

**JEDNOSTKOWE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.01.2017-31.03.2017**



**KWARTALNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z
DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ZA OKRES 01.01.2017-31.03.2017**



Warszawa 12 maja 2017 r.

**JEDNOSTKOWE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.01.2017-31.03.2017**

Spis treści

Podstawowe informacje o Spółce.....	3
Informacja o strukturze akcjonariatu Emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających na dzień przekazania raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu.....	3
Wybrane dane finansowe za I kwartał 2017 r.....	4
Wskazanie jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej Emitenta na ostatni dzień okresu objętego raportem kwartalnym.....	5
Informacja o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu kwartalnego, w tym informacje o zmianie zasad (polityki) rachunkowości	7
Kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe.....	11
Komentarz na temat czynników i zdarzeń, które miały wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	15
Stanowisko zarządu Emitenta odnośnie możliwości zrealizowania publikowanych prognoz wyników finansowych	16
Informacje na temat aktywności, jaką w okresie objętym raportem Emitent podjął w obszarze rozwoju prowadzonej działalności, w szczególności poprzez działania nastawione na wprowadzanie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie	16
Wskazanie przyczyn niesporządzenia skonsolidowanych sprawozdań finansowych.....	17
Opis stanu realizacji działań i inwestycji Emitenta oraz harmonogramu ich realizacji, o których Emitent informował w dokumencie informacyjnym.....	17
Informacja dotycząca liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty	17
Oświadczenie zarządu Emitenta	17

**JEDNOSTKOWE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.01.2017-31.03.2017**

1. Podstawowe informacje o Spółce

1.1. Dane Spółki

Firma:	Lokaty Budowlane
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Ul. Popularna 19/Lok.2 02-473 Warszawa
Telefon:	(22) 241-19-92 (94)
Faks:	(22) 241-19-89
Adres poczty elektronicznej:	biuro@lokatybudowlane.pl
Adres strony internetowej:	www.lokatybudowlane.pl
NIP:	524-265-99-69
REGON:	141555504
KRS:	0000313202

1.2. Zarząd

Na dzień bilansowy skład Zarządu Spółki przedstawiał się następująco:

Imię i nazwisko	Stanowisko
Marek Kwiatkowski	Prezes Zarządu

1.3. Rada Nadzorcza

Na dzień bilansowy skład Rady Nadzorczej Spółki przedstawiał się następująco:

Imię i nazwisko	Stanowisko	Data rozpoczęcia kadencji
Edward Szczytowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	14 czerwca 2016
Daniel Gąsiorowski	Wice-przewodniczący Rady Nadzorczej	14 czerwca 2016
Georgi Rozenwajg	Członek Rady Nadzorczej	14 czerwca 2016
Lech Dudek	Członek Rady Nadzorczej	14 czerwca 2016
Dominik Dudziński	Członek Rady Nadzorczej	14 czerwca 2016

1.4. Akcjonariat

Struktura akcjonariatu na dzień sporządzenia raportu, uwzględniająca akcjonariuszy posiadających co najmniej 5 % głosów na Walnym Zgromadzeniu przedstawia się następująco:

lp.	udziałowiec	Ilość akcji	% udział w kapitale	% głosów
1	Marek Kwiatkowski	22 323 550	50,42	50,42
2	Efraim Sagi	10 969 479	24,77	24,77
3	Tali Sagi	9 580 588	21,64	21,64
4	Pozostali	1 403 361	3,17	3,17
	Razem	44 276 975	100,0	100,0

2. Kapitał zakładowy

Na dzień bilansowy kapitał zakładowy Spółki wynosi 14 168 632 zł i dzieli się na 44 276 975 akcji o wartości nominalnej 0,32 zł każda, w tym:

**JEDNOSTKOWE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.01.2017-31.03.2017**

468 750 akcji zwykłych na okaziciela serii A

468 750 akcji zwykłych na okaziciela serii B

648 200 akcji zwykłych na okaziciela serii C

755 653 akcji zwykłych na okaziciela serii D

1 100 000 akcji zwykłych na okaziciela serii E

36 388 400 akcji zwykłych na okaziciela serii F

4 447 222 akcji zwykłych na okaziciela serii G

3. Wybrane dane finansowe za I kwartał 2017 r.

a) Rachunek zysków i strat:

