

# LOKATY BUDOWLANE

Spółka akcyjna

Ul. Popularna 19/2 02-473 Warszawa

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2020

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
2. 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, maj 2021

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
**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 dzień 31.12.2019 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 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 2019 roku i zakończy 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. – 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 księgowa podmiotów grupy.

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

Zmiana formy prawnej od 22 października 2013r.

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

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

**REGON:** 142511532

**KRS:** 0000481791

**Kapitał zakładowy:** 50 000 PLN

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

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

Spółka zrealizowała inwestycję przy ulicy Saskiej 12 w Warszawie. Powierzchnie mieszkalne i użytkowe zostały sprzedane, a zrealizowany obiekt był objęty rękojmią. Spółka może realizować w przyszłości kolejne 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:**

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

Spółka zrealizowała inwestycję przy ulicy Rybnickiej 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.

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%
<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 do grudnia 2019 roku obiekt był wynajmowany operatorowi zewnętrznemu z grupy Medcover. W grudniu 2019 roku obiekt hotelowy wraz z gruntami został ostatecznie sprzedany.

#### **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 aktualnie złożyła wniosek o dokonanie zmian w KRS dotyczące PKD oraz siedziby prowadzenia działalności.

Obecnie Spółka zajmuje się działalnością z zakresu doradztwa oraz produkcji i sprzedaży biżuterii.

**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/utratę 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 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 PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią. W rachunku przepływów pieniężnych wykazuje się dane za bieżący i poprzedni rok obrotowy. W przypadku sporządzania rachunku przepływów pieniężnych za inny okres sprawozdawczy, rachunek ten sporządza się za bieżący okres sprawozdawczy i analogiczny okres sprawozdawczy poprzedniego roku obrotowego.

W rachunku przepływów pieniężnych należy uwzględnić wszystkie wpływy i wydatki z działalności operacyjnej, inwestycyjnej i finansowej jednostki, z wyjątkiem wpływów i wydatków będących rezultatem zakupu lub sprzedaży środków pieniężnych.

Dla właściwego określenia wartości przepływów pieniężnych ustala się następujące definicje:

- ✓ przez działalność operacyjną rozumie się podstawowy rodzaj działalności jednostki oraz inne rodzaje działalności, nie zaliczone do działalności inwestycyjnej (lokacyjnej) lub finansowej;

- ✓ przez działalność inwestycyjną (lokacyjną) rozumie się nabywanie lub zbywanie składników aktywów trwałych i krótkoterminowych aktywów finansowych oraz wszystkie z nimi związane pieniężne koszty i korzyści;
- ✓ przez działalność finansową rozumie się pozyskiwanie lub utratę źródeł finansowania (zmiany w rozmiarach i relacjach kapitału własnego i obcego w jednostce) oraz wszystkie z nimi związane pieniężne koszty i korzyści.

Powyższe definicje rodzajów działalności nie są tożsame z ujęciem bilansowym, dotyczą wyłącznie rachunku przepływów pieniężnych.

## **ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM**

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

W przypadku sporządzania zestawienia zmian w kapitale własnym za inny okres sprawozdawczy niż określony powyżej, w zestawieniu zmian w kapitale własnym wykazuje się zmiany poszczególnych pozycji kapitału własnego za bieżący okres sprawozdawczy i analogiczny okres poprzedniego roku obrotowego.

Warszawa dn. 28.05.2021



PREZES ZARZĄDU  
inż. Marek Kwiatkowski

## Skonsolidowany Bilans GK Lokaty Budowlane na dzień 31.12.2020

	<b>AKTYWA</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>A.</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>22 895 961,28</b>	<b>20 681 958,05</b>
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe	12 161 931,46	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>B.</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>3 753 273,03</b>	<b>5 208 826,97</b>
I	Zapasy	110 257,14	80 600,89
II	Należności krótkoterminowe	580 831,36	909 511,82
III	Inwestycje krótkoterminowe	1 801 878,22	736 905,27
IV	Krótkoterminowe RM	1 260 306,31	3 481 808,99
<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>26 649 234,31</b>	<b>25 890 785,02</b>

	<b>PASYWA</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>A.</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>-18 159 225,29</b>	<b>-16 764 899,24</b>
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	0,00	0,00
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-36 450 078,51	-23 193 827,44
VI	Zysk (strata) netto	-1 283 548,05	-13 145 473,07
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku	0,00	0,00
<b>B.</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY</b>	<b>44 808 459,60</b>	<b>42 655 684,26</b>
I	Rezerwy na zobowiązania	304 649,34	304 649,34
II	Zobowiązania długoterminowe	30 320 790,62	24 000 977,12
III	Zobowiązania krótkoterminowe	1 281 532,96	3 160 999,83
IV	Rozliczenia międzyokresowe	12 901 486,68	15 189 057,97
	<b>RAZEM PASYWA</b>	<b>26 649 234,31</b>	<b>25 890 785,02</b>

