</i>	684	515	186	188
<i>od pozostałych jednostek</i>	103	88	33	29
Koszty sprzedanych usług, towarów i materiałów	19 155	17 799	6 223	6 206
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	1 333	1 142	452	327
Koszty ogólnego zarządu	3 117	2 557	775	720
Pozostałe przychody operacyjne	281	82	176	38
Pozostałe koszty operacyjne	75	12	53	7
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(1 578)	(1 345)	(200)	(362)
Przychody finansowe	6 597	11 781	2 717	4 329
Udział w zyskach / (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności	30 045	45 966	(748)	3 716
Koszty finansowe	7 315	12 770	2 561	4 261
(Strata)/odwrocenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	9	2 730	8	3 390
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	27 758	46 362	(784)	6 812
Podatek dochodowy	(2 853)	(7 490)	(85)	789
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	30 611	53 852	(699)	6 023
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk (strata) netto	30 611	53 852	(699)	6 023
Wynik netto	30 611	53 852	(699)	6 023
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-
Całkowite dochody razem	30 611	53 852	(699)	6 023

3. Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023
Średnia ważona liczba akcji w okresie	18 000 000	18 000 000	18 000 000	18 000 000
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	1,70	2,99	(0,04)	0,33
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	1,70	2,99	(0,04)	0,33



4. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Razem
Saldo na dzień 01.01.2024 roku	3 600	528 054		168 729		700 383
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości						–
Korekta błędu podstawowego						–
Saldo po zmianach	3 600	528 054	–	168 729	–	700 383
Wycena programu motywacyjnego		1 754				1 754
Dywidendy i zaliczki na dywidendy				(43 200)		(43 200)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał			125 529	(125 529)		–
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2024 roku					30 611	30 611
Saldo na dzień 30.09.2024 roku (dane niebadane)	3 600	529 808	125 529	–	30 611	689 548

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Razem
Saldo na dzień 01.01.2023 roku	3 600	225 884	–	330 251	–	559 735
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości						–
Korekta błędu podstawowego						–
Saldo po zmianach	3 600	225 884	–	330 251	–	559 735
Wycena programu motywacyjnego		2 339				2 339
Dywidendy i zaliczki na dywidendy				(30 420)		(30 420)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał		299 831		(299 831)		–
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2023 roku					168 729	168 729
Saldo na dzień 31.12.2023 roku	3 600	528 054	–	–	168 729	700 383

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Razem
Saldo na dzień 01.01.2023 roku	3 600	225 884	–	330 251	–	559 735
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości						–
Korekta błędu podstawowego						–
Saldo po zmianach	3 600	225 884	–	330 251	–	559 735
Wycena programu motywacyjnego		1 754				1 754
Dywidendy i zaliczki na dywidendy				(30 420)		(30 420)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał		299 831		(299 831)		–
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2023 roku					53 852	53 852
Saldo na dzień 30.09.2023 roku (dane niebadane)	3 600	527 469	–	–	53 852	584 921



5. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	27 758	46 362	(784)	6 812
Korekty razem	(18 450)	(41 746)	6 338	(5 505)
Amortyzacja	1 257	1 249	386	398
(Udział w zyskach)/stratach jednostek wycenianych metodą praw własności	(30 045)	(45 966)	748	(3 716)
Odsetki	5 535	1 250	3 359	137
Zysk/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych	(241)	(80)	(142)	(36)
Zmiana stanu rezerw	41	(167)	(187)	(132)
Zmiana stanu należności	5 390	4 317	1 300	281
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(2 141)	(4 103)	290	(3 021)
Inne korekty (program motywacyjny)	1 754	1 754	584	584
Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej	9 308	4 616	5 554	1 307
(Zapłacony)/zwrócony podatek dochodowy	10	(283)	(26)	(84)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	9 318	4 333	5 528	1 223
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Wpływy	97 052	173 124	35 469	70 763
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	243	80	143	37
Wpływy z aktywów finansowych, w tym:	96 809	172 824	35 326	70 726
w jednostkach powiązanych, w tym:	96 809	172 824	35 326	70 726
udzielone pożyczki długoterminowe	41 167	117 025	2 660	30 000
nabyte obligacje				
otrzymane dywidendy	55 642	55 799	32 666	40 726
Inne wpływy inwestycyjne		220		
Wydatki	53 330	52 287	18 968	29 517
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	563	711	92	656
Wydatki na aktywa finansowe, w tym:	52 767	51 576	18 876	28 861
w jednostkach powiązanych, w tym:	52 767	51 576	18 876	28 861
udzielone pożyczki długoterminowe	52 767	51 576	18 876	28 861
nabycie udziałów i akcji				
Inne wydatki inwestycyjne				
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	43 722	120 837	16 501	41 246


Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych (cd.)

	Dane narastająco od początku roku (dane niebadane)		Dane za III kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2024 do 30.09.2024	od 01.07.2023 do 30.09.2023
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Wpływy	–	18 300	–	16 300
Wpływ netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału				
Kredyty i pożyczki		18 300		16 300
Emisja dłużnych papierów wartościowych				
Inne wpływy finansowe				
Wydatki	98 030	132 815	43 297	46 577
Nabycie akcji własnych				
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	43 200	30 420	43 200	30 420
Spląty kredytów i pożyczek		25 527		9 555
Wykup dłużnych papierów wartościowych	50 000	58 745		
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	485	481	82	139
Odsetki	4 345	17 642	15	6 463
Inne wydatki finansowe				
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(98 030)	(114 515)	(43 297)	(30 277)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(44 990)	10 655	(21 268)	12 192
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	52 508	6 914	28 786	5 377
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	7 518	17 569	7 518	17 569
o ograniczonej możliwości dysponowania	–	–	–	–



6. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 30 września 2024 roku – 4,2791 EUR/PLN oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku - 4,3480 EUR/PLN;
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: od 1 stycznia do 30 września 2024 roku – 4,3022 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 30 września 2023 roku – 4,5773 EUR/PLN.

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

	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2024 do 30.09.2024	od 01.01.2023 do 30.09.2023
	(dane niebadane)	(dane niebadane)	(dane niebadane)	(dane niebadane)
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	20 488	18 941	4 762	4 138
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(1 578)	(1 345)	(367)	(294)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	27 758	46 362	6 452	10 129
Zysk (strata) netto	30 611	53 852	7 115	11 765
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	30 611	53 852	7 115	11 765
Zysk na akcję (PLN; EUR)	1,70	2,99	0,40	0,65
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	1,70	2,99	0,40	0,65
Średni kurs EUR/PLN w okresie	–	–	4,3022	4,5773
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	9 318	4 333	2 166	947
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	43 722	120 837	10 163	26 399
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(98 030)	(114 515)	(22 786)	(25 018)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(44 990)	10 655	(10 457)	2 328
Średni kurs EUR/PLN w okresie	–	–	4,3022	4,5773

	30.09.2024 (dane niebadane)	31.12.2023	30.09.2024 (dane niebadane)	31.12.2023
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	849 532	899 259	198 531	206 821
Zobowiązania długoterminowe	141 433	183 834	33 052	42 280
Zobowiązania krótkoterminowe	18 551	15 042	4 335	3 460
Kapitał własny	689 548	700 383	161 143	161 082
Kurs EUR/PLN na koniec okresu	–	–	4,2791	4,3480



Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe sporządzone za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostały zatwierdzone do publikacji przez zarząd Spółki dominującej w dniu 12 listopada 2024 roku.

Podpisy wszystkich członków zarządu

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
12 listopada 2024 roku	prezes zarządu	Bartosz Kuźniar	

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
12 listopada 2024 roku	wiceprezes zarządu ds. finansowych	Tomasz Dotkuś	