

# LOKATY BUDOWLANE

Spółka akcyjna

Ul. Popularna 19/2 02-473 Warszawa

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2017

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
2. Sprawozdanie jednostkowe
  - ✓ Bilans – jednostkowy LB S.A.
  - ✓ Rachunek zysków i strat – jednostkowy LB S.A.
  - ✓ Zestawienie zmian w kapitale własnym – jednostkowe LB S.A.
  - ✓ Rachunek przepływów pieniężnych – jednostkowy LB S.A.
  - ✓ Informacje objaśniające do sprawozdania jednostkowego
3. Sprawozdanie skonsolidowane
  - ✓ Bilans – skonsolidowany LB S.A.
  - ✓ Rachunek zysków i strat – skonsolidowany LB S.A.
  - ✓ Zestawienie zmian w kapitale własnym – skonsolidowane LB S.A.
  - ✓ Rachunek przepływów pieniężnych – skonsolidowany LB S.A.
  - ✓ Informacje objaśniające do sprawozdania skonsolidowanego

Warszawa, kwiecień 2018

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jednostki  
dominującej  
**LOKATY BUDOWLANE SPÓŁKA AKCYJNA**  
za rok 2017

## WPROWADZENIE

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

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

po dokonaniu wyłączeń konsolidacyjnych

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

Przedłożone skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy sporządzono na dzień 31.12.2017 na podstawie przepisów zawartych w załączniku nr 3 (§.5 pkt.4) do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu. Sporządzone sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku.

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 rok obrotowy rozpoczął się 1 listopada 2016 roku i zakończył się

31 października 2017 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 2017 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-stu miesięcy poprzedniego roku obrotowego tj. za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 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. 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 akcyjnego:**

<b>Akcjonariusz</b>	<b>Liczba akcji</b>	<b>Cena za akcję</b>	<b>Wartość akcji</b>	<b>Udział w %</b>
M. Kwiatkowski	22 323 550	0,32	<b>7 143 536,00</b>	<b>50,42%</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	1 403 361	0,32	<b>449 075,52</b>	<b>3,17%</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 księgowa 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 akcyjnego:**

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

Spółka zrealizowała inwestycję przy ulicy Saskiej 12 w Warszawie. Powierzchnie mieszkalne i użytkowe zostały sprzedane, a zrealizowany obiekt był 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 zakładowy:** 1 935 500 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.	38 710	50	1 935 500	100%

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	91%
Marek Kwiatkowski*	10	50	500	9%
<b>RAZEM</b>	<b>110</b>	<b>50</b>	<b>5 500</b>	<b>100%</b>

\*kapitał mniejszościowy

#### Zakres działalności:

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

#### 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%
<b>RAZEM</b>	<b>488 890</b>	<b>50</b>	<b>24 444 500</b>	<b>100%</b>

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.

Do 30 czerwca 2017 roku obiektem hotelowo-konferencyjnym i jego infrastrukturą zarządzała Spółka Akcyjna Lokaty Budowlane. Od 1 września 2017 roku obiekt jest wynajmowany.

#### 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%
PB Nieruchomości Sp. z o.o.*	5 218	50	260 900	14%
<b>RAZEM</b>	<b>37 268</b>	<b>50</b>	<b>1 863 400</b>	<b>100%</b>

\*kapitał mniejszościowy

#### Zakres działalności:

1. 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 Grzybowskiej 4/241 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.

**Środki trwałe** wyceniane są w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia i amortyzowane metodą liniową przy zastosowaniu stawek amortyzacyjnych określonych w załączniku do ustawy o 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 umarżane 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% (obiekt hotelowy jest amortyzowany od 1 stycznia 2015 roku przy zastosowaniu stawki 0,5%)

Maszyny i urządzenia techniczne – 10-20%

Sprzęt komputerowy – 30%

Środki transportu – 20%

Inne środki trwałe – 10-20%

Środki trwałe wycenia się:

- ✓ grunty – w cenie nabycia powiększonej/pomniejszonej o wzrost/utrata wartości
- ✓ budynki i budowle, maszyny i urządzenia, środki transportu i pozostałe środki trwałe – w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Ewidencja ilościowo-wartościowa i tabele amortyzacyjne dla środków trwałych są prowadzone z wykorzystaniem arkusza kalkulacyjnego EXCEL. Amortyzacja bilansowa wynika z zastosowanych stawek amortyzacyjnych (zgodnie z załącznikiem do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych). Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się na koniec każdego kwartału.

