

LOKATY BUDOWLANE

Spółka akcyjna

Ul. Popularna 19/2 02-473 Warszawa

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY 2018

(1)

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
2. Bilans
3. Rachunek zysków i strat
4. Rachunek przepływów pieniężnych
5. Zestawienie zmian w kapitale własnym

Warszawa, marzec 2019

**WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA ROK OBROTOWY 2018
JEDNOSTKI
LOKATY BUDOWLANE
Spółka Akcyjna**

Nazwa jednostki: **LOKATY BUDOWLANE S.A.**

Siedziba jednostki: **02-473 Warszawa ul. Popularna 19/2**

Podstawowym przedmiotem działalności spółki jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem obiektów mieszkalnych i użytkowych poprzez wyodrębnione spółki celowe. W okresie obrotowym Spółka Akcyjna nadzorowała realizację przedsięwzięć inwestycyjnych przy ulicy Chłodnej i Dolnej w Warszawie, a także monitorowała działalność spółki zależnej Lokaty Budowlane Sp. z o.o., w której wynajmowany jest obiekt hotelowy operatorowi zewnętrznemu.

Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy i wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS 0000313202**.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony. Spółka ma przejściowe trudności z płynnością finansową. Szczegółowy opis zawarto w pkt. 10 informacji dodatkowej.

W okresie obrotowym Spółką zarządzał jednoosobowy zarząd w osobie Prezesa Marka Kwiatkowskiego.

Roczne sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w co najmniej 12-tu kolejnych miesiącach i dłużej.

Sprawozdanie finansowe sporządzono zgodnie z wymogami Ustawy o Rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (z późniejszymi zmianami) obowiązującymi jednostki gospodarcze.

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

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 w okresie 5-ciu lat.

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 jest odnoszone bezpośrednio w koszty działalności operacyjnej i ujmowane w ewidencji pozabilansowej.

Stawki amortyzacyjne stosowane w LOKATY BUDOWLANE S.A. dla zakupionych nowych środków trwałych o wartości początkowej 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 obejmują grunty w Świącicach oraz lokal biurowy przy ulicy Popularnej 19/2 w Warszawie wraz z wyposażeniem i przypisanymi środkami transportu.

Amortyzacja bilansowa środków trwałych wynika z zastosowanych stawek amortyzacyjnych (zgodnie z załącznikiem do ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych).

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 i pożyczek długoterminowych udzielonych podmiotom powiązanym. Są zaliczane do aktywów trwałych i wyceniane według ceny nabycia pomniejszonej o ewentualną utratę wartość, a w przypadku udzielonych pożyczek długoterminowych powiększone o naliczone odsetki wynikające z zapisów zawartych umów.

Inwestycje krótkoterminowe dotyczą pożyczek udzielonych innym podmiotom. Są zaliczane do aktywów obrotowych i wyceniane 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 kursie średnim z dnia poprzedniego ustalonym dla danej waluty przez NBP.

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 z dnia poprzedniego ustalonym dla danej waluty przez NBP.

Operacje gospodarcze w walutach obcych dotyczące regulowania (zapłaty) zobowiązań z rachunku bankowego ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia po kursie średnim z dnia poprzedniego ustalonym dla danej waluty przez NBP.

Operacje zakupu walut, jak również operacje przewalutowania 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 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. W rozliczeniach międzyokresowych przychodów ujmuje się również wpływy z tytułu

sprzedaży aktywów finansowych i rzeczowych (aktywów trwałych), co do których przeniesienie prawa własności nastąpi w późniejszym okresie.

Odroczony podatek dochodowy

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

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

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

Kapitał własny

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

Przychody, koszty i wynik finansowy

Spółka sporządza rachunek zysków i strat według wariantu porównawczego.

Na wynik finansowy netto składają się:

- wynik na działalności operacyjnej
- wynik na operacjach finansowych
- obowiązkowe obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, który obejmuje część bieżącą i część odroczoną; część odroczonego w rachunku zysków i strat stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresu sprawozdawczego.

Szczegółowy opis zasad ewidencji i metod wyceny aktywów i pasywów Lokat Budowlanych S.A. jest zawarty w dokumencie „Zasady (polityka) rachunkowości” obowiązującym w Spółce Akcyjnej, jak również w jednostkach powiązanych od dnia 1 stycznia 2013 roku. Dokument ten jest na bieżąco aktualizowany. Stanowi wykładnię prawa dla jednostki dominującej i jednostek powiązanych w zakresie prowadzenia rachunkowości.

Świadczymy usługi
doradcze i
konsultingowe

Dyrektor Finansowy
Lech Dudek

LOKATY BUDOWLANE S.A.
ul. Popularna 19 Isk. 2
02-473 Warszawa
tel. 22 241 19 91, fax: 22 241 19 99
NIP: 521-807-99-99, REGON: 141929121