WYSZCZEGÓLNIENIE	Dane za okres 01.01.2016 - 31.03.2016	Dane za okres 01.01.2017 - 31.03.2017
	[zł]	[zł]
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	491 651,56	1 034 822,21
Koszty działalności operacyjnej	514 188,00	490 168,11
w tym: amortyzacja	8 532,98	8 266,47
Zysk (strata) ze sprzedaży	-22 536,44	544 654,10
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	16 137,96	583 332,21
Zysk (strata) brutto	-106 570,18	472 969,17
Zysk (strata) netto	-106 570,18	472 969,17

**JEDNOSTKOWE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.01.2017-31.03.2017**

b) Bilans:

WYSZCZEGÓLNIENIE	Dane na dzień 31.03.2016	Dane na dzień 31.03.2017
	[zł]	[zł]
Wartości niematerialne i prawne	462,82	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe	1 540 209,92	1 507 144,04
Należności długoterminowe	0,00	0,00
Zapasy	57 805,32	205 438,80
Należności krótkoterminowe	2 914 960,53	3 015 866,34
Inwestycje krótkoterminowe	2 473 280,87	256 633,72
w tym: środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 473 280,87	128 009,90
RAZEM AKTYWA	45 556 287,38	45 739 548,97
Kapitał podstawowy	14 168 632,00	14 168 632,00
Kapitał zapasowy	2 193 736,80	2 193 736,80
Zysk (strata) z lat ubiegłych	-11 510 913,93	-12 311 282,81
Zysk (strata) netto	-106 570,18	472 969,17
Zobowiązania długoterminowe	35 984 805,62	22 620 816,62
Zobowiązania krótkoterminowe	844 743,16	14 636 260,70
Rozliczenia międzyokresowe	3 816 049,51	3 661 353,07
w tym: ujemna wartość firmy*	2 204 424,01	2 049 727,57
RAZEM PASYWA	45 556 287,38	45 739 548,97

*Ujemna wartość firmy powstała w wyniku przejęcia majątku spółki Osiedle Poniatowskie Sp. z o.o. (pomniejszone o zobowiązania) o wartości 16.499.487,76 za cenę 11.644.288,00 (emisja akcji serii F).

4. Wskazanie jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej Emitenta na ostatni dzień okresu objętego raportem kwartalnym

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu w skład grupy kapitałowej Emitenta wchodziły następujące podmioty i podlegały konsolidacji:

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. 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:

**JEDNOSTKOWE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.01.2017-31.03.2017**

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

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:

Spółka zrealizowała inwestycję przy ulicy Saskiej 12 w Warszawie. Powierzchnie mieszkalne i użytkowe zostały sprzedane, a zrealizowany obiekt jest objęty rękojmią. Spółka może realizować w przyszłości kolejne inwestycje.

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:

**JEDNOSTKOWE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.01.2017-31.03.2017**

Spółka zrealizowała inwestycję przy ulicy Rybnickiej 59 w Warszawie. Powierzchnie mieszkalne i użytkowe zostały sprzedane, a zrealizowany obiekt jest objęty rękojmią. Spółka może realizować w przyszłości kolejne inwestycje.

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

**JEDNOSTKOWE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.01.2017-31.03.2017**

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%
PB Nieruchomości Sp. z o.o.	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.

5. Informacja o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu kwartalnego, w tym informacje o zmianie zasad (polityki) rachunkowości

Na podstawie art. 56 pkt.1 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (z późniejszymi zmianami) Lokaty Budowlane Spółka Akcyjna jako jednostka dominująca w grupie kapitałowej nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, gdyż spełnia dwa spośród trzech warunków tej ustawy zwalniających z obowiązku sporządzania takiego sprawozdania :

przed dokonaniem wyłączeń konsolidacyjnych

- łączne średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty jest mniejsze niż 250 osób,
- łączne przychody netto ze sprzedaży produktów i towarów oraz operacji finansowych w walucie polskiej nie przekroczyły równowartości 76.800.000 PLN.

po dokonaniu wyłączeń konsolidacyjnych

- łączne średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty jest mniejsze niż 250 osób,
- łączne przychody netto ze sprzedaży produktów i towarów oraz operacji finansowych w walucie polskiej nie przekroczyły równowartości 64.000.000 PLN.