### **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 powiązanym. 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 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 z dnia poprzedniego ustalonym dla danej waluty przez NBP.

Operacje gospodarcze w walutach obcych dotyczące regulowania (zapłaty) zobowiązań z rachunku bankowego ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia po kursie średnim z dnia poprzedniego ustalonym dla danej waluty przez NBP.

Operacje zakupu walut, jak również operacje przewalutowania 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 odroczony.

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.

## **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,
- obowiązkowe obciążanie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, który obejmuje część bieżącą i część odroczoną; część odroczone 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**

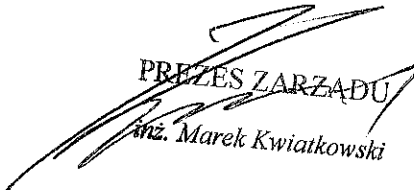
Zestawienie zmian w kapitale własnym obejmuje informacje o zmianach poszczególnych składników kapitału własnego za bieżący i poprzedni rok obrotowy.

W przypadku sporządzania zestawienia zmian w kapitale własnym za inny okres 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.

Dyrektor Finansowy  
  
Lech Dudek

LOKATY BUDOWLANE S.A.  
ul. Popularna 19 lok. 2  
02-473 Warszawa  
tel. 22 241 19 91, fax: 22 241 19 89  
NIP: 524-265-99-69, REGON: 141555504


  
PREZES ZARZĄDU  
Mz. Marek Kwiatkowski

Warszawa dn. 10.04.2018

Jednostkowy bilans  
 na dzień 31.12.2017

AKTYWA		31.12.2017	31.12.2016
<b>A.</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>41 619 694,26</b>	<b>40 625 570,34</b>
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	
II	Rzeczowe aktywa trwałe	1 491 287,91	1 515 410,51
III	Należności długoterminowe	947 137,90	
IV	Inwestycje długoterminowe	37 784 197,76	37 943 466,78
V	Długoterminowe RM	1 397 070,69	1 166 693,05
<b>B.</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>5 173 875,08</b>	<b>5 364 323,65</b>
I	Zapasy		87 171,59
II	Należności krótkoterminowe	2 998 039,35	3 307 744,86
III	Inwestycje krótkoterminowe	144 180,51	367 779,00
IV	Krótkoterminowe RM	2 031 655,22	1 601 628,20
<b>C.</b>	<b>NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D.</b>	<b>UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>RAZEM AKTYWA</b>	<b>46 793 569,34</b>	<b>45 989 893,99</b>

PASYWA		31.12.2017	31.12.2016
<b>A.</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>3 342 174,79</b>	<b>4 051 085,99</b>
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	-708 911,20	-800 368,88
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku	0,00	
<b>B.</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY</b>	<b>43 451 394,55</b>	<b>41 938 808,00</b>
I	Rezerwy na zobowiązania	529 735,72	297 063,42
II	Zobowiązania długoterminowe	23 462 495,02	22 620 816,62
III	Zobowiązania krótkoterminowe	15 913 833,07	15 320 900,78
IV	Rozliczenia międzyokresowe	3 545 330,74	3 700 027,18
	<b>RAZEM PASYWA</b>	<b>46 793 569,34</b>	<b>45 989 893,99</b>

Dyrektor Finansowy  
  
 Lech Dudek

LOKATY BUDOWLANE S.A.  
 ul. Popularna 19 lok. 2  
 02-473 Warszawa  
 tel. 22 241 19 91, fax: 22 241 19 99  
 NIP: 524-265-99-60, REGON: 141509004

