



LOKATY BUDOWLANE S.A.

SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY ZA ROK OBROTOWY 2015

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 2015 rok
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2015 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, 30 czerwca 2016 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 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku.....	str. 5
4. Oświadczenie Zarządu w sprawie podmiotu dokonującego badania sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku.....	str. 6
5. Roczne sprawozdanie finansowe.....	str. 7
6. Sprawozdanie z działalności Emitenta.....	str. 7
7. Opinia biegłego rewidenta.....	str. 7
8. Podstawowe informacje o grupie kapitałowej.....	str. 8
9. Istotne czynniki ryzyka i zagrożeń	str. 8

Drodzy Akcjonariusze, Inwestorzy Giełdowi, Szanowni Państwo

Przekazuję Państwu Skonsolidowany Raport Roczny podsumowujący działalność Grupy Kapitałowej w 2015 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 Grupa Kapitałowa przygotowywała do realizacji kolejne inwestycje deweloperskie i inwestowała w dalszy rozwój działalności podstawowej. Wiele nadziei Spółka wiąże z projektem „Chłodna” w Warszawie, gdzie na zakupionych 2 działkach o łącznej powierzchni 956 m², powstanie budynek 7-9 kondygnacyjny mieszkalno-usługowy o wskaźniku intensywności zabudowy 3 i wysokości do 32 m. Na ukończeniu jest już procedura uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę. Spółka prowadzi również zaawansowane prace w na ulicy Dolnej, gdzie realizowana jest inwestycja polegająca na remoncie oraz skomercjalizowaniu uzyskanej powierzchni handlowo-usługowej. Zakończyły się już prace związane z zagęszczeniem gruntu i wzmocnieniem skarpy jaka znajduje się na terenie inwestycji. Zakończono również prace zbrojarsko betoniarskie w głównej części budynku od strony ul Dolnej.


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 pozyskania inwestora dla hotelu. Alternatywą dla sprzedaży obiektu nadal pozostaje jego rozbudowa, co może w przyszłości znacząco wzmocnić przepływy pieniężne z prowadzonej działalności hotelowej. Pomimo niekorzystnej sytuacji na rynku hotelowym i ograniczonych środków finansowych, Spółce udało się doprowadzić do ratalnego zakupu działki graniczącej z hotelem, dzięki czemu powstała rezerwa na jego rozbudowę.

Dzięki tym działaniom, możliwe było rozwijanie podstawowej działalności, jaką jest przygotowanie kolejnych inwestycji deweloperskich dla Grupy Kapitałowej.

Grupa Kapitałowa ma zagwarantowane środki finansowe lub możliwość uruchomienia finansowania zewnętrznego na realizację prowadzonych i planowanych inwestycji, a działalność i dalszy rozwój Spółki 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 01.01.2015 – 31.012.2015	Dane za okres 01.01.2014 – 31.31.2014	Dane za okres 01.01.2015 – 31.012.2015	Dane za okres 01.01.2014 – 31.31.2014
	[zł]	[zł]	EURO	EURO
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	11 416 682,03	25 263 289,23	2 679 028,987	5 927 149,48
Amortyzacja	528 259,14	1 043 612,46	123 960,84	244 847,25
Zysk (strata) ze sprzedaży	-2 968 242,26	1 265 412,62	-696 525,22	296 884,92
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-2 654 397,19	1 488 770,15	-622 878,60	349 287,97
Zysk (strata) brutto	-4 357 624,63	55 897,69	-1 022 556,52	13 114,44
Zysk (strata) netto	-4 085 116,06	172 907,89	-958 609,89	40 566,80

