



**KWARTALNE JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES  
01.01.2025 r. do 31.03.2025 r.**



Warszawa, 14 maja 2025 r.

## Spis treści

1.	Podstawowe informacje o Spółce.....	3
1.1.	Dane Spółki.....	3
1.2.	Zarząd .....	3
1.3.	Rada Nadzorcza .....	3
1.4.	Akcjonariat.....	3
1.5.	Kapitał zakładowy.....	4
1.6.	Strategia rozwoju Grupy Kapitałowej.....	4
2.	Informacja o zasadach przyjętych przy sporządzaniu jednostkowego raportu kwartalnego, w tym informacje o zmianie zasad (polityki) rachunkowości opis prowadzonej ewidencji księgowej .....	4
3.	Jednostkowe sprawozdanie finansowe za I kwartał 2025 r. ....	8
4.	Informacja o zasadach przyjętych przy sporządzaniu skonsolidowanego raportu kwartalnego, w tym informacje o zmianie zasad (polityki) rachunkowości .....	14
5.	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I kw. 2025 r. ....	17
6.	Grupa kapitałowa .....	24
6.1.	Opis organizacji grupy kapitałowej, z wyszczególnieniem jednostek podlegających konsolidacji oraz jednostek nieobjętych konsolidacją, z podaniem w stosunku do każdej z nich co najmniej nazwy (firmy), formy prawnej, siedziby, przedmiotu działalności i udziału emitenta w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów	24
6.2.	W przypadku gdy emitent tworzy grupę kapitałową i nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych lub skonsolidowane sprawozdania finansowe nie obejmują danych wszystkich jednostek zależnych – wskazanie przyczyn niesporządzania sprawozdań skonsolidowanych przez podmiot dominujący lub przyczyn zwolnienia z konsolidacji w odniesieniu do każdej jednostki zależnej nieobjętej konsolidacją .	27
6.3.	W przypadku gdy emitent tworzy grupę kapitałową i nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych lub skonsolidowane sprawozdania finansowe nie obejmują danych wszystkich jednostek zależnych – wybrane dane finansowe wszystkich jednostek zależnych emitenta nieobjętych konsolidacją, zawierające podstawowe pozycje kwartalnego sprawozdania finansowego .....	27
7.	Komentarz Emitenta na temat okoliczności i zdarzeń istotnie wpływających na działalność emitenta, jego sytuację finansową i wyniki osiągnięte w danym kwartale.....	27
7.1.	Komentarz do wyników Emitenta.....	27
7.2.	Komentarz do wyników Grupy Kapitałowej Emitenta .....	27
8.	Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania publikowanych prognoz.....	28
9.	Informacje na temat działalności Emitenta nastawionej na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie. ....	28
10.	Opis stanu realizacji działań i inwestycji Emitenta oraz harmonogram ich realizacji, o których Emitent informował w dokumencie informacyjnym .....	28
11.	Informacja dotycząca liczby osób zatrudnionych przez Emitenta w przeliczeniu na pełne etaty .....	28

## 1. Podstawowe informacje o Spółce

### 1.1. Dane Spółki

<b>Firma:</b>	Lokaty Budowlane
<b>Forma prawna:</b>	Spółka Akcyjna
<b>Siedziba:</b>	Święcice, Powiat Warszawski Zachodni
<b>Adres:</b>	ul. Wiosenna nr 3E, 05-860 Święcice
<b>Telefon:</b>	(22) 241-19-92 (94)
<b>Faks:</b>	(22) 241-19-89
<b>Adres poczty elektronicznej:</b>	biuro@lokatybudowlane.pl
<b>Adres strony internetowej:</b>	www.lokatybudowlane.pl
<b>NIP:</b>	524-265-99-69
<b>REGON:</b>	141555504
<b>KRS:</b>	0000313202

### 1.2. Zarząd

Skład Zarządu Spółki na dzień 31 marca 2025 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu przedstawiał się następująco:

Imię i nazwisko	Stanowisko
Marek Kwiatkowski	Prezes Zarządu

### 1.3. Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 marca 2025 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu przedstawiał się następująco:

Imię i nazwisko	Stanowisko	Data rozpoczęcia kadencji
Wanda Kwiatkowska	Przewodnicząca Rady Nadzorczej	25 lipca 2022 r.
Daniel Gąsiorowski	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	25 lipca 2022 r.
Georgi Rozencwajg	Członek Rady Nadzorczej	25 lipca 2022 r.
Dominik Dudziński	Członek Rady Nadzorczej	25 lipca 2022 r.
Elżbieta Wanat-Poleć	Członek Rady Nadzorczej	25 lipca 2022 r.

### 1.4. Akcjonariat

Struktura akcjonariatu Emitenta na dzień 31 marca 2025 roku i na moment publikacji raportu:

akcjonariusz	liczba akcji	udział % w kapitale	udział % w głosach
Marek Kwiatkowski	23 209 090	52,42	52,42
Efraim Sagi	10 969 479	24,77	24,77
Tali Sagi	9 580 588	21,64	21,64
Pozostali	517 818	1,17	1,17
<b>Razem</b>	<b>44 276 975</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

### 1.5. Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 14 168 632,00 zł i dzieli się na 44 276 975 akcji o wartości nominalnej 0,32 zł każda, w tym:

- 468 750 akcji zwykłych na okaziciela serii A
- 468 750 akcji zwykłych na okaziciela serii B (akcje dopuszczone do obrotu na rynku NewConnect)
- 648 200 akcji zwykłych na okaziciela serii C (akcje dopuszczone do obrotu na rynku NewConnect)
- 755 653 akcji zwykłych na okaziciela serii D (akcje dopuszczone do obrotu na rynku NewConnect)
- 1 100 000 akcji zwykłych na okaziciela serii E
- 36 388 400 akcji zwykłych na okaziciela serii F
- 4 447 222 akcji zwykłych na okaziciela serii G

### 1.6. Strategia rozwoju Grupy Kapitałowej

Emitent w dniu 11 maja 2022 r. komunikatem ESPI 2/2022 opublikował aktualizację strategii rozwoju Grupy Kapitałowej. Dotychczasowa działalność grupy kapitałowej koncentrowała się na działalności deweloperskiej oraz na wynajmie nieruchomości komercyjnych, które zostały wybudowane przez spółki z grupy w ramach projektów deweloperskich. Od 2007 roku Emitent realizował budowy budynków mieszkalnych, usługowo-handlowych, mieszkalno-usługowych oraz domów jednorodzinnych, a także był właścicielem obiektu hotelowego (obiekt zbyty w 2019 r.).

#### 1. Działalność deweloperska

Zarząd Emitenta zakłada kontynuowanie działalności deweloperskiej w segmencie nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych. Obecnie spółka zależna Emitenta wystawiła na sprzedaż 515 mkw. wynajętych lokali, znajdujących się w budynku Dolna 41 w Warszawie, a pozyskane środki po spłacie pożyczek hipotecznych planuje przeznaczyć na zakup nowych działek budowlanych zlokalizowanych w Warszawie. Grupa planuje działalność deweloperską na obszarze aglomeracji warszawskiej. Grupa będzie realizowała inwestycje takie jak budynki wielorodzinne oraz domy jednorodzinne na sprzedaż i na wynajem.