Przedłożone sprawozdanie finansowe sporządzono na dzień 31.03.2017 tj. na koniec I kwartału 2017 roku na podstawie przepisów zawartych w załączniku nr 3 (par.5 pkt.4) do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu.

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 rok obrotowy rozpoczął się 1 listopada 2015 roku i zakończył się 31 października 2016 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 marca 2017 roku.

JEDNOSTKOWE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.01.2017-31.03.2017

Konsolidacji dokonano metodą pełną zgodnie z zapisami art.60 ustawy o rachunkowości, dokonując stosownych wyłączeń i korekt. Za okres porównawczy przyjęto dane finansowe za okres 3 miesięcy poprzedniego roku obrotowego tj. za okres od 1 stycznia do 31 marca 2016 roku.

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.

ZASADY POLITYKI RACHUNKOWOŚCI I METODY WYCENY PRZYJĘTE W LOKATY BUDOWLANE S.A. I JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

BILANS

W bilansie wykazuje się stany aktywów i pasywów na dzień kończący bieżący i poprzedni rok obrotowy. Jeżeli bilans sporządzany jest na dzień inny niż kończący bieżący rok obrotowy, wykazuje się w nim stany aktywów i pasywów za analogiczny okres sprawozdawczy poprzedniego roku obrotowego.

Wykazana w aktywach bilansu wartość poszczególnych grup składników aktywów wynika z ich wartości księgowej, z uwzględnieniem:

- ✓ dotychczas dokonanych odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) oraz odpisów aktualizujących, w tym również z tytułu trwałej utraty wartości składników aktywów trwałych,
- ✓ odpisów aktualizujących wartość rzeczowych składników obrotowych

Wartości niematerialne i prawne i środki trwałe

Wartości niematerialne i prawne wycenia się w cenach nabycia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub odpisy umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Przy ustalaniu stawek amortyzacyjnych uwzględnia się okres użyteczności ekonomicznej wartości niematerialnych i prawnych, odzwierciedlający faktyczny okres ich użytkowania. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane metodą liniową w okresie 5-ciu lat.

Środki trwałe wyceniane są w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia i amortyzowane metodą liniową przy zastosowaniu stawek amortyzacyjnych określonych w załączniku do ustawy o

JEDNOSTKOWE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.01.2017-31.03.2017

podatku dochodowym od osób prawnych. Indywidualne stawki amortyzacyjne stosuje się w stosunku do zakupionych używanych środków trwałych. Przedmioty o okresie użytkowania dłuższym niż jeden rok i wartości mieszczącej się w przedziale od 1.500 PLN do 3.499 PLN są umarzane w 100% i przyjmowane na ewidencję środków trwałych. Przedmioty o wartości poniżej 1.500 PLN są odpisywane bezpośrednio w bieżące koszty działalności operacyjnej. Wyposażenie meblowe biura przy ulicy Popularnej 19 jest odnoszone bezpośrednio koszty działalności operacyjnej i ujmowane w ewidencji pozabilansowej.

Stawki amortyzacyjne stosowane w dla zakupionych nowych środków trwałych o wartości początkowej równej lub większej niż 3.500 PLN przedstawiają się następująco w poszczególnych grupach rodzajowych:

Budynki i budowle – 2,5%

Maszyny i urządzenia techniczne – 10-20%

Sprzęt komputerowy – 30%

Środki transportu – 20%

Inne środki trwałe – 10-20%

Środki trwałe w budowie

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych w budowie obejmują ogół wydatków poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu i przystosowania do dnia ich przekazania do użytkowania, powiększone o koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania.

