



LOKATY BUDOWLANE S.A.

JEDNOSTKOWY RAPORT ROCZNY ZA ROK OBROTOWY 2014

sporządzony zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 2 Załącznika nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu – Informacje Bieżące i Okresowe w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku NewConnect zawierający:

- Pismo Prezesa Zarządu
- Wybrane dane finansowe przeliczone na euro
- Sprawozdanie finansowe za 2014 rok
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za 2014 rok
- Oświadczenie Zarządu o prezentacji dokumentów finansowych zgodnie z obowiązującymi przepisami
- Oświadczenie Zarządu dotyczące zgodności procedur przy wyborze podmiotu uprawnionego do badania
- Opinia i raport z badania sprawozdania finansowego

Warszawa, 26 czerwca 2015 roku

Spis treści

1. Pismo Prezesa Zarządu.....	str. 3
2. Wybrane dane finansowe.....	str. 4
3. Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku.....	str. 5
4. Oświadczenie Zarządu w sprawie podmiotu dokonującego badania sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku.....	str. 6
5. Roczne sprawozdanie finansowe.....	str. 7
6. Sprawozdanie z działalności Emitenta.....	str. 7
7. Opinia biegłego rewidenta.....	str. 7
8. Raport uzupełniający opinię biegłego rewidenta.....	str. 7
9. Podstawowe informacje o Spółce.....	str. 8
10. Istotne czynniki ryzyka i zagrożeń	str. 10
11. Oświadczenie o stosowaniu Dobrych Praktyk.....	str. 11

Drodzy Akcjonariusze, Inwestorzy Giełdowi, Szanowni Państwo

Przekazuję Państwu Raport Roczny podsumowujący działalność Spółki w 2014 r., w którym konsekwentnie realizowana była strategia zakładająca kompleksową realizację projektów deweloperskich, oraz optymalizację finansową prowadzonej działalności w oparciu o posiadane aktywa.

Miniony rok to czas, kiedy Spółka zakończona generalne wykonawstwo w inwestycji budynku mieszkalno-usługowego na ulicy Saskiej oraz kontynuowała realizację generalnego wykonawstwa przy budowie apartamentowca na ulicy Rybnickiej w Warszawie.

Wiele uwagi zostało również poświęcone nadzorowi nad działalnością Hotelu w Świącicach, który jest istotnym składnikiem majątku Spółki. Obiekt pomimo osiągnięcia rentowności operacyjnej, nie przynosi spodziewanych dochodów, które pozwalałyby na obsługę zaciągniętego na jego budowę kredytu. Stąd kontynuacja działań podjętych wcześniej, zmierzających do rozbudowy hotelu, co powinno w przyszłości znacząco wzmocnić przepływy pieniężne z prowadzonej działalności hotelowej, oraz poszukiwania inwestora, który wzmocniłby finansowo działalność hotelową. Pomimo niekorzystnej sytuacji na rynku hotelowym i ograniczonych środków finansowych, Spółce udało się doprowadzić do ratalnego zakupu działki graniczącej z hotelem, dzięki czemu możliwe będzie rozbudowanie hotelu o minimum 900 m², co w ocenie Zarządu pozwoli znacząco podnieść dochody hotelu z działalności. Podjęto również negocjacje, które były kontynuowane w 2015 r. dotyczące sprzedaży 75 proc. udziałów w jednostce, do której zostały wniesione aktywa hotelowe.

Dzięki tym działaniom, możliwe było rozwijanie podstawowej działalności Spółki, jaką jest przygotowanie kolejnych inwestycji deweloperskich dla Grupy Kapitałowej. Podpisano min. umowę przedwstępną zakupu budynku handlowo-usługowego na ulicy Dolnej w Warszawie, który po remoncie zostanie sprzedany lub wynajęty. Spółka po zakupie działek na ulicy Chłodnej w Warszawie przygotowywała również kolejną inwestycję mieszkalno-usługową.

Spółka ma zagwarantowane środki finansowe lub możliwość uruchomienia finansowania zewnętrznego na realizację prowadzonych i planowanych inwestycji, a działalność i dalszy rozwój Spółki są niezagrażone.

Korzystając z okazji, chciałbym również podziękować wszystkim inwestorom za udzielone zaufanie, zaś pracownikom, doradcom i partnerom biznesowym za poświęcenie i zaangażowanie, bez którego realizacja naszych celów biznesowych byłaby znacznie trudniejsza.

