



**LSTECHHOMES**

www.lstech-homes.com

# Raport kwartalny

**LS Tech–Homes Spółki Akcyjnej**  
z siedzibą w Bielsku-Białej

za okres: 1 października ÷ 31 grudnia 2017 roku

14 lutego 2018 r.

## 1. Podstawowe informacje o Spółce

Firma:	LS Tech-Homes Spółka Akcyjna
Siedziba, adres:	43-300 Bielsko-Biała, ul. Hugona Kołłątaja 14/6
Numer telefonu:	+48 32 50 60 100
Numer faksu:	+48 32 50 60 102
Adres strony internetowej:	www.lstechhomes.com
Adres poczty elektronicznej:	sekretariat@lstechhomes.com
Sąd Rejestrowy:	Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego
KRS:	0000378509
REGON:	241140645
NIP:	547-21-05-335
Kapitał zakładowy:	17 430 643,- zł

Spółka nie posiada podmiotów od siebie zależnych (nie tworzy grupy kapitałowej). Nie jest także podmiotem zależnym wobec innego podmiotu.

## 2. Organy Spółki

### Zarząd

Prezes Zarządu LS Tech-Homes SA:	Mirosław Pasięka
Wiceprezes Zarządu LS Tech-Homes SA:	Leszek Surowiec
Członek Zarządu LS Tech-Homes SA:	Daniel Pihan

Zarząd ustanowił prokurentów w osobach Ewy Matli (prokura łączna) oraz Leszka Biernackiego (prokura samoistna).

### Rada Nadzorcza

Przewodniczący RN:	Piotr Karmelita
Członkowie RN:	Michał Damek Bogusław Dąbrowski Marek Sobieski Franciszek Zięba



3. Kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe za okres od 01 października do 31 grudnia 2017 roku (wraz z danymi porównywalnymi za analogiczny kwartał roku poprzedniego) oraz narastająco w bieżącym i poprzednim roku obrotowym

Pozycje bilansu oznaczone literami i cyframi rzymskimi:

Poz.	Nazwa pozycji	Stan na:	
		31.12.2017 r.	31.12.2016 r.
		(dane w tys. zł)	
<b>AKTYWA</b>			
<b>A</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	58 874	52 502
I	Wartości niematerialne i prawne	1 630	1 769
II	Rzeczowe aktywa trwałe	51 008	50 711
III	Należności długoterminowe	0	0
IV	Inwestycje długoterminowe	20	20
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 216	3
<b>B</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	53 654	6 974
I	Zapasy	5 213	4 501
II	Należności krótkoterminowe	25 290	2 193
III	Inwestycje krótkoterminowe	2 676	111
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	20 475	169
<b>C</b>	<b>Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>	0	0
<b>D</b>	<b>Akcje własne</b>	0	0
<b>AKTYWA razem</b>		<b>112 528</b>	<b>59 476</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>A</b>	<b>Kapitał własny</b>	6 899	5 287
I	Kapitał podstawowy	17 430	16 614
II	Kapitał zapasowy, w tym:	12 630	12 721
	- nadwyżka wartości emisyjnej nad wartością nominalną akcji	12 630	12 721

III	Kapitał z aktualizacji wyceny, w tym:	0	0
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0	0
IV	Pozostałe kapitały rezerwowe, w tym:	0	333
	- tworzone zgodnie ze statutem spółki	0	333
	- na akcje własne	0	0
V	Zysk/strata z lat ubiegłych	-24 382	-15 298
VI	Zysk/strata netto	1 220	-9 083
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0	0
<b>B</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>105 629</b>	<b>54 189</b>
I	Rezerwy na zobowiązania	4 018	0
II	Zobowiązania długoterminowe	33 255	18 232
III	Zobowiązania krótkoterminowe	23 314	13 023
IV	Rozliczenia międzyokresowe	45 042	22 935
	<b>PASYWA razem</b>	<b>112 528</b>	<b>59 476</b>

**Pozycje rachunku zysków i strat oznaczone literami i cyframi rzymskimi:**

Poz.	Nazwa pozycji	Za okres:			
		01.10.2017 r.	Narastająco 01.01.2017 r.	01.10.2016 r.	Narastająco 01.01.2016 r.
		+	+	+	+
		31.12.2017 r.	31.12.2017 r.	31.12.2016 r.	31.12.2016 r.
(dane w tys. zł)					
<b>A</b>	Przychody netto ze sprzedaży, w tym:	13 014	36 191	731	4 614
	- od jednostek powiązanych	0	0	0	0
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	31 029	53 504	451	1 757
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	-23 134	-22 941	35	170
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0	0	22	22

IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	5 120	5 628	223	2 665
<b>B</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	16 944	33 975	3 562	14 399
I	Amortyzacja	-1 708	1 489	1 319	3 925
II	Zużycie materiałów i energii	-94	2 817	433	1 686
III	Usługi obce	12 329	18 669	576	1 536
IV	Podatki i opłaty, w tym:	69	266	45	150
	- podatek akcyzowy	0	0	0	0
V	Wynagrodzenia	946	3 556	752	2 791
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	266	855	147	1 592
	- emerytalne	187	430	65	251
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	63	519	93	410
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	5 074	5 805	197	2 308
<b>C</b>	<b>Zysk/strata ze sprzedaży</b>	-3 930	2 216	-2 831	-9 785
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	-846	749	650	2 414
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0	0	0	0
II	Dotacje	-856	730	648	2 401
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0	0	0	0
IV	Inne przychody operacyjne	10	19	2	13
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	881	883	103	383
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	11	11	1	1
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	848	848	95	95
III	Inne koszty operacyjne	22	24	6	286

F	Zysk/strata z działalności operacyjnej	-5 656	2 081	-2 284	-7 754
G	Przychody finansowe	1 507	1 515	0	0
I	Dywidendy i udziały w zyskach	0	0	0	0
II	Odsetki, w tym:	0	8	0	0
	- od jednostek powiązanych	0	0	0	0
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0	0	0	0
	- w jednostkach powiązanych	0	0	0	0
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0	0	0	0
V	Inne	1 507	1 507	0	0
H	Koszty finansowe	1 805	4 150	875	1 329
I	Odsetki, w tym:	1 224	3 322	835	1 288
	- dla jednostek powiązanych	0	0	0	0
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0	0	0	0
	- w jednostkach powiązanych	0	0	0	0
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	38	38	0	0
IV	Inne	542	789	39	41
I	Zysk/strata brutto	-5 954	-553	-3 159	-9 083
J	Podatek dochodowy	-1 773	-1 773	0	0
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku/zwiększenia straty	0	0	0	0
L	Zysk/strata netto	-4 181	1 220	-3 159	-9 083



## Pozycje zestawienia zmian w kapitale własnym oznaczone cyframi rzymskimi:

Poz.	Nazwa pozycji	Za okres:			
		01.10.2017 r. ÷ 31.12.2017 r.	Narastająco 01.01.2017 r. ÷ 31.12.2017 r.	01.10.2016 r. ÷ 31.12.2016 r.	Narastająco 01.01.2016 r. ÷ 31.12.2016 r.
		(dane w tys. zł)			
I	Kapitał własny na początek okresu (BO)	10 586	5 287	8 197	14 131
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0	0	0	0
	- korekty błędów	0	0	0	0
Ia	Kapitał własny na początek okresu (BO) po korektach	10 586	5 287	8 197	14 131
II	Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	6 899	6 899	5 287	5 287
III	Kapitał własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku/pokrycia straty	6 899	6 899	5 287	5 287

## Pozycje rachunku przepływów pieniężnych oznaczone literami i cyframi rzymskimi – metoda pośrednia:

Poz.	Nazwa pozycji	Za okres:			
		01.10.2017 r. ÷ 31.12.2017 r.	Narastająco 01.01.2017 r. ÷ 31.12.2017 r.	01.10.2016 r. ÷ 31.12.2016 r.	Narastająco 01.01.2016 r. ÷ 31.12.2016 r.
		(dane w tys. zł)			
A	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
I	Zysk/strata netto	-4 181	1 220	-3 159	-9 083
II	Korekty razem	4 612	-15 288	-4 568	4 644
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	432	-14 068	-7 727	-4 439

<b>B</b>	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
I	Wpływy	0	0	0	0
II	Wydatki	1 150	1 824	640	5 846
III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 150	-1 824	-640	-5 846
<b>C</b>	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
I	Wpływy	9 167	32 286	9 680	16 331
II	Wydatki	5 849	13 746	1 578	6 162
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	3 319	18 540	8 103	10 169
<b>D</b>	Przepływy pieniężne netto razem	2 601	2 648	-264	-117
<b>E</b>	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	2 601	2 648	-264	-117
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0	0	0	0
<b>F</b>	Środki pieniężne na początek okresu	75	28	293	145
<b>G</b>	Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	2 676	2 676	28	28
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0	0	0

#### 4. Informacja o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu

Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji), pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzania sprawozdania finansowego w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

##### Podstawy prawne:

- 1) Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości obowiązującymi jednostki (Dz.U. z 2016 r. poz. 1047 z późn. zm.).
- 2) W zakresie nieobjętym ustawą o rachunkowości spółka stosuje Krajowe Standardy Rachunkowości.