#### 2. Budowa i sprzedaż domów modułowych

Emitent zawarł umowę ramową z Wood Core House Sp. z o. o. (WCH), który jest producentem domów modułowych o konstrukcji drewnianej i dostarcza na rzecz Emitenta swoje konstrukcje, natomiast Emitent odpowiedzialny jest za promocję, sprzedaż i montaż domów na zamówienie klientów. Emitent wybudował pokazowe domy modułowe o na swojej działce w Świącicach przy ul. Wiosennej koło Warszawy, gdzie również powstało biuro sprzedaży. Domy zostały przeniesione na działkę w Blizne Jasińskiego gdzie stanowią wystawę i są wynajmowane klientom w ramach spółki Lokaty Budowlane Domy Mobilne sp. z o.o. Budowę sfinansowano również ze sprzedaży 50% udziałów spółki celowej na rzecz Pana Rafała Batora.

#### 3. Produkcja modelu turystycznego domu według własnego projektu

Grupa planuje uruchomić w Świącicach nową halę magazynowo - produkcyjną, w której będzie produkować domy mobilne i modułowe. Budowa zakładu produkcyjnego będzie uzależniona od popytu na domy. Obecnie Emitent nie podjął jeszcze decyzji o rozpoczęciu budowy zakładu produkcyjnego. W przypadku zmiany warunków rynkowych Grupa może dokonać zbycia ww. nieruchomości. próbujemy sprzedawać pojedyncze działki 6 sztuk po 1020 m2 każda w celu zakupu działek mieszkaniowych.

### 2. Informacja o zasadach przyjętych przy sporządzaniu jednostkowego raportu kwartalnego, w tym informacje o zmianie zasad (polityki) rachunkowości opis prowadzonej ewidencji księgowej

Dnia 6 maja 2025 r. Zarząd Emitenta podjął uchwałę w sprawie przyjęcia nowej polityki rachunkowości. Nowa polityka rachunkowości obejmuje okres od 1 stycznia 2025 r. i tym samym raport za I kwartał 2025 r. jest pierwszym raportem okresowym sporządzonym zgodnie ze zmienioną polityką rachunkowości. Zmiana polityki

rachunkowości dotyczy zmiany metody wyceny spółek zależnych wykazywanych w Inwestycjach Długoterminowych. Zgodnie z nową polityką rachunkowości wycena inwestycji długoterminowych dotyczących udziałów w innych jednostkach będzie dokonywana metodą praw własności. Zmiana polityki rachunkowości za I kwartał 2025 r. nie miała wpływu na prezentowane wyniki finansowe w niniejszym raporcie.

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

Program finansowo-księgowy firmy RAKS stosowany do prowadzenia ewidencji księgowej w jednostkach tworzących grupę, zabezpiecza powiązanie poszczególnych zbiorów stanowiących księgi rachunkowe w jedną całość odzwierciedlającą dziennik i księgę główną. Dziennik umożliwia uzgodnienie jego obrotów z obrotami zestawienia obrotów i sald kont księgi głównej.

#### **Ewidencja księgowa na kontach księgi głównej spełnia następujące zasady:**

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

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

##### **BILANS**

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

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

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

##### **Wartości niematerialne i prawne i środki trwałe**

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

Przy ustalaniu stawek amortyzacyjnych uwzględnia się okres użyteczności ekonomicznej wartości niematerialnych i prawnych, odzwierciedlający faktyczny okres ich użytkowania. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane metodą liniową 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 mieszczące się w przedziale od 1.500 PLN do 10.000 PLN są umarzane w 100% i przyjmowane na ewidencję środków trwałych. Przedmioty o wartości poniżej 1.500 PLN są odpisywane bezpośrednio w bieżące koszty działalności operacyjnej.

Wyposażenie meblowe biura przy ulicy Popularnej 19 jest odnoszone bezpośrednio koszty działalności operacyjnej i ujmowane w ewidencji pozabilansowej.

Stawki amortyzacyjne stosowane dla zakupionych nowych środków trwałych o wartości początkowej równej lub większej niż 10.000 PLN przedstawiają się następująco w poszczególnych grupach rodzajowych:

Budynki i budowle – 2,5%  
Maszyny i urządzenia techniczne – 10-20%  
Sprzęt komputerowy – 30%  
Środki transportu – 20%  
Inne środki trwałe – 10-20%

### **Środki trwałe 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**

#### **Było:**

*Inwestycje długoterminowe dotyczą udziałów w innych jednostkach. Są zaliczane do aktywów trwałych i wyceniane według ceny nabycia pomniejszonej o ewentualną utratę wartości. W pozycji tej ujmowane są długoterminowe pożyczki udzielone podmiotom powiązanym. Pożyczki są wyceniane w kwocie wymagającej zapłaty powiększonej o odsetki naliczane na dzień bilansowy zgodnie z zapisami umów.*

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

#### **Po zmianach:**

#### **Wycena inwestycji długoterminowych**

Inwestycje długoterminowe dotyczące udziałów w innych jednostkach są zaliczane do środków trwałych. Udziały spółek zależnych należą wyceniać metodą praw własności.

### **Rozrachunki**

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

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

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

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

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

**Zobowiązania** są wyceniane w kwocie wymagającej zapłaty. Zobowiązania wyrażone w walutach obcych są aktualizowane do wysokości kwoty wymagającej zapłaty na dzień bilansowy – przeliczane na ten dzień wg kursu średniego NBP ustalonego dla danej waluty.

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

Operacje gospodarcze w walutach obcych dotyczące regulowania (zapłaty) zobowiązań z rachunku bankowego ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia po kursie sprzedaży walut stosowanym przez bank, z którego usług korzysta Spółka.

### **Środki pieniężne**

Środki pieniężne są wyceniane według wartości nominalnej. Środki pieniężne wyrażone w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy po kursie średnim ustalonym przez NBP.

#### **Rozliczenia międzyokresowe czynne i bierne**

Rozliczenia międzyokresowe długo- i krótkoterminowe kosztów czynne i bierne są rozliczane wg okresów wynikających z dokumentów źródłowych.

### **Rozliczenia międzyokresowe przychodów**

Rozliczenia międzyokresowe przychodów wykazane w bilansie jednostkowym Spółki dotyczą:

- ✓ ujemnej wartości firmy, powstałej w latach ubiegłych jako różnica niższej ceny nabycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa od wartości godziwej przyjętych aktywów netto; ujemna wartość firmy została zaliczona do rozliczeń międzyokresowych przychodów na okres 25 lat i jest sukcesywnie odpisywana w pozostałe przychody operacyjne.
- ✓ wpłat od odbiorców z tytułu zawartych umów na sprzedaż lokali mieszkalnych, miejsc garażowych i powierzchni użytkowej; po zakończeniu inwestycji i przyjęciu protokołu odbioru są przenoszone na konta sprzedaży inwestycji.
- ✓ Innych wpływów z tytułu zawartych umów, które w przyszłym okresie będą stanowić przychody.

