

**SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.10.2018-31.12.2018**



**KWARTALNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z
DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ZA OKRES 01.10.2018-30.12.2018**



Warszawa 14 lutego 2019 r.

**SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.10.2018-31.12.2018**

Spis treści

1. Podstawowe informacje o Spółce.....	3
2. Informacja o strukturze akcjonariatu Emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających na dzień przekazania raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu.....	3
3. Wybrane skonsolidowane dane finansowe za IV kwartał 2018 r.....	4
4. Wskazanie jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej Emitenta na ostatni dzień okresu objętego raportem kwartalnym.....	5
5. Informacja o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu kwartalnego, w tym informacje o zmianie zasad (polityki) rachunkowości	6
6. Kwartalne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe.....	11
7. Komentarz na temat czynników i zdarzeń, które miały wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	15
8. Stanowisko zarządu Emitenta odnośnie możliwości zrealizowania publikowanych prognoz wyników finansowych	15
9. 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	15
10. Wskazanie przyczyn niesporządzenia skonsolidowanych sprawozdań finansowych.....	16
11. Opis stanu realizacji działań i inwestycji Emitenta oraz harmonogramu ich realizacji, o których Emitent informował w dokumencie informacyjnym.....	16
12. Informacja dotycząca liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty	17
13. Oświadczenie zarządu Emitenta	17

Warszawa 14 lutego 2019 r.

**SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.10.2018-31.12.2018**

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 Rozenchwajg	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	1 403 358	3,17	3,17
	Razem	44 276 975	100,0	100,0

Warszawa 14 lutego 2019 r.

**SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.10.2018-31.12.2018**

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:

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 IV kwartał 2018 r.

a) Rachunek zysków i strat - dane skonsolidowane

WYSZCZEGÓLNIENIE	Dane za okres 01.01.2017 – 31.12.2017	Dane za okres 01.10.2017 – 31.12.2017	Dane za okres 01.01.2018 – 31.12.2018	Dane za okres 01.10.2018 – 31.12.2018
	[zł]	[zł]	[zł]	[zł]
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	1 492 647,14	209 658,09	861 406,84	226 062,84
Koszty działalności operacyjnej	3 122 764,10	463 923,03	1 361 467,04	353 360,28
w tym: amortyzacja	674 382,70	166 946,29	657 145,96	162 608,97
Zysk (strata) ze sprzedaży	-1 630 116,96	-254 264,94	-500 060,20	-130 297,44
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-1 725 961,60	-405 432,56	-214 333,26	-66 471,90
Zysk (strata) brutto	-2 796 659,41	-917 125,39	-3 343 238,81	-1 339 980,71
Zysk (strata) netto	-2 798 954,07	-919 420,05	-3 503 423,62	-1 500 165,52

Warszawa 14 lutego 2019 r.

**SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.10.2018-31.12.2018**

b) Bilans - dane skonsolidowane:

WYSZCZEGÓLNIENIE	Dane na dzień 31.12.2017	Dane na dzień 31.12.2018
	[zł]	[zł]
Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe	31 661 507,13	31 8171 590,77
Należności długoterminowe	947 137,90	947 137,90
Zapasy	12 599 648,96	19 756 450,91
Należności krótkoterminowe	904 164,35	1 163 088,51
Inwestycje krótkoterminowe	956 186,55	334 049,97
w tym: środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	817 662,73	185 680,39
RAZEM AKTYWA	62 069 436,75	67 721 796,18
Kapitał podstawowy	14 429 932,00	14 429 932,00
Kapitał zapasowy	5 144 569,27	5 144 569,27
Zysk (strata) z lat ubiegłych	-18 332 532,76	-21 131 486,83
Zysk (strata) netto	-2 798 954,07	-3 503 423,62
Zobowiązania długoterminowe	33 446 295,41	30 607 265,16
Zobowiązania krótkoterminowe	17 754 830,96	7 294 543,15
Rozliczenia międzyokresowe	11 895 560,22	34 364 418,26
w tym: ujemna wartość firmy*	1 933 705,24	1 779 008,80
RAZEM PASYWA	62 069 436,75	67 721 796,18

*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

Warszawa 14 lutego 2019 r.

**SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.10.2018-31.12.2018**

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

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 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

Warszawa 14 lutego 2019 r.

**SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.10.2018-31.12.2018**

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

Zakres działalności:

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.	102	50	5 100	93%
Marek Kwiatkowski*	8	50	400	7%
RAZEM	110	50	5 500	100,0%

* kapitał mniejszościowy

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.

Do 30 czerwca 2017 roku obiektem hotelowo-konferencyjnym i jego infrastrukturą zarządzała

Warszawa 14 lutego 2019 r.

**SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.10.2018-31.12.2018**

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%
RAZEM	37 268	50	1 863 400	100%

* kapitał mniejszościowy

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:

- 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.

Przedłożone skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy sporządzono na dzień 31.12.2018 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 2018 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 rozpoczyna się 1 listopada 2017 roku i zakończy się 31 października 2018 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 30 września 2018 roku.

Konsolidacji dokonano metodą pełną zgodnie z zapisami art.60 ustawy o rachunkowości, dokonując stosownych wyłączeń i korekt. Za okres porównawczy przyjęto dane finansowe za

Warszawa 14 lutego 2019 r.

SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.10.2018-31.12.2018

okres 9 miesięcy poprzedniego roku obrotowego tj. za okres od 1 stycznia do 30 września 2017 roku.

Opis prowadzonej ewidencji księgowej

Księgi rachunkowe dla wyżej omówionych podmiotów tworzących grupę kapitałową były prowadzone w lokalu biurowym przy ulicy Grzybowskiej 4/241 w Warszawie, a od 1 stycznia 2019 roku są prowadzone w przy ulicy Jana Pawła II nr 11 lok. 412 i 413.

Okresem obrachunkowym dla jednostek grupy jest rok kalendarzowy rozpoczynający się 1 stycznia i kończący się 31 grudnia. W skład roku obrotowego wchodzi 12 miesięcy sprawozdawczych, 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

Warszawa 14 lutego 2019 r.

SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.10.2018-31.12.2018

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 10.000 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.

Wypożyczenie 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 10.000 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 ujmują 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 ujmują 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

Warszawa 14 lutego 2019 r.

SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.10.2018-31.12.2018

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 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.

Warszawa 14 lutego 2019 r.

**SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.10.2018-31.12.2018**

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 szczególnością 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.

Warszawa 14 lutego 2019 r.

**SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.10.2018-31.12.2018**

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.

6. Kwartałne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe

Skonsolidowany Skrócony Bilans

	AKTYWA	2018-12-31	2017-12-31
A.	AKTYWA TRWAŁE	45 903 174,28	45 471 432,38
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe	31 817 590,77	31 661 507,13
III	Należności długoterminowe	947 137,90	947 137,90
IV	Inwestycje długoterminowe	11 915 216,66	11 465 716,66
V	Długoterminowe RM	1 223 228,95	1 397 070,69
B.	AKTYWA OBROTOWE	21 818 621,90	16 598 004,37
I	Zapasy	19 756 450,91	12 599 648,96
II	Należności krótkoterminowe	1 163 088,51	904 164,35
III	Inwestycje krótkoterminowe	334 049,97	956 186,55
IV	Krótkoterminowe RM	565 032,51	2 138 004,51
C.	NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ	0,00	0,00
D.	UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	0,00	0,00
	RAZEM AKTYWA	67 721 796,18	62 069 436,75

	PASYWA	2018-12-31	2017-12-31
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	-5 060 509,18	-1 556 985,56
I	Kapitał podstawowy	14 429 932,00	14 429 932,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy	5 144 469,27	5 144 569,27
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	-21 131 486,83	-18 332 532,76
VI	Zysk (strata) netto	-3 503 423,62	-2 798 954,07
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku	0,00	0,00

Warszawa 14 lutego 2019 r.

**SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.10.2018-31.12.2018**

B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	72 782 305,36	63 626 422,31
I	Rezerwy na zobowiązania	516 078,79	529 735,72
II	Zobowiązania długoterminowe	30 607 265,16	33 446 295,41
III	Zobowiązania krótkoterminowe	7 294 543,15	17 754 830,96
IV	Rozliczenia międzyokresowe	34 364 418,26	11 895 560,22
	RAZEM PASYWA	67 721 796,18	62 069 436,75

Skrócony Skonsolidowany Rachunek zysków i strat

	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.10.2018 do 31.12.2018	od 01.10.2017 do 31.12.2017
A. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, W TYM:	861 406,84	1 492 647,14	226 062,84	209 657,89
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	861 406,84	1 492 647,14	226 062,84	209 657,89
II. Zmiana stanu produktów	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	1 361 467,04	3 122 764,10	356 360,28	463 923,03
I. Amortyzacja	657 145,96	674 382,70	162 608,97	166 946,29
II. Zużycie materiałów i energii	71 492,67	494 802,86	16 075,10	49 941,29
III. Usługi obce	180 943,55	808 149,40	57 489,02	85 562,89
IV. Podatki i opłaty	50 966,02	129 618,34	11 172,44	58 520,87
V. Wynagrodzenia	319 843,36	803 272,46	87 394,21	83 194,44
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	57 503,62	162 337,78	15 198,68	16 649,39
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	23 571,86	50 200,56	6 421,86	3 107,86
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	-500 060,20	-1 630 116,96	-130 297,44	-254 265,14
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	333 201,88	290 934,95	54 522,76	167 698,37
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych i wnip	149 975,41	13 008,13	0,00	13 008,13
II. Dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	183 226,47	277 926,82	54 522,76	154 690,24
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	47 474,94	386 779,59	-9 302,78	318 865,79
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych i wnip	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	47 474,94	386 779,59	-9 302,78	318 865,79
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)	-214 333,26	-1 725 961,60	-66 471,90	-405 432,56

Warszawa 14 lutego 2019 r.

**SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.10.2018-31.12.2018**

G. PRZYCHODY FINANSOWE	9 845,84	907 616,31	9 845,76	858 671,25
I. Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Odsetki	9 845,84	164 992,73	9 845,76	164 992,69
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Inne	0,00	742 623,58	0,00	693 678,56
H. KOSZTY FINANSOWE	3 138 751,39	1 978 314,12	1 283 354,57	1 370 364,08
I. Odsetki	2 831 328,85	1 978 289,96	995 281,77	1 370 339,93
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	9 400,00	0,00	9 400,00	0,00
III. Aktualizacji wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Inne	298 022,54	24,16	278 672,80	24,15
I. ZYSK (STRATA) BRUTTO (F+G-H)	-3 343 238,81	-2 796 659,41	-1 339 980,71	-917 125,39
J. PODATEK DOCHODOWY	160 184,81	2 294,66	160 184,81	2 294,66
- część bieżąca	0,00	0,00	0,00	0,00
- część odroczone	160 184,81	2 294,66	160 184,81	2 294,66
K. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00	0,00	0,00	0,00
L. ZYSK (STRATA) NETTO (I-J-K)	-3 503 423,62	-2 798 954,07	-1 500 165,52	-919 420,05

Skrócony Skonsolidowany Rachunek przepływów pieniężnych

		2018-12-31	2017-12-31
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk (strata) netto	-3 503 423,62	-2 798 954,07
II.	Korekty razem	9 769 786,06	4 477 502,58
III.	Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej (I+/-II)	6 266 362,44	1 678 548,51
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I.	Wpływy	182 069,98	16 008,13
II.	Wydatki	1 294 920,86	953 924,57
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-1 112 850,88	-937 916,44
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	Wpływy	0,00	3 500 000,16
II.	Wydatki	5 785 493,90	4 450 578,54
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-5 785 493,90	-950 578,38
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	-631 982,34	-209 946,31

Warszawa 14 lutego 2019 r.

**SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.10.2018-31.12.2018**

E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	-631 982,34	-209 946,31
F.	Środki pieniężne na początek okresu	817 662,73	1 027 609,04
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D)	185 680,39	817 662,73
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	116 481,75	795 308,44

Skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

Wyszczególnienie	na dzień	
	2018-12-31	2017-12-31
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu	-1 557 085,56	1 241 968,51
- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00
I.a Kapitał (fundusz) własny na początek okresu, po korektach	-1 557 085,56	1 241 968,51
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	42 467 532,00	42 467 532,00
- zwiększenia	0,00	0,00
- zmniejszenia	0,00	0,00
- wyłączenia konsolidacyjne	28 037 600,00	28 037 600,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	14 429 932,00	14 429 932,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	5 144 569,27	5 144 569,27
- zwiększenia	0,00	0,00
- zmniejszenia	100,00	100,00
2.2. Stan kapitału (funduszu) na koniec okresu	5 144 469,27	5 144 469,27
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	-17 058 623,08	-14 488 602,17
- zwiększenia	-2 194 098,35	-2 570 020,91
- zmniejszenia	0,00	
- wyłączenia konsolidacyjne	-1 878 765,40	-1 273 909,68
5.2. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-21 131 486,83	-18 332 532,76
6. Wynik netto	-3 503 423,62	-2 798 954,07

Warszawa 14 lutego 2019 r.

**SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.10.2018-31.12.2018**

- zysk netto	0,00	0,00
- strata netto	-3 503 423,62	-2 194 098,35
- odpisy z zysku	0,00	0,00
- wyłączenia konsolidacyjne - korekta wyniku	0,00	-604 855,72
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu	-5 060 509,18	-1 557 085,56
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

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

Grupa zamknęła IV kwartał roku 2018 wynikiem łącznym (stratą) w kwocie 3.503.423,62 PLN. Wynik (EBITDA) na dzień 31 grudnia 2018 roku zamyka się zyskiem o wartości 142.546,05 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) 22.717.598,70 PLN.
- działka przy ulicy Dolnej w Warszawie o wartości księgowej 2.909.000 PLN oraz nakłady w wysokości 4.853.625,22 PLN 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:

- Produkcja w toku (nakłady poniesione na realizację inwestycji przy ulicy Chłodnej w Warszawie) w wartości 19.560.387,08 PLN.
- Zaliczki przekazane na poczet dostaw i usług w kwocie 196.063,83 PLN.

Łączna kwota wykazana w pozycji zapasy to wartość 19.756.450,91 PLN.

Należności krótkoterminowe

Dotyczą należności z tytułu świadczonych usług, z tytułu podatków (w tym VAT) i innych rozliczeń. Łącznie jest to kwota 1.163.088,51 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 31.12.2018 wynosi 185.680,39 PLN, w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania o wartości 116.481,75 PLN. W pozycji krótkoterminowe aktywa

Warszawa 14 lutego 2019 r.

SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.10.2018-31.12.2018

finansowe ujęto pożyczki udzielone podmiotom zewnętrznym, których termin zapłaty przypada w roku 2019. Jest to kwota 148.369,58 PLN.

Zobowiązania długoterminowe

Na zobowiązania długoterminowe składają się zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek (wraz z odsetkami) od głównych akcjonariuszy Spółki (18.098.628,51 PLN), oraz z tytułu kredytów inwestycyjnych (długoterminowych) o okresie spłaty powyżej jednego roku w kwocie 5.743.636,65 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 30.607.265,16 PLN.