- 3) W zakresie nieuregulowanym powyższymi aktami, spółka stosuje Międzynarodowe Standardy Rachunkowości.
- 4) W przypadku nieuregulowania istotnych zagadnień występujących w spółce powyższymi aktami, kierownik jednostki decyduje w formie pisemnej o zastosowanym rozwiązaniu, opisując to rozwiązanie w informacji dodatkowej przy sporządzaniu sprawozdania finansowego.

#### **Zasady rachunkowości.**

- Sprawozdanie finansowe jest sporządzane na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych oraz na każdy inny dzień bilansowy.
- Ewidencja kosztów prowadzona jest w układzie rodzajowym.
- Sprawozdanie finansowe spółki obejmuje wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans, rachunek zysków i strat, rachunek przepływów pieniężnych, zestawienie zmian w kapitale własnym i informację dodatkową.
- Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym.
- Dane liczbowe w sprawozdaniu wykazuje się w złotych i groszach.
- W sprawozdaniu finansowym Jednostka wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.
- Wynik finansowy jednostki za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.
- Na koszty działalności operacyjnej składają się: wartość zużycia materiałów i energii, amortyzacja, koszty usług obcych, podatki i opłaty, wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia oraz pozostałe koszty rodzajowe.

Na wynik finansowy firmy wpływają ponadto:

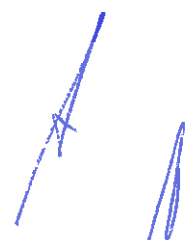
- pozostałe przychody i koszty operacyjne pośrednio związane z działalnością firmy w zakresie m.in. zysków i strat ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych, aktualizacji wyceny aktywów niefinansowych, utworzenia i rozwiązania rezerw na przyszłe ryzyko, kar, grzywien i odszkodowań, otrzymania lub przekazania darowizn,
- przychody finansowe z tytułu odsetek, nadwyżki dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi,
- koszty finansowe z tytułu odsetek, nadwyżki ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi,
- straty i zyski nadzwyczajne powstałe na skutek trudnych do przewidzenia zdarzeń niezwiązanych z ogólnym ryzykiem prowadzenia firmy poza jej działalnością operacyjną.

**Inwentaryzację rzeczowych składników majątku spółka przeprowadza:**

- środki trwałe – raz na 4 lata,
- pozostałe składniki majątku – na ostatni dzień każdego roku obrotowego.

Do sporządzenia rachunku przepływów pieniężnych jednostka zastosowała metodę pośrednią stosując podział na działalność operacyjną, inwestycyjną i finansową, który przedstawia się następująco:

- do działalności operacyjnej spółki zalicza się transakcje i zdarzenia związane w działalności operacyjnej jako odrębnych pozycji rachunku przepływów pieniężnych, a następnie ich zsumowaniu do kwoty przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej,
- do działalności inwestycyjnej spółki zalicza się zbycie wartości niematerialnych i prawnych, składników majątku trwałego,



- do działalności finansowej zalicza się głównie pozyskiwanie kapitału własnego i kapitałów obcych oraz ich zwrot i obsługę.

**Stosując metodę pośrednią w działalności operacyjnej Spółka ustala korekty i zmiany stanu wychodząc od zysku netto.**

Za błąd fundamentalny jednostka uznaje 2% sumy bilansowej.

### **Rachunek zysków i strat**

**Przychody** ze sprzedaży obejmują niewątpliwie należne lub uzyskane kwoty netto ze sprzedaży, tj. pomniejszone o należny podatek od towarów i usług (VAT), ujemne w okresach, których dotyczą.

**Koszty** działalności operacyjnej obciążają w pełnej wysokości koszt produkcji z wyjątkiem tych, które dotyczą następných okresów sprawozdawczych i zgodnie z zasadą zachowania współmierności przychodów i kosztów odnoszone są na rozliczenia międzyokresowe kosztów.

Firma stosuje porównawczy rachunek zysków i strat.

Na koszty działalności operacyjnej składają się wartość zużycie materiałów i energii, amortyzacja, koszty usług obcych, podatki i opłaty, wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia oraz pozostałe koszty rodzajowe.