### **Odroczony podatek dochodowy**

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

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

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

### **Kapitał własny**

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

### **RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

W rachunku zysków i strat wykazuje się oddzielnie przychody, koszty, zyski i straty oraz obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego za bieżący i poprzedni rok obrotowy ze szczegółowością określoną w załączniku nr 1 ustawy o rachunkowości.

W przypadku sporządzania rachunku zysków i strat za inny okres sprawozdawczy (gdy sprawozdanie finansowe jest sporządzane na inny dzień bilansowy niż dzień kończący rok obrotowy), zgodnie z definicją powyżej, w rachunku zysków i strat wykazuje się oddzielnie przychody, koszty, zyski i straty oraz obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego za bieżący okres sprawozdawczy oraz analogiczny okres sprawozdawczy poprzedniego roku obrotowego.

Spółka sporządza rachunek zysków i strat według wariantu porównawczego.

Na wynik finansowy netto składają się:

- wynik działalności operacyjnej
- wynik operacji finansowych
- wynik operacji nadzwyczajnych
- 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.

### **RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią. W rachunku przepływów pieniężnych wykazuje się dane za bieżący i poprzedni rok obrotowy.

W przypadku sporządzania rachunku przepływów pieniężnych za inny okres sprawozdawczy, rachunek ten sporządza się za bieżący okres sprawozdawczy i analogiczny okres sprawozdawczy poprzedniego roku obrotowego.

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

Dla właściwego określenia wartości przepływów pieniężnych ustala się następujące definicje:

- ✓ przez działalność operacyjną rozumie się podstawowy rodzaj działalności jednostki oraz inne rodzaje działalności, nie zaliczone do działalności inwestycyjnej (lokacyjnej) lub finansowej;
- ✓ przez działalność inwestycyjną (lokacyjną) rozumie się nabywanie lub zbywanie składników aktywów trwałych i krótkoterminowych aktywów finansowych oraz wszystkie z nimi związane pieniężne koszty i korzyści;
- przez działalność finansową rozumie się pozyskiwanie lub utratę źródeł finansowania (zmiany w rozmiarach i relacjach kapitału własnego i obcego w jednostce) oraz wszystkie z nimi związane pieniężne koszty i korzyści.

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

#### ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

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

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

### 3. Jednostkowe sprawozdanie finansowe za I kwartał 2025r.

#### Bilans jednostkowy – aktywa dane w PLN

AKTYWA	31.03.2024	31.03.2025
<b>A. AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>16 705 558,00</b>	<b>19 007 675,40</b>
<b>I. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
<b>II. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>2 284 876,13</b>	<b>554 275,99</b>
1. Środki trwałe	1 909 512,08	178 911,94
2. Środki trwałe w budowie	375 364,05	375 364,05
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
<b>III. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
<b>IV. INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>13 656 552,05</b>	<b>17 689 269,59</b>



1. Nieruchomości	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	13 656 552,05	17 689 269,59
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
<b>V. DŁUGOTRWALE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE</b>	<b>764 129,82</b>	<b>764 129,82</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	764 129,82	764 129,82
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
<b>B. AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>2 334 334,41</b>	<b>2 613 240,06</b>
<b>I. ZAPASY</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	0,00	0,00
4. Towary	0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00
<b>II. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>2 333 060,41</b>	<b>2 163 872,23</b>
1. Należności od jednostek powiązanych	2 282 567,41	2 077 585,65
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	50 493,00	86 286,58
<b>III. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>285,68</b>	<b>448 634,09</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	285,68	448 634,09
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>IV. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE</b>	<b>988,32</b>	<b>733,74</b>
<b>C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<b>19 039 892,41</b>	<b>21 620 915,46</b>

#### Bilans jednostkowy – pasywa dane w PLN

PASYWA	31.03.2024	31.03.2025
<b>A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>-16 854 174,41</b>	<b>-16 965 035,72</b>
I. KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	14 168 632,00	14 168 632,00
II. KAPITAŁ (FUNDUSZ) ZAPASOWY	2 193 736,80	2 193 736,80
III. KAPITAŁ (FUNDUSZ) Z AKTUALIZACJI WYCENY	0,00	0,00
IV. POZOSTAŁE KAPITAŁY (FUNDUSZE) REZERWOWE	0,00	0,00
V. ZYSK (STRATA) Z LAT UBIEGŁYCH	-33 259 933,21	-33 834 280,59
VI. ZYSK (STRATA) NETTO	43 390,00	506 876,07
VII. ODPISY Z ZYSKU NETTO W CIĄGU ROKU OBROTOWEGO (wielkość ujemna)	0,00	0,00
<b>B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>35 894 066,82</b>	<b>38 585 951,18</b>
<b>I. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>281 735,80</b>	<b>339 485,80</b>
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	281 735,80	281 735,80

2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	57 750,00
<b>II. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>29 858 454,58</b>	<b>28 941 781,13</b>
1. Wobec jednostek powiązanych	29 400 781,13	28 941 781,13
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	457 673,45	0,00
<b>III. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>4 224 993,13</b>	<b>7 930 497,38</b>
1. Wobec jednostek powiązanych	4 126 470,14	7 382 334,22
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	98 522,99	548 163,16
4. Fundusze specjalne	0,00	0,00
<b>IV. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE</b>	<b>1 528 883,31</b>	<b>1 374 186,87</b>
1. Ujemna wartość firmy	966 852,49	812 156,05
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	562 030,82	562 030,82
<b>SUMA PASYWÓW</b>	<b>19 039 892,41</b>	<b>21 620 915,46</b>

#### Jednostkowy rachunek zysków i strat dane w PLN

	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2025 do 31.03.2025
<b>A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI, W TYM:</b>	<b>52 081,00</b>	<b>0,00</b>
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	52 081,00	0,00
II. Zmiana stanu produktów	0,00	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>52 646,64</b>	<b>75 352,47</b>
I. Amortyzacja	1 646,43	1 646,43
II. Zużycie materiałów i energii	1 198,70	729,11
III. Usługi obce	18 951,86	55 848,59
IV. Podatki i opłaty	0,00	161,00
V. Wynagrodzenia	25 452,00	14 113,21
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	4 888,05	2 530,50
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	509,60	323,63
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)</b>	<b>-565,64</b>	<b>-75 352,47</b>
<b>D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>47 764,11</b>	<b>591 948,54</b>
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	553 274,43
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	47 764,11	38 674,11
<b>E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	0,00	0,00
<b>F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)</b>	<b>47 198,47</b>	<b>516 596,07</b>
<b>G. PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
II. Odsetki	0,00	0,00
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00
<b>H. KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>3 808,47</b>	<b>9 720,00</b>
I. Odsetki	3 808,47	9 720,00
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
III. Aktualizacji wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	0,00	0,00
<b>I. ZYSK (STRATA) BRUTTO (F+G-H)</b>	<b>43 390,00</b>	<b>506 876,07</b>
<b>J. PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- część bieżąca	0,00	0,00
- część odroczone	0,00	0,00
<b>K. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>L. ZYSK (STRATA) NETTO (I-J-K)</b>	<b>43 390,00</b>	<b>506 876,07</b>