PREZES ZARZĄDU  
  
 inż. Marek Kwiatkowski

Jednostkowy rachunek zysków i strat  
na dzień 31.12.2017

	31.12.2017	31.12.2016
<b>A. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, W TYM:</b>	<b>1 832 191,32</b>	<b>3 251 424,50</b>
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 832 191,32	3 251 424,50
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>B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>1 961 657,72</b>	<b>2 636 596,35</b>
I. Amortyzacja	27 523,90	36 234,23
II. Zużycie materiałów i energii	481 904,83	704 758,04
III. Usługi obce	626 526,09	609 738,72
IV. Podatki i opłaty	79 338,34	111 623,98
V. Wynagrodzenia	583 349,66	932 154,10
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	121 902,20	181 293,54
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	41 112,70	60 793,74
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)</b>	<b>-129 466,40</b>	<b>614 828,15</b>
<b>D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>224 214,21</b>	<b>198 162,63</b>
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych i wnip	13 008,13	9 756,10
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	211 206,08	188 406,53
<b>E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>301 883,52</b>	<b>13 466,18</b>
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	301 883,52	13 466,18
<b>F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)</b>	<b>-207 135,71</b>	<b>799 524,60</b>
<b>G. PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>1 489 232,89</b>	<b>691 102,34</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
II. Odsetki	746 634,33	691 102,34
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne	742 598,56	0,00
<b>H. KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>1 988 713,72</b>	<b>2 511 707,83</b>
I. Odsetki	1 988 689,57	2 211 977,16
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
III. Aktualizacji wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	24,15	299 730,67
<b>I. ZYSK (STRATA) BRUTTO (F+G-H)</b>	<b>-706 616,54</b>	<b>-1 021 080,89</b>
<b>J. PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>2 294,66</b>	<b>220 712,01</b>
- część bieżąca	0,00	0,00
- część odroczone	2 294,66	220 712,01
<b>K. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRA</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>L. ZYSK (STRATA) NETTO (I-J-K)</b>	<b>-708 911,20</b>	<b>-800 368,88</b>

Dyrektor Finansowy

Lech Dudek

LOKATY BUDOWLANE S.A.

ul. Popularna 19 lok. 2  
02-473 Warszawa

tel. 22 241 19 91, fax: 22 241 19 89  
NIP: 524-266-00-69, REGON: 141555504

PREZES ZARZĄDU

Marek Kwiatkowski

Jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym  
na 31.12.2017

Wyszczególnienie	Zestawienie zmian w kapitale własnym	
	31.12.2017	31.12.2016
<b>I. Kapitał(fundusz) własny na początek okresu</b>	<b>4 051 085,99</b>	<b>4 851 454,87</b>
- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00
<b>I. a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	<b>4 051 085,99</b>	<b>4 851 454,87</b>
<b>1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>14 168 632,00</b>	<b>14 168 632,00</b>
- zwiększenia	0,00	0,00
- zmniejszenia	0,00	0,00
<b>1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>14 168 632,00</b>	<b>14 168 632,00</b>
<b>2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>2 193 736,80</b>	<b>2 193 736,80</b>
- zwiększenia	0,00	0,00
- zmniejszenia	0,00	0,00
<b>2.2. Stan kapitału (funduszu) na koniec okresu</b>	<b>2 193 736,80</b>	<b>2 193 736,80</b>
<b>3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- zwiększenia	0,00	0,00
- zmniejszenia	0,00	0,00
<b>3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- zwiększenia	0,00	0,00
- zmniejszenia	0,00	0,00
<b>4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec roku</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>-11 510 913,93</b>	<b>-9 967 638,82</b>
- zwiększenia	-800 368,88	-1 543 275,11
- zmniejszenia	0,00	0,00
<b>5.2. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>-12 311 282,81</b>	<b>-11 510 913,93</b>
<b>6. Wynik netto</b>	<b>-708 911,20</b>	<b>-800 368,88</b>
- zysk netto	0,00	0,00
- strata netto	-708 911,20	-800 368,88
- odpisy z zysku	0,00	0,00
<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu</b>	<b>3 342 174,79</b>	<b>4 051 085,99</b>
<b>III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>		

Dyrektor Finansowy

Lech Dudek

LOKATY BUDOWLANE S.A.