Na wynik finansowy firmy wpływają ponadto:

- pozostałe przychody i koszty operacyjne pośrednio związane z działalnością firmy w zakresie m.in. zysków i strat ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych, aktualizacji wyceny aktywów niefinansowych, utworzenia i rozwiązania rezerw na przyszłe ryzyko, kar, grzywien i odszkodowań, otrzymania lub przekazania darowizn,
- przychody finansowe z tytułu odsetek, nadwyżki dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi,
- koszty finansowe z tytułu odsetek, nadwyżki ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi,
- straty i zyski nadzwyczajne powstałe na skutek trudnych do przewidzenia zdarzeń nie związanych z ogólnym ryzykiem prowadzenia firmy poza jej działalnością operacyjną.

### **Bilans**

**Wartości niematerialne i prawne** wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia dla kosztów prac rozwojowych pomniejszonych o skumulowane odpisy umorzeniowe oraz o ewentualne odpisy trwałej utraty wartości.

Za wartości niematerialne i prawne uznaje się:

- koszty prac rozwojowych zakończonych pozytywnym wynikiem, który zostanie wykorzystany do produkcji,
- nabytą wartość firmy,
- nabyte prawa majątkowe, prawa pokrewne, licencje i koncesje,
- nabyte prawa do wynalazków, patentów, znaków towarowych, wzorów użytkowych,
- oprogramowanie.

Wartości niematerialne i prawne amortyzowane są metodą liniową w okresie przewidywanej ekonomicznej użyteczności, według następujących zasad:

- nabyte prawa majątkowe, licencje koncesje - 2 lata,
- oprogramowanie komputerów - 2 lata,



- wartości niematerialne i prawne o jednostkowej wartości nieprzekraczającej 3,5 tys. zł w dniu przyjęcia do użytkowania – jednorazowe spisanie w ciężar kosztów zużycia materiałów.

**Środki trwałe** są wyceniane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia po aktualizacji wyceny składników majątku, pomniejszonych o dotychczasowe umorzenie oraz dokonane odpisy aktualizujące ich wartość.

W uzasadnionych przypadkach do ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych w budowie zalicza się różnice kursowe z wyceny należności i zobowiązań powstałe na dzień bilansowy oraz odsetki od zobowiązań finansujących wytworzenie lub nabycie środków trwałych.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości wartość początkowa i dotychczas dokonane od środków trwałych odpisy amortyzacyjne (umorzeniowe) mogą na podstawie odrębnych przepisów ulegać aktualizacji wyceny. Ustalona w wyniku aktualizacji wyceny wartość netto środka trwałego nie powinna być wyższa od realnej wartości, której odpisanie w przewidywanym okresie jego dalszego używania jest ekonomicznie uzasadnione. Środki trwałe firmy nie podlegały ww. przeszacowaniom. Dla celów podatkowych przyjmowane były stawki amortyzacyjne wynikające z ustawy z dnia 15 lutego 1992 o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2000 r. nr 54, poz. 654 z późn. zm.) określającej wysokość amortyzacji stanowiącej koszty uzyskania przychodów.

Składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania nie przekraczającym jednego roku oraz wartości początkowej nieprzekraczającej 3,5 tysiąca złotych są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania do użytkowania.

Środki trwałe umarzane są według metody liniowej oraz degresywnej począwszy od miesiąca następnego po miesiącu przyjęcia do eksploatacji w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Zastosowane stawki amortyzacyjne są następujące:

- urządzenia techniczne i maszyny (z wyłączeniem sprzętu komputerowego) – 3-20 lat,
- sprzęt komputerowy – 3 lata,
- środki transportu – 2-5 lat,
- inne środki trwałe – 3-10 lat.

**Środki trwałe w budowie** wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W uzasadnionych przypadkach do oceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych w budowie zalicza się różnice kursowe z wyceny należności i zobowiązań powstałe na dzień bilansowy oraz odsetki od zobowiązań finansujących wytworzenie lub nabycie środków trwałych.

**Inwestycje długoterminowe** wycenia się:

Do wyceny oraz prezentacji w sprawozdaniu finansowym instrumentów finansowych spółka stosuje przepisy ustawy o rachunkowości.

Udziały w innych jednostkach oraz inwestycje zaliczone do aktywów trwałych (z wyjątkiem inwestycji w nieruchomości i wartości niematerialne i prawne) wycenia się w cenie nabycia, pomniejszone o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne zaliczane do inwestycji spółka wycenia według zasad określonych dla środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych.