Z poważaniem


PREZES ZARZĄDU
inż. Marek Kwiatkowski

2. Wybrane jednostkowe dane finansowe przeliczone na EURO

WYSZCZEGÓLNIENIE	Dane za okres 01.01.2013 – 31.12.2013	Dane za okres 01.01.2014- 31.12.2014	Dane za okres 01.01.2013- 31.12.2013	Dane za okres 01.01.2014 – 31.12.2014
	W PLN	W PLN	W EURO	W EURO
Przychody ze sprzedaży ogółem	4 490 188,20	1 078 071,19	1 082 703,55	252 931,79
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	371 446,45	-775 729,08	89 565,59	-181 997,76
Amortyzacja	1 050 412,75	1 038 167,60	253 282,39	243 569,80
Zysk (strata) brutto	-1 767 562,07	-1 973 965,84	-426 206,13	-463 122,22
Zysk/strata netto	-1 671 013,61	-1 856 955,64	-402 925,73	-435 669,85
Przepływy pieniężne netto razem	-13 926,68	-1 668,36	-3 358,09	-391,42
Aktywa trwałe	31 573 347,52	31 503 822,72	7 613 172,14	7 391 272,95
Aktywa obrotowe	3 590 413,99	1 508 380,09	865 744,11	353 888,76
Aktywa razem	35 163 761,51	33 012 202,81	8 478 916,25	7 745 161,72
Należności krótkoterminowe	2 633 675,65	449 639,42	635 049,10	105 492,20
Należności długoterminowe	0	0	0	0
Inwestycje krótkoterminowe	855 764,89	673 809,92	206 347,62	158 085,99
Zobowiązania krótkoterminowe	1 802 948,86	1 694 243,14	434 738,82	397 495,04
Zobowiązania Długoterminowe	22 501 170,63	22 436 503,40	5 425 629,49	5 263 942,80
Kapitał własny	8 251 685,62	6 394 729,98	1 989 700,42	1 500 300,30
Kapitał podstawowy	14 168 632,00	14 168 632,00	3 416 433,25	3 324 175,21

Powyższe dane za 2014 r. zostały przeliczone na EURO według średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 31 grudnia 2014 roku wynoszącego 4,2623.

Powyższe dane za 2013 r. zostały przeliczone na EURO według średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 31 grudnia 2013 roku wynoszącego 4,1472

3. Oświadczenie Zarządu spółki Lokaty Budowlane S.A. w sprawie rzetelności sprawozdania finansowego za 2014 rok

Zarząd spółki Lokaty Budowlane S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe za rok 2014 zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz, że odzwierciedla w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy.



PREZES ZARZĄDU
inż. Marek Kwiatkowski

4. Oświadczenie Zarządu spółki Lokaty Budowlane S.A. w sprawie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego za 2014 rok

Zarząd spółki Lokaty Budowlane S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, Biuro Audytorsko-Finansowe „Skonto-Ficadex” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Baśniowej 3, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok 2014, został wybrany zgodnie z aktualnymi przepisami prawa.

Ponadto, oświadczam, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych oraz biegli rewidenci, dokonujący badania sprawozdania za 2014 rok, spełniali warunki do wyrażania bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.


PREZES ZARZĄDU
inż. Marek Kwiatkowski

5. Roczne sprawozdanie finansowe

Patrz: Załącznik Nr 1 – Sprawozdanie finansowe

6. Sprawozdanie z działalności Emitenta

Patrz: Załącznik Nr 2 – Sprawozdanie Zarządu z działalności

7. Opinia biegłego rewidenta

Patrz: Załącznik Nr 3 – Opinia i raport biegłego rewidenta

8. Raport uzupełniający opinię biegłego rewidenta

Patrz: Załącznik Nr 3 – Opinia i raport biegłego rewidenta

9. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE

a. Firma, forma prawna, rejestr Spółki i posiadane oddziały

Spółka Lokaty Budowlane S.A. została zawiązana w Warszawie w dniu 9 maja 2008 roku pod nazwą Fabryka Diet S.A. aktem notarialnym sporządzonym w Kancelarii Notarialnej Notariusz Małgorzaty Bartosiewicz-Wlazło Rep. A nr 9141/2008. Na podstawie wpisu dokonanego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 16 grudnia 2009 roku spółka zmieniła nazwę z Fabryki Diet S.A. na Lokaty Budowlane S.A.

Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000313202 w dniu 8 września 2008 roku.

Spółka nie posiada oddziałów, a swoją działalność prowadzi pod adresem: 02-473 Warszawa, ulica Popularna 19 lokal 2.