ul. Popularna 19 lok. 2  
02-473 Warszawa

tel. 22 241 19 91, fax: 22 241 19 89  
NIP: 524-265-99-69, REGON: 141555604

PREZES ZARZADU

inż. Marek Kwiatkowski

Jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych  
na dzień 31.12.2017

	31.12.2017	31.12.2016
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
I. Zysk ( strata) netto	-708 911,20	-800 368,88
II. Korekty razem	1 794 258,46	1 118 690,22
III. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej (I+/-II)	1 085 347,26	318 321,34
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
I. Wpływy	13 008,13	0,00
II. Wydatki	3 000,00	2 439,02
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	10 008,13	-2 439,02
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
I. Wpływy	1 717 043,20	1 599 351,10
II. Wydatki	3 049 419,33	5 260 357,33
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-1 332 376,13	-3 661 006,23
<b>D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	-237 020,74	-3 345 123,91
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>	-237 020,74	-3 345 123,91
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	239 155,18	3 584 279,09
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D)</b>	2 134,44	239 155,18

Dyrektor Finansowy



LOKATY BUDOWLANE S.A.

ul. Popularna 19 lok. 2  
02-473 Warszawa  
tel. 22 241 19 91, fax: 22 241 19 89  
NIP: 524-265-99-69, REGON: 141555804



PREZES Zarządu  
mgr Marek Kwiatkowski



Informacje objaśniające do jednostkowego sprawozdania  
finansowego jednostki dominującej  
**LOKATY BUDOWLANE SPÓŁKA AKCYJNA**  
za rok 2017

## **JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

### **Wynik finansowy Spółki**

Spółka zamknęła rok 2017 stratą brutto w wysokości 708.911,90 PLN. Wynik Spółki (EBITDA) przed potrąceniem odsetek od pozyskanych źródeł finansowania i amortyzacji wykazuje zysk w wysokości 555.358,61 PLN.

### **Istotne pozycje w bilansie Spółki**

#### **Rzeczowe aktywa trwałe**

Główne pozycje stanowią grunty w Świącicach zlokalizowane przy obiekcie hotelowym i lokal biurowy przy ulicy Popularnej 19. łączna wartość księgowa rzeczowych aktywów trwałych to kwota 1.491.287,91 PLN.

#### **Należności długoterminowe**

Dotyczą odsetek od pożyczek udzielonych w poprzednich latach spółce zależnej Produkcja Wydarzeń Sp. z o.o. Jest to kwota 947.137,90 PLN. W listopadzie roku 2017 dokonano konwersji wierzytelności z tytułu pożyczek na kapitał zakładowy w zamian za objęcie udziałów (50 udziałów o wartości nominalnej 100 PLN każdy) za kwotę 1.940.316,66 PLN w wyżej wymienionej spółce. Wymieniona kwota powiększa wartość udziałów w jednostkach zależnych.

#### **Inwestycje długoterminowe**

Dotyczą udziałów Spółki w jednostkach zależnych (30.003.216,66 PLN) i pożyczek długoterminowych udzielonych podmiotom powiązanym w kwocie 7.780.981,10 PLN z wydłużonym terminem spłaty do 31 grudnia 2019 roku. łącznie jest kwota o wartości 37.784.197,76 PLN.

#### **Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**

Rozliczenia te dotyczą odroczonego podatku dochodowego. Jest to kwota 1.397.070,69 PLN.

#### **Należności krótkoterminowe**

Dotyczą między innymi: rozliczeń wewnętrznych z podmiotami powiązanymi, rozliczeń z tytułu zamkniętej działalności konferencyjno-hotelowej, rozliczeń publiczno-prawnych z tytułu podatku VAT i innych. łącznie jest to kwota 2.998.039,35 PLN.

### **Inwestycje krótkoterminowe**

Dotyczą pożyczek udzielonych podmiotom powiązanim o terminie spłaty przypadającym w roku 2018. Jest to kwota 142.046,07 PLN oraz środków pieniężnych w kasie i na rachunkach bankowych spółki – 2.134,44 PLN.

### **Krótkoterminowe rozliczenie międzyokresowe**

Dotyczą nakładów poniesionych przez spółkę na rzecz spółek celowych, które będą refakturowane w następnych okresach rozliczeniowych, rozliczeń międzyokresowych czynnych z tytułu ubezpieczeń majątkowych, odsetek od obligacji, których termin wykupu przypada w 2018 roku oraz podatku VAT do rozliczenia w przyszłym okresie. Łącznie jest to kwota 2.030.217,22 PLN.

