

# LOKATY BUDOWLANE

Spółka akcyjna

Ul. Popularna 19/2 02-473 Warszawa

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2018

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 2019

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jednostki  
dominującej  
**LOKATY BUDOWLANE SPÓŁKA AKCYJNA**  
za rok 2018

**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 31.03.2018 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 rozpoczął się 1 listopada 2017 roku i zakończył 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 31 grudnia 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 poprzedni rok obrotowy tj. za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 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
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

### **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. Poszukiwanie nowych kierunków rozwoju grupy.
3. Pozyskiwanie źródeł finansowania dla podejmowanych nowych przedsięwzięć.

#### 4. Obsługa księgową podmiotów grupy.

##### **Lokaty Budowlane Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.**

Zmiana formy prawnej od 22 października 2013r.

Przekształcenie z Lokaty Budowlane Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na Lokaty Budowlane Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.

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

**REGON:** 142511532

**KRS:** 0000481791

**Kapitał zakładowy:** 50 000 PLN

##### **Struktura udziałowa kapitału akcyjnego:**

Akcjonariusz	Liczba akcji	Cena za akcję	Wartość akcji	Udział w %
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 przedsięwzięcia inwestycyjne.

##### **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:**

Udziałowiec	Liczba udziałów	Cena za udział	Wartość udziałów	Udział w %
Lokaty Budowlane S.A.	38 710	50	1 935 500	100%

Spółka zrealizowała inwestycję przy ulicy Rybnickiej 57/59 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>	<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 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%
<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.

**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:**

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

Spółka jest podmiotem nieaktywnym.

**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 wchodzić 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 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. 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 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 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 dla danej waluty ustalonym na ten dzień przez NBP, chyba że w zgłoszeniu celnym został ustalony inny kurs.

Operacje gospodarcze w walutach obcych dotyczące regulowania (zapłaty) zobowiązań z rachunku bankowego ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich

przeprowadzenia po kursie sprzedaży walut stosowanym przez bank, z którego usług korzysta Spółka.

### **Środki pieniężne**

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

### **Rozliczenia międzyokresowe czynne i bierne**

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

### **Rozliczenia międzyokresowe przychodów**

Rozliczenia międzyokresowe przychodów wykazane w bilansie skonsolidowanym Spółki dotyczą:

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

### **Odroczony podatek dochodowy**

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

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

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

## **Kapitał własny**

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

## **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 obciążenie 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 PRZEPIŹYWÓW 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.

Samodzielna Księgowość

Agnieszka Gęgańska

Dyrektor Finansowy

Lech Dudek

LOKATY SUBOWLANE S.A.

ul. Popularna 10 lok. 2

02-473 Warszawa

tel. 22 241 19 91, fax: 22 241 19 80

NIP: 524-265-99-69, REGON: 141555594

PREZES ZARZĄDU

inż. Marek Kuczkowski

Warszawa dn. 18.04.2019

Jednostkowy bilans  
 na dzień 31.12.2018

	AKTYWA	31-12-2018	31-12-2017
<b>A.</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>36 540 723,44</b>	<b>41 619 694,26</b>
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe	1 272 464,05	1 491 287,91
III	Należności długoterminowe	0,00	947 137,90
IV	Inwestycje długoterminowe	34 504 129,57	37 784 197,76
V	Długoterminowe RM	764 129,82	1 397 070,69
<b>B.</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>3 063 780,92</b>	<b>5 173 875,08</b>
I	Zapasy	1 259,79	
II	Należności krótkoterminowe	2 462 296,06	2 998 039,35
III	Inwestycje krótkoterminowe	157 425,95	144 180,51
IV	Krótkoterminowe RM	442 799,12	2 031 655,22
<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>39 604 504,36</b>	<b>46 793 569,34</b>

