



LOKATY BUDOWLANE S.A.

SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY ZA ROK OBROTOWY 2019

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

- Pismo Prezesa Zarządu
- Wybrane dane finansowe przeliczone na euro
- Skonsolidowane Sprawozdanie finansowe za 2019 rok
- Skonsolidowane Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za 2019 rok
- Oświadczenie Zarządu o prezentacji dokumentów finansowych zgodnie z obowiązującymi przepisami
- Oświadczenie Zarządu dotyczące zgodności procedur przy wyborze podmiotu uprawnionego do badania
- Opinia i raport z badania sprawozdania finansowego

Warszawa, 15 grudnia 2020 roku

Spis treści

1. Pismo Prezesa Zarządu.....	str. 3
2. Wybrane dane finansowe.....	str. 4
3. Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku.....	str. 5
4. Oświadczenie Zarządu w sprawie podmiotu dokonującego badania sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku.....	str. 6
5. Roczne sprawozdanie finansowe.....	str. 7
6. Sprawozdanie z działalności Emitenta.....	str. 7
7. Opinia biegłego rewidenta.....	str. 7
8. Raport uzupełniający opinię biegłego rewidenta.....	str. 7
9. Podstawowe informacje o Spółce.....	str. 8
10. Istotne czynniki ryzyka i zagrożeń	str. 11
11. Stanowisko Zarządu lub osoby zarządzającej wraz z opinią rady nadzorczej lub osoby nadzorującej emitenta odnoszące się do wyrażonej przez firmę audytorską w sprawozdaniu z badania opinii z zastrzeżeniem, opinii negatywnej albo do odmowy wyrażenia opinii o sprawozdaniu finansowym.....	str. 12

Drodzy Akcjonariusze, Inwestorzy Giełdowi, Szanowni Państwo

Przekazuję Państwu Raport Roczny podsumowujący działalność Grupy Kapitałowej w 2019 r., w którym kontynuowana była realizacja strategii zakładającej kompleksową realizację projektów deweloperskich, oraz optymalizację finansową prowadzonej działalności w oparciu o posiadane aktywa.

Lokaty Budowlane kończyły w minionym roku realizację projektu „Chłodna” w Warszawie, gdzie na zakupionych 2 działkach o łącznej powierzchni 956 m², powstał budynek mieszkalno-usługowy. Wszystkie lokale w tej lokalizacji zostały sprzedane.

Wiele uwagi zostało również poświęcone poszukiwaniu rozwiązań związanych z obiektem w Świącicach, który był istotnym składnikiem majątku Spółki. Ostatecznie obiekt został sprzedany, co pozwoli spółce w koncentracji na realizacji projektów deweloperskich.

Grupa poszukuje również kolejnych inwestycji deweloperskich, które wartością wpisywałyby się w realizowaną strategię, a w obecnie realizuje Projekt Dolna, który polega na realizacji przebudowy i remontu budynku zlokalizowanego przy ulicy Dolnej 43/45 w Warszawie, oraz skomercjalizowanie uzyskanej powierzchni handlowo-usługowej. Obecnie trwają prace związane z jego komercjalizacją i zakończeniem prac budowlanych.

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

Z poważaniem



PREZES ZARZĄDU
inż. Marek Kwiatkowski

2. Wybrane jednostkowe dane finansowe przeliczone na EURO

WYSZCZEGÓLNIENIE	Dane za okres 01.01.2019 – 31.012.2019	Dane za okres 01.01.2018 – 31.012.2018	Dane za okres 01.01.2019 – 31.012.2019	Dane za okres 01.01.2018 – 31.012.2018
	[zł]	[zł]	EURO	EURO
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	30 470 577,98	841 717,00	7 155 237,29	195 748,13
Amortyzacja	645 628,60	657 145,96	151 609,39	152 824,64
Zysk (strata) ze sprzedaży	-4 034 262,59	-502 494,57	-947 343,57	-116 859,20
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-11 223 227,99	-234 365,93	-2 635 488,55	-54 503,70
Zysk (strata) brutto	-13 145 473,07	-445 906,83	-3 086 878,73	-103 699,26
Zysk (strata) netto	-13 145 473,07	-853 761,32	-3 086 878,73	-198 549,14

