



# LOKATY BUDOWLANE S.A.

## SKONSOLIDOWANY 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
- Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2014 rok
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej 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**

<b>1. Pismo Prezesa Zarządu.....</b>	<b>str. 3</b>
<b>2. Wybrane dane finansowe.....</b>	<b>str. 4</b>
<b>3. Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku.....</b>	<b>str. 5</b>
<b>4. Oświadczenie Zarządu w sprawie podmiotu dokonującego badania sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku.....</b>	<b>str. 6</b>
<b>5. Roczne sprawozdanie finansowe.....</b>	<b>str. 7</b>
<b>6. Sprawozdanie z działalności Emitenta.....</b>	<b>str. 7</b>
<b>7. Opinia biegłego rewidenta.....</b>	<b>str. 7</b>
<b>8. Podstawowe informacje o grupie kapitałowej.....</b>	<b>str. 8</b>
<b>9. Istotne czynniki ryzyka i zagrożeń .....</b>	<b>str. 8</b>

## **Drodzy Akcjonariusze, Inwestorzy Giełdowi, Szanowni Państwo**

Przekazuję Państwu Skonsolidowany Raport Roczny podsumowujący działalność Grupy Kapitałowej w 2014 r. Był to okres ciężkiej pracy, wyzwań, ale również kluczowych decyzji i działań, które będą miały wpływ na przyszłość Grupy Kapitałowej.

Miniony rok to czas, kiedy Spółka zakończona realizację inwestycji mieszkalno-usługowej na ulicy Saskiej oraz kontynuowała budowę apartamentowca na ulicy Rybnickiej w Warszawie. Inwestycje te były realizowane zgodnie z planem, zaś sprzedaż poszczególnych lokali pozwoliła na wypracowanie zysku netto na poziomie skonsolidowanym. By zachować ciągłość realizowanych inwestycji deweloperskich, podpisano 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, której realizacja powinna się rozpocząć już wkrótce.

Wiele uwagi zostało również poświęcone nadzorowi nad działalnością Hotelu w Świącicach, który jest istotnym składnikiem majątku Grupy Kapitałowej. 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, udało się doprowadzić do ratalnego zakupu działki graniczącej z hotelem, dzięki czemu możliwe będzie rozbudowanie hotelu o minimum 900 m<sup>2</sup>, co w ocenie Zarządu pozwoli znacząco podnieść dochody hotelu z działalności konferencyjnej. Podjęto również negocjacje, które były kontynuowane w 2015 r. dotyczące sprzedaży 75 proc. udziałów w jednostce, do której zostały wniesione aktywa hotelowe.

Grupa Kapitałowa ma zagwarantowane środki finansowe lub możliwość uruchomienia finansowania zewnętrznego na realizację prowadzonych i planowanych inwestycji, a działalność i dalszy rozwój są niezagrożone.

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 skonsolidowane dane finansowe przeliczone na EURO**

WYSZCZEGÓLNIENIE	Dane za okres 01.01.2013 – 31.012.2013	Dane za okres 01.01.2014 – 31.31.2012	Dane za okres 01.01.2013 – 31.012.2013	Dane za okres 01.01.2014 – 31.31.2014
	[ zł ]	[ zł ]	EURO	EURO
<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>	2 648 754,35	25 263 289,23	638 684,98	5 927 149,48
<b>Amortyzacja</b>	1 056 767,23	1 043 612,46	254 814,62	244 847,25
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	-1 844 203,35	1 265 412,62	-444 686,37	296 884,92
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	-1 758 876,80	1 488 770,15	-424 111,88	349 287,97
<b>Zysk (strata) brutto</b>	-4 347 797,69	55 897,69	-1 048 369,42	13 114,44
<b>Zysk (strata) netto</b>	-4 251 249,23	172 907,89	-1 025 089,03	40 566,80