Inwestycje

Inwestycje długoterminowe dotyczą udziałów w innych jednostkach. Są zaliczane do aktywów trwałych i wyceniane według ceny nabycia pomniejszonej o ewentualną utratę wartości. W pozycji tej ujmowane są długoterminowe pożyczki udzielone podmiotom powiązanim. Pożyczki są wyceniane w kwocie wymagającej zapłaty powiększonej o odsetki naliczane na dzień bilansowy zgodnie z zapisami umów.

Inwestycje krótkoterminowe dotyczą środków pieniężnych zgromadzonych w kasach i na rachunkach bankowych oraz pożyczek krótkoterminowych udzielonych innym podmiotom. Pożyczki wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty powiększonej o odsetki naliczane na dzień bilansowy zgodnie z zapisami umów.

Rozrachunki

Należności wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty. Należności wyrażone w walutach obcych na dzień bilansowy wycenia się po kursie średnim NBP ustalonym dla danej waluty. Operacje sprzedaży wyrażone w walutach obcych skutkujące powstaniem należności ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia po średnim kursie dla danej waluty ustalonym na ten dzień przez NBP, chyba że w zgłoszeniu celnym został ustalony inny kurs.

Operacje zapłaty należności na rachunku bankowym wyrażone w walutach obcych ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia po kursie kupna walut stosowanym przez bank, z którego usług korzysta Spółka.

Należności podlegają aktualizacji wyceny poprzez tworzenie odpisów aktualizujących do wysokości nie pokrytej gwarancją lub zabezpieczeniem. Odpisy aktualizujące są tworzone z uwzględnieniem stopnia ryzyka, jakie wiąże się z daną należnością.

Odpisy aktualizujące należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych. Zmniejszenie odpisu aktualizującego w związku z otrzymaniem zapłaty zalicza się do

JEDNOSTKOWE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.01.2017-31.03.2017

pozostałych przychodów operacyjnych.

Zobowiązania są wyceniane w kwocie wymagającej zapłaty. Zobowiązania wyrażone w walutach obcych są aktualizowane do wysokości kwoty wymagającej zapłaty na dzień bilansowy – przeliczane na ten dzień wg kursu średniego NBP ustalonego dla danej waluty. Operacje zakupu wyrażone w walutach obcych powodujące powstanie zobowiązań ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia po kursie średnim dla danej waluty ustalonym na ten dzień przez NBP, chyba że w zgłoszeniu celnym został ustalony inny kurs. Operacje gospodarcze w walutach obcych dotyczące regulowania (zapłaty) zobowiązań z rachunku bankowego ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia po kursie sprzedaży walut stosowanym przez bank, z którego usług korzysta Spółka.

Środki pieniężne

Środki pieniężne są wyceniane według wartości nominalnej. Środki pieniężne wyrażone w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy po kursie średnim ustalonym przez NBP.

Rozliczenia międzyokresowe czynne i bierne

Rozliczenia międzyokresowe długo- i krótkoterminowe kosztów czynne i bierne są rozliczane wg okresów wynikających z dokumentów źródłowych.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Rozliczenia międzyokresowe przychodów wykazane w bilansie skonsolidowanym Spółki dotyczą:

- ✓ ujemnej wartości firmy, powstałej w latach ubiegłych jako różnica niższej ceny nabycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa od wartości godziwej przyjętych aktywów netto; ujemna wartość firmy została zaliczona do rozliczeń międzyokresowych przychodów na okres 25 lat i jest sukcesywnie odpisywana w pozostałe przychody operacyjne.
- ✓ wpłat od odbiorców z tytułu zawartych umów na sprzedaż lokali mieszkalnych, miejsc garażowych i powierzchni użytkowej; po zakończeniu inwestycji i przyjęciu protokołu odbioru są przenoszone na konta sprzedaży inwestycji.
- ✓ Innych wpływów z tytułu zawartych umów, które w przyszłym okresie będą stanowić przychody.

Odroczony podatek dochodowy

Ustalanie aktywów i tworzenie rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest podyktowane występowaniem różnic przejściowych między wartością księgową a wartością podatkową pozycji aktywów i pasywów w bilansie.

Wartość wynikająca z iloczynu dodatnich różnic przejściowych i obowiązującej stawki podatku dochodowego od osób prawnych zaliczana jest do obowiązkowych obciążeń wyniku finansowego netto jako rezerwa na podatek dochodowy odroczonego.