PREZES ZARZĄDU

Dr. Marek Kwiatkowski

Warszawa dn. 11.03.2019

AKTYWA	na dzień		PASYWA	na dzień	
	31-12-2018	31-12-2017		31-12-2018	31-12-2017
A. AKTYWA TRWAŁE	36 640 723,44	41 619 694,28	A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	2 876 649,50	3 342 174,79
I. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	0,00	0,00	I. KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	14 188 632,00	14 188 632,00
1. Koszty praw rozwojowych			II. KAPITAŁ (FUNDUSZ) ZAPASOWY	2 193 736,80	2 193 736,80
2. Wartość firmy			III. KAPITAŁ (FUNDUSZ) Z AKTUALIZACJI WYNIKÓW		
3. Inne wartości niematerialne i prawne			IV. POZOSTAŁE KAPITAŁY (FUNDUSZE) REZERWOWE		
4. Zaliczeń na wartości niematerialne i prawne			V. ZYSK (STRATA) Z LAT UBIEGŁYCH	-13 020 194,01	-12 311 282,81
II. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	1 272 464,05	1 491 287,91	VI. ZYSK (STRATA) NETTO	-485 525,29	-708 911,20
1. Środki trwałe	1 272 464,05	1 491 287,91	VII. ODPISY Z ZYSKU NETTO W CIĄGU ROKU OBROTOWEGO (wielkość ujemna)		
a) grunty (w tym prawo do użytkowania wieczystego gruntu)	1 048 640,00	1 048 640,00	B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	36 727 854,86	43 451 394,55
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	220 072,89	438 306,71	REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	304 649,34	529 735,72
c) urządzenia techniczne i maszyny			1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	304 649,34	529 735,72
d) środki transportu			2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
e) inne środki trwałe	3 751,36	6 251,20	- długoterminowa		
2. Środki trwałe w budowie			- krótkoterminowa		
3. Zaliczeń na środki trwałe w budowie			3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
III. NALEŻNOŚCI DŁGOTERMINOWE	0,00	947 137,90	- długoterminowa		
1. Od jednostek powiązanych	0,00	947 137,90	- krótkoterminowa		
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			II. ZOBOWIĄZANIA DŁGOTERMINOWE	21 453 121,64	23 462 495,02
3. Od pozostałych jednostek			1. Wobec jednostek powiązanych	17 089 494,99	18 226 131,13
IV. INWESTYCJE DŁGOTERMINOWE	34 504 129,57	37 784 197,76	2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
1. Nieruchomości			3. Wobec pozostałych jednostek	4 363 636,65	5 236 363,89
2. Wartości niematerialne i prawne			a) kredyty i pożyczki	4 363 636,65	5 236 363,89
3. Długoterminowe aktywa finansowe	34 504 129,57	37 784 197,76	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
a) w jednostkach powiązanych	34 504 129,57	37 784 197,76	c) inne zobowiązania finansowe		
- udziały lub akcje	30 452 816,66	30 003 216,66	d) zobowiązania wekslowe		
- inne papiery wartościowe			e) inne		
- udzieleno pożyczki	4 051 312,91	7 780 981,10	III. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	11 768 879,60	15 913 833,07
- inne długoterminowe aktywa finansowe			1. Wobec jednostek powiązanych	6 942 824,57	1 247 855,62
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	2. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- udziały lub akcje			- do 12 miesięcy		
- inne papiery wartościowe			- powyżej 12 miesięcy		
- udzieleno pożyczki			b) inne	6 942 824,57	1 247 855,62
- inne długoterminowe aktywa finansowe			3. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	4. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- udziały lub akcje			- do 12 miesięcy		
- inne papiery wartościowe			- powyżej 12 miesięcy		
- udzieleno pożyczki			b) inne		
- inne długoterminowe aktywa finansowe			5. Wobec pozostałych jednostek	4 826 055,03	14 665 977,45
4. Inne inwestycje długoterminowe			a) kredyty i pożyczki	4 832 427,24	5 015 474,24
V. DŁGOTRWAŁE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	764 129,82	1 397 070,69	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		9 573 000,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	764 129,82	1 397 070,69	c) inne zobowiązania finansowe		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe			d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	19 489,54	14 902,86
B. AKTYWA OBROTOWE	3 063 780,92	5 173 875,08	- do 12 miesięcy	19 489,54	14 902,86
I. ZAPASY	1 259,79	0,00	- powyżej 12 miesięcy		
1. Materie			e) zaliczeń otrzymane na dostawy		
2. Półprodukty i produkty w toku			f) zobowiązania wekslowe		
3. Produkty gotowe			g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	42 833,64	50 098,65
4. Towary			h) z tytułu wynagrodzeń	29 545,28	7 501,50
5. Zaliczeń na dostawy i usługi	1 259,79		i) inne	101 759,33	5 000,00
II. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	2 462 296,06	2 998 039,35	4. Fundusze specjalne		
1. Należności od jednostek powiązanych	2 396 411,65	2 907 007,38	IV. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	3 201 204,28	3 545 330,74
a) z tytułu dost. i usług, o okresie spłaty:	24 218,50	30 700,50	1. Ujemna wartość firmy	1 779 008,80	1 933 705,24
- do 12 miesięcy	24 218,50	30 700,50	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	1 422 195,48	1 611 625,50
- powyżej 12 miesięcy			- długoterminowe		
b) inne	2 372 193,15	2 876 306,88	- krótkoterminowe	1 422 195,48	1 611 625,50
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	SUMA PASYWÓW	39 604 504,36	46 793 569,34
a) z tytułu dost. i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00			
- do 12 miesięcy					
- powyżej 12 miesięcy					
b) inne					
3. Należności od pozostałych jednostek	85 884,41	91 031,97			
a) z tytułu dost. i usług, o okresie spłaty:	328,41	2 681,40			
- do 12 miesięcy	328,41	2 681,40			
- powyżej 12 miesięcy					
b) z tytułu podatków, dost. i cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	64 449,00	79 243,00			
c) inne	1 107,00	9 107,57			
d) dochódzone na drodze sądowej					
III. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	157 425,95	144 180,51			
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	157 425,95	144 180,51			
a) w jednostkach powiązanych	148 369,58	142 046,07			
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzieleno pożyczki	148 369,58	142 046,07			
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00			
- udziały i akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzieleno pożyczki					
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	9 056,37	2 134,44			
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	9 056,37	2 134,44			
- inne środki pieniężne					
- inne aktywa pieniężne					
2. Inne inwestycje krótkoterminowe					
IV. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	442 799,12	2 031 655,22			
C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY					
D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE					
SUMA AKTYWÓW	39 604 504,36	46 793 569,34			

Stwierdziłem, że Księga jest
[Podpis]
 Agnieszka Gajda

Dyrektor Finansowy
[Podpis]
 Lech Dudek

LOKATY BUDOWLANE S.A.
 ul. Popońska 19 lok. 2
 02-473 Warszawa
 tel. 22 241 19 01, fax 22 241 19 80
 NIP: 524-265-00-69, REGON: 14105364


PREZES ZARZĄDU

inż. Marek Świątkowski

[Podpis]

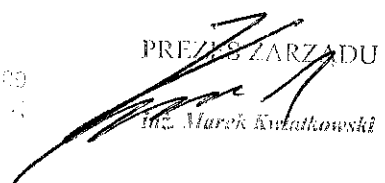
Rachunek zysków i strat
za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018

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


Dyrektor Finansowy


Lech Dudek

LOKATY BUDOWLANE S.A.
ul. Popławska 11 lok. 2
02-473 Warszawa
tel. 22 341 19 01, fax 22 341 19 00
NIP: 524-003-00-09, REGON: 14205414


PREZYS ZARZĄDU
Marek Kubicki

Rachunek przepływów pieniężnych
za lata 2017 - 2018

	31-12-2018	31-12-2017
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	-465 525,29	-708 911,20
II. Korekty razem	223 548,75	1 794 258,46
1. Amortyzacja	12 132,80	27 523,90
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	297 742,74	-742 598,56
3. Odsetki i udziały w zyskach		
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		
5. Zmiana stanu rezerw		
6. Zmiana stanu zapasów	-1 259,79	87 171,59
7. Zmiana stanu należności	535 743,29	309 705,51
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-3 956 906,47	1 465 345,29
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1 588 856,10	-430 027,02
10. Inne korekty	1 747 240,28	1 077 137,75
III. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej (I+II)	-241 976,54	1 085 347,26
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	182 069,98	13 008,13
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	171 069,98	13 008,13
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3. Z aktywów finansowych, w tym:	11 000,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	11 000,00	
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- zbycie aktywów finansowych		
- dywidendy i udziały w zyskach		
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
- odsetki		
- inne wpływy z aktywów finansowych		
4. Inne wpływy inwestycyjne		
II. Wydatki	275 000,00	3 000,00
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		3 000,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3. Na aktywa finansowe, w tym:	275 000,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	275 000,00	
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- nabycie aktywów finansowych		
- udzielone pożyczki długoterminowe		
4. Inne wydatki inwestycyjne		
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-92 930,02	10 008,13
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	2 638 072,25	1 717 043,20
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2. Kredyty i pożyczki, w tym zwrócone pożyczki z odsetkami	2 638 072,25	1 717 043,20
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4. Inne wpływy finansowe - odsetki bankowe		
II. Wydatki	2 296 243,76	3 049 419,33
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3. Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku		
4. Spłaty kredytów i pożyczek	872 727,24	872 727,24
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8. Odsetki od kredytu i pożyczek	1 050 016,52	1 315 792,09
9. Inne wydatki finansowe - pożyczki udzielone/spłacone	373 500,00	860 900,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	341 828,49	-1 332 376,13
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	6 921,93	-237 020,74
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	6 921,93	-237 020,74
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F. Środki pieniężne na początek okresu	2 134,44	239 155,18
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	9 056,37	2 134,44
- o ograniczonej możliwości dysponowania		