**Rzeczowe składniki aktywów obrotowych** wycenia się według cen nabycia nie wyższych od ich sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Odpisy aktualizujące wartość rzeczowych składników majątku obrotowego dokonane w związku z trwałą utratą ich wartości lub spowodowane wyceną doprowadzającą ich wartość do cen sprzedaży netto możliwych do uzyskania obniżają wartość pozycji w bilansie i zalicza się je do pozostałych kosztów operacyjnych. Stosowaną metodą rozchodu są ceny zakupu.

**Należności** wycenia się w kwotach wymagalnej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące). Odpis tworzy się jeżeli termin zapłaty należności przekracza 12 m-cy. Do należności krótkoterminowych zalicza się wszystkie należności z tytułu dostaw i usług, niezależnie od umownego terminu ich zapłaty oraz należności z pozostałych tytułów wymagalne w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego. Należności z pozostałych tytułów innych niż handlowe, płatne w okresie dłuższym niż 12 miesięcy zalicza się do należności długoterminowych.

### **Zapasy**

Firma na dzień nabycia wycenia materiały i towary w cenach nabycia. Rozchód towarów i materiałów z magazynu i wartości stanu końcowego wycenia się metodą FIFO. Wyroby gotowe przyjmowane są z produkcji według cen ewidencyjnych. Wycena rozchodów i wartości stanu końcowego – FIFO. Odpisy aktualizujące wartość zapasów oraz ich rozwiązywanie dokonywane są na koniec roku obrotowego

**Inwestycje krótkoterminowe** wycenia się według ceny (wartości) rynkowej albo według ceny nabycia lub ceny (wartości) rynkowej, zależnie od tego, która z nich jest niższa albo według skorygowanej ceny nabycia - jeżeli dla danego składnika aktywów został określony termin wymagalności, a krótkoterminowe inwestycje, dla których nie istnieje aktywny rynek, w inny sposób określonej wartości godziwej;

**Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe zaliczane do instrumentów finansowych** wycenia się (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych Dz.U. z 2001 r. Nr 149, poz. 1674). Rozchód aktywów finansowych następuje metodą FIFO („pierwsze przyszło, pierwsze wyszło”).

**Środki pieniężne krajowe** wykazuje się w wartości nominalnej.

**Rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne** dokonywane są, jeżeli koszty poniesione dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych.

**Kapitały własne** ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami prawa.

### **Rezerwy**

Ze względu na brak regulaminu przyznawania nagród jubileuszowych rezerwy z tego tytułu nie wystąpiły. Ponadto firma nie tworzy rezerw na odprawy emerytalne, jako że nie znajduje to uzasadnienia w długości funkcjonowania firmy.

**Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego** ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

**Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego** tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem



dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.

Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazywane są w bilansie oddzielnie. Rezerwę i aktywa można kompensować, jeżeli jednostka ma tytuł uprawniający ją do ich jednoczesnego uwzględnienia przy obliczaniu kwoty zobowiązania podatkowego.

Wpływający na wynik finansowy **podatek dochodowy** za dany okres sprawozdawczy obejmuje:

- 1) część bieżącą,
- 2) część odroczoną.

Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonego stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresu sprawozdawczego.

Rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem (funduszem) własnym, odnosi się również na kapitał (fundusz) własny.

**Zobowiązania** wycenia się na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty z wyjątkiem zobowiązań, których uregulowanie zgodnie z umową następuje przez wydanie innych niż środki pieniężne aktywów finansowych lub wymiany na instrumenty finansowe – które wycenia się według wartości godziwej.

Jeżeli termin wymagalności przekracza jeden rok od daty bilansowej, salda tych zobowiązań, z wyjątkiem zobowiązań z tytułu dostaw i usług, wykazuje się jako długoterminowe. Pozostałe części sald wykazywane są jako krótkoterminowe.

**Rozliczenia międzyokresowe kosztów bierne** dokonywane są na podstawie podobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy. Do biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów zalicza się:

- wartość niewykorzystanych urlopów pracowniczych,
- wartość wynagrodzeń wypłaconych po zakończeniu roku, dotyczące roku poprzedniego,
- koszty usług obcych.

**Rozliczenia międzyokresowe przychodów** dokonywane z zachowaniem zasady ostrożności obejmują równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych.

**Fundusze specjalne zostały wycenione – brak.**

#### **Wycena transakcji w walutach obcych**

Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia po kursie:

- kupna lub sprzedaży walut stosowanym przez bank, z którego usług korzysta jednostka w przypadku operacji sprzedaży lub kupna walut oraz operacji zapłaty należności lub zobowiązań,
- średnim ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na dzień poprzedzający dzień wystawienia faktury.