	PASYWA	31-12-2018	31-12-2017
<b>A.</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>2 876 649,50</b>	<b>3 342 174,79</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	0,00
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-13 020 194,01	-12 311 282,81
VI	Zysk (strata) netto	-465 525,29	-708 911,20
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku	0,00	0,00
<b>B.</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY</b>	<b>36 727 854,86</b>	<b>43 451 394,55</b>
I	Rezerwy na zobowiązania	304 649,34	529 735,72
II	Zobowiązania długoterminowe	21 453 121,64	23 462 495,02
III	Zobowiązania krótkoterminowe	11 768 879,60	15 913 833,07
IV	Rozliczenia międzyokresowe	3 201 204,28	3 545 330,74
	<b>RAZEM PASYWA</b>	<b>39 604 504,36</b>	<b>46 793 569,34</b>

Samodzielna Księgowość  
 Agnieszka Gagalska

Dyrektor Finansowy  
 Lech Dudek

LOKATY BUDOWLANE S.A.  
 ul. Popularna 19 lok. 2  
 02-473 Warszawa  
 tel. 22 341 19 91, fax: 22 241 19 99  
 NIP: 524 265 99-63, REGON: 14155304

PREZES ZARZĄDU

*[Signature]*

	31-12-2018	31-12-2017
<b>A. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, W TYM:</b>	<b>185 806,84</b>	<b>1 832 191,32</b>
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	185 806,84	1 832 191,32
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>634 424,57</b>	<b>1 961 657,72</b>
I. Amortyzacja	12 132,60	27 523,90
II. Zużycie materiałów i energii	69 112,93	481 904,83
III. Usługi obce	137 021,81	626 526,09
IV. Podatki i opłaty	23 774,02	79 338,34
V. Wynagrodzenia	319 843,36	583 349,66
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	57 217,99	121 902,20
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	15 321,86	41 112,70
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)</b>	<b>-448 617,73</b>	<b>-129 466,40</b>
<b>D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>331 808,59</b>	<b>224 214,21</b>
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych i wnip	149 975,41	13 008,13
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	181 833,18	211 206,08
<b>E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>44 781,39</b>	<b>301 883,52</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	44 781,39	301 883,52
<b>F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)</b>	<b>-161 590,53</b>	<b>-207 135,71</b>
<b>G. PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>3 391 097,68</b>	<b>1 489 232,89</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
II. Odsetki	473 631,18	746 634,33
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne	2 917 466,50	742 598,56
<b>H. KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>3 287 177,95</b>	<b>1 988 713,72</b>
I. Odsetki	2 979 755,41	1 988 689,57
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	9 400,00	0,00
III. Aktualizacji wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	298 022,54	24,15
<b>I. ZYSK (STRATA) BRUTTO (F+G-H)</b>	<b>-57 670,80</b>	<b>-706 616,54</b>
<b>J. PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>407 854,49</b>	<b>2 294,66</b>
- część bieżąca	0,00	0,00
- część odroczone	407 854,49	2 294,66
<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>-465 525,29</b>	<b>-708 911,20</b>

Samodzielna Księgowa  
Agnieszka Gągańska  
Lech Dudek  
Dyrektor Finansowy

LOKATY BUDOWLANE S.A.  
ul. Popularna 19/2  
02-473 Warszawa  
tel. 22 241 19 01, fax 22 241 19 02  
NIP: 524-265-09-09, REGON: 141306531

PREZES ZARZĄDU

inż. Marek Kubiacki

Jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych  
na dzień 31.12.2018

	31-12-2018	31-12-2017
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
I. Zysk ( strata) netto	-465 525,29	-708 911,20
II. Korekty razem	223 548,75	1 794 258,46
III. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej (I+/-II)	-241 976,54	1 085 347,26
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
I. Wpływy	182 069,98	13 008,13
II. Wydatki	275 000,00	3 000,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-92 930,02	10 008,13
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
I. Wpływy	2 638 072,25	1 717 043,20
II. Wydatki	2 296 243,76	3 049 419,33
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	341 828,49	-1 332 376,13
<b>D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>6 921,93</b>	<b>-237 020,74</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>	<b>6 921,93</b>	<b>-237 020,74</b>
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>2 134,44</b>	<b>239 155,18</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D)</b>	<b>9 056,37</b>	<b>2 134,44</b>