Zobowiązania krótkoterminowe

Dotyczą bieżących zobowiązań o okresie spłaty do jednego roku z tytułu kredytów i pożyczek (5.127.617,89 PLN). Pozostałe zobowiązania dotyczą dostaw i usług, podatków i ubezpieczeń społecznych, wynagrodzeń, opłat rezerwacyjnych i innych zobowiązań wobec podmiotów pozostałych wykazanych w bilansie skonsolidowanym na podstawie zapisów w ewidencji księgowej jednostek objętych konsolidacją. Łącznie jest to kwota 7.294.543,15 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 34.364.418,26 PLN składa się:

1. Ujemna wartość firmy – 1.779.008,80 PLN.
2. Zaliczki na sprzedaż części udziałów w podmiocie powiązonym (status umowy ulegnie zmianie) oraz zaliczka do umowy przedwstępnej sprzedaży pozostałej części lokalu przy Popularnej. Łącznie jest to kwota 1.422.195,48 PLN.
3. Wpływy z tytułu zaliczek wpłaconych do umów wstępnych sprzedanych lokali z inwestycji przy ulicy Chłodnej w Warszawie. Jest to kwota 21.130.864,32 PLN.
4. Wpływy z tytułu przedsprzedaży powierzchni użytkowej z budowanego obiektu przy ulicy Dolnej w Warszawie. Jest to wartość 10.032.349,66 PLN.

8. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania publikowanych prognoz

Emitent nie publikował prognoz na 2018 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 01.10.2018 do 31.12.2018 roku.

Emitent realizuje kolejne inwestycje, które to prace koordynowane są w Lokaty Budowlane S.A. Pierwszą z inwestycji jest Projekt Dolna, która polega na realizacji przebudowy i remontu budynku zlokalizowanego przy ulicy Dolnej 43/45 w Warszawie, oraz skomercjalizowanie uzyskanej powierzchni handlowo-usługowej. Obecnie trwają prace związane z jego komercjalizacją.

W czerwcu br. Emitent dokonał wykupu obligacji serii D i E o łącznej wartości 9 573 000 zł (dziewięć milionów pięćset siedemdziesiąt trzy tysiące złotych). Wykup obligacji nastąpił poprzez skorzystanie przez nabywcę wszystkich obligacji serii D i E (obligatariusza) z opcji kupna lokalu usługowego w inwestycji Dolna tj. zamianę całości długu z tytułu wyemitowanych obligacji na lokal o powierzchni 853 mkw. zgodnie z wcześniej zawartą umową przedwstępną.

Warszawa 14 lutego 2019 r.

SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.10.2018-31.12.2018

Skorzystanie przez obligatariusza z opcji nabycia lokalu usługowego zdaniem Zarządu poprawi płynność finansową Emitenta i będzie miało wpływ na poziom zadłużenia.

Drugą z inwestycji jest „Projekt Chłodna”. Projekt deweloperski, liczy siedem kondygnacji na działkach o łącznej powierzchni 956 m². W sumie w budynku znajduje się 49 lokali. Obecnie inwestycja przygotowana jest do przeniesienia własności lokali na nabywców. W sprzedaży pozostają zaledwie dwa lokale - wcześniej objęte rezerwacją która wygasła.

W marcu ub.r. Lokaty Budowlane S.A. (jako posiadający działki w gminie Świącice) oraz spółka zależna Lokaty Budowlane sp. z o.o. (jako właściciel Hotelu Świącice) zawarły umowę najmu Hotelu Świącice oraz gruntów przylegających do obiektu hotelowego na okres 15 lat z przeznaczeniem na świadczenie usług medycznych i domu spokojnej starości z renomowanym operatorem w/w usług. W ocenie Zarządu, zawarta umowa ma pozytywny wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Lokaty Budowlane S.A.

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 realizacji, o których Emitent informował w dokumencie informacyjnym

Dokument informacyjny Emitenta 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 grudnia 2018 roku liczba osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty, wynosiła 21.

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 skonsolidowany raport za IV kwartał 2018 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 IV kwartał 2018 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 Grupy Kapitałowej Lokaty Budowlane S.A., zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji w Grupie.

Warszawa, dnia 14.02.2019 r.

Warszawa 14 lutego 2019 r.

**SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.10.2018-31.12.2018**

Marek Kwiatkowski
Prezes Lokaty Budowlane S.A.

Warszawa 14 lutego 2019 r.