Na dzień bilansowy wycenia się wyrażone w walutach obcych:

- składniki aktywów (z wyłączeniem udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenionych metodą praw własności) – po kursie wg kursu średniego ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień,



- składniki pasywów – po kursie średnim ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień.

Różnice kursowe dotyczące aktywów i pasywów w walutach obcych powstałe na dzień ich wyceny oraz przy zapłacie należności i zobowiązań w walutach obcych zalicza się do przychodów i kosztów finansowych, a w uzasadnionych przypadkach – do ceny nabycia towaru, a także ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych w budowie lub wartości niematerialnych i prawnych.

#### **Ustalanie przychodów z wykonania niezakończonych usług**

Kontrakty długoterminowe budowlane, deweloperskie (w formule design and build), których czas realizacji jest dłuższy i wykonanie usługi następuje z reguły w ciągu więcej niż jednego okresu sprawozdawczego, wyceniane są przy zastosowaniu następujących zasad określonych w Art. 34a Ustawy o rachunkowości uszczegółowionych zasadami przyjętymi do stosowania w ramach polityki rachunkowości Spółki na podstawie Krajowego Standardu Rachunkowości nr 3 „Niezakończone usługi budowlane”:

- przychody z wykonania niezakończonych usług, w tym budowlanej, objętej umową, w okresie realizacji dłuższym niż 6 miesięcy, wykonanej na dzień bilansowy w istotnym stopniu, ustala się na dzień bilansowy proporcjonalnie do stopnia zaawansowania usługi, jeżeli stopień ten, jak również przewidywane całkowite koszty wykonania usługi za cały czas jej realizacji, można ustalić w sposób wiarygodny,
- stopień zaawansowania usługi mierzy się „metodą efektu” to jest:
  - na podstawie obmiaru wykonanych prac lub
  - inną metodą, jeżeli wykonanie pomiaru nie jest możliwe, a zastosowana metoda wyraża wiarygodny stopień zaawansowania usługi.

Dla kontraktów typu design and build, które składają się co najmniej z dwóch części, tj. Części 1 obejmującej przygotowanie inwestycji, projektowanie i doprowadzenie do możliwości realizacji budowy oraz Części 2 obejmującej fazę realizacji budowlanej, z uwagi na brak możliwości zastosowania jednolitych jednostek pomiaru dla całego kontraktu przyjmuje się, że Część 1 stanowi 20%-30% wartości całej umowy a Część 2 stanowi 70%-80% wartości całej umowy. W ramach poszczególnych części kontraktu stosuje się w miarę możliwości metodę obmiaru wykonanych prac.

#### **Prezentacja wyceny kontraktów długoterminowych**

Nadwyżka kosztów poniesionych nad kosztami szacowanymi jest prezentowana w bilansie jako Aktywa z tytułu niezakończonych umów długoterminowych (RMK czynne). Nadwyżka kosztów szacowanych nad kosztami poniesionymi jest prezentowana w bilansie jako Rozliczenia międzyokresowe umów długoterminowych.

Nadwyżka przychodów szacowanych nad należnościami zafakturowanymi jest prezentowana w bilansie jako Aktywa z tytułu niezakończonych umów długoterminowych (należności niezafakturowane). Nadwyżka należności zafakturowanych nad przychodami szacowanymi jest prezentowana w bilansie jako Rozliczenia międzyokresowe przychodów z umów długoterminowych.

### **5. Charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń Spółki, czynniki i zdarzenia mające wpływ na osiągnięte wyniki**

W związku z objęciem (wszystkich pozostałych, możliwych do objęcia na podstawie warrantów wyemitowanych przez Spółkę) akcji w wyniku wykonania prawa przysługującego z posiadanych warrantów subskrypcyjnych, miał miejsce kolejny wzrost kapitału zakładowego LS Tech-Homes SA, o czym Spółka powiadamiała w raporcie EBI nr 44/2017 z 29.12.2017 r.