**Jednostkowe przepływy pieniężne dane w PLN**

		od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2025 do 31.03.2025
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>I.</b>	<b>Zysk ( strata) netto</b>	<b>43 390,00</b>	<b>506 876,07</b>
<b>II.</b>	<b>Korekty razem</b>	<b>-85 364,00</b>	<b>-1 454 352,50</b>
1.	Amortyzacja	1 646,43	1 646,43
2.	Zyski ( straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3.	Odsetki i udziały w zyskach	0,00	9 720,00
4.	Zysk ( strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	-553 274,43
5.	Zmiana stanu rezerw	-127 937,25	0,00
6.	Zmiana stanu zapasów	-27 664,97	0,00
7.	Zmiana stanu należności	-81 596,64	-24 456,12
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	3 394 768,50	-621 012,36
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-47 271,60	-228 301,91
10.	Inne korekty	-3 197 308,47	-38 674,11
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej (I+/-II)</b>	<b>-41 974,00</b>	<b>-947 476,43</b>
<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		

<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	<b>0,00</b>	<b>1 422 764,24</b>
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	1 422 764,24
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
3.	Z aktywów finansowych	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		0,00
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
3.	Na aktywa finansowe	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
4.	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>0,00</b>	<b>1 422 764,24</b>
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2.	Kredyty i pożyczki, w tym zwrócone pożyczki	0,00	0,00
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4.	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	<b>3 808,47</b>	<b>155 720,00</b>
1.	Nabycie udziałów ( akcji) własnych	0,00	0,00
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
3.	Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4.	Spłaty kredytów i pożyczek	0,00	146 000,00
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
8.	Odsetki od kredytu	3 808,47	9 720,00
9.	Inne wydatki finansowe - pożyczki udzielone	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>-3 808,47</b>	<b>-155 720,00</b>
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>-45 782,47</b>	<b>319 567,81</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>	<b>-45 782,47</b>	<b>319 567,81</b>
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>46 068,15</b>	<b>129 066,28</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D)</b>	<b>285,68</b>	<b>448 634,09</b>

**Jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym**

Wyszczególnienie	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2025 do 31.03.2025
<b>I. Kapitał(fundusz ) własny na początek okresu</b>	<b>-16 897 564,41</b>	<b>- 17 471 911,79</b>
- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00
<b>I. a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	<b>-16 897 564,41</b>	<b>- 17 471 911,79</b>
<b>1. Kapitał (fundusz ) podstawowy na początek okresu</b>	<b>14 168 632,00</b>	<b>14 168 632,00</b>
<b>1.1 Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- zwiększenia	0,00	0,00
- zmniejszenia	0,00	0,00
<b>1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>14 168 632,00</b>	<b>14 168 632,00</b>
<b>2. Kapitał ( fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>2 193 736,80</b>	<b>2 193 736,80</b>
<b>2.1 Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- zwiększenia	0,00	0,00
- zmniejszenia	0,00	0,00
<b>2.2. Stan kapitału (funduszu ) na koniec okresu</b>	<b>2 193 736,80</b>	<b>2 193 736,80</b>
<b>3.Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3.1 Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- zwiększenia	0,00	0,00
- zmniejszenia	0,00	0,00
<b>3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4.1 Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- zwiększenia	0,00	0,00
- zmniejszenia	0,00	0,00
<b>4.2. Pozostałe kapitał (fundusze) rezerwowe na koniec roku</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>-33 259 933,21</b>	<b>-32 350 738,99</b>
5.1.Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
_zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
_korekta błędów	0,00	0,00
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a) zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
_Przeznaczenie zysku na pokrycie strat z lat ubiegłych	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	33 259 933,21	33 259 933,21
_zmiany przyjętych zasad (polityki rachunkowości)	0,00	0,00

_ korekty błędów	0,00	0,00
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach:	33 259 933,21	33 259 933,21
a) zwiększenia (z tytułu)	0,00	574 347,38
_przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	574 347,38
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
_pokrycie straty z zysku 2021	0,00	0,00
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	33 259 933,21	33 834 280,59
<b>5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>-33 259 933,21</b>	<b>-33 834 280,59</b>
<b>6. Wynik netto</b>	<b>43 390,00</b>	<b>506 876,07</b>
- zysk netto	43 390,00	506 876,07
- strata netto	0,00	0,00
- odpisy z zysku	0,00	0,00
<b>III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu Proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>-16 854 174,41</b>	<b>-16 965 035,72</b>

#### 4. Informacja o zasadach przyjętych przy sporządzaniu skonsolidowanego raportu kwartalnego, w tym informacje o zmianie zasad (polityki) rachunkowości

##### Opis prowadzonej ewidencji księgowej

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

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

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

##### Ewidencja księgowa na kontach księgi głównej spełnia następujące zasady:

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

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

##### BILANS

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

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

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

## **Wartości niematerialne i prawne i środki trwałe**

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

Przy ustalaniu stawek amortyzacyjnych uwzględnia się okres użyteczności ekonomicznej wartości niematerialnych i prawnych, odzwierciedlający faktyczny okres ich użytkowania. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane metodą liniową 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 przy ulicy Popularnej 19 jest odnoszone bezpośrednio koszty działalności operacyjnej i ujmowane w ewidencji pozabilansowej.

Stawki amortyzacyjne stosowane w dla zakupionych nowych środków trwałych o wartości początkowej równej lub większej niż 10.000 PLN przedstawiają się następująco w poszczególnych grupach rodzajowych:

Budynki i budowle – 2,5%

Maszyny i urządzenia techniczne – 10-20%

Sprzęt komputerowy – 30%

Środki transportu – 20%

Inne środki trwałe – 10-20%

## **Środki trwałe w budowie**

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych w budowie obejmują ogół wydatków poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu i przystosowania do dnia ich przekazania do użytkowania, powiększone o koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania.

## **Inwestycje**

**Inwestycje długoterminowe** dotyczą udziałów w innych jednostkach. Są zaliczane do aktywów trwałych i wyceniane według ceny nabycia pomniejszonej o ewentualną utratę wartości. W pozycji tej ujmowane są długoterminowe pożyczki udzielone podmiotom powiązanym. Pożyczki są wyceniane w kwocie wymagającej zapłaty powiększonej o odsetki naliczane na dzień bilansowy zgodnie z zapisami umów.

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

## **Rozrachunki**

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

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

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

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

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

**Zobowiązania** są wyceniane w kwocie wymagającej zapłaty. Zobowiązania wyrażone w walutach obcych są aktualizowane do wysokości kwoty wymagającej zapłaty na dzień bilansowy – przeliczane na ten dzień wg kursu średniego NBP ustalonego dla danej waluty.

Operacje zakupu wyrażone w walutach obcych powodujące powstanie zobowiązań ujmują się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia po kursie średnim dla danej waluty ustalonym na ten dzień przez NBP, chyba że w zgłoszeniu celnym został ustalony inny kurs.