### **Zobowiązania długoterminowe**

Na zobowiązania długoterminowe składają się zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek (wraz z odsetkami) od głównych akcjonariuszy Spółki (17.304.931,52 PLN), z tytułu kredytu inwestycyjnego (długoterminowego) o okresie spłaty powyżej jednego roku w kwocie 5.236.363,89 PLN, pożyczek wewnątrzgrupowych o wartości 921.199,61 PLN łączna wartość zobowiązań długoterminowych to kwota 23.462.495,02 PLN.

### **Zobowiązania krótkoterminowe**

Dotyczą przede wszystkim kredytu inwestycyjnego i zagranicznej pożyczki w łącznej wysokości 5.015.474,24 PLN przypadających do spłaty w roku 2018, oraz obligacji w kwocie 9.573.000 PLN, których termin wykupu przypada na czerwiec 2018 lub nastąpi przeniesienie prawa własności 853 m<sup>2</sup> lokalu z obiektu przy ulicy Dolnej w Warszawie. Pozycja ta obejmuje inne zobowiązania o okresie spłaty do jednego roku z tytułu dostaw i usług, podatków i ubezpieczeń społecznych, wynagrodzeń i innych zobowiązań wykazanych w bilansie jednostkowym na podstawie zapisów w ewidencji księgowej Spółki. Łącznie wraz z kredytem, pożyczką i obligacjami jest to kwota 15.913.833,07 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 1.933.705,24 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.

Dyrektor Finansowy

  
Lech Dudek

LOKATY BUDOWLANE S.A.

ul. Popularna 19 lok. 2

02-473 Warszawa

tel. 22 241 19 91, fax: 22 241 19 89

NIP: 524-205-59-59, REGON: 141555504

  
PREZES ZARZĄDU

*inż. Marek Kwiatkowski*

Warszawa dn. 10.04.2018

Skonsolidowany bilans  
 na dzień 31.12.2017

AKTYWA		31.12.2017	31.12.2016
<b>A.</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>45 471 432,38</b>	<b>44 809 019,00</b>
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	3 292,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe	31 661 507,13	31 381 271,96
III	Należności długoterminowe	947 137,90	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	11 465 716,66	12 257 761,99
V	Długoterminowe RM	1 397 070,69	1 166 693,05
<b>B.</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>16 598 004,37</b>	<b>10 906 046,85</b>
I	Zapasy	12 599 648,96	6 316 920,44
II	Należności krótkoterminowe	904 164,35	1 658 210,81
III	Inwestycje krótkoterminowe	956 186,55	1 156 232,86
IV	Krótkoterminowe RM	2 138 004,51	1 774 682,74
<b>C.</b>	<b>NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D.</b>	<b>UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>RAZEM AKTYWA</b>	<b>62 069 436,75</b>	<b>55 715 065,85</b>

PASYWA		31.12.2017	31.12.2016
<b>A.</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>-1 556 985,56</b>	<b>1 211 487,33</b>
I	Kapitał podstawowy	14 429 932,00	14 430 032,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy	5 144 569,27	5 144 469,27
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-18 332 532,76	-15 021 771,10
VI	Zysk (strata) netto	-2 798 954,07	-3 341 242,84
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku	0,00	0,00
<b>B.</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY</b>	<b>63 626 422,31</b>	<b>54 503 578,52</b>
I	Rezerwy na zobowiązania	529 735,72	297 063,42
II	Zobowiązania długoterminowe	33 446 295,41	29 385 816,62
III	Zobowiązania krótkoterminowe	17 754 830,96	20 907 818,48
IV	Rozliczenia międzyokresowe	11 895 560,22	3 912 880,00
	<b>RAZEM PASYWA</b>	<b>62 069 436,75</b>	<b>55 715 065,85</b>

Dyrektor Finansowy

*Lech Dudzik*

LOKATY BUDOWLANE S.A.

ul. Popularna 19 lok. 2  
 02-473 Warszawa  
 tel. 22 241 19 91, fax: 22 241 19 89  
 NIP: 524-207-00-89, REGON: 141555004