Samodzielna Księgowa  
Agnieszka Gęździńska

Dyrektor Finansowy  
Tedi Dudek

LOKATY BUDOWLANE S.A.  
ul. Populama 19/2  
02-473 Warszawa  
tel. 22 241 19 01, fax: 22 241 19 09  
NIP: 524 003 90-99, REGON: 141930734

PRZEDS. Zarządu  
Tedi Dudek

Jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym  
 na dzień 31.12.2018

Wyszczególnienie	Zestawienie zmian w kapitale własnym	
	31-12-2018	31-12-2017
<b>I. Kapitał(fundusz) własny na początek okresu</b>	<b>3 342 174,79</b>	<b>4 051 085,99</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>3 342 174,79</b>	<b>4 051 085,99</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>-12 311 282,81</b>	<b>-11 510 913,93</b>
- zwiększenia	-708 911,20	-800 368,88
- zmniejszenia	0,00	0,00
<b>5.2. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>-13 020 194,01</b>	<b>-12 311 282,81</b>
<b>6. Wynik netto</b>	<b>-465 525,29</b>	<b>-708 911,20</b>
- zysk netto	0,00	0,00
- strata netto	-465 525,29	-708 911,20
- odpisy z zysku	0,00	0,00
<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu</b>	<b>2 876 649,50</b>	<b>3 342 174,79</b>
<b>III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>		

Sama Dżina Ksiągowa

Agnieszka Gagalska

Dyrektor Finansowy

Lech Dudek

LOKATY BUDOWLANE S.A.  
 ul. Popularna 19 lok. 2  
 02-473 Warszawa  
 tel. 22 241 19 54, fax: 22 241 19 99  
 NIP: 525-005-00-00, REGON: 141002011

PREZES ZARZĄDU

inż. Marek Kubiś



Informacje objaśniające do jednostkowego sprawozdania  
finansowego jednostki dominującej  
**LOKATY BUDOWLANE SPÓŁKA AKCYJNA**  
za rok 2018

## **JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

### **Wynik finansowy Spółki**

Spółka zamknęła rok 2018 roku stratą netto w wysokości 465.525,29 PLN. Wynik Spółki (EBITDA) przed potrąceniem odsetek od pozyskanych źródeł finansowania, amortyzacji i podatku odroczonego wykazuje wartość ujemną 457.449,67 PLN.

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

#### **Rzeczowe aktywa trwałe**

Główne pozycje stanowią grunty w Świącicach zlokalizowane przy obiekcie hotelowym i część lokalu biurowego przy ulicy Popularnej 19. łączna wartość księgowa rzeczowych aktywów trwałych to kwota - 1.272.464,05 PLN. Część lokalu biurowego została sprzedana za kwotę 340.000 PLN (nastąpiło przeniesienie prawa własności). Z tej operacji Spółka uzyskała zysk w wysokości 133.308,75 PLN. Pozostała część lokalu jest również przedmiotem sprzedaży. Strona kupująca zadatkowała kwotę 100.000 PLN, a pozostała część płatności została rozłożona na raty. Ostatnia rata przypada na czerwiec 2023 roku, po czym nastąpi ostateczne przeniesienie prawa własności.

#### **Inwestycje długoterminowe**

Dotyczą udziałów Spółki w jednostkach zależnych (30.452.816,66 PLN) i pożyczek długoterminowych udzielonych podmiotom powiązanym w kwocie 4.051.312,91 PLN z wydłużonym terminem spłaty do 31 grudnia 2020 roku. Łącznie jest kwota o wartości 34.504.129,57 PLN.

#### **Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**

Rozliczenia te dotyczą odroczonego podatku dochodowego. Jest to kwota 764.129,82 PLN.