WYSZCZEGÓLNIENIE	Dane na dzień 31.12.2015	Dane na dzień 31.12.2014	Dane na dzień 31.12.2015	Dane na dzień 31.12.2014
	[zł]	[zł]	EURO	EURO
Należności długoterminowe	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	1 163 759,21	500 097,08	273 086,75	117 330,33
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 657 234,07	41 636,26	858 203,46	97 68,49
Kapitał podstawowy	14 430 032,00	14 169 132,00	3 386 139,15	3 324 292,51
Zobowiązania długoterminowe	36 984 805,62	22 436 503,40	8 678 823,33	5 263 942,80
Zobowiązania krótkoterminowe	2 484 923,94	6 760 130,42	583 110,15	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 2015 r. zostały przeliczone na EURO według średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 31 grudnia 2015 roku wynoszącego 4,2615

3. Oświadczenie Zarządu spółki Lokaty Budowlane S.A. w sprawie rzetelności skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2015 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 2015 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. 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 2014 roku.

Do konsolidacji włączono następujące podmioty tworzące grupę kapitałową:

1. Lokaty Budowlane S.A. – jednostka dominująca
2. Lokaty Budowlane Sp. z o.o. – jednostka zależna
3. Lokaty Budowlane Rybnicka Sp. z o.o. – jednostka zależna
4. Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. – jednostka zależna
5. Lokaty Budowlane Sp. z o.o. – jednostka zależna
6. Lokaty Budowlane Dolna 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	7 135 450,56	50,36%
E. Sagi	10 969 476	0,32	3 510 232,32	24,77%
T. Sagi	9 580 588	0,32	3 065 788,16	21,64%
Giełda	1 428 628	0,32	457 160,96	3,23%
Razem	44 276 975	0,32	14 168 632,00	100,00%

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 udziałowy: 50 000 PLN

Struktura udziałowa kapitału zakładowego:

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

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 udziałowy: 38 710 udziałów po 50 PLN co stanowi 1 935 500 PLN

Struktura udziałowa kapitału zakładowego: 100% kapitału zakładowego należy do Lokaty Budowlane S.A.

Zakres działalności:

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

Lokaty Budowlane Chłodna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

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

REGON: 146727631

KRS: 0000467597

Kapitał zakładowy: 5 500 PLN

Struktura udziałowa kapitału zakładowego

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

Zakres działalności:

1. Prowadzenie jako inwestor budowy przy ulicy Chłodnej 24 w Warszawie.

2. Sprzedaż lokali z placu budowy.

Lokaty Budowlane Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

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

REGON: 146823458

KRS: 00004730056

Kapitał zakładowy: 24 444 500 PLN

Struktura udziałowa kapitału zakładowego

Udziałowiec	Liczba udziałów	Cena za udział	Wartość udziałów	Udział w %
Lokaty Budowlane S.A.	488 890	50	24 444 500	100,0%
RAZEM	488 890	50	24 444 500	100,0%

W czerwcu 2015 roku jednostka dominująca Spółka Akcyjna Lokaty Budowlane wniosła aportem do jednostki zależnej Lokaty Budowlane Sp. z o.o. zorganizowaną część przedsiębiorstwa w postaci aktywów hotelowych w zamian za udziały. Kapitał zakładowy jednostki zależnej został podwyższony o kwotę 24.439.500 PLN do wartości 24.444.500 PLN.

W omawianym okresie obiektem hotelowo-konferencyjnym i jego infrastrukturą zarządzała Spółka Akcyjna Lokaty Budowlane.

Lokaty Budowlane Dolna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

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

REGON: 147284220

KRS: 0000513375

Kapitał zakładowy: 1 863 400 PLN

Struktura udziałowa kapitału zakładowego

Udziałowiec	Liczba udziałów	Cena za udział	Wartość udziałów	Udział w %
Lokaty Budowlane S.A.	32 050	50	1 602 500	86%
Adam Kuźnicki	5 218	50	260 900	14%
RAZEM	37 268	50	1 863 400	100%

Zakres działalności:

Prowadzenie jako inwestor remontu zespołu budynku usługowo-biurowych przy Dolnej 43/45 w Warszawie.

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 31 grudnia

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 księgową 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 ZARZĄDU
inż. Marek Kwiatkowski