*PREZES ZARZĄDU*

*inż. Marek Kwiatkowski*

Skonsolidowany rachunek zysków i strat  
na dzień 31.12.2017

	31.12.2017	31.12.2016
<b>A. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, W TYM:</b>	<b>1 492 647,14</b>	<b>3 147 501,64</b>
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 492 647,14	3 147 501,64
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>B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>3 122 764,10</b>	<b>4 414 994,31</b>
I. Amortyzacja	674 382,70	352 691,48
II. Zużycie materiałów i energii	494 802,86	1 094 174,79
III. Usługi obce	808 149,40	1 047 238,99
IV. Podatki i opłaty	129 618,34	168 948,16
V. Wynagrodzenia	803 272,46	1 139 457,73
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	162 337,78	222 788,70
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	50 200,56	389 694,46
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)</b>	<b>-1 630 116,96</b>	<b>-1 267 492,67</b>
<b>D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>290 934,95</b>	<b>213 452,28</b>
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych i wnip	13 008,13	9 756,10
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	277 926,82	203 696,18
<b>E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>386 779,59</b>	<b>49 062,52</b>
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	386 779,59	49 062,52
<b>F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)</b>	<b>-1 725 961,60</b>	<b>-1 103 102,91</b>
<b>G. PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>907 616,31</b>	<b>184 119,27</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
II. Odsetki	164 992,73	184 119,27
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne	742 623,58	0,00
<b>H. KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>1 978 314,12</b>	<b>2 642 971,21</b>
I. Odsetki	1 978 289,96	2 343 240,54
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
III. Aktualizacji wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	24,16	299 730,67
<b>I. ZYSK (STRATA) BRUTTO (F+G-H)</b>	<b>-2 796 659,41</b>	<b>-3 561 954,85</b>
<b>J. PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>2 294,66</b>	<b>220 712,01</b>
- część bieżąca	0,00	0,00
- część odroczone	2 294,66	220 712,01
<b>K. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRA</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>L. ZYSK (STRATA) NETTO (I-J-K)</b>	<b>-2 798 954,07</b>	<b>-3 341 242,84</b>

Dyrektor Finansowy

Łeńch Dudek

LOKATY BUDOWLANE S.A.

ul. Popularna 19 lok. 2  
02-473 Warszawa  
tel. 22 241 19 91, fax: 22 241 19 89  
NIP: 524-265-00-89, REGON: 141536504

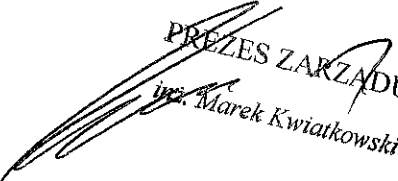
PREZES ZARZADU

inż. Marek Kwiatkowski

Wyszczególnienie	na dzień	
	31.12.2017	31.12.2016
<b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu</b>	<b>1 211 487,33</b>	<b>4 606 217,45</b>
- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00
<b>I.a Kapitał (fundusz) własny na początek okresu, po korektach</b>	<b>1 211 487,33</b>	<b>4 606 217,45</b>
<b>1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>42 467 532,00</b>	<b>42 467 532,00</b>
- zwiększenia	0,00	0,00
- zmniejszenia	0,00	0,00
- wyłączenia konsolidacyjne	28 037 500,00	28 037 500,00
<b>1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>14 430 032,00</b>	<b>14 430 032,00</b>
<b>2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>5 144 569,27</b>	<b>5 144 569,27</b>
- zwiększenia	0,00	0,00
- zmniejszenia	100,00	100,00
<b>2.2. Stan kapitału (funduszu) na koniec okresu</b>	<b>5 144 469,27</b>	<b>5 144 469,27</b>
<b>3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- zwiększenia	0,00	0,00
- zmniejszenia	0,00	0,00
<b>3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- zwiększenia	0,00	0,00
- zmniejszenia	0,00	0,00
<b>4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec roku</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>-14 488 602,17</b>	<b>-9 902 784,92</b>
- zwiększenia	-2 570 020,91	-4 585 817,25
- zmniejszenia		0,00
- wyłączenia konsolidacyjne	-1 273 909,68	-533 168,93
<b>5.2. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>-18 332 532,76</b>	<b>-15 021 771,10</b>
<b>6. Wynik netto</b>	<b>-2 798 954,07</b>	<b>-3 341 242,84</b>
- zysk netto	0,00	0,00
- strata netto	-2 194 098,35	-2 570 020,91
- odpisy z zysku	0,00	0,00
- wyłączenia konsolidacyjne - korekta wyniku	-604 855,72	-771 221,93
<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu</b>	<b>-1 556 985,56</b>	<b>1 211 487,33</b>
<b>III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>		

