

LOKATY BUDOWLANE

Spółka akcyjna

Ul. Popularna 19/2 02-473 Warszawa

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2020

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, lipiec 2021

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jednostki
dominującej
LOKATY BUDOWLANE SPÓŁKA AKCYJNA
za rok 2020

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

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

po dokonaniu wyłączeń konsolidacyjnych

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

Przedłożone skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy sporządzono 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 2020 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 całości kształtu 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 2019 roku i zakończył się 31 października 2020 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 2020 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 2019 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. w likwidacji – 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

Dotychczas włączana do konsolidacji Produkcja Wydarzeń Sp. z o.o. została wyłączona z uwagi na sprzedaż udziałów.

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:

| Akcjonariusz | Liczba akcji | Cena za akcję | Wartość akcji | Udział w % |
|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| M. Kwiatkowski | 21 438 010 | 0,32 | 6 860 163,20 | 48,42% |
| E. Szczytowski | 885 540 | 0,32 | 283 372,80 | 2,00% |
| E. Sagi | 10 969 476 | 0,32 | 3 510 232,32 | 24,77% |
| T. Sagi | 9 580 588 | 0,32 | 3 065 788,16 | 21,64% |
| Giełda | 1 403 361 | 0,32 | 449 075,52 | 3,17% |
| Razem | 44 276 975 | 0,32 | 14 168 632,00 | 100,00% |

Udziałowiec Pan Marek Kwiatkowski sprzedał część udziałów tj. 885 540 o wartości nominalnej 0,32 zł osobie fizycznej tj. Panu Edwardowi Szczytowskiemu. Pan Edward Szczytowski w wyniku nabytych udziałów jest w posiadaniu 2% udziałów w Spółce Lokaty Budowlane S.A.

Zakres działalności:

1. Generalne wykonawstwo budów.
2. Poszukiwanie nowych kierunków rozwoju grupy.
3. Pozyskiwanie źródeł finansowania dla podejmowanych nowych przedsięwzięć.
4. Obsługa księgowa podmiotów grupy.

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

Zmiana formy prawnej od 22 października 2013r.

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

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

REGON: 142511532

KRS: 0000481791

Kapitał zakładowy: 50 000 PLN

Struktura udziałowa kapitału akcyjnego:

| 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 w dniu 1 grudnia 2020 r. podjęła uchwałę o likwidacji.

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% |

* kapitał mniejszościowy

Zakres działalności:

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

Obiekt został wykonany. Wszystkie lokale zostały sprzedane. W roku 2020/2021 inwestycja zostanie ostatecznie rozliczona.

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% |
| RAZEM | 488 890 | 50 | 24 444 500 | 100% |

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.

W grudniu 2019 roku obiekt hotelowy wraz z gruntami został ostatecznie sprzedany. Aktualnie Spółka zajmuje się świadczeniem usług generalnego wykonawstwa oraz usług remontowo-montażowo-budowlanych.

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:

1. Prowadzenie jako inwestor remontu zespołu budynku usługowo-biurowych przy Dolnej 43/45 w Warszawie.

OPIS PROWADZONEJ EWIDENCJI KSIĘGOWEJ

Księgi rachunkowe dla wyżej wymienionych podmiotów tworzących grupę kapitałową są prowadzone przez Biuro Audytorsko-Finansowe SKONTO-FICADEX Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ulicy Baśniowej 3.

Okresem obrachunkowym dla jednostek grupy jest rok kalendarzowy rozpoczynający się 1 stycznia i kończący się 31 grudnia. W skład roku obrotowego wchodzi śródroczne okresy sprawozdawcze, którymi są kolejne miesiące kalendarzowe. Księgi rachunkowe zamyka się na dzień kończący rok obrotowy.

Program finansowo-księgowy firmy RAKS stosowany do prowadzenia ewidencji księgowej w jednostkach tworzących grupę, zabezpiecza powiązanie poszczególnych zbiorów stanowiących księgi rachunkowe w jedną całość odzwierciedlającą dziennik i księgę główną.

Dziennik umożliwia uzgodnienie jego obrotów z obrotami zestawienia obrotów i sald kont księgi głównej.