Wpisem datowanym na 21.06.2010 roku Krajowy Rejestr Sądowy dokonał zatwierdzenia połączenia poprzez przejęcie w trybie art. 492 § 1 pkt 1 KSH przez przeniesienie całego majątku spółki Osiedle Poniatońskie Sp. z o.o. (spółka przejmowana) na Lokaty Budowlane S.A. (spółka przejmująca), co było realizacją uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki Lokaty Budowlane S.A. o połączeniu ze Spółką Osiedle Poniatońskie Sp. z o.o.

b. Zezwolenia i przedmiot przedsiębiorstwa

Zgodnie ze statutem Spółki, na podstawie wpisu Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 16 grudnia 2009 roku przedmiotem działalności Lokat Budowlanych S.A. jest:

- 63.12.Z Działalność portali internetowych,
- 73.12.C Pośrednictwo w sprzedaży czasu i miejsca na cele reklamowe w mediach elektronicznych (Internet),
- 46 Handel hurtowy, z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi,
- 47 Handel detaliczny, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi,
- 10 Produkcja artykułów spożywczych,
- 11 Produkcja napojów,
- 49.4 Transport drogowy towarów oraz działalność usługowa związana z przeprowadzkami,
- 52 Magazynowanie i działalność usługowa wspomagająca transport,
- 35.2 Wytwarzanie paliw gazowych; dystrybucja i handel paliwami gazowymi w systemie sieciowym,
- 55.1 Hotele i podobne obiekty zakwaterowania,
- 56.1 Restauracje i pozostałe placówki gastronomiczne,
- 73 Reklama, badanie rynku i opinii publicznej,
- 41 Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków,
- 42 Roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej,
- 43 Roboty budowlane specjalistyczne,
- 68 Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości,
- 77.3 Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Lokaty Budowlane S.A. to spółka o charakterze dewelopersko-budowlanym. Spółka Lokaty Budowlane jest również właścicielem obiektu hotelowego wraz z zapleczem gastronomicznym w podwarszawskich Świącicach oraz realizuje inwestycje deweloperskie.

c. Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy Spółki na dzień sporządzenia niniejszego raportu wynosi 14 168 632 zł (czternaście milionów sto sześćdziesiąt osiem tysięcy sześćset trzydzieści dwa) i dzieli się na 44 276 975 (czterdzieści cztery miliony dwieście siedemdziesiąt sześć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt pięć) akcji o wartości nominalnej 0,32 zł (trzydzieści dwa grosze) każda akcja, w tym:

- a) 468.750 (czterysta sześćdziesiąt osiem tysięcy siedemset pięćdziesiąt) akcji imiennych serii A,
- b) 468.750 (czterysta sześćdziesiąt osiem tysięcy siedemset pięćdziesiąt) akcji na okaziciela serii B,
- c) 648.200 (sześćset czterdzieści osiem tysięcy dwieście) akcji na okaziciela serii C
- d) 755.653 (siedemset pięćdziesiąt pięć tysięcy sześćset pięćdziesiąt trzy) akcji zwykłych na okaziciela serii D.
- e) 1.100.000 (jeden milion sto tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii E.
- f) 36.388.400 (trzydzieści sześć milionów trzysta osiemdziesiąt osiem tysięcy czterysta) akcji zwykłych na okaziciela serii F.
- g) 4.447.222 (cztery miliony czterysta czterdzieści siedem tysięcy dwieście dwadzieścia dwie) akcje zwykłe na okaziciela serii G.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku kapitał zakładowy wynosił 14 168 632 zł

d. Struktura organów Spółki w 2013 roku

Osoby zarządzające:

Imię i nazwisko	Funkcja
Marek Kwiatkowski	Prezes Zarządu

Osoby nadzorujące:

Imię i nazwisko	Funkcja	Data powołania do Rady Nadzorczej	Data ustania członkostwa w Radzie Nadzorczej
Edward Szczytowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	19 sierpień 2013	
Daniel Gąsiorowski	Wice-przewodniczący Rady Nadzorczej	19 sierpień 2013	
Georgi Rozenwajg	Członek Rady Nadzorczej	19 sierpień 2013	
Lech Dudek	Członek Rady Nadzorczej	19 sierpień 2013	
Dominik Dudziński	Członek Rady Nadzorczej	19 sierpień 2013	

e. Informacje dotyczące akcjonariuszy Spółki

Na dzień 26 czerwca 2015 roku akcjonariat Spółki przedstawiał się następująco:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% akcji	Liczba głosów	% głosów
Marek Kwiatkowski	22 298 283	50,36	22 298 283	50,36
Tali Sagi	10 969 479	24,77	10 969 479	24,77
Efraim Sagi	9 580 588	21,64	9 580 588	21,64
Pozostali	1 428 625	3,23	1 428 625	3,23
RAZEM	44 276 975	100	44 276 975	100

f. Zatrudnienie

Przeciętne wynagrodzenie w 2014 roku w Spółce wynosiło 5 osób.