Dyrektor Finansowy  
  
**Lech Dufiek**

LOKATY BUDOWLANE S.A.  
ul. Popularna 19 lok. 2  
02-473 Warszawa  
tel. 22 241 19 91, fax: 22 241 19 89  
NIP: 524-265-09-89, REGON: 141555504

PREZES ZARZĄDU  
  
inż. Marek Kwiatkowski

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych  
na dzień 31.12.2017

	31.12.2017	31.12.2016
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
I. Zysk (strata) netto	-2 798 954,07	-3 341 242,84
II. Korekty razem	4 477 502,58	621 598,90
III. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej (I+/-II)	1 678 548,51	-2 719 643,94
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
I. Wpływy	16 008,13	6 765 000,00
II. Wydatki	953 924,57	8 222 666,91
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-937 916,44	-1 457 666,91
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
I. Wpływy	3 500 000,16	3 502 162,20
II. Wydatki	4 450 578,54	1 954 476,38
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-950 578,38	1 547 685,82
<b>D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	-209 946,31	-2 629 625,03
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>	-209 946,31	-2 629 625,03
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	1 027 609,04	3 657 234,07
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D)</b>	817 662,73	1 027 609,04
- o ograniczonej możliwości dysponowania	795 308,44	220 363,00

LOKATY BUDOWLANE S.A.

ul. Popularna 19 lok. 2

02-473 Warszawa

tel. 22 241 19 91, fax: 22 241 19 89

NIP: 524-265-99-69, REGON: 14155564

Dyrektor Finansowy

Lech Dudek

PREZES ZARZĄDU

Włodzisław Kwiatkowski



Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania  
finansowego jednostki dominującej  
**LOKATY BUDOWLANE SPÓŁKA AKCYJNA**  
za rok 2017

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

### Wynik finansowy Grupy

Wynik finansowy Grupy zawiera wyłączenia konsolidacyjne transakcji zawartych pomiędzy podmiotami powiązаныmi objętymi konsolidacją.

Grupa zamknęła rok 2017 roku wynikiem łącznym (stratą) w kwocie 2.798.954,07 PLN. Na jej wysokość znaczący wpływ miały odsetki od pozyskanych zewnętrznych źródeł finansowania.

Wynik (EBITDA) na dzień 31 grudnia roku 2017 zamyka się stratą o wartości 314.288,65 PLN.

### Istotne pozycje w bilansie Grupy

#### **Aktywa rzeczowe**

Najważniejsze pozycje w aktywach rzeczowych grupy to:

- ✓ obiekt hotelowy wraz z gruntami i infrastrukturą będący składnikiem majątku trwałego spółki Lokaty Budowlane Sp. z o.o. o wartości netto (po uwzględnieniu odpisów umorzeniowych) 23.344.759,42 PLN.
- ✓ działka przy ulicy Dolnej w Warszawie o wartości księgowej 2.909.000 PLN oraz nakłady w wysokości 3.833.704,36 poniesione na realizację inwestycji budowlanej w obrębie wymienionej działki będące składnikami aktywów rzeczowych spółki Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o..

Istotnymi składnikami aktywów trwałych są nieruchomości gruntowe:

- ✓ przy ulicy Górczewskiej w Warszawie, nabyta wraz z prawem do roszczeń za cenę 4.000.000 PLN. Stanowi ona własność spółki Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A..
- ✓ przy ulicy Brożka w Warszawie, nabyta wraz z prawem do roszczeń za cenę 5.500.000 PLN. Stanowi ona własność spółki Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o..

#### **Zapasy**

Główne pozycje zapasów wykazane w skonsolidowanym bilansie to:

1. Produkcja w toku (nakłady poniesione na realizację inwestycji przy ulicy Chłodnej w Warszawie) w wartości 12.453.173,96 PLN.
2. Zaliczki przekazane na poczet dostaw i usług w kwocie 146.475,00 PLN.

Łączna kwota wykazana w pozycji zapasy to wartość 12.599.645,96 PLN.

### **Należności krótkoterminowe**

Dotyczą należności z tytułu świadczonych usług, z tytułu podatków (w tym VAT) i innych rozliczeń. Łącznie jest to kwota 904.164,35 PLN.