Ewidencja księgowa na kontach księgi głównej spełnia następujące zasady:

- ✓ zasadę podwójnego księgowania,
- ✓ systematycznego i chronologicznego prowadzenia ewidencji na kontach księgi głównej,
- ✓ odnośnie zapisów w dzienniku: zapewnia chronologiczne ujęcie zdarzeń, kolejną numerację, ciągłość liczenia sum zapisów i umożliwia jednoznaczne powiązanie ze sprawdzonymi i zatwierdzonymi dowodami księgowymi.

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

BILANS

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

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

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

Wartości niematerialne i prawne i środki trwałe

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

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

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

do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Indywidualne stawki amortyzacyjne stosuje się w stosunku do zakupionych używanych środków trwałych. Przedmioty o okresie użytkowania dłuższym niż jeden rok i wartości mieszczącej się w przedziale od 1.500 PLN do 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/utrąę 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 powiązanim. Pożyczki są wyceniane w kwocie wymagającej zapłaty powiększonej o odsetki naliczane na dzień bilansowy zgodnie z zapisami umów.

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

Rozrachunki

Należności wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty. Należności wyrażone w walutach obcych na dzień bilansowy wycenia się po kursie średnim NBP ustalonym dla danej waluty.

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

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

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

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

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.

„SKONTO-FICADEX” Sp. z o.o.
Biuro Audytorsko - Finansowe
ul. Bałtowska 3, 02-349 Warszawa
tel./fax: 022-38-03, 022-78-93, 024-10-63
NIP: 526-06-31-798, REGON: 010394480

Horvath A.

Warszawa dn. 31.07.2021

Jednostkowy bilans
 na dzień 31.12.2020

| | AKTYWA | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|-----------|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| A. | AKTYWA TRWAŁE | 20 088 864,23 | 19 820 570,18 |
| I | Wartości niematerialne i prawne | 0,00 | 0,00 |
| II | Rzeczowe aktywa trwałe | 1 255 541,25 | 1 263 103,11 |
| III | Należności długoterminowe | 0,00 | 0,00 |
| IV | Inwestycje długoterminowe | 18 069 193,16 | 17 793 337,25 |
| V | Długoterminowe RM | 764 129,82 | 764 129,82 |
| | | | |
| B. | AKTYWA OBROTOWE | 2 659 744,37 | 3 271 703,82 |
| I | Zapasy | 0,00 | 310,7 |
| II | Należności krótkoterminowe | 2 338 926,52 | 2 323 064,15 |
| III | Inwestycje krótkoterminowe | 187 205,19 | 506 795,25 |
| IV | Krótkoterminowe RM | 133 612,66 | 441 533,72 |
| C. | NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ | 0,00 | 0,00 |
| D. | UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE | 0,00 | 0,00 |
| | | | |
| | RAZEM AKTYWA | 22 748 608,60 | 23 092 274,00 |

| | PASYWA | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|-----------|---|-----------------------|-----------------------|
| A. | KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY | -16 120 622,65 | -15 471 159,52 |
| 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 | -31 833 528,32 | -13 485 719,30 |
| VI | Zysk (strata) netto | -649 463,13 | -18 347 809,02 |
| VII | Odpisy z zysku netto w ciągu roku | 0,00 | 0,00 |
| | | | |
| B. | ZOBOWIĄZANIA I REZERWY | 38 869 231,25 | 38 563 433,52 |
| I | Rezerwy na zobowiązania | 276 070,00 | 304 649,34 |
| II | Zobowiązania długoterminowe | 30 495 902,48 | 29 597 776,36 |
| III | Zobowiązania krótkoterminowe | 6 281 545,69 | 6 786 930,52 |
| IV | Rozliczenia międzyokresowe | 1 815 713,08 | 1 874 077,30 |
| | | | |
| | RAZEM PASYWA | 22 748 608,60 | 23 092 274,00 |