Operacje gospodarcze w walutach obcych dotyczące regulowania (zapłaty) zobowiązań z rachunku bankowego ujmują się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia po kursie sprzedaży walut stosowanym przez bank, z którego usług korzysta Spółka.

### **Środki pieniężne**

Środki pieniężne są wyceniane według wartości nominalnej. Środki pieniężne wyrażone w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy po kursie średnim ustalonym przez NBP.

### **Rozliczenia międzyokresowe czynne i bierne**

Rozliczenia międzyokresowe długo- i krótkoterminowe kosztów czynne i bierne są rozliczane wg okresów wynikających z dokumentów źródłowych.

### **Rozliczenia międzyokresowe przychodów**

Rozliczenia międzyokresowe przychodów wykazane w bilansie skonsolidowanym Spółki dotyczą:

- ✓ ujemnej wartości firmy, powstałej w latach ubiegłych jako różnica niższej ceny nabycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa od wartości godziwej przyjętych aktywów netto; ujemna wartość firmy została zaliczona do rozliczeń międzyokresowych przychodów na okres 25 lat i jest sukcesywnie odpisywana w pozostałe przychody operacyjne.
- ✓ wpłat od odbiorców z tytułu zawartych umów na sprzedaż lokali mieszkalnych, miejsc garażowych i powierzchni użytkowej; po zakończeniu inwestycji i przyjęciu protokołu odbioru są przenoszone na konta sprzedaży inwestycji.
- ✓ Innych wpływów z tytułu zawartych umów, które w przyszłym okresie będą stanowić przychody.

### **Odroczony podatek dochodowy**

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

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

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

### **Kapitał własny**

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

## **RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

W rachunku zysków i strat wykazuje się oddzielnie przychody, koszty, zyski i straty oraz obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego za bieżący i poprzedni rok obrotowy ze szczegółowością określoną w załączniku nr 1 ustawy o rachunkowości.

W przypadku sporządzania rachunku zysków i strat za inny okres sprawozdawczy (gdy sprawozdanie finansowe jest sporządzane na inny dzień bilansowy niż dzień kończący rok obrotowy), zgodnie z definicją powyżej, w rachunku zysków i strat wykazuje się oddzielnie przychody, koszty, zyski i straty oraz obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego za bieżący okres sprawozdawczy oraz analogiczny okres sprawozdawczy poprzedniego roku obrotowego.



Spółka sporządza rachunek zysków i strat według wariantu porównawczego.

Na wynik finansowy netto składają się:

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

## RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

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

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

Dla właściwego określenia wartości przepływów pieniężnych ustala się następujące definicje:

- ✓ przez działalność operacyjną rozumie się podstawowy rodzaj działalności jednostki oraz inne rodzaje działalności, nie zaliczone do działalności inwestycyjnej (lokacyjnej) lub finansowej;
- ✓ przez działalność inwestycyjną (lokacyjną) rozumie się nabywanie lub zbywanie składników aktywów trwałych i krótkoterminowych aktywów finansowych oraz wszystkie z nimi związane pieniężne koszty i korzyści;
- ✓ przez działalność finansową rozumie się pozyskiwanie lub utratę źródeł finansowania (zmiany w rozmiarach i relacjach kapitału własnego i obcego w jednostce) oraz wszystkie z nimi związane pieniężne koszty i korzyści.

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

## ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

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

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

## 5. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I kw. 2025 r.

### Bilans skonsolidowany – aktywa dane w PLN

AKTYWA	31.03.2024	31.03.2025
<b>A. AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>14 608 222,90</b>	<b>13 693 013,23</b>
<b>I. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
<b>II. WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Wartość firmy - jednostki zależne	0,00	0,00

2. Wartość firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
<b>III. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>3 649 193,08</b>	<b>3 428 883,41</b>
1. Środki trwałe	2 933 407,13	1 456 812,06
2. Środki trwałe w budowie	715 785,95	1 972 071,35
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
<b>IV. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
<b>V. INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>10 194 900,00</b>	<b>9 500 000,00</b>
1. Nieruchomości	9 500 000,00	9 300 000,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	694 900,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	200 000,00
<b>VI. DŁUGOTRWAŁE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE</b>	<b>764 129,82</b>	<b>764 129,82</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	764 129,82	764 129,82
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
<b>B. AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>4 575 810,53</b>	<b>5 430 221,17</b>
<b>I. ZAPASY</b>	<b>3 878 573,91</b>	<b>3 878 573,91</b>
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	3 878 573,91	3 878 573,91
4. Towary	0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00
<b>II. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>597 803,96</b>	<b>858 850,72</b>
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	295 268,23
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	597 803,96	563 582,49
<b>III. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>99 432,66</b>	<b>692 796,54</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	99 432,66	692 796,54
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>IV. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE</b>	<b>158 937,39</b>	<b>229 622,44</b>
<b>C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<b>19 342 970,82</b>	<b>19 352 856,84</b>

**Bilans skonsolidowany – pasywa dane w PLN**

PASYWA	31.03.2024	31.03.2025
<b>A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>-12 092 125,83</b>	<b>-10 131 121,13</b>
I. KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	14 429 932,00	14 437 432,00
II. KAPITAŁ (FUNDUSZ) ZAPASOWY	5 143 840,45	5 737 024,95
III. KAPITAŁ (FUNDUSZ) Z AKTUALIZACJI WYCENY	0,00	0,00
IV. POZOSTAŁE KAPITAŁY (FUNDUSZE) REZERWOWE	0,00	0,00
V. RÓŻNICE KURSOWE Z PRZELICZENIA	0,00	0,00
VI. ZYSK (STRATA) Z LAT UBIEGŁYCH	-31 907 264,00	-30 979 571,56
VII. ZYSK (STRATA) NETTO	241 365,72	673 993,48
VIII. ODPISY Z ZYSKU NETTO W CIĄGU ROKU OBROTOWEGO (wielkość ujemna)	0,00	0,00
<b>B. KAPITAŁY MNIEJSZOŚCI</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>C. UJEMNA WARTOŚĆ JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I. Ujemna wartość - jednostki zależne	0,00	0,00
II. Ujemna wartość - jednostki współzależne	0,00	0,00
<b>D. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>31 435 096,65</b>	<b>29 483 977,97</b>
<b>I. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>281 735,80</b>	<b>339 485,80</b>
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	281 735,80	281 735,80
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	57 750,00
<b>II. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>26 052 960,15</b>	<b>24 649 971,05</b>
1. Wobec jednostek powiązanych	15 510 056,75	14 799 149,76
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	10 542 903,40	9 850 821,29
<b>III. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>3 571 517,39</b>	<b>3 120 334,25</b>
1. Wobec jednostek powiązanych	2 165 721,76	1 103 634,00
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	1 405 795,63	2 016 700,25
4. Fundusze specjalne	0,00	0,00
<b>IV. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE</b>	<b>1 528 883,31</b>	<b>1 374 186,87</b>
1. Ujemna wartość firmy	966 852,49	812 156,05
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	562 030,82	562 030,82
<b>SUMA PASYWÓW</b>	<b>19 342 970,82</b>	<b>19 352 856,84</b>