#### **Należności krótkoterminowe**

Dotyczą między innymi: rozliczeń wewnętrznych z podmiotami powiązanymi, rozliczeń publiczno-prawnych z tytułu podatku VAT i innych. Łącznie jest to kwota 2.462.296,06 PLN.

### **Inwestycje krótkoterminowe**

Dotyczą pożyczek udzielonych podmiotom pozostałym o terminie spłaty przypadającym w roku 2019. Jest to kwota 148.369,58 PLN oraz środków pieniężnych w kasie i na rachunkach bankowych spółki – 9.056,37 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. Łącznie jest to kwota 442.799,12 PLN.

### **Zobowiązania długoterminowe**

Na zobowiązania długoterminowe składają się zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek (wraz z odsetkami) od głównych akcjonariuszy Spółki (9.714.121,62 PLN), z tytułu kredytu inwestycyjnego (długoterminowego) o okresie spłaty powyżej jednego roku w kwocie 4.363.636,65 PLN, pożyczek wewnątrzgrupowych o wartości 3.494.546,71 PLN. Łączna wartość zobowiązań długoterminowych to kwota 17.572.304,98 PLN.

### **Zobowiązania krótkoterminowe**

Dotyczą przede wszystkim kredytu inwestycyjnego i zagranicznej pożyczki w łącznej wysokości 4.632.427,24 PLN przypadających do spłaty w roku 2019, i zobowiązań wewnątrzgrupowych w kwocie 6.942.824,57 PLN. Zobowiązania wewnątrzgrupowe są między innymi wynikiem przejęcia wykupu obligacji serii D i E przez spółkę zależną Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o., a wykup stanowi przeniesienie na obligatariusza prawa własności do 853 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z budowanego obiektu przy ulicy Dolnej w Warszawie w ramach zawartej umowy przedwstępnej sprzedaży. 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 jest to kwota 11.768.879,60 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 1.779.008,80 PLN. Pozostała kwota 1.422.195,48 PLN dotyczy zaliczek na sprzedaż części udziałów w podmiocie powiązanym (status umowy ulegnie

zmianie) oraz wpłacone zaliczki na poczet sprzedaży pozostałej części lokalu przy ulicy Popularnej 19/2.

Dyrektor Finansowy  
*[Signature]*  
Lech Dudek

Samozbiorna Księgowość  
*[Signature]*  
Agnieszka Gajda  
LOKATY EUDIPOLANKA S.A.  
ul. Popularna 19 I k. 2  
02-473 Warszawa  
tel. 22 241 19 51, fax: 22 241 19 80  
NIP: 524-385 90-69, REGON: 141553591

PREZES ZARZĄDU  
*[Signature]*  
inż. Marek Kamiński

Warszawa dn. 18.04.2019

Skonsolidowany bilans  
na dzień 31.12.2018

AKTYWA		31-12-2018	31-12-2017
<b>A.</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>42 551 620,59</b>	<b>45 471 432,38</b>
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe	31 817 590,77	31 661 507,13
III	Należności długoterminowe	0,00	947 137,90
IV	Inwestycje długoterminowe	9 969 900,00	11 465 716,66
V	Długoterminowe RM	764 129,82	1 397 070,69
<b>B.</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>21 747 067,93</b>	<b>16 598 004,37</b>
I	Zapasy	19 796 395,11	12 599 648,96
II	Należności krótkoterminowe	1 024 522,15	904 164,35
III	Inwestycje krótkoterminowe	329 750,89	956 186,55
IV	Krótkoterminowe RM	596 399,78	2 138 004,51
<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>64 298 688,52</b>	<b>62 069 436,75</b>