Wobec opublikowania 16 października 2017 r. informacji o podpisaniu przez Spółkę protokołów negocjacyjnych Zarząd przekazuje niezbędne wyjaśnienia dotyczące realizacji przedsięwzięć opisanych w raportach bieżących ESPI:

- nr 17/2017: kompleksowa budowa domów mieszkalnych w Essen związana jest z oczekiwaniem inwestora tj. Bonafide Immobilien GmbH z siedzibą w Monschau na podpisanie przez spółkę umowy ramowej na realizację kolejnych, podobnych obiektów. Ponieważ do chwili obecnej Inwestor nie przedstawił wiarygodnych źródeł finansowania inwestycji w ramach umowy ramowej oraz nie są znane szczegóły dotyczące warunków cenowych a także terminów wykonania, istnieje możliwość zerwania negocjacji. Strony zgodnie ustaliły, że ostatecznym terminem zakończenia negocjacji jest 28.02.2018 r.,
- nr 18/2017: do chwili obecnej Inwestor tj. Bastion Bau und Investment GmbH & Co. KG z siedzibą w Berlinie prowadzi negocjacje z wynajmującym powierzchnie komercyjne co jest warunkiem koniecznym do podpisania umowy kredytowej z Bankiem umożliwiającym finansowanie przedsięwzięcia. Inwestor poinformował, że ostateczny termin zamknięcia tych negocjacji to 16.03.2018 r. i wówczas możliwe będzie podpisanie umowy z LS Tech-Homes SA
- nr 19/2017: Inwestor tj. Bastion Bau und Investment GmbH & Co. KG z siedzibą w Berlinie zmienił założenia projektowe w zakresie zmniejszenia ilości prefabrykowanych elementów (modułów) co skutkować będzie dodatkowymi kosztami związanymi z montażem w trakcie budowy. W wyniku zaistniałej sytuacji spółka musi przedstawić nowe warunki cenowe. Strony ustaliły zamknięcie procesu negocjacji na 28.03.2018 r.

Intensywnie realizowana jest umowa dotycząca budowy budynków mieszkalnych w Berlinie, o której Spółka powiadamiała w raporcie bieżącym ESPI nr 21/2016 z 11.10.2016 r.

Kontynuując realizację, podjętej w I kwartale 2017 roku i mającej na celu zapewnienie Spółce finansowania, decyzji o emisji obligacji korporacyjnych Spółka w okresie sprawozdawczym wyemitowała kolejne serie obligacji imiennych: F oraz G.

W kwartale, którego dotyczy raport, dokonano przydziału obligacji serii E (łącznie wartość, zarówno nominalna jak i emisyjna: 4 059 000 zł) oraz F (łącznie wartość, zarówno nominalna jak i emisyjna: 2 075 000 zł).

Informacje o emisjach zawarte zostały w raportach EBI (nr 35/2017 z 05.10.2017 r. – dla emisji E; nr 36/2017 z 16.10.2017 r. oraz 40/2017 z 28.11.2017 r. – dla emisji F; nr 43/2017 z 06.12.2017 r. – dla emisji G).

Kolejne działania (dotyczące przydziału obligacji serii G) nastąpiły po zakończeniu okresu sprawozdawczego.

Wypłata, płatnych kwartalnie, odsetek od obligacji odbywa się w należnych obligatariuszom kwotach oraz z zachowaniem terminów (por. raporty EBI nr 33, 34, 38 i 39 odpowiednio z 04.10.2017 r., 05.10.2017 r., 17.11.2017 r. oraz 24.11.2017 r.).

Trwa postępowanie administracyjne w Urzędzie Komisji Nadzoru Finansowego zmierzające do realizacji wniosku Spółki o zatwierdzenie Prospektu Emisyjnego co jest warunkiem koniecznym dla uruchomienia emisji akcji serii K z zachowaniem prawa poboru.

Spółka zakończyła, sygnalizowane w poprzednim raporcie kwartalnym, działania skutkujące utworzeniem własnego Działu Księgowego.

Wysokość kwot amortyzacyjnych wykazanych w poz. B I rachunku zysków i strat stanowi bezpośrednią pochodną zakupów o charakterze inwestycyjnym poczynionych w poprzednich okresach.

Najważniejszy wpływ na osiągnięte wyniki finansowe w roku 2017 miały następujące zdarzenia / wartości wykazane w rachunku zysków i strat:

- 1) Spółka rozliczyła częściowo dwa kontrakty długoterminowe według stopnia zaawansowania realizacji na dzień 31.12.2017 r., o których informowano w raportach bieżących ESPI nr 21/2016 i 29/2016,
- 2) na stałe koszty operacyjne Spółki największy wpływ miało utrzymanie i funkcjonowanie zakładów produkcyjnych, w tym głównie koszty zatrudnienia i amortyzacja oraz koszty ogólnozakładowe,
- 3) na koszty finansowe największy wpływ miały odsetki od pożyczek oraz koszty związane z wyemitowanymi w roku 2017 obligacjami.