**Skonsolidowany rachunek zysków i strat dane w PLN**

	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2025 do 31.03.2025
<b>A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI W TYM:</b>	<b>880 291,33</b>	<b>628 470,09</b>
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	880 291,33	628 470,09

II. Zmiana stanu produktów	0,00	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>501 988,41</b>	<b>411 784,91</b>
I. Amortyzacja	1 646,43	1 646,43
II. Zużycie materiałów i energii	157 111,42	124 434,81
III. Usługi obce	173 833,86	131 659,78
IV. Podatki i opłaty	4 362,63	4 796,00
V. Wynagrodzenia	135 160,50	122 593,77
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	28 001,97	23 523,08
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	1 871,60	3 131,04
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)</b>	<b>378 302,92</b>	<b>216 685,18</b>
<b>D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>39 114,11</b>	<b>591 948,54</b>
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	553 274,43
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	39 114,11	<b>38 674,11</b>
<b>E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>1 597,10</b>	<b>0,00</b>
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	<b>1 597,10</b>	<b>0,00</b>
<b>F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>415 819,93</b>	<b>808 633,72</b>
<b>G. PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
II. Odsetki	0,00	0,00
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00
<b>H. KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>174 454,21</b>	<b>134 640,24</b>
I. Odsetki	174 454,21	<b>134 550,51</b>
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
III. Aktualizacji wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	0,00	89,73
<b>I. ZYSK (STRATA) NA SPRZEDAŻY CAŁOŚCI LUB CZĘŚCI UDZIAŁÓW JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>J. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ</b>	<b>241 365,72</b>	<b>673 993,48</b>
<b>K. ODPIS WARTOŚCI FIRMY</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I. Odpis wartości firmy - jednostki zależne	0,00	0,00

II. Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
<b>L. ODPIS UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	0,00	0,00
II. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
<b>M. ZYSK (STRATA) Z UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>N. ZYSK (STRATA) BRUTTO (J-K+L+/-M)</b>	<b>241 365,72</b>	<b>673 993,48</b>
<b>O. PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>P. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>R. ZYSKI (STRATY) MNIEJSZOŚCI</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>S. ZYSK (STRATA) NETTO (N-O-P+/-R)</b>	<b>241 365,72</b>	<b>673 993,48</b>

#### Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

		od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2025 do 31.03.2025
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>I.</b>	<b>Zysk ( strata) netto</b>	<b>241 365,72</b>	<b>673 993,48</b>
<b>II.</b>	<b>Korekty razem</b>	<b>-111 217,06</b>	<b>-1 229 624,92</b>
1.	Zyski (straty) mniejszości	0,00	0,00
2.	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
3.	Amortyzacja	1 646,43	1 646,43
4.	Odpisy wartości firmy	0,00	0,00
5.	Odpisy ujemnej wartości firm	38 674,11	-38 674,11
6..	Zyski ( straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
7.	Odsetki i udziały w zyskach	0,00	134 550,51
8.	Zysk ( strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	-553 274,43
9.	Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00
10.	Zmiana stanu zapasów	803 596,02	0,00
11.	Zmiana stanu należności	135 854,20	-172 274,13
12.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-875 467,18	-349 435,10
13.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-38 674,11	-265 044,60
	Inne korekty	-176 846,53	12 880,51
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej (I+/-II)</b>	<b>130 148,66</b>	<b>-555 631,44</b>
<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	<b>0,00</b>	<b>1 422 764,24</b>

1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	1 422 764,24
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Z aktywów finansowych	0,00	0,00
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	<b>0,00</b>	<b>134 205,88</b>
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		0,00
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Na aktywa finansowe	0,00	0,00
4.	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	134 205,88
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>0,00</b>	<b>1 288 558,36</b>
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2.	Kredyty i pożyczki, w tym zwrócone pożyczki	0,00	0,00
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4.	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	<b>259 041,65</b>	<b>280 549,76</b>
1.	Nabycie udziałów ( akcji) własnych	0,00	0,00
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
3.	Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4.	Spłaty kredytów i pożyczek	84 587,44	145 999,25
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
8.	Odsetki od kredytu	174 454,21	134 550,51
9.	Inne wydatki finansowe - pożyczki udzielone	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>-259 041,65</b>	<b>-280 549,76</b>
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>-128 892,99</b>	<b>452 377,16</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>-128 892,99</b>	<b>452 377,16</b>
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>228 325,65</b>	<b>240 419,38</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:</b>	<b>99 432,66</b>	<b>692 796,54</b>

- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00
--	------	------

Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym dane w PLN

Wyszczególnienie	od 01.01.2024 do 31.03.2024	od 01.01.2025 do 31.03.2025
<b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu</b>	<b>-12 332 907,05</b>	<b>-9 049 098,00</b>
_zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
_korekta błędów	0,00	0,00
<b>I.A. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu, po korektach</b>	<b>-12 332 907,05</b>	<b>-9 049 098,00</b>
<b>1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>14 429 932,00</b>	<b>14 437 432,00</b>
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
_zwiększenia	0,00	0,00
_zmniejszenia	0,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	14 429 932,00	14 437 432,00
<b>4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>5 143 840,45</b>	<b>5 737 024,95</b>
4.1. Zmiany kapitału zapasowego	0,00	0,00
_zwiększenia	0,00	0,00
_zmniejszenia	0,00	0,00
4.2. Stan kapitału (funduszu) na koniec okresu	5 143 840,45	5 737 024,95
<b>5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
5.1 Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
_zwiększenia	0,00	0,00
_zmniejszenia	0,00	0,00
5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
<b>6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
6.1 Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
- zwiększenia	0,00	0,00
- zmniejszenia	0,00	0,00
6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
<b>7. Różnice kursowe z przeliczenia</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>8. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>-31 907 264,00</b>	<b>-30 918 492,74</b>
8.1 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
_zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
_korekta błędów	0,00	0,00
8.2 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a) zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00
_Przeznaczenie zysku na pokrycie strat z lat ubiegłych	0,00	0,00
8.3 Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00

<b>8.4 Strata z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>-31 907 264,00</b>	<b>-30 918 492,74</b>
_zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
_korekta błędów	0,00	1 204 011,54
<b>8.5 Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach w tym:</b>	<b>-31 907 264,00</b>	<b>-32 122 504,28</b>
<b>a) zwiększenia (z tytułu)</b>	<b>0,00</b>	<b>1 142 932,72</b>
_przeniesienie zysku za 2024 r. do pokrycia	0,00	1 142 932,72
<b>b) zmniejszenia (z tytułu)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
_Pokrycie straty z lat ubiegłych	0,00	0,00
<b>8.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>-31 907 264,00</b>	<b>-30 979 571,56</b>
<b>8.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>-31 907 264,00</b>	<b>-30 979 571,56</b>
<b>9. Wynik netto</b>	<b>241 365,72</b>	<b>673 993,48</b>
- zysk netto	241 365,72	673 993,48
- strata netto		0,00
- odpisy z zysku	0,00	0,00
<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu</b>	<b>-12 092 125,83</b>	<b>-10 131 121,13</b>
<b>III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>-12 092 125,83</b>	<b>-10 131 121,13</b>

## 6. Grupa kapitałowa

**6.1. Opis organizacji grupy kapitałowej, z wyszczególnieniem jednostek podlegających konsolidacji oraz jednostek nieobjętych konsolidacją, z podaniem w stosunku do każdej z nich co najmniej nazwy (firmy), formy prawnej, siedziby, przedmiotu działalności i udziału emitenta w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów**

Na dzień 31 marca 2025 r. w skład Grupy Kapitałowej wchodziły następujące podmioty:

1. Lokaty Budowlane S.A. – jednostka dominująca
2. Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A. – jednostka zależna
3. Lokaty Budowlane Domy Mobilne Sp. z o.o. – jednostka zależna
4. Lokaty Budowlane Sp. z o.o. – jednostka zależna
5. Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o. w restrukturyzacji – jednostka zależna.