PASYWA		31-12-2018	31-12-2017
<b>A.</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>-5 498 191,57</b>	<b>-1 556 985,56</b>
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	-24 218 831,52	-18 332 532,76
VI	Zysk (strata) netto	-853 761,32	-2 798 954,07
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku	0,00	0,00
<b>B.</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY</b>	<b>69 796 880,09</b>	<b>63 626 422,31</b>
I	Rezerwy na zobowiązania	304 649,34	529 735,72
II	Zobowiązania długoterminowe	27 789 798,66	33 446 295,41
III	Zobowiązania krótkoterminowe	7 338 013,83	17 754 830,96
IV	Rozliczenia międzyokresowe	34 364 418,26	11 895 560,22
	<b>RAZEM PASYWA</b>	<b>64 298 688,52</b>	<b>62 069 436,75</b>

Samoizolacja Księgowa

Agnieszka Gągańska

Dyrektor Finansowy

Lech Dudek

LOKATY BUDOWLANE S.A.  
ul. Popularna 19 lok. 2  
02-473 Warszawa  
tel. 22 241 19 81, fax 22 241 19 89  
NIP: 524-285-00-69, REGON: 141553004

PREZES ZARZĄDU

inż. Marek Kucharski

	31-12-2018	31-12-2017
<b>A. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, W TYM:</b>	<b>841 717,00</b>	<b>1 492 647,14</b>
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	841 717,00	1 492 647,14
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>1 344 211,57</b>	<b>3 122 764,10</b>
I. Amortyzacja	657 145,96	674 382,70
II. Zużycie materiałów i energii	65 882,34	494 802,86
III. Usługi obce	174 469,24	808 149,40
IV. Podatki i opłaty	50 966,02	129 618,34
V. Wynagrodzenia	319 843,36	803 272,46
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	57 217,99	162 337,78
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	18 686,66	50 200,56
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)</b>	<b>-502 494,57</b>	<b>-1 630 116,96</b>
<b>D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>333 044,26</b>	<b>290 934,95</b>
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych i wnip	149 975,41	13 008,13
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	183 068,85	277 926,82
<b>E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>64 915,62</b>	<b>386 779,59</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	64 915,62	386 779,59
<b>F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)</b>	<b>-234 365,93</b>	<b>-1 725 961,60</b>
<b>G. PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>2 927 312,47</b>	<b>907 616,31</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
II. Odsetki	9 845,97	164 992,73
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne	2 917 466,50	742 623,58
<b>H. KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>3 138 853,37</b>	<b>1 978 314,12</b>
I. Odsetki	2 831 430,83	1 978 289,96
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	9 400,00	0,00
III. Aktualizacji wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	298 022,54	24,16
<b>I. ZYSK (STRATA) BRUTTO (F+G-H)</b>	<b>-445 906,83</b>	<b>-2 796 659,41</b>
<b>J. PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>407 854,49</b>	<b>2 294,66</b>
- część bieżąca	0,00	0,00
- część odroczone	407 854,49	2 294,66
<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>-853 761,32</b>	<b>-2 798 954,07</b>

Samoizolacja Księgowa  
Admieszka Gągańska

Dyrektor Finansowy  
Lech Dudek

LOKATY BUDOWLANE S.A.  
ul. Populama 19A/2  
02-473 Warszawa  
tel. 22 941 10 01, fax 22 211 10 00  
NIP: 524 209 00-00, KRS: 00003354

PREZES ZARZĄDU

inż. Marek Woźniakowski

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych  
na dzień 31.12.2018

	31-12-2018	31-12-2017
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
I. Zysk (strata) netto	-853 761,32	-2 798 954,07
II. Korekty razem	7 115 824,68	4 477 502,58
III. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej (I+II)	6 262 063,36	1 678 548,51
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
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
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
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
<b>D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>-636 281,42</b>	<b>-209 946,31</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>	<b>-636 281,42</b>	<b>-209 946,31</b>
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>817 662,73</b>	<b>1 027 609,04</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D)</b>	<b>181 381,31</b>	<b>817 662,73</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania	116 481,75	795 308,44