# Skonsolidowany Rachunek Zysków i Strat za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020

	31.12.2020	31.12.2019
<b>A. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, W TYM:</b>	<b>3 212 132,58</b>	<b>30 470 577,98</b>
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	3 212 132,58	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>B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>3 290 909,75</b>	<b>34 504 840,57</b>
I. Amortyzacja	7 561,86	645 628,60
II. Zużycie materiałów i energii	706 476,28	3 741 171,41
III. Usługi obce	1 776 485,63	9 170 045,84
IV. Podatki i opłaty	67 639,17	108 439,25
V. Wynagrodzenia	260 909,62	1 115 456,25
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	50 283,92	226 334,92
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	421 099,92	4 731 662,31
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	14 766 101,99
<b>C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)</b>	<b>-78 777,17</b>	<b>-4 034 262,59</b>
<b>D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>219 256,60</b>	<b>302 733,89</b>
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	219 257,13	169 433,07
<b>E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>413 021,49</b>	<b>7 491 699,29</b>
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	413 021,49	7 397 016,45
<b>F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)</b>	<b>-272 541,53</b>	<b>-11 223 227,99</b>
<b>G. PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>475 278,23</b>	<b>9 900,04</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
II. Odsetki	475 178,23	9 900,04
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne	100,00	
<b>H. KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>1 486 284,75</b>	<b>1 932 145,12</b>
I. Odsetki	1 453 947,56	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	32 337,19	164 998,65

<b>I. ZYSK (STRATA) BRUTTO (F+G-H)</b>	<b>-1 283 548,05</b>	<b>-13 145 473,07</b>
<b>J. PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- część bieżąca	0,00	0,00
- część odroczone	0,00	0,00
<b>K. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>L. ZYSK (STRATA) NETTO (I-J-K)</b>	<b>-1 283 548,05</b>	<b>-13 145 473,07</b>

Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych na dzień 31.12.2020

		<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
I.	Zysk ( strata) netto	-1 283 548,05	-13 145 473,07
II.	Korekty razem	335 391,55	13 851 440,88
III.	Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej (I+/-II)	-948 156,50	705 967,81
<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
I.	Wpływy	74 019,64	674 687,71
II.	Wydatki	2 221 565,09	922 199,90
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-2 147 545,45	-247 512,19
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
I.	Wpływy	5 692 453,50	1 255 047,40
II.	Wydatki	1 541 678,60	1 316 248,64
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	4 150 774,90	-61 201,24
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>1 055 072,95</b>	<b>397 254,38</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>	<b>1 055 072,95</b>	<b>397 254,38</b>
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>578 635,69</b>	<b>181 381,31</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D)</b>	<b>1 633 708,64</b>	<b>578 635,69</b>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

Zestawienie zmian w kapitale własnym na dzień 31.12.2020

Wyszczególnienie	na dzień	
	32.12.2020	31.12.2019
<b>I. Kapitał (fundusz ) własny na początek okresu</b>	<b>-16 764 899,24</b>	<b>-5 498 191,57</b>
- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
- korekty błędów		
<b>I.a Kapitał (fundusz) własny na początek okresu, po korektach</b>	<b>-16 764 899,24</b>	<b>-5 498 191,57</b>
<b>1. Kapitał (fundusz ) podstawowy na początek okresu</b>	<b>42 477 532,00</b>	<b>42 477 532,00</b>
- zwiększenia	0,00	0,00
- zmniejszenia	0,00	0,00
- wyłączenia konsolidacyjne	28 047 600,00	28 047 600,00
<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>7 079 885,93</b>	<b>7 079 885,93</b>
- zwiększenia	0,00	0,00
- zmniejszenia	1 935 416,66	1 935 416,66
<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 kapitał (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>-23 193 827,44</b>	<b>-22 340 066,12</b>
- zwiększenia	-30 166 737,68	-886 681,76
- zmniejszenia/korekta wyniku 2018	-110 778,00	-32 920,44
- wyłączenia konsolidacyjne	17 021 264,61	0,00
<b>5.2. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>-36 450 078,51</b>	<b>-23 193 827,44</b>
<b>6. Wynik netto</b>	<b>-1 283 548,05</b>	<b>-13 145 473,07</b>
- zysk netto	359 607,57	
- strata netto	-990 624,88	-30 166 737,68
- odpisy z zysku	0,00	0,00
- wyłączenia konsolidacyjne - korekta wyniku	-652 530,74	17 021 264,61
<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu</b>	<b>-18 159 225,29</b>	<b>-16 764 899,24</b>
<b>III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>		



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 powiązanymi objętymi konsolidacją.

Grupa zamknęła rok 2020 wynikiem łącznym (stratą) w kwocie -1.283.548,05 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 8.649.920,95 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 110.257,14 PLN.

#### **Należności krótkoterminowe**

Dotyczą należności z tytułu świadczonych usług, z tytułu podatków (w tym VAT) i innych rozliczeń. Łącznie jest to kwota 580.831,36 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 1.633.708.64 PLN. W pozycji krótkoterminowe aktywa finansowe ujęto pożyczki udzielone podmiotom zewnętrznym, których termin zapłaty przypada w roku 2021. Jest to kwota 168.169,58 PLN.

### **Zobowiązania długoterminowe**

Na zobowiązania długoterminowe składają się zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek (wraz z odsetkami) od głównych akcjonariuszy Spółki oraz z tytułu pożyczki od osób fizycznych o okresie spłaty powyżej jednego roku w kwocie 6.088.289,29 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 30.320.790,62 PLN.

### **Zobowiązania krótkoterminowe**

Dotyczą bieżących zobowiązań o okresie spłaty do jednego roku z tytułu kredytów i pożyczek (107.991,13 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 1.281.532,96 PLN.

### **Rozliczenia międzyokresowe**

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

Na wartość wykazaną w skonsolidowanym bilansie grupy w kwocie 12.901.486,68 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.

Warszawa dn. 28.05.2021

  
PREZES ZARZĄDU  
inż. Marek Kwiatkowski