Wszystkie powyższe spółki zostały objęte konsolidacją metodą pełną.

### **Lokaty Budowlane Spółka Akcyjna – podmiot dominujący**

**Adres siedziby Spółki:** ul. Wiosenna 3E, 05-860 Świącice

**REGON:** 141555504

**KRS:** 0000313202

**Kapitał zakładowy:** 14 168 632 PLN

#### **Zakres działalności:**

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

Obecnie Spółka pełni przede wszystkim funkcję podmiotu holdingowego nadzorującego działalność spółek



zależnych. Spółka prowadzi ograniczoną działalność operacyjną na potrzeby spółek z grupy kapitałowej.

#### **Lokaty Budowlane Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna**

**Adres siedziby Spółki:** ul. Dolna 41, 00-773 Warszawa

**REGON:** 142511532

**KRS:** 0000481791

**Kapitał zakładowy:** 50 000 PLN

**Komplementariusz:** Lokaty Budowlane sp. z o.o.

**Prezes Zarządu komplementariusza:** Marek Kwiatkowski

Spółka konsolidowana jest metodą pełną.

#### **Struktura akcjonariatu**

Akcjonariusz	Liczba akcji	Cena nominalna akcji	Wartość akcji	Udział w kapitale	Udział w głosach
Lokaty Budowlane S.A.	495	100 zł	49 500 zł	99%	99%
Lokaty Budowlane sp. z o.o.	5	100 zł	500 zł	1%	1%

Spółka zrealizowała inwestycję przy ulicy Saskiej 12 w Warszawie. Powierzchnie mieszkalne i użytkowe zostały sprzedane, a zrealizowany obiekt był objęty rękojmią. Spółka może realizować w przyszłości kolejne przedsięwzięcia inwestycyjne. Spółka posiadająca nieruchomość przy ul. Górczewskiej, dla której toczy się postępowanie o odszkodowanie w wysokości 31 mln zł. Po korzystnym wyroku sądu w marcu 2025 r., umożliwiającym potwierdzenie tytułu własności, planowane jest odwieszenie sprawy o odszkodowanie. Równolegle analizowane są możliwości ponownego uruchomienia działalności inwestycyjnej w tym zakresie.

#### **Lokaty Budowlane Domy Mobilne Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

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

**REGON:** 146727631

**KRS:** 0000467597

**Kapitał zakładowy:** 15 000 PLN

**Prezes Zarządu:** Marek Kwiatkowski

Spółka konsolidowana jest metodą pełną.

#### **Struktura udziałowa**

Udziałowiec	Liczba udziałów	Cena nominalna udziału	Wartość udziałów	Udział w kapitale	Udział w głosach
Lokaty Budowlane S.A.	142	50 zł	7 100 zł	47,33%	47,33%
Marek Kwiatkowski	8	50 zł	400 zł	2,67%	2,67%
Rafał Władysław Bator	150	50 zł	7 500 zł	50%	50%
<b>RAZEM</b>	<b>110</b>	<b>-</b>	<b>15 000 zł</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

\* kapitał mniejszościowy

#### **Zakres działalności:**

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

Zgodnie z przyjętą strategią rozwoju Grupy, domy modułowe stanowią jeden z perspektywicznych kierunków działalności, ukierunkowanych na innowacyjne i szybkie formy budownictwa mieszkaniowego. Do końca 2024

roku działania Grupy w tym zakresie miały charakter przygotowawczy i inwestycyjny. W grudniu 2024 roku rozpoczęto realizację pierwszego zlecenia komercyjnego – budowy domu modułowego na zlecenie klienta indywidualnego. Projekt jest realizowany w standardzie „pod klucz”, a jego wykonanie stanowi istotny krok w procesie walidacji modelu biznesowego w tym obszarze.

#### **Lokaty Budowlane Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

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

**REGON:** 146823458

**KRS:** 0000473056

**Kapitał zakładowy:** 24 444 500 PLN

**Prezes Zarządu** Marek Kwiatkowski

Spółka konsolidowana jest metodą pełną.

#### **Struktura udziałowa**

<b>Udziałowiec</b>	<b>Liczba udziałów</b>	<b>Cena nominalna udziału</b>	<b>Wartość udziałów</b>	<b>Udział w kapitale</b>	<b>Udział w głosach</b>
Lokaty Budowlane S.A.	488 890	50 zł	24 444 500 zł	100%	100%

Spółka kontynuuje rozwój działalności remontowo-budowlanej, realizując prace zarówno na zlecenie podmiotów zewnętrznych, jak i na potrzeby własne Grupy Kapitałowej. W 2024 roku pozyskała i rozpoczęła realizację kilku projektów komercyjnych, w tym dwóch istotnych umów o łącznej wartości blisko 950 tys. zł netto. Spółka prowadzi również prace przygotowawcze do realizacji kolejnych inwestycji, w tym budowy domów jednorodzinnych na posiadanych gruntach. Działalność remontowo-budowlana pozostaje segmentem o relatywnie niskim zapotrzebowaniu na kapitał obrotowy i stanowi stabilne źródło przychodów operacyjnych.

#### **Lokaty Budowlane Dolna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w restrukturyzacji**

**Adres siedziby Spółki:** ul. Dolna 41, 00-773 Warszawa

**REGON:** 147284220

**KRS:** 0000515058

**Kapitał zakładowy:** 1 863 400 PLN

**Prezes Zarządu:** Marek Kwiatkowski

Spółka konsolidowana jest metodą pełną.

#### **Struktura udziałowa**

<b>Udziałowiec</b>	<b>Liczba udziałów</b>	<b>Cena za udział</b>	<b>Wartość udziałów</b>	<b>Udział w kapitale</b>	<b>Udział w głosach</b>
Lokaty Budowlane S.A.	32 050	50	1 602 500	86%	86%
PB Nieruchomości Sp. z o.o.*	5 218	50	260 900	14%	14%
<b>RAZEM</b>	<b>37 268</b>	<b>50</b>	<b>1 863 400</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

\* kapitał mniejszościowy

Spółka kontynuowała restrukturyzację oraz zarządzanie portfelem nieruchomości przy ul. Brożka i ul. Dolnej w Warszawie. W listopadzie 2024 r. Sąd Najwyższy uchylił wcześniejsze postanowienia o zasiedzeniu nieruchomości Brożka przez Skarb Państwa, co otwiera drogę do dalszego postępowania sądowego o odszkodowanie. W grudniu spółka przeprowadziła przeszacowanie wartości tych działek do kwoty 38,37 mln zł, jednak decyzja ta została cofnięta w marcu 2025 r. ze względu na brak formalnego ujawnienia własności w księgach wieczystych.