Samożelnia Księgowa  
*Agnieszka Gąsalska*  
Agnieszka Gąsalska

Dyrektor Finansowy  
*Michał Dudek*  
Michał Dudek

LOKATY BUDOWLANE S.A.  
ul. Populama 19/2  
02-473 Warszawa  
tel. 22 624 19 91, 22 624 19 92  
www.lokatybudowlane.pl

PRZESZARZĄDU  
*inf. J...*

Wyszczególnienie	na dzień	
	31-12-2018	31-12-2017
<b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu</b>	<b>-1 557 085,56</b>	<b>1 241 968,51</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>-1 557 085,56</b>	<b>1 241 968,51</b>
<b>1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>42 472 532,00</b>	<b>42 467 532,00</b>
- zwiększenia	5 000,00	0,00
- zmniejszenia	0,00	0,00
- wyłączenia konsolidacyjne	28 047 600,00	28 037 600,00
<b>1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>14 429 932,00</b>	<b>14 429 932,00</b>
<b>2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>5 144 569,27</b>	<b>5 144 569,27</b>
- zwiększenia	1 935 316,66	0,00
- zmniejszenia	1 935 416,66	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>-19 990 481,80</b>	<b>-14 488 602,17</b>
- zwiększenia	-2 349 584,32	-2 570 020,91
- zmniejszenia	0,00	
- wyłączenia konsolidacyjne	-1 878 765,40	-1 273 909,68
<b>5.2. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>-24 218 831,52</b>	<b>-18 332 532,76</b>
<b>6. Wynik netto</b>	<b>-853 761,32</b>	<b>-2 798 954,07</b>
- zysk netto	32 920,44	0,00
- strata netto	-886 681,76	-2 194 098,35
- odpisy z zysku	0,00	0,00
- wyłączenia konsolidacyjne - korekta wyniku	0,00	-604 855,72
<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu</b>	<b>-5 498 191,57</b>	<b>-1 557 085,56</b>
<b>III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>		

Samodzielna Księgowa

Agnieszka Gągańska

Dyrektor Finansowy

Lesław Dudek

LOKATY BUDOWLANE S.A.  
ul. Popularna 19 lok. 2  
02-473 Warszawa

tel. 22 611 19 99, fax 22 243 19 99  
NIP: 525-200-0000, REGON: 141700000

PREZES ZARZĄDU

inż. Marek Kwiatkowski



Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania  
finansowego jednostki dominującej  
**LOKATY BUDOWLANE SPÓŁKA AKCYJNA**  
za rok 2018

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

### Wynik finansowy Grupy

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

Grupa zamknęła rok 2018 wynikiem łącznym (stratą) w kwocie 853.761,32 PLN. Wynik (EBITDA) na dzień 31 grudnia 2018 roku zamyka się wartością dodatnią 112.565,77 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:

1. Produkcja w toku (nakłady poniesione na realizację inwestycji przy ulicy Chłodnej w Warszawie) w wartości 19.767.833,62 PLN.
2. Zaliczki przekazane na poczet dostaw i usług w kwocie 28 561,49 PLN.

Łączna kwota wykazana w pozycji zapasy to wartość 19.796.395,11 PLN.

#### **Należności krótkoterminowe**

Dotyczą należności z tytułu świadczonych usług, z tytułu podatków (w tym VAT) i innych rozliczeń. Łącznie jest to kwota 1.024.522,15 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 181.281,31 PLN, w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania o wartości 116.481,75 PLN. W pozycji krótkoterminowe aktywa 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 (13.594.938,28 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 27.789.798,66 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 7.338.013,83 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.

Dyrektor Finansowy  
*[Signature]*  
Lech Dudek

Samodzielna Księgowia  
*[Signature]*  
Agnieszka Gogańska  
LOKATY BUDOWLANE S.A.  
ul. Popularna 13 lok. 2  
02-473 Warszawa  
tel. 22 241 19 91, fax: 22 241 19 90  
NIP: 524 205 90-69 REGON: 141052001

PREZES ZARZĄDU  
*[Signature]*  
mgr Marek Kubiakowski

Warszawa dn. 18.04.2019