g. 6. Wynagrodzenie Członków Zarządu, Rady Nadzorczej

Emitent wypłacił w roku 2014 wynagrodzenie osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i RN wynagrodzenie w łącznej wysokości 90 156,45 złote brutto.

h. 7. Wniosek Zarządu Spółki co do podziału zysku

Zarząd wnosi o pokrycie wskazanej w 2014 roku straty w kwocie -1 856 955,64 tys. zł z zysków przyszłych okresów.

10. ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻEŃ

Biorąc pod uwagę zakres działalności prowadzonej w roku 2014 działalności Spółki, istotne ryzyka i zagrożenia, zwane dalej w treści tego punktu „ryzykami”, są następujące:

a) Ryzyka ogólne

W ramach zarządzania ryzykiem Lokaty Budowlane S.A. zdefiniowały wewnętrzne cele dla Zarządu i pracowników i dostosowują je odpowiednio do aktualnych warunków panujących na rynku. Cele zarządzania ryzykiem obejmują specjalne regulacje i definiują kompetencje w zakresie szacowania ryzyk, mechanizmów kontroli, monitoringu, zarządzania informacjami i komunikacji wewnątrz i na zewnątrz organizacji.

b) Ryzyka operacyjne

W segmencie działalności w jakiej działa Emitent, jest on narażony na ogólne ryzyka panujące w branży budowlanej, ale również turystycznej, takie jak wahania koniunktury, zagrożenia polityczne czy rosnący strach przed atakami terrorystycznymi.

Istnieje ryzyko, że konkurenci Emitenta wejdą na rynki docelowe (lokalne i ogólnopolskie) Emitenta w segmencie budowy sieci hotelowych.

Ponadto istnieje ryzyko związane ze zmianą stóp procentowych oraz ryzyka finansowe, mogące mieć wpływ na zdolność spółki do finansowania czy sprzedaży obiektów.

W segmencie w jakim działa Emitent istnieją ryzyka finansowe i walutowe, ryzyka związane ze stopami procentowymi, ryzyka związane z wejściem na rynek oraz ryzyko opóźnień realizacji budowy projektów nieruchomościowych.

Emitent zainwestował w nieruchomości w Polsce i w związku z tym jest narażony na podwyższone ryzyko, że okoliczności lokalne, np. nadwyżka podaży nieruchomości, mogą mieć wpływ na rozwój gospodarczy Emitenta. Wskutek koncentracji na rozwoju nieruchomości oraz utrzymaniu zasobów nieruchomościowych Emitent jest silnie uzależniony od aktualnej sytuacji na rynkach nieruchomości. Spadki cen na rynku nieruchomości mogą być bardzo dotkliwe dla Emitenta i wpływać również na finansowanie nieruchomości.

c) Ryzyka kursowe i finansowe

Poza środkami własnymi, do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Emitent, należą kredyty bankowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Emitenta. Emitent nie zawiera transakcji z udziałem instrumentów pochodnych i nie podlega ryzykom kursowym. Finansowanie działalności kredytem opiera się na rynkowych zasadach i zostało przeprowadzone by zabezpieczyć środki na realizowane projekty.

Emitent narażony jest więc na ryzyko zmian rynkowych stóp procentowych. Ryzyko to, dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych ze zmiennym oprocentowaniem.

11. Informacje na temat stosowania zasad ładu korporacyjnego

Zgodnie z załącznikiem Nr 1 do Uchwały Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Zarząd Lokaty Budowlane S.A. przekazuje informację dotyczącą stosowania „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na NewConnect”.