Staw Biłkowski
[Podpis]

Dyrektor Finansowy
[Podpis]
Łech Dudek

LOKATY BUDOWLANE S.A.
ul. Popularna 19 lok. 2
02-473 Warszawa
tel. 22 241 18 81, fax 22 241 18 80
NIP: 525 203 00 00, REGON: 141520111

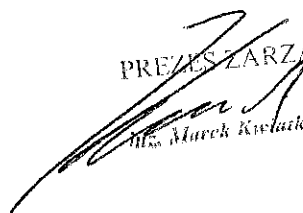
PREZES ZARZĄDU
[Podpis]
Int. Marek Kwiatkowski

Zestawienie zmian w kapitale własnym
za lata 2017 - 2018

Wyszczególnienie	Zmiany w składnikach kapitału własnego w roku	
	31-12-2018	31-12-2017
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	3 342 174,79	4 051 085,99
- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
- korekty błędów		
I. a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	3 342 174,79	4 051 085,99
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	14 168 632,00	14 168 632,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
a) zwiększenie z tytułu:	0,00	0,00
wydania udziałów (emisji akcji)		
b) zmniejszenie z tytułu:	0,00	0,00
umorzenia udziałów (akcji)		
wyłączenia konsolidacyjne		
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
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00
a) zwiększenie z tytułu	0,00	0,00
emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
z podziału zysku (ustawowo)		
z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
sprzedaż udziałów własnych powyżej ceny nabycia		
aktualizacji zbytych środków trwałych		
przeniesienia równowartości akcji własnych z kapitału rezerwowego		
b) zmniejszenia z tytułu	0,00	0,00
pokrycie straty		
straty na sprzedaży udziałów poniżej ceny nabycia		
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
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a) zwiększenie z tytułu:	0,00	0,00
-		
b) zmniejszenie z tytułu:	0,00	0,00
zbycia środków trwałych		
-		
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
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a) zwiększenie z tytułu:	0,00	0,00
-		
b) zmniejszenie z tytułu:	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	-12 311 282,81	-11 510 913,93
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
- korekty błędów		
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a) zwiększenie z tytułu:	0,00	0,00
-		
b) zmniejszenie z tytułu:	0,00	0,00
-		
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-12 311 282,81	-11 510 913,93
- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
- korekty błędów		
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-12 311 282,81	-11 510 913,93
a) zwiększenia z tytułu:	-708 911,20	-800 368,88
przeniesienie straty z roku 2016 do pokrycia		-800 368,88
przeniesienie straty z roku 2017 do pokrycia	-708 911,20	
wyłączenia konsolidacyjne		
korekta wyniku finansowego 2015		
b) zmniejszenie z tytułu:	0,00	0,00
korekta wyniku finansowego		
-		
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-13 020 194,01	-12 311 282,81
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-13 020 194,01	-12 311 282,81
6. Wynik netto	-465 525,29	-708 911,20
a) zysk netto		
b) strata netto	-465 525,29	-708 911,20
c) odpisy z zysku		
d) wyłączenia konsolidacyjne		
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	2 876 649,50	3 342 174,79
III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)		


Dyrektor Finansowy
Lech Dudek

LOKATY BUDOWLANE S.A.
ul. Popularna 19/2
02-473 Warszawa
tel. 22 641 19 01, fax 22 641 19 02
NIP: 525-203-99-60, REGON: 143262314


PREZES ZARZĄDU
Marek Kwiatkowski

LOKATY BUDOWLANE

Spółka akcyjna

Ul. Popularna 19/2 02-473 Warszawa

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY 2018

(2)

1. Informacje objaśniające do bilansu i rachunku zysków i strat
2. Załączniki

Warszawa, marzec 2019

**Informacja objaśniająca do sprawozdania finansowego
za rok obrotowy 2018
jednostki
LOKATY BUDOWLANE
Spółka Akcyjna**

sporządzona zgodnie z załącznikiem nr 1 do ustawy o Rachunkowości z dnia 29 września
1994 roku (z późniejszymi zmianami)

1.

1.1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia.

Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych oraz inwestycji długoterminowych przedstawiono w załącznikach nr 1 i 2.

1.2. Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych.

W roku obrotowym 2018 nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość długoterminowych aktywów niefinansowych.

1.3. Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwota wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz w art. 44b ust. 10.

Nie występują.

1.4. Wartość gruntów użytkowanych wieczysto.

Nie występują.

1.5. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu leasingu.

W roku obrotowym 2018 Spółka nie używała środków trwałych na podstawie umów najmu, dzierżawy i leasingu.

1.6. Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przysługują.

Nie występują.

1.7. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu na koniec roku obrotowego.

Nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość należności w roku obrotowym jak i w latach poprzednich.

1.8. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych.

Strukturę własności kapitału podstawowego przedstawia załącznik nr 3.

1.9. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.

Zmiany stanów wymienionych kapitałów przedstawiono w zestawieniu zmian kapitałów (funduszy) własnych za rok 2018.

1.10. Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy.

Zarząd przedstawi Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy propozycję pokrycia straty netto 465.525,29 PLN powstałej w roku 2018 z zysków przyszłych okresów.

1.11. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym.

Zmiany stanu rezerw przedstawia załącznik nr 4.

1.12. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową okresie spłaty.

Analizę czasową zobowiązań długoterminowych przedstawiono w załączniku nr 5.

1.13. Łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń.

Spółka wykazuje w swoich zobowiązaniach kredyt inwestycyjny zaciągnięty w PKO BP w roku 2010 na kwotę 12.000.000 PLN z przeznaczeniem na budowę obiektu Hotelu w Świącicach. Stan kredytu na koniec roku 2018 to kwota **5.236.363,89 PLN**. Kredyt ten jest zabezpieczony prawem własności do Hotelu w Świącicach. Hotel w Świącicach wraz z całą infrastrukturą został przeniesiony w czerwcu 2015 roku aportem jako zorganizowana część przedsiębiorstwa do spółki Lokaty Budowlane Sp. z o.o. w zamian za udziały. Spółka Akcyjna posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki zależnej.

1.14. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie.

Stany czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych na koniec roku obrotowego 2018 i roku poprzedzającego przedstawia załącznik nr 6.

1.15. W przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową.

Składniki aktywów i pasywów wykazane w więcej niż jednej pozycji bilansu przedstawia załącznik nr 7.

1.16 Łączna kwota zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń: odrębnie należy wykazać informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych.

Spółka wykazuje w swoich zobowiązaniach kredyt inwestycyjny zaciągnięty w PKO BP w roku 2010 na kwotę 12.000.000 PLN z przeznaczeniem na budowę obiektu Hotelu w Świącicach. Stan kredytu na koniec roku 2018 to kwota 5.236.363,89 PLN. Kredyt ten jest zabezpieczony prawem własności do Hotelu w Świącicach. Hotel w Świącicach wraz z całą infrastrukturą został przeniesiony w czerwcu 2015 roku aportem jako zorganizowana część przedsiębiorstwa do spółki Lokaty Budowlane Sp. z o.o. w zamian za udziały. Spółka Akcyjna posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki zależnej.