WYSZCZEGÓLNIENIE	Dane na dzień 31.12.2013	Dane na dzień 31.12.2014	Dane na dzień 31.12.2013	Dane na dzień 31.12.2014
	[zł]	[zł]	EURO	EURO
<b>Należności długoterminowe</b>	0	0	0	0
<b>Należności krótkoterminowe</b>	722 941,85	500 097,08	174 320,46	117 330,33
<b>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</b>	171 367,19	41 636,26	41 321,17	97 68,49
<b>Kapitał podstawowy</b>	14 168 632,00	14 169 132,00	3 416 433,25	3 324 292,51
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	22 501 170,63	22 436 503,40	5 425 629,49	5 263 942,80
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	6 119 724,65	6 760 130,42	1 475 628,05	1 586 028,76

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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2014 rok**

Zarząd spółki Lokaty Budowlane S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi emitenta oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową grupy kapitałowej emitenta oraz jej wynik finansowy, oraz że sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej emitenta zawiera prawdziwy obraz sytuacji grupy kapitałowej emitenta, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.



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, dokonujący badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tego sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia 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 Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Emitenta**

Patrz: Załącznik Nr 2 – Sprawozdanie Zarządu z działalności

**7. Opinia biegłego rewidenta**

Patrz: Załącznik Nr 3 – Opinia i raport biegłego rewidenta

## 8. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzono w oparciu o sprawozdania jednostki dominującej i jednostek zależnych, tj. tych podmiotów, których dane finansowe są istotne z punktu widzenia całokształtu działalności grupy. Rokiem obrotowym w jednostkach grupy jest rok kalendarzowy. Zaczyna się 1 stycznia i kończy 31 grudnia. Wyjątek stanowi spółka Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.k.a., gdzie obecny rok obrotowy trwa 23 miesiące, rozpoczął się 1 grudnia 2013 roku i zakończył się 31 października 2015 roku. Dla zachowania porównywalności danych finansowych i okresów rozliczeniowych przyjęto w skonsolidowanym sprawozdaniu dane finansowe spółki Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.k.a. za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 roku.

Konsolidacji dokonano metodą pełną zgodnie z zapisami art.60 ustawy o rachunkowości, dokonując stosownych wyłączeń i korekt. Za okres porównawczy przyjęto dane finansowe z 12-tu miesięcy poprzedniego roku obrotowego tj. za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku.

Do konsolidacji włączono następujące podmioty tworzące grupę kapitałową:

1. Lokaty Budowlane S.A. – jednostka dominująca
2. Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A. – jednostka zależna
3. Lokaty Budowlane Rybnicka Sp. z o.o. – jednostka zależna
4. Produkcja Wydarzeń Sp. z o.o. – jednostka zależna
5. Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. – jednostka zależna

**Poniższy opis przedstawia podstawowe dane o spółkach grupy, strukturę kapitału podstawowego i zakres prowadzonej działalności.**

### Lokaty Budowlane Spółka Akcyjna

**Adres siedziby Spółki:** ul. Popularna 19/2 02-473 Warszawa

**REGON:** 141555504

**KRS:** 0000313202

**Kapitał akcyjny:** 44 276 975 akcji po cenie nominalnej 0,32 PLN co stanowi 14 168 632 PLN

### Struktura udziałowa kapitału zakładowego:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Cena za akcję	Wartość akcji	Udział w %
M. Kwiatkowski	22 298 283	0,32	<b>7 135 450,56</b>	<b>50,36%</b>
E. Sagi	10 969 476	0,32	<b>3 510 232,32</b>	<b>24,77%</b>
T. Sagi	9 580 588	0,32	<b>3 065 788,16</b>	<b>21,64%</b>
Giełda	1 428 628	0,32	<b>457 160,96</b>	<b>3,23%</b>
<b>Razem</b>	<b>44 276 975</b>	<b>0,32</b>	<b>14 168 632,00</b>	<b>100,00%</b>

### Zakres działalności:

1. Generalne wykonawstwo budów.
2. Koordynacja działalności hotelu w Świącicach i stymulowanie jego rozwoju.
3. Poszukiwanie nowych kierunków rozwoju grupy.
4. Pozyskiwanie źródeł finansowania dla podejmowanych nowych przedsięwzięć.
5. Obsługa księgową podmiotów grupy.