Zarząd Spółki dokładał wszelkich starań aby zapewnić jak najbardziej transparentną politykę informacyjną oraz efektywny dostęp do wszelkich informacji. Emitent starał się prawidłowo i rzetelnie wypełniać obowiązki wynikające ze statusu spółki publicznej. W okresie objętym raportem realizował większość zasad rekomendowanych w zbiorze dobrych praktyk:

Lp.	DOBRE PRAKTYKI	EMITENT
1.	przejrzysta i efektywna polityka informacyjna zarówno z wykorzystaniem tradycyjnych metod, jak i z użyciem nowoczesnych technologii oraz najnowszych narzędzi komunikacji zapewniających szybkość, bezpieczeństwo oraz szeroki i interaktywny dostęp do informacji. Spółka korzystając w jak najszerszym stopniu z tych metod, powinna zapewnić odpowiednią komunikację z inwestorami i analitykami, wykorzystując w tym celu również nowoczesne metody komunikacji internetowej, umożliwić transmitowanie obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestrować przebieg obrad i upubliczniać go na stronie internetowej	Stosowana Z wyłączeniem transmisji obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet oraz rejestracji przebiegu obrad i publikowania go na stronie internetowej. Spółka prowadzi przejrzystą politykę informacyjną i stara się zapewniać inwestorom szeroki dostęp do informacji. Obecnie Spółka nie zamierza transmitować obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, ponieważ w ocenie Spółki koszty z tym związane są niewspółmierne do potencjalnych efektów
2.	dostęp do informacji na temat sytuacji i perspektyw Spółki oraz sposobu jej funkcjonowania	stosowana
3.	korporacyjna strona internetowa z uwzględnieniem następujących informacji:	stosowana częściowo
	a) podstawowe informacje o Spółce i jej działalności	stosowana
	b) opis działalności Emitenta	

	c) opis rynku na którym działa Emitent	stosowana
	d) życiorysy zawodowe członków organów Spółki	stosowana
	e) informacje o powiązaniach członka rady nadzorczej z akcjonariuszem – stan posiadania powyżej 5% ogólnej liczby głosów	stosowana
	f) dokumenty korporacyjne Spółki	stosowana
	g) zarys planów strategicznych	nie stosowana - plany strategiczne Spółki uwzględnione są w raportach okresowych Emitenta
	h) opublikowane prognozy wyników finansowych na bieżący rok	nie stosowana – Emitent nie opublikował prognoz
	i) struktura akcjonariatu	stosowana
	j) dane oraz kontakt do osoby odpowiedzialnej za relacje inwestorskie oraz kontakt z mediami	stosowana
	k) opublikowane raporty bieżące i okresowe	stosowana
	l) kalendarz zaplanowanych dat publikacji wyników finansowych itp.	nie stosowana
	m) informacje na temat zdarzeń korporacyjnych	stosowana
	n) pytania akcjonariuszy dotyczące Walnego Zgromadzenia	stosowana
	o) informacje dotyczące odwołania WZ, zmian terminu i porządku obrad	stosowana
	p) informację dotyczącą przerwy w obradach WZ	stosowana
	r) informacje dotyczące Autoryzowanego Doradcy Spółki	zgodnie z Regulaminem ASO § 18 pkt. 3 Emitent nie ma obowiązku przedłużania umowy z Autoryzowanym Doradcą Spółki po upływie 3 lat od dnia pierwszego notowania instrumentów finansowych.
	s) informacje dotyczące animatora akcji Spółki	nie stosowana
	t) opublikowany dokument informacyjny	stosowana
4.	korporacyjna strona internetowa w języku polskim lub angielskim	stosowana
5.	wykorzystanie indywidualnej sekcji relacji inwestorskich na stronie www.gpwinfostrefa.pl	nie stosowana
6.	bieżące kontakty z przedstawicielami AD	Nie dotyczy (patrz pkt. 3.r.)
7.	Informowanie AD na temat istotnych zdarzeń w Spółce	Nie dotyczy (patrz pkt. 3.r.)
8.	Zapewnienie dostępu AD do wszelkich dokumentów	Nie dotyczy (patrz pkt. 3.r.)
9.	Zakres raportu rocznego	stosowana
10.	Uczestnictwo członków zarządu i rady nadzorczej w obradach walnego zgromadzenia	stosowana
11.	Organizowanie spotkań z inwestorami, analitykami i mediami	Nie stosowana
12.	Określenie treści zawartych w uchwale dotyczącej emisji akcji z prawem poboru	stosowana

13.	Zachowanie niezbędnego odstępu czasowego pomiędzy decyzjami, a datami	stosowana
14.	Ustalenia dotyczące dywidendy	brak wypłat dywidendy
15.	Uchwała walnego zgromadzenia w sprawie wypłaty dywidendy	brak wypłat dywidendy
16.	Raport miesięczny – publikacja i zakres	Nie stosowana

Podpisy członków Zarządu:


PREZES ZARZĄDU
inż. Marek Kwiatkowski