Spółka wyemitowała w roku 2016 obligacje serii B (3.467 sztuk o wartości nominalnej 1.000 PLN za sztukę) oraz obligacje serii C (5.527 sztuk o wartości nominalnej 1.000 PLN za sztukę) na sfinansowanie inwestycji przy ulicy Dolnej 43/45 w Warszawie. Termin wykupu obligacji przypadał na 9 czerwiec 2017 roku. Spółka wydłużyła termin wykupu do 30 czerwca 2018 roku rolując obligacje serii B na obligacje D (do 3.724 sztuk o wartości nominalnej 1.000 PLN za sztukę) i obligacje serii C na obligacje serii E (do 5.849 sztuk o wartości nominalnej 1.000 PLN za sztukę). Roszczenia Obligatariuszy z obligacji serii D były zabezpieczone hipoteką na nieruchomości do wysokości 4.841.200 PLN, natomiast roszczenia wynikające z obligacji serii E hipoteką do wysokości 7.603.700 PLN. Wykup obligacji nastąpił poprzez przeniesienie prawa własności 853 m² lokalu użytkowego obiektu budowanego przy ulicy Dolnej w Warszawie w ramach umowy przedwstępnej sprzedaży.

Spółka Akcyjna poręczyła kredyt na kwotę 8.000.000 PLN (Protokół Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. z dnia 27.11.2014 roku, uchwała nr 1/2014 – wyrażenie zgody na zaciągnięcie przez spółkę Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. kredytu do wysokości 8.000.000 PLN na sfinansowanie inwestycji realizowanej przy ulicy Chłodnej w Warszawie). Kredyt został zaciągnięty przez jednostkę

zależną Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. w roku 2015. I transza kredytu wpłynęła do spółki zależnej w miesiącu lipcu 2015, a kolejne w roku 2016 i 2017. Do dnia 31 grudnia 2018 roku Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. spłaciła 6.124.809,35 PLN. Stan zadłużenia Spółki zależnej z tytułu zaciągniętego kredytu wynosi na koniec roku obrotowego 1.875.190,65 PLN.

1.17. W przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:

- a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,
- b) dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym – wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,
- c) tabelę zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego.

Nie występują składniki aktywów wyceniane według wartości godziwej.

1.18. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w:

- a) art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (Dz. U. z 2017 r. poz. 1876, 2361 i 2491 oraz z 2018 r. poz. 62),
- b) art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2065, 2486 i 2491 oraz z 2018 r. poz. 62).

Nie występują środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT.

2.

2.1. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (rynk geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług.

Strukturę rzeczową i terytorialną przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów przedstawia załącznik nr 8.

2.2. W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych.

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

2.3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.

2.4. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

W roku obrotowym Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

2.5. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidywanej do zaniechania w roku następnym.

W roku 2018 Spółka nie uzyskała przychodów i nie poniosła kosztów z tytułu działalności zaniechanej. W roku następnym nie przewiduje zaniechać żadnej z prowadzonych działalności.

2.6. Rozliczenie różnic pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto.

Rozliczenie różnic pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym brutto przedstawia załącznik nr 9a i 9b.

2.7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków w budowie w roku obrotowym.

Nie występują środki trwałe w budowie.

2.8. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym.

Nie dotyczy Spółki.

2.9. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska.

Lokalizacja	2018	2019
Biuro - ul. Grzybowska 2/241	0,00	20 000,00
Razem	0,00	20 000,00

2.10. Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub, które wystąpiły incydentalnie.

Nie występują przychody o nadzwyczajnej wartości lub, które miałyby charakter incydentalny.

2.11. Informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art. 33 ust. 2 do wartości niematerialnych i prawnych.

Nie dotyczy Spółki.

3. Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych kursy przyjęte do ich wyceny.

DZIEŃ BILANSOWY	31.12.2018
Tabela kursów NBP	252/A/NBP/2018 z dnia 31.12.2018
Kurs EUR	4,3000
Kurs USD	3,7597

4. Objasnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych, należy wyjaśnić przyczyny.

Rachunek przepływów pieniężnych Spółki został sporządzony metodą pośrednią. Dział A przepływów obejmuje wpływy i wydatki środków pieniężnych działalności operacyjnej. Zostały one ustalone drogą korekt wyniku finansowego netto roku obrotowego 2018. Korekty te dotyczą przede wszystkim tych kosztów, które nie stanowią wydatków a więc „kosztów niepieniężnych”, a także tych pozycji pieniężnych, które dotyczą działalności inwestycyjnej i finansowej. Dział B i C przepływów obejmuje faktyczne wpływy i wydatki środków pieniężnych działalności inwestycyjnej i finansowej. Korekty wyniku finansowego netto roku obrotowego 2018 dotyczą zmiany stanu zapasów, należności i zobowiązań krótkoterminowych, zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych, a także wyłączenia naliczonych odsetek od pożyczek otrzymanych, odsetek od pożyczek udzielonych, dokonanych korekt odsetek, odpisów z tytułu ujemnej wartości firmy, wyniku na różnicach kursowych i sprzedaży aktywów rzeczowych.

5. Informacje o:

5.1. Charakter i cel gospodarczy zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.

Nie występują umowy nieuwzględnione w bilansie, które miałyby wpływ na ocenę sytuacji majątkowej Spółki.

5.2. Transakcje (wraz z ich kwotami) zawarte przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych

transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.

Nie występują transakcje ze stronami powiązanymi zawarte przez Spółkę na innych warunkach niż rynkowe.

5.3. Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie, z podziałem na grupy zawodowe.

Informację o przeciętnym zatrudnieniu w roku obrotowym zawiera poniższa tabela:

Stan zatrudnienia w osobach	31.12.2017	31.12.2018
	5	4

5.4. Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu.

Opis	Rok obrotowy 2018
Członkowie organu zarządzającego - Zarząd	93 579,18
Członkowie organu nadzorującego - RN	24 048,00
Pozostali pracownicy i współpracownicy	202 216,18
Razem	319 843,36

5.5. Kwota zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów.

Nie udzielono kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących Spółki.

5.6. Wynagrodzenia biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:

- a) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego,
 - ✓ wynagrodzenie netto – 5.800,00 PLN
- b) inne usługi atestacyjne,
 - ✓ nie wystąpiły

c) usługi doradztwa podatkowego,

✓ nie wystąpiły

d) pozostałe usługi,

✓ nie wystąpiły

6.

6.1. Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju.

W roku obrotowym 2018 nie odniesiono na kapitał (fundusz) własny przychodów i kosztów z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych.

6.2. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki.

Po dniu bilansowym nie wystąpiły istotne zdarzenia nieuwzględnione w sprawozdaniu finansowym Spółki, które miałyby znaczący wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.

6.3. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny.

Nie dokonano w roku obrotowym, istotnych zmian w zasadach (polityce) rachunkowości, w tym metod wyceny, które miałyby znaczący wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.

6.4. Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

W roku obrotowym jednostka nie dokonywała istotnych zmian w zasadach (polityce) rachunkowości. Zatem porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy jest zapewniona.

7.

7.1. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji w tym:

a) nazwa, zakres działalności wspólnego przedsięwzięcia,

b) procentowy udział,

c) część wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,

- d) zobowiązania zaciągnięte na potrzeby wspólnego przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników trwałych,
- e) część zobowiązań wspólnie zaciągniętych,
- f) przychody uzyskane ze wspólnego przedsięwzięcia i koszty z nimi związane,
- g) zobowiązania warunkowe i inwestycyjne dotyczące wspólnego przedsięwzięcia,

W roku obrotowym jednostka nie podejmowała wspólnych przedsięwzięć, wyłączonych z konsolidacji.