### Lokaty Budowlane Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.

**Zmiana formy prawnej od 22 października 2013r.**

**Przekształcenie z Lokaty Budowlane Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na Lokaty Budowlane Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.**

**Adres siedziby Spółki:** ul. Popularna 19/2 02-473 Warszawa

**REGON:** 142511532



**KRS:** 0000481791

**Kapitał zakładowy:** 50 000 PLN

**Struktura udziałowa kapitału zakładowego:**

Akcjonariusz	Liczba akcji	Cena za akcję	Wartość akcji	Udział w %
Lokaty Budowlane S.A.	500	100	<b>50 000</b>	<b>100%</b>

**Zakres działalności:**

1. Prowadzenie jako inwestor budowy przy ulicy Saskiej 12 w Warszawie.
2. Sprzedaż lokali z placu budowy.

**Lokaty Budowlane Rybnicka Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

**Adres siedziby Spółki:** ul. Popularna 19/2 02-473 Warszawa

**REGON:** 142798982

**KRS:** 0000377503

**Kapitał zakładowy:** 1 935 500 PLN

**Struktura udziałowa kapitału zakładowego**

Udziałowiec	Liczba udziałów	Cena za udział	Wartość udziałów	Udział w %
Lokaty Budowlane S.A.	38 710	50	<b>1 935 500</b>	<b>100%</b>

**Zakres działalności:**

1. Prowadzenie jako inwestor budowy przy ulicy Rybnickiej 57/59 w Warszawie.
2. Sprzedaż lokali z placu budowy.

**Produkcja Wydarzeń Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

**Adres siedziby Spółki:** ul. Wiosenna 1 05-860 Świącice

**REGON:** 141843309

**KRS:** 0000331162

**Kapitał zakładowy:** 5 000 PLN

**Struktura udziałowa kapitału zakładowego**

Udziałowiec	Liczba udziałów	Cena za udział	Wartość udziałów	Udział w %
Lokaty Budowlane S.A.	100	50	<b>5 000</b>	<b>100%</b>

**Zakres działalności:**

1. Administrowanie hotelem konferencyjnym w Świącicach.
2. Pozyskiwanie klientów indywidualnych i instytucjonalnych.
3. Produkcja żywności i świadczenie usług cateringowych.
4. Organizowanie imprez okolicznościowych dla klientów instytucjonalnych: konferencje, szkolenia, spotkania integracyjne.
5. Organizowanie imprez okolicznościowych dla osób fizycznych: wesela, chrzciny, rocznice.

**Lokaty Budowlane Chłodna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

**Adres siedziby Spółki:** ul. Popularna 19/2 02-473 Warszawa

**REGON:** 146727631

**KRS:** 00004730563

**Kapitał zakładowy:** 5 500 PLN

**Struktura udziałowa kapitału zakładowego**

<b>Udziałowiec</b>	<b>Liczba udziałów</b>	<b>Cena za udział</b>	<b>Wartość udziałów</b>	<b>Udział w %</b>
Lokaty Budowlane S.A.	100	50	5 000	90,9%
Marek Kwiatkowski	10	50	500	9,1%
<b>RAZEM</b>	<b>110</b>	<b>50</b>	<b>5 500</b>	<b>100,0%</b>

**Zakres działalności:**

1. Prowadzenie jako inwestor budowy przy ulicy Chłodnej 24 w Warszawie.
2. Sprzedaż lokali z placu budowy.

**OPIS PROWADZONEJ EWIDENCJI KSIĘGOWEJ**

Księgi rachunkowe dla wyżej omówionych podmiotów tworzących grupę kapitałową są prowadzone w lokalu biurowym przy ulicy Białej 4/95 w Warszawie.