Wartość wynikająca z iloczynu ujemnych różnic przejściowych i stawki podatku dochodowego od osób prawnych jest zaliczana do długoterminowych rozliczeń międzyokresowych jako aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego i stanowi uznanie wyniku finansowego netto.

Kapitał własny

Kapitał własny jest ujmowany w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według jego rodzajów i zasad wynikających z przepisów prawa i umowy Spółki.

**JEDNOSTKOWE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.01.2017-31.03.2017**

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

W rachunku zysków i strat wykazuje się oddzielnie przychody, koszty, zyski i straty oraz obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego za bieżący i poprzedni rok obrotowy ze szczegółowością określoną w załączniku nr 1 ustawy o rachunkowości.

W przypadku sporządzania rachunku zysków i strat za inny okres sprawozdawczy (gdy sprawozdanie finansowe jest sporządzane na inny dzień bilansowy niż dzień kończący rok obrotowy), zgodnie z definicją powyżej, w rachunku zysków i strat wykazuje się oddzielnie przychody, koszty, zyski i straty oraz obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego za bieżący okres sprawozdawczy oraz analogiczny okres sprawozdawczy poprzedniego roku obrotowego.

Spółka sporządza rachunek zysków i strat według wariantu porównawczego.

Na wynik finansowy netto składają się:

- wynik działalności operacyjnej
- wynik operacji finansowych
- wynik operacji nadzwyczajnych
- obowiązkowe obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, który obejmuje część bieżącą i część odroczoną; część odroczona w rachunku zysków i strat stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresu sprawozdawczego.

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią. W rachunku przepływów pieniężnych wykazuje się dane za bieżący i poprzedni rok obrotowy.

W przypadku sporządzania rachunku przepływów pieniężnych za inny okres sprawozdawczy, rachunek ten sporządza się za bieżący okres sprawozdawczy i analogiczny okres sprawozdawczy poprzedniego roku obrotowego.

W rachunku przepływów pieniężnych należy uwzględnić wszystkie wpływy i wydatki z działalności operacyjnej, inwestycyjnej i finansowej jednostki, z wyjątkiem wpływów i wydatków będących rezultatem zakupu lub sprzedaży środków pieniężnych.

Dla właściwego określenia wartości przepływów pieniężnych ustala się następujące definicje:

- ✓ przez działalność operacyjną rozumie się podstawowy rodzaj działalności jednostki oraz inne rodzaje działalności, nie zaliczone do działalności inwestycyjnej (lokacyjnej) lub finansowej;
- ✓ przez działalność inwestycyjną (lokacyjną) rozumie się nabywanie lub zbywanie składników aktywów trwałych i krótkoterminowych aktywów finansowych oraz wszystkie z nimi związane pieniężne koszty i korzyści;
- ✓ przez działalność finansową rozumie się pozyskiwanie lub utratę źródeł finansowania (zmiany w rozmiarach i relacjach kapitału własnego i obcego w jednostce) oraz wszystkie z nimi związane pieniężne koszty i korzyści.

Powyższe definicje rodzajów działalności nie są tożsame z ujęciem bilansowym, dotyczą wyłącznie rachunku przepływów pieniężnych.

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Zestawienie zmian w kapitale własnym obejmuje informacje o zmianach poszczególnych składników kapitału własnego za bieżący i poprzedni rok obrotowy.

W przypadku sporządzania zestawienia zmian w kapitale własnym za inny okres

**JEDNOSTKOWE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.01.2017-31.03.2017**

sprawozdawczy niż określony powyżej, w zestawieniu zmian w kapitale własnym wykazuje się zmiany poszczególnych pozycji kapitału własnego za bieżący okres sprawozdawczy i analogiczny okres poprzedniego roku obrotowego.