7.2. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi.

Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi przedstawia załącznik nr 10.

7.3. Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki, z podaniem informacji o procencie posiadanego zaangażowania w kapitale oraz kwocie kapitału własnego i zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy.

Nie dotyczy Spółki.

7.4. Jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o:

- a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstępnie od konsolidacji,
- b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu jego publikacji,
- c) podstawowych wskaźnikach ekonomiczno-finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym,
- d) rodzaju stosowanych standardów rachunkowości (krajowych czy międzynarodowych) przez jednostki powiązane,

Spółka Akcyjna jako jednostka dominująca w grupie nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Zgodnie z art. 56 ust.1 pkt. 1-2 ustawy o Rachunkowości Spółka nie spełnia warunków obligujących do sporządzania takiego sprawozdania:

- przed konsolidacją - łączne średnioroczne zatrudnienie w grupie w przeliczeniu na pełne etaty poniżej 250 osób, a łączne przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i operacji finansowych w grupie poniżej kwoty 76.800.000 PLN,
- po konsolidacji - łączne średnioroczne zatrudnienie w grupie w przeliczeniu na pełne etaty poniżej 250 osób, a łączne przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i operacji finansowych w grupie poniżej kwoty 64.000.000 PLN.

W związku z powyższym odstąpiono od konsolidacji.

7.5. Informacje o:

- a) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi

spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne,

- b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne,

Sprawozdanie finansowe Spółki nie podlega konsolidacji.

7.6. Nazwa, adres siedziba zarządu lub siedziba statutowa jednostki oraz forma prawna każdej z tych jednostek, których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową.

Spółka nie jest współnikiem w innych jednostkach ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową.

8. W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie:

- 1) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia,
 - a) firmę i opis przedmiotu działalności spółki przejętej,
 - b) liczbę wartość nominalną udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,
 - c) cenę przejęcia, wartość aktywów netto wg wartości godziwej spółki przejętej na dzień połączenia, wartość firmy lub ujemną wartość firmy i opis zasad ich amortyzacji;
- 2) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów,
 - a) firmy i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru,
 - b) liczbę wartość nominalną udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,
 - c) przychody i koszty, zyski i straty oraz zmiany w kapitałach własnych połączonych spółek za okres od początku roku obrotowego, w ciągu którego nastąpiło połączenie, do dnia połączenia.

W roku obrotowym nie nastąpiło połączenie jednostki z innym podmiotem gospodarczym.

9. W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane, oraz opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności.

Jako generalny wykonawca Spółka Akcyjna zakończy w roku 2019 realizację obiektu mieszkalnego przy ulicy Chłodnej i obiektu użytkowego przy ulicy Dolnej w Warszawie. Przejściowe trudności związane z pozyskaniem dodatkowych źródeł finansowania na dokończenie obiektu użytkowego przy ulicy Dolnej mogą wpływać na zachwianie płynności finansowej Spółki Akcyjnej. Po uzyskaniu kredytu inwestycja przy ulicy Dolnej

zostanie dokończona, a zyski z uzyskane ze sprzedaży obiektu zostaną zainwestowane w dalszą działalność.

10. Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki.

Nie występują.

Samodzielna Księgowa

Agnieszka Gągańska

Dyrektor Finansowy

Lech Dudek

LOKATY BUDOWLANE S.A.

ul. Popularna 19 lok. 2

02-473 Warszawa

tel. 22 241 19 91, fax: 22 241 19 89

NIP: 524-265-99-69, REGON: 141555504

PREZES ZARZĄDU

inż. Marek Kwiatkowski

Warszawa dn. 11.03.2019

Załączniki do Informacji objaśniającej za rok 2018

- Załącznik nr 1** Stan środków trwałych na dzień 31.12.2018
- Załącznik nr 2** Inwestycje długoterminowe na dzień 31.12.2018
- Załącznik nr 3** Struktura kapitału akcyjnego na dzień 31.12.2018
- Załącznik nr 4** Rezerwy wg stanu na dzień 31.12.2018
- Załącznik nr 5** Analiza czasowa zobowiązań długoterminowych i krótkoterminowych wg stanu na dzień 31.12.2018
- Załącznik nr 6** Rozliczenia międzyokresowe (czynne i bierno) wg stanu na dzień 31.12.2018
- Załącznik nr 7** Składniki aktywów i pasywów wykazane w więcej niż jednej pozycji bilansu
- Załącznik nr 8** Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów w roku 2018
- Załącznik nr 9a** Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego brutto – z zysków kapitałowych
- Załącznik nr 9b** Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego brutto – pozostała działalność
- Załącznik nr 10** Transakcje z jednostkami powiązаныmi wg stanu na dzień 31.12.2018

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE - WARTOŚĆ POZĄTKOWA I ICH UMORZENIE										
Lp	Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Razem	
1	Wartość brutto - stan na początek okresu	1 048 640,00	507 192,26	32 508,37	24 791,54	65 000,00	0,00	0,00	1 678 132,17	
2	Zwiększenia z tytułu:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	- przejęcia ze środków trwałych w budowie								0,00	
	- zakup								0,00	
	- aport, darowizna								0,00	
	- używane na podstawie umowy leasingu operacyjnego								0,00	
	- aktualizacja wartości								0,00	
	- inne korekty								0,00	
3	Zmniejszenia z tytułu:	0,00	243 763,62	0,00	401,30	0,00	0,00	0,00	244 164,92	
	- sprzedaż		243 763,62		401,30				244 164,92	
	- likwidacja								0,00	
	- darowizna, aport								0,00	
	- aktualizacja wartości								0,00	
	- inne korekty								0,00	
4	Wartość brutto - stan na koniec okresu	1 048 640,00	263 428,64	32 508,37	24 390,24	65 000,00	0,00	0,00	1 433 967,25	
5	Umorzenie - stan na początek okresu	0,00	70 795,55	32 508,37	24 791,54	58 748,80	0,00	0,00	186 844,26	
6	Zwiększenia umorzenia z tytułu:	0,00	9 632,76	0,00	0,00	2 499,84	0,00	0,00	12 132,60	
	- amortyzacja (umorzenie):	0,00	9 632,76	0,00	0,00	2 499,84	0,00	0,00	12 132,60	
a	amortyzacja (umorzenie) k.u.p.								0,00	
b	amortyzacja (umorzenie) n.k.u.p.								0,00	
	- aktualizacja wartości								0,00	
	- inne korekty								0,00	
7	Zmniejszenia umorzenia z tytułu:	0,00	37 072,36	0,00	401,30	0,00	0,00	0,00	37 473,66	
	- sprzedaż		37 072,36		401,30				37 473,66	
	- likwidacja								0,00	
	- darowizna, aport								0,00	
	- aktualizacja wartości								0,00	
	- inne korekty								0,00	
8	Umorzenie - stan na koniec okresu	0,00	43 355,95	32 508,37	24 390,24	61 248,64	0,00	0,00	161 503,20	
9	Wartość netto - stan na koniec okresu	1 048 640,00	220 072,69	0,00	0,00	3 751,36	0,00	0,00	1 272 464,05	
10	Stożenie umorzenia w % B.O.	X	13,96%	100,00%	100,00%	90,38%	X	X	11,13%	
11	Stożenie umorzenia w % B.Z.	X	16,46%	100,00%	100,00%	94,23%	X	X	11,26%	