Okresem obrachunkowym dla jednostek grupy jest rok kalendarzowy rozpoczynający się 1 stycznia i kończący się 31 grudnia. W skład roku obrotowego wchodzi śródroczne okresy sprawozdawcze, którymi są kolejne miesiące kalendarzowe. Księgi rachunkowe zamyka się na dzień kończący rok obrotowy.

Program finansowo-księgowy firmy RAKS stosowany do prowadzenia ewidencji księgowej w jednostkach tworzących grupę, zabezpiecza powiązanie poszczególnych zbiorów stanowiących księgi rachunkowe w jedną całość odzwierciedlającą dziennik i księgę główną.

Dziennik umożliwia uzgodnienie jego obrotów z obrotami zestawienia obrotów i sald kont księgi głównej.

Ewidencja księgowa na kontach księgi głównej spełnia następujące zasady:

- ✓ zasadę podwójnego księgowania,
- ✓ systematycznego i chronologicznego prowadzenia ewidencji na kontach księgi głównej,
- ✓ odnośnie zapisów w dzienniku: zapewnia chronologiczne ujęcie zdarzeń, kolejną numerację, ciągłość liczenia sum zapisów i umożliwia jednoznaczne powiązanie ze sprawdzonymi i zatwierdzonymi dowodami księgowymi.

**9. ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻEŃ**

Biorąc pod uwagę zakres działalności prowadzonej w roku 2013 działalności Grupy Kapitałowej, istotne ryzyka i zagrożenia, zwane dalej w treści tego punktu „ryzykami”, są następujące:

**a) Ryzyka ogólne**

W ramach zarządzania ryzykiem w Grupie Kapitałowej, 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 Grupa Kapitałowa, jest ona 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 Grupy Kapitałowej wejdą na rynki docelowe (lokalne i ogólnopolskie) w segmencie budowy hoteli i lokalów mieszkaniowo-usługowych.

Ponadto istnieje ryzyko związane ze zmianą stóp procentowych oraz ryzyka finansowe, mogące mieć wpływ na zdolność Grupy Kapitałowej do finansowania czy sprzedaży obiektów. W segmencie w jakim działa Grupa Kapitałowa istnieją ryzyka finansowe i walutowe, ryzyka związane ze stopami procentowymi, ryzyka związane z wejściem na rynek oraz ryzyko opóźnień realizacji budowy projektów nieruchomościowych.

Grupa Kapitałowa zainwestowała w nieruchomości w Polsce i w związku z tym jest narażona 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 Grupa Kapitałowa jest silnie uzależniona od aktualnej sytuacji na rynkach nieruchomości. Spadki cen na rynku nieruchomości mogą być bardzo dotkliwe dla Grupy Kapitałowej i wpływać również na finansowanie nieruchomości.

## **c) Ryzyka kursowe i finansowe**

Poza środkami własnymi, do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa Kapitałowa, należą kredyty bankowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność GK. Emitent nie zawiera transakcji z udziałem instrumentów pochodnych i nie podlega ryzykom kursowym. Finansowanie działalności kredytem opiera się na rynkowych zasadach i jest przeprowadzane by zabezpieczyć środki na dokończenie budowy realizowanych projektów. Alternatywą dla finansowania inwestycji kredytem bankowym są emisje obligacji. Grupa Kapitałowa każdorazowo analizuje potrzeby kapitałowe i podejmuje decyzję co do sposobu finansowania inwestycji wybierając najkorzystniejszy finansowo wariant. Emitent narażony jest więc na ryzyko zmian rynkowych stóp procentowych. Ryzyko to, dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych ze zmiennym oprocentowaniem.

Podpisy członków Zarządu:



PREZES ZARZADU  
*inż. Marek Kwiatkowski*