6. Kwartałne skrócone sprawozdanie finansowe

Skrócony Bilans

	AKTYWA	31.03.2017	31.03.2016
A.	AKTYWA TRWAŁE	40,593,803.87	39,466,716.75
I	Wartości niematerialne i prawne		462.82
II	Rzeczowe aktywa trwałe	1,507,144.04	1,540,209.92
III	Należności długoterminowe		0.00
IV	Inwestycje długoterminowe	37,919,966.78	36,117,339.36
V	Długoterminowe RM	1,166,693.05	1,808,704.65
B.	AKTYWA OBROTOWE	5,145,745.10	6,089,570.63
I	Zapasy	205,438.80	57,805.32
II	Należności krótkoterminowe	3,015,866.34	2,914,960.53
III	Inwestycje krótkoterminowe	256,633.72	2,473,280.87
IV	Krótkoterminowe RM	1,667,806.24	643,523.91
C.	NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ		0.00
D.	UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE		0.00
	RAZEM AKTYWA	45,739,548.97	45,556,287.38

	PASYWA	31.03.2017	31.03.2016
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	4,524,055.16	4,744,884.69
I	Kapitał podstawowy	14,168,632.00	14,168,632.00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy	2,193,736.80	2,193,736.80
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		0.00
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		0.00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-12,311,282.81	-11,510,913.93
VI	Zysk (strata) netto	472,969.17	-106,570.18
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku		0.00
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	41,215,493.81	40,811,402.69
I	Rezerwy na zobowiązania	297,063.42	165,782.68
II	Zobowiązania długoterminowe	22,620,816.62	35,984,805.62
III	Zobowiązania krótkoterminowe	14,636,260.70	844,764.88
IV	Rozliczenia międzyokresowe	3,661,353.07	3,816,049.51
	RAZEM PASYWA	45,739,548.97	45,556,287.38

**JEDNOSTKOWE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.01.2017-31.03.2017**

Skrócony Rachunek zysków i strat

	31.03.2017	31.03.2016
A. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, W TYM:	1,034,822.21	491,651.56
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	1,034,822.21	491,651.56
II. Zmiana stanu produktów	0.00	0.00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	0.00	0.00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0.00	0.00
B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	490,168.11	514,188.00
I. Amortyzacja	8,266.47	8,532.98
II. Zużycie materiałów i energii	144,125.52	114,110.03
III. Usługi obce	70,095.03	64,974.58
IV. Podatki i opłaty	23,075.19	24,991.63
V. Wynagrodzenia	179,341.10	244,549.83
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	36,107.12	46,957.69
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	29,157.68	10,071.26
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0.00	0.00
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	544,654.10	-22,536.44
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	38,678.16	38,674.40
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych i wnip	0.00	0.00
II. Dotacje	0.00	0.00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0.00	0.00
IV. Inne przychody operacyjne	38,678.16	38,674.40
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	0.05	0.00
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych i wnip	0.00	0.00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0.00	0.00
III. Inne koszty operacyjne	0.05	0.00
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)	583,332.21	16,137.96
G. PRZYCHODY FINANSOWE	0.00	5.72
I. Dywidendy i udziały w zyskach	0.00	0.00
II. Odsetki	0.00	5.72
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0.00	0.00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0.00	0.00
V. Inne	0.00	
H. KOSZTY FINANSOWE	110,363.04	122,713.86
I. Odsetki	107,933.04	122,713.86
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0.00	0.00

**JEDNOSTKOWE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.01.2017-31.03.2017**

III. Aktualizacji wartości aktywów finansowych	0.00	0.00
IV. Inne	2,430.00	0.00
I. ZYSK (STRATA) BRUTTO (F+G-H)	472,969.17	-106,570.18
J. PODATEK DOCHODOWY	0.00	0.00
- część bieżąca	0.00	0.00
- część odroczone	0.00	0.00
K. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0.00	0.00
L. ZYSK (STRATA) NETTO (I-J-K)	472,969.17	-106,570.18

Skrócony Rachunek przepływów pieniężnych

	31.03.2017	31.03.2016
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	472,969.17	-106,570.18
II. Korekty razem	127,843.80	-111,110.89
III. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej (I+/-II)	600,812.97	-217,681.07
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	0.00	0.00
II. Wydatki	0.00	0.00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	0.00	0.00
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	175,000.00	316,505.72
II. Wydatki	886,958.25	1,209,822.87
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-711,958.25	-893,317.15
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	-111,145.28	-1,110,998.22
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	-111,145.28	-1,110,998.22
F. Środki pieniężne na początek okresu	239,155.18	3,584,279.09
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D)	128,009.90	2,473,280.87

Skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym

**JEDNOSTKOWE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.01.2017-31.03.2017**

Wyszczególnienie	Zestawienie zmian w kapitale własnym	
	31.03.2017	31.03.2016
I. Kapitał(fundusz) własny na początek okresu	4,851,454.87	4,851,454.87
- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0.00	0.00
- korekty błędów	0.00	0.00
I. a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	4,851,454.87	4,851,454.87
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	14,168,632.00	14,168,632.00
- zwiększenia	0.00	0.00
- zmniejszenia	0.00	0.00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	14,168,632.00	14,168,632.00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	2,193,736.80	2,193,736.80
- zwiększenia	0.00	0.00
- zmniejszenia	0.00	0.00
2.2. Stan kapitał (funduszu) na koniec okresu	2,193,736.80	2,193,736.80
3.Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0.00	0.00
- zwiększenia	0.00	0.00
- zmniejszenia	0.00	0.00
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0.00	0.00
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0.00	0.00
- zwiększenia	0.00	0.00
- zmniejszenia	0.00	0.00
4.2. Pozostałe kapitał (fundusze) rezerwowe na koniec roku	0.00	0.00
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-11,510,913.93	-9,967,638.82
- zwiększenia	-800,368.88	-1,543,275.11
- zmniejszenia	0.00	0.00
5.2. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-12,311,282.81	-11,510,913.93
6. Wynik netto	472,969.17	-106,570.18
- zysk netto	472,969.17	0.00
- strata netto	0.00	-106,570.18
- odpisy z zysku	0.00	0.00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu	4,524,055.16	4,744,884.69
III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)		

7. Komentarz Zarządu dotyczący czynników i zdarzeń, które miały wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

Spółka zamknęła okres 3 miesięcy roku 2017 zyskiem brutto w wysokości 472.969,17 PLN. Wynik Spółki (EBITDA) przed potrąceniem odsetek od pozyskanego kapitału i amortyzacji wykazuje zysk w wysokości 589.112,08 PLN.

Główną pozycję w rzeczowych aktywach trwałych stanowi obiekt Hotelu w Świącicach i lokal biurowy przy ulicy Popularnej 19. Łączna wartość księgowa rzeczowych aktywów trwałych to kwota - 1.507.144,04 PLN.

Inwestycje długoterminowe ujęte w sprawozdaniu finansowym dotyczą udziałów Spółki w

JEDNOSTKOWE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.01.2017-31.03.2017

jednostkach zależnych (28.062.900,00 PLN)) i pożyczek długoterminowych udzielonych podmiotom powiązanim w kwocie 9.857.066,78 PLN z wydłużonym terminem spłaty do 31 grudnia 2018 roku. Łącznie jest kwota o wartości 37.919.966,78 PLN.

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe dotyczą odroczonego podatku dochodowego.

Należności krótkoterminowe dotyczą należności z tytułu świadczonych usług hotelowo-konferencyjnych, rozliczeń wewnętrznych z podmiotami powiązanimi, a także rozliczeń z pracownikami rozliczeń z tytułu płatności kartami kredytowymi (w działalności hotelowo-konferencyjnej). Łącznie jest to kwota 3.015.866,34 PLN.

Inwestycje krótkoterminowe dotyczą pożyczek udzielonych podmiotom powiązanim o terminie spłaty przypadającym w roku 2017. Jest to kwota 128.623,82 PLN oraz środków pieniężnych w kasach i na rachunkach bankowych spółki – 128.009,90 PLN.

Na zobowiązania długoterminowe składają się zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek (wraz z odsetkami) od głównych akcjonariuszy Spółki (16.511.725,49 PLN), z tytułu kredytu inwestycyjnego (długoterminowego) o okresie spłaty powyżej jednego roku w kwocie 6.109.091,13 PLN. Łączna wartość zobowiązań długoterminowych to kwota 22.620.816,62 PLN.