Dyrektor Finansowy
Jan Sudek

Szanowny Panie,
Agnieszko,
Agnieszka Cichowska

LOKATY BUDOWLANE S.A.
ul. Poczarska 16 lok. 2
02-478 Warszawa
tel. 22 241 19 91, fax 22 241 10 10
NIP 524-003-90-63, REGON 141350791

PREZES Zarządu
mgr Marek Kwiatkowski

1 272 464,05

Inwestycje długoterminowe
wg stanu na dzień 31.12.2018

Inwestycje długoterminowe	
Udziały w innych jednostkach	30 452 816,66

Podmiot	Liczba udziałów / akcji	Cena udziału	Wartość udziałów	Udział %
Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A.	500	100,00	50 000,00	100,0%
Lokaty Budowlane Rybnicka Sp. z o.o.	38 710	50,00	1 935 500,00	100,0%
Produkcja Wydarzeń Sp. z o.o.	100	100,00	1 945 316,66	100,0%
Lokaty Budowlane Sp. z o.o.	488 890	50,00	24 444 500,00	100,0%
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	102	50,00	475 000,00	93,0%
Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o.	32 050	50,00	1 602 500,00	86,0%
			30 452 816,66	

Podmiot	Stan na B.O. 2018	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na B.Z. 2018
Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A.	50 000,00	0,00	0,00	50 000,00
Lokaty Budowlane Rybnicka Sp. z o.o.	1 935 500,00	0,00	0,00	1 935 500,00
Produkcja Wydarzeń Sp. z o.o.	1 945 316,66	0,00	0,00	1 945 316,66
Lokaty Budowlane Sp. z o.o.	24 444 500,00	0,00	0,00	24 444 500,00
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	5 000,00	470 000,00	0,00	475 000,00
Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o.	1 602 500,00	0,00	0,00	1 602 500,00
Medycyna Estetyczna Dr Ertuganow Sp. z o.o.	20 400,00	0,00	20 400,00	0,00
	30 003 216,66	470 000,00	20 400,00	30 452 816,66

Inwestycje długoterminowe
wg stanu na dzień 31.12.2018

Inwestycje długoterminowe	
Pożyczki długoterminowe	4 051 312,91

Podmiot	Termin spłaty	Kwota pożyczek
Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A.	31-12-2020	2 578 485,26
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	31-12-2020	1 472 827,65
		4 051 312,91

Podmiot	Stan na B.O. 2018	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na B.Z. 2018
Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o.	3 440 745,72	424 621,85	3 865 367,57	0,00
Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A.	2 412 579,25	182 406,01	16 500,00	2 578 485,26
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	1 360 944,11	111 883,54	0,00	1 472 827,65
Lokaty Budowlane Rybnicka Sp. z o.o.	566 712,02	77 073,81	643 785,83	0,00
	7 780 981,10	795 985,21	4 525 653,40	4 051 312,91

A. Gajda

Dyrektor Finansowy

Jan Dufek

LOKATY BUDOWLANE S.A.
ul. Popularna 15, Pił. 2
02-473 Warszawa
tel. 22 241 19 51, fax 22 241 19 52
NIP: 524-203-89-03, REGON: 141701213

Marek Kwiatkowski
PRZESZARZĄDU

Struktura własności kapitału podstawowego wg stanu na dzień 31.12.2018

Kapitał podstawowy	14 168 632,00
Liczba akcji	44 276 975
Wartość akcji	0,32

Akcjonariusze	Liczba akcji	Cena nominalna	Wartość akcji	Udział %
Marek Kwiatkowski	22 323 550	0,32	7 143 536,00	50,42%
Efraim Sagi	10 969 476	0,32	3 510 232,32	24,77%
Tali Sagi	9 580 588	0,32	3 065 788,16	21,64%
Pozostali - giełda	1 403 361	0,32	449 075,52	3,17%
	44 276 975		14 168 632,00	100,00%

[Signature]
Kierownik Biura
Administracji Giełdowej

[Signature]
Dyrektor Finansowy
Lech Dudek

LOKATY BUDOWLANE S.A.
ul. Popularna 10 lok. 2
02-473 Warszawa
tel. 22 241 19 51, fax 22 241 15 89
NIP: 524 207 99 69, REGON: 141503099

PREZES ZARZĄDU

[Signature]
inż. Marek Kwiatkowski

Rezerwy wg stanu na dzień 31.12.2018

Lp	Rezerwy	KONTO	Wartość na 31.12.2017	Zwiększenia w roku 2018	Zmniejszenia w roku 2018	Stan na 31.12.2018
1	Rezerwy na odroczone podatki dochodowe	831	529 735,72	64 669,76	289 756,14	304 649,34
			529 735,72	64 669,76	289 756,14	304 649,34

[Signature]
Dyrektor Finansowy
Lech Biudek

LOKATY BUDOWLANE S.A.
ul. Popoławskiego 19 lok. 3
02-473 Warszawa
tel. 22 241 18 91, 22 241 18 93
www.lokatybudowlane.pl

PREZES ZARZĄDU
[Signature]
mgr Maciej Kubiś

Analiza czasowa zobowiązań wg terminów zapadalności na dzień 31.12.2018

Lp	Zobowiązania	Do 1-go roku	Powyżej 1-go roku do 3-ch lat	Powyżej 3-ch lat do 5-ciu lat	Powyżej 5-ciu lat	RAZEM
Długoterminowe						
1	Wobec jednostek powiązanych, w tym:	0,00	13 208 668,33	0,00	0,00	13 208 668,33
	- z tytułu kredytów					0,00
	- z tytułu pożyczek		13 208 668,33			13 208 668,33
1	Wobec jednostek pozostałych, w tym:	0,00	1 745 454,48	1 745 454,48	872 727,69	4 363 636,65
	- z tytułu kredytów		1 745 454,48	1 745 454,48	872 727,69	4 363 636,65
	- z tytułu pożyczek	0,00	14 954 122,81	1 745 454,48	872 727,69	17 572 304,98

Anna Kuczyńska
Kierownik Wydziału
Administracji i PPH

Dyrektor Finansowy

Łecki Ducek

LOKATY BUDOWLANE S.A.

ul. Popławska 15 lok. 2

00-478 Warszawa

tel. 22 621 49 91, 4 22 241 19 39

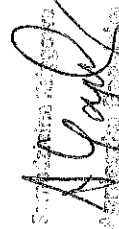
fax. 22 621 49 90, 4 22 600 20 20 20

PRZYKAZANIE
Marek Kubiś

Rozliczenia międzyokresowe wg stanu na dzień 31.12.2018

Lp	Rozliczenia międzyokresowe czynne	KONTO	Wartość na 31.12.2017	Wartość na 31.12.2018
1	Materiały i usługi budowlane do refakturowania na Lokaty Budowlane Rybnicka Sp. z o.o.	649-01	0,00	0,00
2	Materiały i usługi budowlane do refakturowania na Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	649-02	18 116,91	0,00
3	Materiały i usługi budowlane do refakturowania na Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o.	649-03	433 966,30	439 612,12
4	Materiały i usługi budowlane do refakturowania na Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A.	649-04	0,00	0,00
5	Materiały i usługi budowlane do refakturowania na Lokaty Budowlane Sp. z o.o.	649-05	0,00	0,00
6	RMK - Ubezpieczenia majątkowe	640-01	4 385,00	2 589,00
8	VAT do rozliczenia w przyszłym okresie	223	2 182,66	598,00
9	Odsetki od obligacji serii B i C	645	1 573 004,35	0,00
			2 031 655,22	442 799,12