WYSZCZEGÓLNIENIE	Dane na dzień 31.12.2019	Dane na dzień 31.12.2018	Dane na dzień 31.12.2019	Dane na dzień 31.12.2018
	[zł]	[zł]	EURO	EURO
Należności długoterminowe	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	909 511,82	1 024 522,15	213575,63	238 260,96
Kapitał podstawowy	14 429 932,00	14 429 932,00	3388501,12	3 355 798,14
Zobowiązania długoterminowe	24 000 977,12	27 789 798,66	5636016,70	6 462 743,87
Zobowiązania krótkoterminowe	3 160 999,83	7 338 013,83	742280,11	1 706 514,84

Powyższe dane za 2019 r. zostały przeliczone na EURO według średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 31 grudnia 2019 roku wynoszącego 4,2585.

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

3. Oświadczenie Zarządu spółki Lokaty Budowlane S.A. w sprawie rzetelności sprawozdania finansowego za 2019 rok

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



PREZES ZARZĄDU
inż. Marek Kwiatkowski

4. Oświadczenie Zarządu spółki Lokaty Budowlane S.A. w sprawie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego za 2019 rok

Zarząd Lokaty Budowlane S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, Centrum Audytu Finansowego Hetman Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Ostródzkiej 87, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok 2019, został wybrany zgodnie z aktualnymi przepisami prawa.

Ponadto, oświadczam, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych oraz biegli rewidenci, dokonujący badania sprawozdania za 2019 rok, spełniali warunki do wyrażania bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.



PREZES ZARZĄDU
inż. Marek Kwiatkowski

5. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Patrz: Załącznik Nr 1 – Sprawozdanie finansowe

6. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Emitenta

Patrz: Załącznik Nr 2 – Sprawozdanie Zarządu z działalności

7. Opinia biegłego rewidenta

Patrz: Załącznik Nr 3 – Opinia i raport biegłego rewidenta

8. Raport uzupełniający opinię biegłego rewidenta

Patrz: Załącznik Nr 3 – Opinia i raport biegłego rewidenta

9. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzono w oparciu o sprawozdania jednostki dominującej i jednostek zależnych, tj. tych podmiotów, których dane finansowe są istotne z punktu widzenia całokształtu działalności grupy.

Rokiem obrotowym w jednostkach grupy jest rok kalendarzowy. Zaczyna się 1 stycznia i kończy 31 grudnia. Wyjątek stanowi spółka Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A., gdzie rok obrotowy rozpoczął się 1 listopada 2018 roku i zakończył się 31 października 2019 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 2019 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 2018 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:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Cena za akcję	Wartość akcji	Udział w %
M. Kwiatkowski	22 323 550	0,32	7 143 536,00	50,42%
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%

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%
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 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. Od 1 września 2017 roku do grudnia 2019 roku obiekt był wynajmowany operatorowi zewnętrznemu z grupy Medicover. 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%
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.

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%
RAZEM	100	100	10 000	100%

Spółka jest podmiotem nieaktywnym.

10. ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻEŃ

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

a) Ryzyka ogólne

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

b) Ryzyka operacyjne

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

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

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

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

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

c) Ryzyka kursowe i finansowe

Poza środkami własnymi, do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Emitent, należą kredyty bankowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Emitenta. Emitent nie zawiera transakcji z udziałem instrumentów pochodnych i nie podlega ryzykom kursowym. Finansowanie działalności kredytem opiera się na rynkowych zasadach i zostało przeprowadzone by zabezpieczyć środki na realizowane projekty.

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

d) Ryzyko zmian w przepisach prawnych i ich interpretacji

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

e) Ryzyko zdarzeń losowych dotyczących osób zarządzających

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

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

Nie dotyczy. Opinia biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Emitenta za 2019 r. nie zawierała żadnych zastrzeżeń.

Podpisy członków Zarządu:



PREZES ZARZĄDU
inż. Marek Kwiatkowski