



# LOKATY BUDOWLANE S.A.

## SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY ZA ROK OBROTOWY 2018

sporządzony zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 2 Załącznika nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu – Informacje Bieżące i Okresowe w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku NewConnect zawierający:

- Pismo Prezesa Zarządu
- Wybrane dane finansowe przeliczone na euro
- Skonsolidowane Sprawozdanie finansowe za 2018 rok
- Skonsolidowane Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za 2018 rok
- Oświadczenie Zarządu o prezentacji dokumentów finansowych zgodnie z obowiązującymi przepisami
- Oświadczenie Zarządu dotyczące zgodności procedur przy wyborze podmiotu uprawnionego do badania
- Opinia i raport z badania sprawozdania finansowego

Warszawa, 30 maja 2019 roku

## Spis treści

1. Pismo Prezesa Zarządu.....	str. 3
2. Wybrane dane finansowe.....	str. 4
3. Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.....	str. 5
4. Oświadczenie Zarządu w sprawie podmiotu dokonującego badania sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.....	str. 6
5. Roczne sprawozdanie finansowe.....	str. 7
6. Sprawozdanie z działalności Emitenta.....	str. 7
7. Opinia biegłego rewidenta.....	str. 7
8. Raport uzupełniający opinię biegłego rewidenta.....	str. 7
9. Podstawowe informacje o Spółce.....	str. 8
10. Istotne czynniki ryzyka i zagrożeń .....	str. 11
11. Stanowisko Zarządu lub osoby zarządzającej wraz z opinią rady nadzorczej lub osoby nadzorującej emitenta odnoszące się do wyrażonej przez firmę audytorską w sprawozdaniu z badania opinii z zastrzeżeniem, opinii negatywnej albo do odmowy wyrażenia opinii o sprawozdaniu finansowym.....	str. 12

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

Przekazuję Państwu Raport Roczny podsumowujący działalność Grupy Kapitałowej w 2018 r., w którym kontynuowana była realizacja strategii zakładającej kompleksową realizację projektów deweloperskich, oraz optymalizację finansową prowadzonej działalności w oparciu o posiadane aktywa.

Miniony rok to czas, kiedy realizowaliśmy inwestycje deweloperskie w oparciu o spółki z Grupy Kapitałowej. GK Lokaty Budowlane kończyły w minionym roku realizację projektu „Chłodna” w Warszawie, gdzie na zakupionych 2 działkach o łącznej powierzchni 956 m<sup>2</sup>, powstał budynek mieszkalno-usługowy. Wyniki sprzedaży pokazują, że przygotowany budynek spotkał się z bardzo przychylnym odbiorem nabywców. Grupa prowadzi również zaawansowane prace w na ulicy Dolnej, gdzie realizowana jest inwestycja polegająca na remoncie oraz skomercjalizowaniu uzyskanej powierzchni handlowo-usługowej.

Wiele uwagi zostało również poświęcone poszukiwaniu rozwiązań związanych z obiektem w Świącicach, który jest istotnym składnikiem majątku Spółki. Grupa Lokaty Budowlane wydzierżawiła budynek w Świącicach wraz z gruntami o powierzchni ok. 6 300 m<sup>2</sup> renomowanemu operatorowi usług medycznych. Rozpoczęto również negocjacje dotyczące sprzedaży obiektu, co pozwoli spółce skoncentrować siły i środki na realizacji projektów deweloperskich.

Grupa poszukuje również kolejnych inwestycji deweloperskich, które wartością wpisywałyby się w realizowaną strategię.

Korzystając z okazji, chciałbym również podziękować wszystkim inwestorom za udzielone zaufanie, zaś pracownikom, doradcom i partnerom biznesowym za poświęcenie i zaangażowanie, bez którego realizacja naszych celów biznesowych byłaby znacznie trudniejsza.