Na pozycje wykazane w bilansie w porównaniu do wartości wykazanych na koniec poprzedniego roku obrotowego największy wpływ miały następujące zdarzenia:

- 1) wzrost należności krótkoterminowych w związku z realizacją i fakturowaniem kontraktu długoterminowego (kontrakt o którym informowano w raporcie ESPI nr 21/2016),
- 2) wykazanie w krótkoterminowych rozliczeniach międzyokresowych efektu wyceny kontraktów długoterminowych zgodnie z Art. 34a Ustawy o rachunkowości (kontrakty o których informowano w raportach ESPI nr 21/2016 i 29/2016),
- 3) wzrost zobowiązań długo- i krótkoterminowych w związku z kolejnymi emisjami obligacji,





- 4) wzrost biernych rozliczeń międzyokresowych w związku z wyceną kontraktów długoterminowych zgodnie z Art. 34a Ustawy o rachunkowości (kontrakty o których informowano w raportach ESPI nr 21/2016 i 29/2016).

Spółka nie przekazywała do publicznej wiadomości prognoz finansowych na 2017 r.

## 6. Struktura akcjonariatu (ze wskazaniem Akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu)

Na dzień opracowania raportu kapitał zakładowy LS Tech-Homes SA wynosi 17 430 643,- zł. Dzieli się on na 34 861 286 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,50 zł każda akcja. W tym:

- 6 000 000 akcji serii A,
- 6 200 000 akcji serii B,
- 3 500 000 akcji serii C,
- 1 000 000 akcji serii D,
- 2 500 000 akcji serii E,
- 1 800 000 akcji serii F,
- 2 000 000 akcji serii G,
- 6 000 000 akcji serii H,
- 4 227 642 akcje serii I oraz
- 1 633 644 akcje serii J.

Akcje serii A+D są wprowadzone do obrotu na rynku NewConnect.

W okresie od 14 listopada 2017 r. (tj. dnia opublikowania raportu okresowego za III kwartał 2017 r.) do dnia sporządzenia niniejszego raportu nie wpłynęło żadne zawiadomienie od Akcjonariusza (na podstawie art. 69 ustawy z 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych), które wskazywałoby na – skutkującą przekroczeniem któregośkolwiek z progów wskazanych w ww. ustawie – zmianę stanu posiadania któregośkolwiek z Akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% udziału (zarówno w kapitale jak i w głosach na Walnym Zgromadzeniu) lub przekroczenie przez nowy podmiot progu pięcioprocentowego.

W związku z powyższym Spółka nie posiada informacji o ewentualnym przekroczeniu przez któregośkolwiek posiadacza jej akcji progu 5 procent akcji (oraz głosów na Walnym Zgromadzeniu) jak również innego z progów określonych w art. 69 ust. 1 i 2 przedmiotowej ustawy.

W związku z objęciem akcji serii J w ramach zarejestrowanego kapitału warunkowego oraz związanego z powyższym podwyższenia kapitału zakładowego nieznacznym korektom (obniżeniu) uległy udziały procentowe poszczególnych znaczących Akcjonariuszy.

Stosownie zatem do posiadanych na dzień sporządzania raportu informacji, lista Akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu jest następująca:

#### Wykaz Akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu

Lp.	Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym	Udział w liczbie głosów
				%/	%/
1.	Mestivia Management Limited	6 000 000	6 000 000	17,21	17,21
2.	PFR Ventures sp. z o.o.	4 227 642	4 227 642	12,13	12,13
3.	Integra sp. z o.o. INVEST S.K.A.	3 288 450	3 288 450	9,43	9,43
4.	Leszek Surowiec	3 220 000	3 220 000	9,24	9,24
5.	Marek Sobieski	3 006 607	3 006 607	8,62	8,62
6.	Olivien Corp. Limited	1 900 000	1 900 000	5,45	5,45

#### 7. Informacja dotycząca liczby zatrudnionych osób

Według stanu na 31 grudnia 2017 r. zatrudnienie w Spółce wyniosło 95 osób (w przeliczeniu na pełne etaty: 92,75).

Wiceprezes Zarządu

Leszek Surowiec

Prezes Zarządu

Mirosław Pasleka

Raport LS Tech-Homes SA za IV kwartał 2017 roku został sporządzony zgodnie z aktualnym stanem faktycznym i prawnym. Uwzględnia w szczególności wymogi określone w § 5 ust. 4.1 i 4.2 Załącznika Nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu „Informacje bieżące i okresowe przekazywane w alternatywnym systemie obrotu na rynku New Connect”.