Jednostkowy rachunek zysków i strat
za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020

| | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|--|--------------------|-----------------------|
| A. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, W TYM: | 437 804,00 | 156 707,00 |
| I. Przychody netto ze sprzedaży produktów | 437 804,00 | 156 707,00 |
| II. Zmiana stanu produktów | 0,00 | 0,00 |
| III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby | 0,00 | 0,00 |
| IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów | 0,00 | 0,00 |
| B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ | 523 754,05 | 376 509,69 |
| I. Amortyzacja | 7 561,86 | 14 368,11 |
| II. Zużycie materiałów i energii | 156 965,27 | 24 865,33 |
| III. Usługi obce | 266 250,30 | 83 749,72 |
| IV. Podatki i opłaty | 3 568,73 | 6 699,99 |
| V. Wynagrodzenia | 73 600,00 | 198 000,17 |
| VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia | 12 443,42 | 36 034,36 |
| VII. Pozostałe koszty rodzajowe | 3 364,47 | 12 792,01 |
| VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów | | 0,00 |
| C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B) | -85 950,05 | -219 802,69 |
| D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE | 160 151,02 | 196 401,94 |
| I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych i wnip | 0,00 | 41 650,41 |
| II. Dotacje | 0,00 | 0,00 |
| III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych | 0,00 | 0,00 |
| IV. Inne przychody operacyjne | 160 151,02 | 154 751,53 |
| E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE | 87 205,18 | 54 507,49 |
| I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych i wnip | 0,00 | 35 643,24 |
| II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | 0,00 | 0,00 |
| III. Inne koszty operacyjne | 87 205,18 | 18 864,25 |
| F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H) | -13 004,21 | -77 908,24 |
| G. PRZYCHODY FINANSOWE | 303 490,24 | 303 192,31 |
| I. Dywidendy i udziały w zyskach | 0,00 | 0,00 |
| II. Odsetki | 303 390,24 | 303 192,31 |
| III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych | 100,00 | 0,00 |
| IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych | 0,00 | 0,00 |
| V. Inne | 0,00 | 0,00 |
| H. KOSZTY FINANSOWE | 968 528,50 | 18 573 093,09 |
| I. Odsetki | 968 528,50 | 1 388 116,47 |
| II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych | 0,00 | 0,00 |
| III. Aktualizacji wartości aktywów finansowych | 0,00 | 17 021 264,61 |
| IV. Inne | 0,00 | 163 712,01 |
| I. ZYSK (STRATA) BRUTTO (F+G-H) | -678 042,47 | -18 347 809,02 |
| J. PODATEK DOCHODOWY | -28 579,34 | 0,00 |
| - część bieżąca | | 0,00 |
| - część odroczone | -28 579,34 | 0,00 |
| K. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRA) | 0,00 | 0,00 |
| L. ZYSK (STRATA) NETTO (I-J-K) | -649 463,13 | -18 347 809,02 |

Jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych
na dzień 31.12.2020

| | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|--|--------------|----------------|
| A. | | |
| Przeptywy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | |
| I. Zysk (strata) netto | -649 463,13 | -18 347 809,02 |
| II. Korekty razem | 246 155,75 | 17 888 769,60 |
| III. Przeptywy pieniężne z działalności operacyjnej (I+/-II) | -403 307,38 | -459 039,42 |
| B. | | |
| Przeptywy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | |
| I. Wpływy | 96 182,96 | 74 298,97 |
| II. Wydatki | 0,00 | 0,00 |
| III. Przeptywy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II) | 96 182,96 | 74 298,97 |
| C. | | |
| Przeptywy środków pieniężnych z działalności finansowej | | |
| I. Wpływy | 1 002 685,37 | 1 668 600,00 |
| II. Wydatki | 1 042 685,37 | 944 390,25 |
| III. Przeptywy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II) | -40 000,00 | 724 209,75 |
| D. | | |
| Przeptywy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III) | -347 124,42 | 339 469,30 |
| E. | | |
| Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych | -347 124,42 | 339 469,30 |
| F. | | |
| Środki pieniężne na początek okresu | 348 525,67 | 9 056,37 |
| G. | | |
| Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D) | 1 401,25 | 348 525,67 |

„SKONTO-FICADEX” Sp. z o.o.
Biuro Audytorsko - Finansowe
ul. Rakowiecka, 03-818 Warszawa
tel/fax: 022-84-00, 022-73-83, 22-570-53
NIP: 526-09-01-1994, REGON: 141039448

Worek A.

Jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym
na 31.12.2020

| Wyszczególnienie | Zestawienie zmian w kapitale własnym | |
|---|--------------------------------------|----------------|
| | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
| I. Kapitał(fundusz) własny na początek okresu | -15 471 159,52 | 2 876 649,50 |
| - zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości | 0,00 | 0,00 |
| - korekty błędów | 0,00 | 0,00 |
| I. a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach | -15 471 159,52 | 2 876 649,50 |
| 1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu | 14 168 632,00 | 14 168 632,00 |
| - zwiększenia | 0,00 | 0,00 |
| - zmniejszenia | 0,00 | 0,00 |
| 1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu | 14 168 632,00 | 14 168 632,00 |
| 2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu | 2 193 736,80 | 2 193 736,80 |
| - zwiększenia | 0,00 | 0,00 |
| - zmniejszenia | 0,00 | 0,00 |
| 2.2. Stan kapitału (funduszu) na koniec okresu | 2 193 736,80 | 2 193 736,80 |
| 3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu | 0,00 | 0,00 |
| - zwiększenia | 0,00 | 0,00 |
| - zmniejszenia | 0,00 | 0,00 |
| 3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu | 0,00 | 0,00 |
| 4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu | 0,00 | 0,00 |
| - zwiększenia | 0,00 | 0,00 |
| - zmniejszenia | 0,00 | 0,00 |
| 4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec roku | 0,00 | 0,00 |
| 5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu | -13 485 719,30 | -13 020 194,01 |
| - zwiększenia | -18 347 809,02 | -465 525,29 |
| - zmniejszenia | 0,00 | 0,00 |
| 5.2. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu | -31 833 528,32 | -13 485 719,30 |
| 6. Wynik netto | -649 463,13 | -18 347 809,02 |
| - zysk netto | 0,00 | 0,00 |
| - strata netto | -649 463,13 | -18 347 809,02 |
| - odpisy z zysku | 0,00 | 0,00 |
| II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu | -16 120 622,65 | -15 471 159,52 |
| III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty) | | |

SKONTROLI-KAPITAŁ S.p. z o.o.
Biuro Audytorsko - Finansowe
ul. Bolesława, 02-449 Warszawa
tel./fax 022 82-02, 022-73-02 024- 0-63
NIP: 522 00 31-736, REGON: 010394480

Moneyska A.

Informacje objaśniające do jednostkowego sprawozdania
finansowego jednostki dominującej
LOKATY BUDOWLANE SPÓŁKA AKCYJNA
za Rok 2020

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Wynik finansowy Spółki

Spółka zamknęła 2020 rok stratą netto w wysokości -649 463,13 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 - 1.255.541,25 PLN. Część lokalu biurowego została sprzedana w roku 2018 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 (13.431.552,05 PLN) i pożyczek długoterminowych udzielonych podmiotom powiązanim w kwocie 4.637.641,11 PLN łącznie jest kwota o wartości 18.069.193,16 PLN.

W grudniu 2019 r. został dokonany odpis z tytułu trwałej utraty wartości udziałów, które Spółka posiadała w jednostkach zależnych. Łączna kwota odpisu wyniosła 17.021.264.61 zł.

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 powiązanimi, rozliczeń publiczno-prawnych z tytułu podatku VAT i innych. Łącznie jest to kwota 2.338.926,52 PLN.

Inwestycje krótkoterminowe

Dotyczą pożyczek udzielonych podmiotom pozostałym o terminie spłaty przypadającym w roku 2021. Jest to kwota 187.205,19 PLN oraz środków pieniężnych w kasie i na rachunkach bankowych spółki – 1.401,25 PLN.

Krótkoterminowe rozliczenie międzyokresowe

Dotyczą nakładów poniesionych przez spółkę na rzecz spółek celowych, które będą refakturowane w następnych okresach rozliczeniowych, rozliczeń międzyokresowych czynnych. Łącznie jest to kwota 133.612,66 PLN.

Zobowiązania długoterminowe

Na zobowiązania długoterminowe składają się zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek (wraz z odsetkami) od głównych akcjonariuszy Spółki (15.748.121,76 PLN) oraz pożyczek wewnątrzgrupowych o wartości 14.747.780,72 PLN. Łączna wartość zobowiązań długoterminowych to kwota 30.495.902,48 PLN.