### **Inwestycje krótkoterminowe**

Obejmują środki pieniężne w kasach i na rachunkach bankowych podmiotów objętych konsolidacją. Wartość środków pieniężnych będących w dyspozycji podmiotów objętych konsolidacją na dzień 31.12.2017 wynosi 817.662,73 PLN. W pozycji krótkoterminowe aktywa finansowe ujęto pożyczki udzielone podmiotom powiązanym, których termin zapłaty przypada w roku 2018. Jest to kwota 138.523,82 PLN.

### **Zobowiązania długoterminowe**

Na zobowiązania długoterminowe składają się zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek (wraz z odsetkami) od głównych akcjonariuszy Spółki (17.304.931,52 PLN), oraz z tytułu kredytów inwestycyjnych (długoterminowych) o okresie spłaty powyżej jednego roku w kwocie 9.376.363,89 PLN. W zobowiązaniach długoterminowych ujęto zobowiązanie wobec podmiotu zagranicznego, który sfinansował zakup nieruchomości gruntowej przy ulicy Brożka w Warszawie w ramach zawartej umowy o wspólnym przedsięwzięciu. Jest to kwota 6.765.000 PLN.

Łączna wartość zobowiązań długoterminowych to kwota 33.446.295,41 PLN.

### **Zobowiązania krótkoterminowe**

Dotyczą bieżących zobowiązań o okresie spłaty do jednego roku z tytułu kredytów i pożyczek (6.613.415,03 PLN), oraz obligacji w kwocie 9.573.000 PLN, których termin wykupu przypada na czerwiec 2018 lub nastąpi przeniesienie prawa własności 853 m<sup>2</sup> lokalu z obiektu przy ulicy Dolnej w Warszawie. Pozostałe zobowiązania dotyczą dostaw i usług, podatków i ubezpieczeń społecznych, wynagrodzeń i innych zobowiązań wobec podmiotów pozostałych wykazanych w bilansie skonsolidowanym na podstawie zapisów w ewidencji księgowej jednostek objętych konsolidacją. Łącznie jest to kwota 17.754.830,96 PLN.

### **Rozliczenia międzyokresowe**

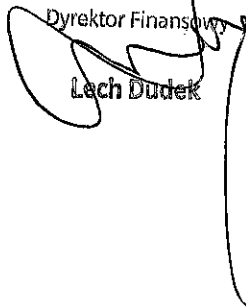
Dotyczą ujemnej wartości firmy (omówiona przy jednostkowym sprawozdaniu finansowym) oraz sprzedaży aktywów rzeczowych i finansowych grupy.

Na wartość wykazaną w skonsolidowanym bilansie grupy w kwocie 11.895.560,22 PLN składa się:

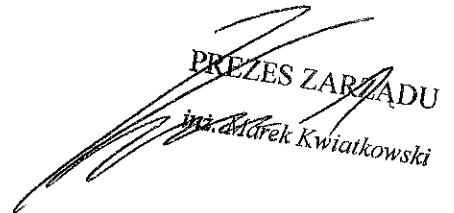
1. Ujemna wartość firmy – 1.933.705,24 PLN.
2. Zaliczki na sprzedaż części udziałów w podmiocie powiązanym (umowa będzie renegocjowana i jej status może ulec zmianie) oraz sprzedażą połowy lokalu

przy Popularnej. Po sfinalizowaniu transakcji sprzedaży lokalu wpływy staną się  
przychodami Spółki Akcyjnej. Łącznie jest to kwota 1.611.625,50 PLN

3. Wpływy z tytułu zaliczek wpłaconych do umów wstępnych sprzedanych lokali  
z inwestycji przy ulicy Chłodnej w Warszawie. Jest to kwota 8.073.806,68 PLN.
4. Wpływy z tytułu przedsprzedaży powierzchni użytkowej z budowanego obiektu  
przy ulicy Dolnej w Warszawie. Jest to kwota 276.422,80 PLN.

Dyrektor Finansowy  
  
Lech Dudek

LOKATY BUDOWLANE S.A.  
ul. Popularna 19 lok. 2  
02-473 Warszawa  
tel. 22 241 19 91, fax: 22 241 19 89  
NIP: 524-265-99-69, REGON: 141555504

  
PREZES ZARZĄDU  
Andrzej Kwiatkowski

Warszawa dn. 10.04.2018