Zobowiązania krótkoterminowe dotyczą kredytu inwestycyjnego w wysokości 654.545,43 PLN przypadającego do spłaty w roku 2017, pożyczki otrzymanej od zagranicznej osoby fizycznej (900.000 USD), a także zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji serii B i C na sfinansowanie projektu DOLNA. Termin wykupu obligacji przypada na czerwiec 2017 roku w kwocie wymagającej 8.994.000,00 PLN lub nastąpi przeniesienie prawa własności 700 m² lokalu z obiektu przy ulicy Dolnej. Pozycja ta obejmuje inne zobowiązania o okresie spłaty do jednego roku z tytułu dostaw i usług, podatków i ubezpieczeń społecznych, wynagrodzeń i innych zobowiązań wobec podmiotów pozostałych wykazanych w bilansie jednostkowym na podstawie zapisów w ewidencji księgowej Spółki. Łącznie jest to kwota 14.636.260,70 PLN.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów dotyczą ujemnej wartości firmy powstałej w wyniku przejęcia majątku spółki Osiedle Poniatowskie Sp. z o.o. (pomniejszonej o zobowiązania) o wartości 16.499.487,76 PLN za cenę 11.644.288,80 PLN (emisja akcji serii F). Kwota wykazana na koniec okresu sprawozdawczego to 2.049.727,57 PLN. Pozostała kwota 1.611.625,50 PLN dotyczy zaliczek na sprzedaż części udziałów w podmiocie powiązanim (umowa będzie renegocjowana i jej status może ulec zmianie) oraz sprzedażą połowy lokalu przy Popularnej. Po sfinalizowaniu transakcji sprzedaży lokalu wpływy staną się przychodami Spółki Akcyjnej.

8. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania publikowanych prognoz

Emitent nie publikował prognoz na 2017 r. i lata następne.

9. Informacje na temat aktywności podejmowanej przez Zarząd w obszarze prowadzonej działalności, w szczególności poprzez działania nastawione na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie w okresie od 01.01.2017 do 31.03.2016 roku.

Emitent realizuje obecnie 2 nowe inwestycje. Prace związane z Projektem Dolna i Projektem Chłodna zostały przedstawione w raporcie skonsolidowanym Lokaty Budowlane S.A. za I kwartał 2017 r. W raporcie skonsolidowanym została również przedstawiona aktualna sytuacja dotycząca Hotelu Świąćce.

10. Przyczyny zwolnienia z obowiązku sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Emitent publikuje skonsolidowane sprawozdania finansowe zgodnie z przepisami zawartymi w załączniku nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu.

11. Opis stanu realizacji działań i inwestycji Emitenta oraz harmonogram ich

**JEDNOSTKOWE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.01.2017-31.03.2017**

realizacji, o których Emitent informował w dokumencie informacyjnym

Dokument informacyjny Emitenta z nie zawierał informacji, o których mowa w § 10 pkt. 13a) Załącznika Nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu.

12. Informacja dotycząca liczby osób zatrudnionych przez Emitenta w przeliczeniu na pełne etaty

Na dzień 31 marca 2017 roku liczba osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty, wynosiła 16.

13. Oświadczenie Zarządu

Stosownie do art. 52 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U.2002, nr 76, poz.694 ze zm.), Zarząd Spółki Lokaty Budowlane S.A. przedstawia raport za I kwartał 2017 roku w odniesieniu do analogicznego okresu roku ubiegłego, na który składają się min:

- wybrane dane finansowe,
- komentarz Zarządu, dotyczący raportowanego okresu,
- kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe
- informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu,

Jednocześnie Zarząd Lokaty Budowlane S.A. z siedzibą w Warszawie oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, sprawozdanie za I kwartał 2017 r. sporządzone zostało zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i innymi przepisami obowiązującymi Emitenta oraz odzwierciedla w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki Lokaty Budowlane S.A. oraz jej wyniki finansowe. Zarząd oświadcza ponadto, że sprawozdanie z działalności Spółki Lokaty Budowlane S.A., zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji w Spółce.

Warszawa, dnia 12.05.2017 r.

Marek Kwiatkowski

Prezes Lokaty Budowlane S.A.