Zobowiązania krótkoterminowe

Dotyczą przede wszystkim zobowiązań wewnątrzgrupowych w kwocie 6.227.178,18 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 m² 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 6.281.545,69 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 1.469.615,92 PLN. Kwota 346.097,16 PLN dotyczy wpłaconych zaliczek na poczet sprzedaży pozostałej części lokalu przy ulicy Popularnej 19/2, łącznie jest to kwota 1.815.713,08 PLN.

Skonsolidowany bilans
 na dzień 31.12.2020

| | AKTYWA | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|-----------|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| A. | AKTYWA TRWAŁE | 22 911 813,62 | 20 681 958,05 |
| I | Wartości niematerialne i prawne | 0,00 | 0,00 |
| II | Rzeczowe aktywa trwałe | 12 177 783,80 | 9 947 928,23 |
| III | Należności długoterminowe | 0,00 | 0,00 |
| IV | Inwestycje długoterminowe | 9 969 900,00 | 9 969 900,00 |
| V | Długoterminowe RM | 764 129,82 | 764 129,82 |
| | | | |
| B. | AKTYWA OBROTOWE | 3 442 808,01 | 5 208 826,97 |
| I | Zapasy | 48 745,83 | 80 600,89 |
| II | Należności krótkoterminowe | 515 135,42 | 909 511,82 |
| III | Inwestycje krótkoterminowe | 1 793 668,26 | 736 905,27 |
| IV | Krótkoterminowe RM | 1 085 258,50 | 3 481 808,99 |
| C. | NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ | 0,00 | 0,00 |
| D. | UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE | 0,00 | 0,00 |
| | | | |
| | RAZEM AKTYWA | 26 354 621,63 | 25 890 785,02 |

| | PASYWA | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|-----------|---|-----------------------|-----------------------|
| A. | KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY | -17 285 527,36 | -16 764 899,24 |
| I | Kapitał podstawowy | 14 429 932,00 | 14 429 932,00 |
| II | Kapitał (fundusz) zapasowy | 5 144 469,27 | 5 144 469,27 |
| III | Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny | -7 644,08 | 0,00 |
| IV | Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe | 0,00 | 0,00 |
| V | Zysk (strata) z lat ubiegłych | -35 308 050,48 | -23 193 827,44 |
| VI | Zysk (strata) netto | -1 544 234,07 | -13 145 473,07 |
| VII | Odpisy z zysku netto w ciągu roku | 0,00 | 0,00 |
| | | | |
| B. | ZOBOWIĄZANIA I REZERWY | 43 640 148,99 | 42 655 684,26 |
| I | Rezerwy na zobowiązania | 283 714,08 | 304 649,34 |
| II | Zobowiązania długoterminowe | 28 110 202,46 | 24 000 977,12 |
| III | Zobowiązania krótkoterminowe | 2 346 086,20 | 3 160 999,83 |
| IV | Rozliczenia międzyokresowe | 12 900 146,25 | 15 189 057,97 |
| | | | |
| | RAZEM PASYWA | 26 354 621,63 | 25 890 785,02 |

| | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|--|----------------------|-----------------------|
| A. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, W TYM: | 3 172 473,63 | 30 470 577,98 |
| I. Przychody netto ze sprzedaży produktów | 3 172 473,63 | 19 970 577,98 |
| 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 | 10 500 000,00 |
| B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ | 3 812 675,97 | 34 504 840,57 |
| I. Amortyzacja | 7 561,86 | 645 628,60 |
| II. Zużycie materiałów i energii | 1 035 230,86 | 3 741 171,41 |
| III. Usługi obce | 1 914 627,10 | 9 170 045,84 |
| IV. Podatki i opłaty | 69 965,47 | 108 439,25 |
| V. Wynagrodzenia | 266 378,54 | 1 115 456,25 |
| VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia | 51 438,44 | 226 334,92 |
| VII. Pozostałe koszty rodzajowe | 467 473,70 | 4 731 662,31 |
| VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów | 0,00 | 14 766 101,99 |
| C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B) | -640 202,34 | -4 034 262,59 |
| D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE | 259 125,27 | 302 733,89 |
| I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych i wnip | 0,00 | 133 300,82 |
| II. Dotacje | 0,00 | 0,00 |
| III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych | 0,00 | 0,00 |
| IV. Inne przychody operacyjne | 259 125,27 | 169 433,07 |
| E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE | 211 444,40 | 7 491 699,29 |
| I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych i wnip | 0,00 | 94 682,84 |
| II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | 0,00 | 0,00 |
| III. Inne koszty operacyjne | 211 444,40 | 7 397 016,45 |
| F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H) | -592 521,47 | -11 223 227,99 |
| G. PRZYCHODY FINANSOWE | 587 778,20 | 9 900,04 |
| I. Dywidendy i udziały w zyskach | 0,00 | 0,00 |
| II. Odsetki | 587 479,99 | 9 900,04 |
| III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych | 100,00 | 0,00 |
| IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych | 0,00 | 0,00 |
| V. Inne | 198,21 | |
| H. KOSZTY FINANSOWE | 1 568 070,14 | 1 932 145,12 |
| I. Odsetki | 1 468 518,02 | 1 767 146,47 |
| II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych | 0,00 | 0,00 |
| III. Aktualizacji wartości aktywów finansowych | 0,00 | 0,00 |
| IV. Inne | 99 552,12 | 164 998,65 |
| I. ZYSK (STRATA) BRUTTO (F+G-H) | -1 572 813,41 | -13 145 473,07 |
| J. PODATEK DOCHODOWY | -28 579,34 | 0,00 |
| - część bieżąca | 0,00 | 0,00 |
| - część odroczone | -28 579,34 | 0,00 |
| K. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRA | 0,00 | 0,00 |
| L. ZYSK (STRATA) NETTO (I-J-K) | -1 544 234,07 | -13 145 473,07 |

| | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|--|---------------------|-------------------|
| A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | |
| I. Zysk (strata) netto | -1 544 234,07 | -13 145 473,07 |
| II. Korekty razem | 637 777,21 | 13 851 440,88 |
| III. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej (I+/-II) | -906 456,86 | 705 967,81 |
| B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | |
| I. Wpływy | 96 182,96 | 674 687,71 |
| II. Wydatki | 2 237 417,43 | 922 199,90 |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II) | -2 141 234,47 | -247 512,19 |
| C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | | |
| I. Wpływy | 5 514 438,24 | 1 255 047,40 |
| II. Wydatki | 1 419 883,92 | 1 316 248,64 |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II) | 4 094 554,32 | -61 201,24 |
| D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III) | 1 046 862,99 | 397 254,38 |
| E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych | 1 046 862,99 | 397 254,38 |
| F. Środki pieniężne na początek okresu | 578 635,69 | 181 381,31 |
| G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D) | 1 625 498,68 | 578 635,69 |
| - o ograniczonej możliwości dysponowania | 0,00 | 0,00 |

| Wyszczególnienie | na dzień | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | 32.12.2020 | 31-12-2019 |
| I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu | -16 764 899,24 | -5 498 191,57 |
| - zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości | | |
| - korekty błędów | | |
| I.a Kapitał (fundusz) własny na początek okresu, po korektach | -16 764 899,24 | -5 498 191,57 |
| 1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu | 42 477 532,00 | 42 477 532,00 |
| - zwiększenia | 0,00 | 0,00 |
| - wyłączenie Spółki Produkcja Wydarzeń z konsolidacji -po sprzedaży udziałów | 10 000,00 | 0,00 |
| - wyłączenia konsolidacyjne | 28 037 600,00 | 28 047 600,00 |
| 1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu | 14 429 932,00 | 14 429 932,00 |
| 2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu | 7 079 885,93 | 7 079 885,93 |
| - wyłączenie Spółki Produkcja Wydarzeń z konsolidacji -po sprzedaży udziałów | 1 935 316,66 | 0,00 |
| - wyłączenia konsolidacyjne | 100,00 | 1 935 416,66 |
| 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 | 7 644,08 | 0,00 |
| 3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu | -7 644,08 | 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 kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec roku | 0,00 | 0,00 |
| 5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu | -23 193 827,44 | -22 340 066,12 |
| - zwiększenia | -30 166 737,68 | -886 681,76 |
| - wyłączenie Spółki Produkcja Wydarzeń z konsolidacji -po sprzedaży udziałów | 3 087 344,69 | -32 920,44 |
| - zmniejszenia/korekta wyniku 2018 | -110 778,00 | 0,00 |
| - wyłączenia konsolidacyjne | 15 075 947,95 | 0,00 |
| 5.2. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu | -35 308 050,48 | -23 193 827,44 |
| 6. Wynik netto | -1 544 234,07 | -13 145 473,07 |
| - zysk netto | | |
| - strata netto | -891 703,33 | -30 166 737,68 |
| - wyłączenia konsolidacyjne - korekta wyniku | -652 530,74 | 17 021 264,61 |
| II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu | -17 285 527,36 | -16 764 899,24 |
| III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty) | | |