Z poważaniem



PREZES Zarządu  
*inż. Marek Kwiatkowski*

## 2. Wybrane jednostkowe dane finansowe przeliczone na EURO

WYSZCZEGÓLNIENIE	Dane za okres 01.01.2017 – 31.012.2017	Dane za okres 01.01.2018 – 31.012.2018	Dane za okres 01.01.2017 – 31.012.2017	Dane za okres 01.01.2018 – 31.012.2018
	[ zł ]	[ zł ]	EURO	EURO
<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>	1 492 647,14	841 717,00	357 871,71	195 748,13
<b>Amortyzacja</b>	674 382,70	657 145,96	161 687,57	152 824,64
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	-1 630 116,96	-502 494,57	-390 830,98	-116 859,20
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	-1 725 961,60	-234 365,93	-413 810,35	-54 503,70
<b>Zysk (strata) brutto</b>	-2 796 659,41	-445 906,83	-670 517,01	-103 699,26
<b>Zysk (strata) netto</b>	-2 798 954,07	-853 761,32	-671 067,17	-198 549,14

WYSZCZEGÓLNIENIE	Dane na dzień 31.12.2017	Dane na dzień 31.12.2018	Dane na dzień 31.12.2017	Dane na dzień 31.12.2018
	[zł]	[zł]	EURO	EURO
<b>Należności długoterminowe</b>	947 137,90	0	227 082,38	0
<b>Należności krótkoterminowe</b>	904 164,35	1 024 522,15	216 779,19	238 260,96
<b>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</b>	817 662,73	181 381,31	196 039,87	42 181,70
<b>Kapitał podstawowy</b>	14 429 932,00	14 429 932,00	3 459 668,65	3 355 798,14
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	33 446 295,41	27 789 798,66	8 018 963,63	6 462 743,87
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	17 754 830,96	7 338 013,83	4 256 834,48	1 706 514,84

Powyższe dane za 2017 r. zostały przeliczone na EURO według średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 29 grudnia 2017 roku wynoszącego 4,1709

Powyższe dane za 2018 r. zostały przeliczone na EURO według średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 31 grudnia 2018 roku wynoszącego 4,3000.

### **3. Oświadczenie Zarządu spółki Lokaty Budowlane S.A. w sprawie rzetelności sprawozdania finansowego za 2018 rok**

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



PREZES ZARZĄDU  
*inż. Marek Kwiatkowski*

#### **4. Oświadczenie Zarządu spółki Lokaty Budowlane S.A. w sprawie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego za 2018 rok**

Zarząd Lokaty Budowlane S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, Biuro Audytorsko-Finansowe „Skonto-Ficadex” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Baśniowej 3, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok 2018, został wybrany zgodnie z aktualnymi przepisami prawa.

Ponadto, oświadczam, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych oraz biegli rewidenci, dokonujący badania sprawozdania za 2018 rok, spełniali warunki do wyrażania bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.



PREZES ZARZĄDU  
*inż. Marek Kwiatkowski*

**5. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe**

Patrz: Załącznik Nr 1 – Sprawozdanie finansowe

**6. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Emitenta**

Patrz: Załącznik Nr 2 – Sprawozdanie Zarządu z działalności

**7. Opinia biegłego rewidenta**

Patrz: Załącznik Nr 3 – Opinia i raport biegłego rewidenta

**8. Raport uzupełniający opinię biegłego rewidenta**

Patrz: Załącznik Nr 3 – Opinia i raport biegłego rewidenta

## **9. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzono w oparciu o sprawozdania jednostki dominującej i jednostek zależnych, tj. tych podmiotów, których dane finansowe są istotne z punktu widzenia całokształtu działalności grupy. Rokiem obrotowym w jednostkach grupy jest rok kalendarzowy. Zaczyna się 1 stycznia i kończy 31 grudnia. Konsolidacji dokonano metodą pełną zgodnie z zapisami art.60 ustawy o rachunkowości, dokonując stosownych wyłączeń i korekt. Za okres porównawczy przyjęto dane finansowe z 12-tu miesięcy poprzedniego roku obrotowego tj. za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku.

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
7. Produkcja Wydarzeń Sp. z o.o. – jednostka zależna (podmiot nieaktywny)

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

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%
<b>RAZEM</b>	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%
<b>RAZEM</b>	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 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>	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.

### Produkcja Wydarzeń Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

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

REGON: 141843309

KRS: 0000331162

Kapitał zakładowy: 10 000 PLN

**Struktura udziałowa kapitału zakładowego:**

<b>Udziałowiec</b>	<b>Liczba udziałów</b>	<b>Cena za udział</b>	<b>Wartość udziałów</b>	<b>Udział w %</b>
Lokaty Budowlane S.A.	100	100	10 000	100%
<b>RAZEM</b>	100	100	10 000	100%

Spółka jest podmiotem nieaktywnym.