Lp	Rozliczenia międzyokresowe bierne	KONTO	Wartość na 31.12.2017	Wartość na 31.12.2018
1	nie występują		0,00	0,00
			0,00	0,00

Stanowiąca załącznik do

 Lech Dudek

Dyrektor Finansowy

Lech Dudek

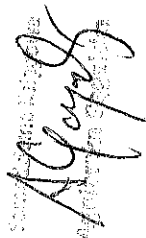
LOKATY BUDOWLANE S.A.
 ul. Rybnicka 43, lok. 2
 44-103 Wrocław
 tel. 71 42 10 31, 42 21 24 10 00
 fax 71 42 10 39, 42 21 24 10 00

PREZES Zarządu

inż. Marek Kowalski

Składnik pasywów wykazany w więcej niż jednej pozycji bilansu

Lp	Składnik pasywów	Wartość na dzień 31.12.2018
1	Kredyt inwestycyjny w PKO BP, w tym:	5 236 363,89
	B.II.3a. Zobowiązania długoterminowe - kredyty i pożyczki	4 363 636,65
	B.III.3a. Zobowiązania krótkoterminowe - kredyty i pożyczki	872 727,24



Dyrektor Finansowy

Lesław Sulek

LOKATY BUDOWLANE S.A.
ul. Forysińska 10, 02-478 Warszawa
tel. 22 644 19 55, 22 644 19 56
NIP: 5252079233, REGON: 142741012

PREZES ZARZĄDU

inż. Marek Kwaśnikowski



LOKATY BUDOWLANE Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów S.A.

Lp	Przychody ze sprzedaży - struktura rzeczowa	2017	2018
	Przychody ze sprzedaży produktów	1 832 191,32	185 806,84
1	Usługi	1 832 191,32	185 806,84
	Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
1	Towary		
2	Materiały		
		1 832 191,32	185 806,84

Lp	Przychody ze sprzedaży - struktura terytorialna	2017	2018
	Przychody ze sprzedaży produktów	1 832 191,32	185 806,84
1	Kraj	1 832 191,32	185 806,84
2	Zagranica		
	Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
1	Kraj		
2	Zagranica		
		1 832 191,32	185 806,84

Dyrektor Finansowy
Lecj Duda

Alamy

LOKATY BUDOWLANE S.A.
ul. Piłsudskiego 10/11A/3
03-478 Warszawa
tel. 22 241 19 01, fax 22 241 10 79
NIP: 524-277-98-98, REGON: 140479133

PREZES ZARZĄDKU
inż. Marek W. [Signature]

Rozliczenie głównych pozycji różniących
podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym
od wyniku finansowego brutto roku 2018

A	Ustalenie zysku/straty bilansowej	
	Przychody i zyski w ewidencji ogółem	4 144 278,63
	Koszty i straty w ewidencji ogółem	4 201 949,43
	Strata bilansowa brutto	-57 670,80
B	Ustalenie zysku/straty podatkowej	
I.	Przychody i zyski w ewidencji	4 144 278,63
1.	Przychody nie podlegające opodatkowaniu i wolne od opodatkowania	494 505,82
1.1	Odsetki naliczone na 31.12.2017 od pożyczek udzielonych - nie wpłacone	339 809,12
1.2	Odpisy z tytułu ujemnej wartości firmy	154 696,44
1.3	Dodatnie różnice kursowe z przeszacowania konta USD na 31.12.2018	0,16
1.4	Dodatnie różnice kursowe z przeszacowania konta EUR na 31.12.2018	0,10
2.	Przychody podatkowe nie będące przychodami księgowymi	1 525 391,70
2.1	Zapłacone odsetki z lat 2014 - 2017 od pożyczek dla LB Dolna Sp. z o.o. - kompensata	412 245,72
2.2	Zapłacone odsetki z lat 2016-2017 od pożyczek dla LB Sp. z o.o.	522,25
2.3	Zapłacone odsetki z lat 2015-2018 od pożyczek dla LB Rybnicka Sp. z o.o.	165 485,83
2.4	Zapłacone odsetki z lat 2010-2017 od pożyczek dla Produkcja Wydarzeń Sp. z o.o.	947 137,90
II.	Razem przychody i zyski do opodatkowania	5 175 164,51
	Razem przychody i zyski w ewidencji Spółki	5 175 164,51
III.	Koszty i straty w ewidencji	4 201 949,43
1.	Koszty i straty trwale nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	278 881,98
1.1	Odsetki od zobowiązań podatkowych i ZUS	481,98
1.2	Inne wydatki nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	
1.3	Ujemne różnice kursowe z przeszacowania zobowiązań zagranicznych na 31.12.2018	278 400,00
2.	Koszty i straty przejściowo nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	1 045 974,13
2.1	Odsetki naliczone na 31.12.2018 od pożyczek otrzymanych - nie zapłacone	1 045 974,13
3.	Koszty podatkowe nie będące kosztami księgowymi	689 809,00
3.1	Y.Herman - odsetki za rok 2017 wypłacone w roku 2018 - 190.000 USD	689 809,00
IV.	Razem koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów w Polsce (1+2)	1 324 856,11
V.	Razem koszty uzyskania przychodów	3 566 902,32
	Razem koszty i straty w ewidencji Spółki	3 566 902,32
VI.	Zysk podatkowy brutto	1 608 262,19
VII.	Odliczenie straty podatkowej z lat poprzednich	1 617 662,19
VIII.	Podstawa opodatkowania	-9 400,00
IX.	Wyliczenie podatku dochodowego od osób prawnych za rok 2018	
	Podstawa opodatkowania	0,00
	Stawka podatkowa	19%
	Należny podatek	0,00
	Należny podatek (po zaokrągleniu)	0
	Wpłacone zaliczki	0
	Nadpłata (-) Dopłata (+)	0

Samodzielna Księgowość
Agnieszka Gęgańska

Dyrektor Finansowy
TechBudek

LOKATY BUDOWLANE S.A.
ul. Popularna 19 lok. 2
02-473 Warszawa
tel. 22 241 19 91, fax: 22 241 19 89
NIP: 524-265-99-69, REGON: 141555504

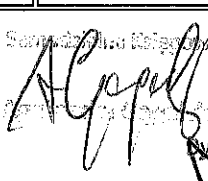
PREZES ZARZĄDU
inż. Marek Kwiatkowski

Ustalenie dochodu/straty z zysków kapitałowych za rok 2018

A	Ustalenie dochodu/straty z zysków kapitałowych	
1	Przychody ze sprzedaży udziałów w Medycyna Estetyczna Dr Ertuganow Sp. z o.o.	11 000,00
2	Koszty nabycia udziałów w Medycyna Estetyczna Dr Ertuganow Sp. z o.o.	20 400,00
	Strata z zysków kapitałowych	-9 400,00

Serwis Budowlany

Strata z zysków kapitałowych


Dyrektor Finansowy

Lech Dudek

LOKATY BUDOWLANE S.A.

ul. Fajfarska 10 lok. 2

03-673 Warszawa

tel. 22 671 13 00, 22 671 244 10 00

www.lokatybudowlane.pl


PREZES Zarządu

Marek Kwiatkowski

**Rozliczenie głównych pozycji różniących
podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym
od wyniku finansowego brutto roku 2018 - pozostała działalność**