"SKANIO-FICADEX" Sp. z o.o.
Biuro Audytorskie - Finansowe
ul. Popularna 3, 02-473 Warszawa
tel./faks: 22-626 020-05, 024-10-63
NIP: 526-00-31-796, REGON: 010394480

Horawsko A

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania
finansowego jednostki dominującej
LOKATY BUDOWLANE SPÓŁKA AKCYJNA
za Rok 2020

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Wynik finansowy Grupy

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

Grupa zamknęła rok 2020 wynikiem łącznym (stratą) w kwocie -1.544.234,07 PLN.

Istotne pozycje w bilansie Grupy

Aktywa rzeczowe

Najważniejsze pozycje w aktywach rzeczowych grupy to:

- ✓ działka przy ulicy Dolnej w Warszawie o wartości księgowej 2.909.000 PLN oraz nakłady w wysokości 8.665.773,29 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

Główna pozycja zapasów wykazane w skonsolidowanym bilansie to zaliczki przekazane na poczet dostaw i usług w kwocie 48 745,83 PLN.

Należności krótkoterminowe

Dotyczą należności z tytułu świadczonych usług, z tytułu podatków (w tym VAT) i innych rozliczeń. Łącznie jest to kwota 515.135,42 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 31.12.2020 wynosi 1.793.668,26 PLN. W pozycji krótkoterminowe aktywa finansowe ujęto pożyczki udzielone, których termin zapłaty przypada w roku 2021.

Zobowiązania długoterminowe

Na zobowiązania długoterminowe składają się zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek (wraz z odsetkami) od głównych akcjonariuszy Spółki w kwocie 15.748.121,76 PLN, oraz z tytułu pożyczki od osób fizycznych o okresie spłaty powyżej jednego roku w kwocie 4.586.486,70 PLN. Ponadto Spółki z grupy otrzymały subwencję na łączną kwotę 1.010.594,00 zł. 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 28.110.202,46 PLN.

Zobowiązania krótkoterminowe

Dotyczą bieżących zobowiązań o okresie spłaty do jednego roku z tytułu kredytów i pożyczek (500.050,03 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 2.346.086,20 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 12.900.146,25 PLN składa się:

1. Ujemna wartość firmy – 1.469.615,92 PLN.
2. Zaliczki do umowy przedwstępnej sprzedaży pozostałej części lokalu przy Popularnej 19/2. Łącznie jest to kwota 345.,847.79 PLN.
3. Wpływy z tytułu zaliczek wpłaconych do umów wstępnych sprzedanych lokali z inwestycji przy ulicy Chłodnej w Warszawie (dotyczy umów gdzie nie nastąpiło jeszcze przeniesienie prawa własności do lokali i garaży). Jest to kwota 1.052.083,51 PLN. Kwota Rozliczeń międzyokresowych uległa zmniejszeniu w wyniku przeniesienia w II oraz IV kwartale 2020 r. prawa własności do lokalu.
4. Wpływy z tytułu przedsprzedaży powierzchni użytkowej z budowanego obiektu przy ulicy Dolnej w Warszawie. Jest to wartość 10.032.349,66 PLN.
5. Pozostałe 249,26 PLN.