**10. ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻEŃ**

Biorąc pod uwagę zakres działalności prowadzonej w roku 2016 działalności Spółki, istotne ryzyka i zagrożenia, zwane dalej w treści tego punktu „ryzykami”, są następujące:

**a) Ryzyka ogólne**

W ramach zarządzania ryzykiem Lokaty Budowlane S.A. zdefiniowały wewnętrzne cele dla Zarządu i pracowników i dostosowują je odpowiednio do aktualnych warunków panujących na rynku. Cele zarządzania ryzykiem obejmują specjalne regulacje i definiują kompetencje w zakresie szacowania ryzyk, mechanizmów kontroli, monitoringu, zarządzania informacjami i komunikacji wewnątrz i na zewnątrz organizacji.

**b) Ryzyka operacyjne**

W segmencie działalności w jakiej działa Emitent, jest on narażony na ogólne ryzyka panujące w branży budowlanej, ale również turystycznej, takie jak wahania koniunktury, zagrożenia polityczne czy rosnący strach przed atakami terrorystycznymi.

Istnieje ryzyko, że konkurenci Emitenta wejdą na rynki docelowe (lokalne i ogólnopolskie) Emitenta w segmencie budowy sieci hotelowych.

Ponadto istnieje ryzyko związane ze zmianą stóp procentowych oraz ryzyka finansowe, mogące mieć wpływ na zdolność spółki do finansowania czy sprzedaży obiektów.

W segmencie w jakim działa Emitent istnieją ryzyka finansowe i walutowe, ryzyka związane ze stopami procentowymi, ryzyka związane z wejściem na rynek oraz ryzyko opóźnień realizacji budowy projektów nieruchomościowych.

Emitent zainwestował w nieruchomości w Polsce i w związku z tym jest narażony na podwyższone ryzyko, że okoliczności lokalne, np. nadwyżka podaży nieruchomości, mogą mieć wpływ na rozwój gospodarczy Emitenta. Wskutek koncentracji na rozwoju nieruchomości oraz utrzymaniu zasobów nieruchomościowych Emitent jest silnie uzależniony od aktualnej sytuacji na rynkach nieruchomości. Spadki cen na rynku nieruchomości mogą być bardzo dotkliwe dla Emitenta i wpływać również na finansowanie nieruchomości.

**c) Ryzyka kursowe i finansowe**

Poza środkami własnymi, do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Emitent, należą kredyty bankowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych

jest pozyskanie środków finansowych na działalność Emitenta. Emitent nie zawiera transakcji z udziałem instrumentów pochodnych i nie podlega ryzykom kursowym. Finansowanie działalności kredytem opiera się na rynkowych zasadach i zostało przeprowadzone by zabezpieczyć środki na realizowane projekty.

Emitent narażony jest więc na ryzyko zmian rynkowych stóp procentowych. Ryzyko to, dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych ze zmiennym oprocentowaniem.

**d) Ryzyko zmian w przepisach prawnych i ich interpretacji**

Biorąc pod uwagę, że specyfiką polskiego systemu prawnego jest znaczna i trudna do przewidzenia zmienność, a także często niska jakość prac legislacyjnych, istotnym ryzykiem dla dynamiki i rozwoju działalności Spółki mogą być zmiany przepisów lub ich interpretacji, w szczególności w zakresie prawa dot. nieruchomości i gruntów, podatkowego oraz związanego z rynkami finansowymi.

**e) Ryzyko zdarzeń losowych dotyczących osób zarządzających**

Bardzo istotne znaczenie dla działalności gospodarczej prowadzonej przez Spółkę ma doświadczenie zawodowe i kompetencje kluczowych osób nią zarządzających. Odejście wspomnianych menedżerów z kadry zarządzającej Spółki może negatywnie wpłynąć na jego sytuację majątkową i finansową.

**11. STANOWISKO ZARZĄDU LUB OSOBY ZARZĄDZAJĄCEJ WRAZ Z OPINIĄ RADY NADZORCZEJ LUB OSOBY NADZORUJĄCEJ EMITENTA ODNOSZĄCE SIĘ DO WYRAŻONEJ PRZEZ FIRMĘ AUDYTORSKĄ W SPRAWOZDANIU Z BADANIA OPINII Z ZASTRZEŻENIEM, OPINII NEGATYWNEJ ALBO DO ODMOWY WYRAŻENIA OPINII O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM.**

Nie dotyczy. Opinia biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Emitenta za 2018 r. nie zawierała żadnych zastrzeżeń.

Podpisy członków Zarządu:



PREZES ZARZĄDU  
*inż. Marek Kwiatkowski*