A	Ustalenie zysku/straty bilansowej	
	Przychody i zyski w ewidencji ogółem	4 133 278,63
	Koszty i straty w ewidencji ogółem	4 181 549,43
	Strata bilansowa brutto	-48 270,80
B	Ustalenie zysku/straty podatkowej	
I.	Przychody i zyski w ewidencji	4 133 278,63
1.	Przychody nie podlegające opodatkowaniu i wolne od opodatkowania	494 505,82
1.1	Odsetki naliczone na 31.12.2017 od pożyczek udzielonych - nie wpłacone	339 809,12
1.2	Odpisy z tytułu ujemnej wartości firmy	154 696,44
1.3	Dodatnie różnice kursowe z przeszacowania konta USD na 31.12.2018	0,16
1.4	Dodatnie różnice kursowe z przeszacowania konta EUR na 31.12.2018	0,10
2.	Przychody podatkowe nie będące przychodami księgowymi	1 525 391,70
2.1	Zapłacone odsetki z lat 2014 - 2017 od pożyczek dla LB Dolna Sp. z o.o. - kompensata	412 245,72
2.2	Zapłacone odsetki z lat 2016-2017 od pożyczek dla LB Sp. z o.o.	522,25
2.3	Zapłacone odsetki z lat 2015-2018 od pożyczek dla LB Rybnicka Sp. z o.o.	165 485,83
2.4	Zapłacone odsetki z lat 2010-2017 od pożyczek dla Produkcja Wydarzeń Sp. z o.o.	947 137,90
II.	Razem przychody i zyski do opodatkowania	5 164 164,51
	Razem przychody i zyski w ewidencji Spółki	5 164 164,51
III.	Koszty i straty w ewidencji	4 181 549,43
1.	Koszty i straty trwale nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	278 881,98
1.1	Odsetki od zobowiązań podatkowych i ZUS	481,98
1.2	Inne wydatki nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	
1.3	Ujemne różnice kursowe z przeszacowania zobowiązań zagranicznych na 31.12.2018	278 400,00
2.	Koszty i straty przejściowo nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	1 045 974,13
2.1	Odsetki naliczone na 31.12.2018 od pożyczek otrzymanych - nie zapłacone	1 045 974,13
3.	Koszty podatkowe nie będące kosztami księgowymi	689 809,00
3.1	Y.Herman - odsetki za rok 2017 wypłacone w roku 2018 - 190.000 USD	689 809,00
IV.	Razem koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów w Polsce (1+2)	1 324 856,11
V.	Razem koszty uzyskania przychodów	3 546 502,32
	Razem koszty i straty w ewidencji Spółki	3 546 502,32
VI.	Zysk podatkowy brutto	1 617 662,19
VII.	Odliczenie straty podatkowej z lat poprzednich	1 617 662,19
VIII.	Podstawa opodatkowania	0,00
IX.	Wyliczenie podatku dochodowego od osób prawnych za rok 2018	
	Podstawa opodatkowania	0,00
	Stawka podatkowa	19%
	Należny podatek	0,00
	Należny podatek (po zaokrągleniu)	0
	Wpłacone zaliczki	0
	Nadpłata (-) Dopłata (+)	0

Szanowni Państwo,

Przebieg

Dyrektor Finansowy

Michał Dulek

LOKATY BUDOWLANE S.A.

ul. Paprykowa 13 lok. 2

02-473 Warszawa

tel. 22 741 49 01, 22 741 49 03

NIP 14-733-08-00, REGON 141002341

PREZES ZARZĄDU

inż. Marek Kwiatkowski

Transakcje z jednostkami powiązаныmi
wg stanu na dzień 31.12.2018

Udzielone pożyczki długoterminowe		
Podmiot	Termin spłaty	Kwota pożyczek z odsetkami
Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A.	31-12-2020	2 578 485,26
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	31-12-2020	1 472 827,65
		4 051 312,91

Należności z tytułu dostaw i usług		
Podmiot	Tytułem	Kwota
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	F 0046/2018	24 218,50
		24 218,50

Inne należności		
Podmiot	Tytułem	Kwota
Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A.	Inne zapłaty	1 734 000,00
Lokaty Budowlane Rybnicka Sp. z o.o.	Inne zapłaty	542 524,86
Produkcja Wydarzeń Sp. z o.o.	Inne zapłaty	95 668,29
		2 372 193,15

Otrzymane pożyczki długoterminowe		
Podmiot	Termin spłaty	Kwota pożyczek z odsetkami
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	31-12-2020	3 338 988,63
Lokaty Budowlane Sp. z o.o.	31-12-2020	155 558,08
		3 494 546,71

Inne zobowiązania		
Podmiot	Tytułem	Kwota
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	Inne zapłaty	5 571 132,43
Lokaty Budowlane Sp. z o.o.	Inne zapłaty	269,52
		5 571 401,95

Transakcje z jednostkami powiązаныmi
wg stanu na dzień 31.12.2018

Przychody operacyjne		
Podmiot	Tytułem	Kwota
Lokaty Budowlane Sp. z o.o.	F 0004/2018	10 000,00
Lokaty Budowlane Sp. z o.o.	F 0008/2018	10 000,00
Lokaty Budowlane Sp. z o.o.	F 0012/2018	10 000,00
Lokaty Budowlane Sp. z o.o.	F 0016/2018	10 000,00
Lokaty Budowlane Sp. z o.o.	F 0020/2018	10 000,00
Lokaty Budowlane Sp. z o.o.	F 0025/2018	10 000,00
Lokaty Budowlane Sp. z o.o.	F 0029/2018	10 000,00
Lokaty Budowlane Sp. z o.o.	F 0033/2018	10 000,00
Lokaty Budowlane Sp. z o.o.	F 0037/2018	10 000,00
Lokaty Budowlane Sp. z o.o.	F 0041/2018	10 000,00
Lokaty Budowlane Sp. z o.o.	F 0045/2018	10 000,00
Lokaty Budowlane Sp. z o.o.	F 0050/2018	10 000,00
		120 000,00

Przychody z tytułu refakturowania		
Podmiot	Tytułem	Kwota
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	F 0046/2018	19 689,84
		19 689,84

Koszty z tytułu refakturowania		
Podmiot	Tytułem	Kwota
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	wg zestawienia	19 689,84
		19 689,84

Przychody finansowe		
Podmiot	Tytułem	Kwota
Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A.	Odsetki 2018	177 306,01
Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o.	Odsetki 2018	133 821,85
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	Odsetki 2018	111 883,54
Lokaty Budowlane Rybnicka Sp. z o.o.	Odsetki 2018	40 773,81
Medycyna Estetyczna Dr Ertuganow Sp. z o.o.	Odsetki 2018	9 845,76
		473 630,97

Koszty finansowe		
Podmiot	Tytułem	Kwota
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	Odsetki 2018	149 989,02
Lokaty Budowlane Sp. z o.o.	Odsetki 2018	558,08
		150 547,10

Szanowni Państwo,
Agencja Usług Finansowych

Dyrektor Finansowy
Lech Dudek

LOKATY BUDOWLANE S.A.
ul. Popularna 19 lok. 2
02-473 Warszawa
tel. 22 241 19 01, fax 22 241 19 99
NIP: 524 025 0900 REGON: 141653004

PREZES ZARZADU
Dr Marek Jankowski