Równolegle spółka osiągała przychody z wynajmu lokali użytkowych i elementów infrastruktury (m.in. paczkomatów i ładowarek samochodowych), a także przygotowywała nieruchomości do sprzedaży – łączna wartość ofertowanych lokali wynosiła ok. 6,5 mln zł.

- 6.2. W przypadku gdy emitent tworzy grupę kapitałową i nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych lub skonsolidowane sprawozdania finansowe nie obejmują danych wszystkich jednostek zależnych – wskazanie przyczyn niesporządzania sprawozdań skonsolidowanych przez podmiot dominujący lub przyczyn zwolnienia z konsolidacji w odniesieniu do każdej jednostki zależnej nieobjętej konsolidacją**

Nie dotyczy. Wszystkie spółki zależne są konsolidowane.

- 6.3. W przypadku gdy emitent tworzy grupę kapitałową i nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych lub skonsolidowane sprawozdania finansowe nie obejmują danych wszystkich jednostek zależnych – wybrane dane finansowe wszystkich jednostek zależnych emitenta nieobjętych konsolidacją, zawierające podstawowe pozycje kwartalnego sprawozdania finansowego**

Nie dotyczy. Wszystkie spółki zależne są konsolidowane.

## **7. Komentarz Emitenta na temat okoliczności i zdarzeń istotnie wpływających na działalność emitenta, jego sytuację finansową i wyniki osiągnięte w danym kwartale**

### **7.1. Komentarz do wyników Emitenta**

Emitent jest spółką holdingową, tym samym jego działalność koncentruje się na planowaniu strategicznym, nadzorze oraz na organizowaniu finansowania dla spółek zależnych: Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A., Lokaty Budowlane Domy Mobilne Sp. z o.o., Lokaty Budowlane Sp. z o.o., oraz Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o. w restrukturyzacji. Emitent generuje przychody świadczone głównie na rzecz spółek zależnych.

Suma bilansowa Emitenta na dzień 31.03.2025 r. wynosi 21.620.915,46 zł i jest wyższa o 2.581.023,05 zł w porównaniu do sumy bilansowej na 31.03.2024 r. kiedy to wynosiła 19.039.892,41 zł.

Na wzrost sumy bilansowej wpływ miała głównie zmiana odnotowana w pozycji długoterminowe aktywa finansowe, gdzie na koniec I kwartału 2025 r. prezentowana jest wartość 17.689.269,59 zł w porównaniu do 13.656.552,05 zł na koniec okresu analogicznego rok wcześniej.

Emitent podpisał umowy sprzedaży czterech nieruchomości w Świącicach w dniu 7 lutego 2025 r. oraz 11 lutego 2025 r. Łączna cena sprzedaży wyniosła 1.400.000,00 zł brutto. Płatności z tytułu zawarcia czterech umów zostały w całości uregulowane w dniu zawarcia umów. O sprzedaży powyższych nieruchomości Emitent opublikował w dniu 12 lutego 2025 r. raport ESPI nr 1/2025. Emitent dzięki sprzedaży działek odnotował zysk netto w wysokości 506.876,07 zł w porównaniu do zysku netto za okres porównawczy w wysokości 43.390,00 zł. Zysk ze zbycia ww. nieruchomości wykazywany jest w pozostałych przychodach operacyjnych w pozycji I. zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych.

### **7.2. Komentarz do wyników Grupy Kapitałowej Emitenta**

Suma bilansowa Grupy na koniec I kwartału 2025 r. wynosiła 19.352.856,84 zł i niemal się nie zmieniła w porównaniu do końca okresu analogicznego kiedy to prezentowano 19.342.970,82 zł. Ponadto we wszystkich pozycjach skonsolidowanych aktywów nie odnotowano istotnych zmian.

Kapitał własny Grupy na koniec I kwartału 2025 r. wynosi -10.131.121,13 zł i jest wyższy o 1.961.004,70 zł w porównaniu do wartości prezentowanej na koniec okresu analogicznego kiedy to wynosił -12.092.125,8 zł. Skonsolidowane zobowiązania i rezerwy na zobowiązania na dzień 31.03.2025 r. wynoszą 29.483.977,97 zł i są niższe o 1.951.118,68 zł w porównaniu do wartości w wysokości 31.435.096,65 zł prezentowanej na koniec okresu porównawczego. Skonsolidowany zysk netto za I kwartał 2025 r. wyniósł 673.993,48 zł wobec zysku netto za okres porównawczy w wysokości 241.365,72 zł.

Na przychody skonsolidowane wpływają przychody ze spółki Lokaty Budowlane Dolna sp. z o.o. w restrukturyzacji, która to osiąga przychody z najmu niesprzedanej powierzchni komercyjnej. Miesięczny przychód z powyższego tytułu wynosi około 59 000 zł netto miesięcznie. Ponadto wpływ na poprawę wyników

finansowych Grupy miały przychody uzyskiwane przez Lokaty Budowlane sp. z o.o. z tytułu realizacji zleceń remontowych. Lokaty Budowlane sp. z o.o. realizuje zlecenia remontowe na rzecz klientów indywidualnych oraz dla firm. Ponadto Grupa uzyskuje przychody z najmu 6 domów ekspozycyjnych.

Emitent informował raportem ESPI z dnia 31 grudnia 2024 r. o dokonaniu przeszacowania wartości działki przy ul. Brożka w Warszawie przez spółkę zależną Lokaty Budowlane Dolna sp. z o.o. Spółka zależna przed dokonaniem przeszacowania wartości nieruchomości wykazywała w księgach jej wartość w kwocie 5.500.000 zł. Po przeszacowaniu nieruchomości te były wyceniane w bilansie Spółki zależnej na kwotę 38.368.500 zł. Kwota ta stanowi 50% wartości rynkowej tych nieruchomości, określonej w opinii przygotowanej przez biegłego rzeczoznawcę wyznaczonego przez sąd. W toku badania sprawozdania finansowego Zarząd Emitenta podjął decyzję o cofnięciu decyzji o przeszacowaniu wartości nieruchomości. Zgodnie z ustaleniami z biegłym rewidentem przeszacowania wartości spornych nieruchomości będą formalnie dokonywane po uzyskaniu prawomocnego wpisu do II działu ksiąg wieczystych.

Spółka informowała raportami ESPI nr 1/2023 i 2/2023 o toczących się sporach sądowych ze Skarbem Państwa związanych z nabyciem nieruchomości przy ulicy Górczewskiej oraz ulicy Brożka.

Raportem ESPI nr 2/2025 Emitent informował o wyroku Sądu Okręgowego w sprawie nieruchomości przy ul. Górczewskiej w Warszawie. Zgodnie z wyrokiem Sąd Okręgowy odrzucił wniosek o zasiedzenie nieruchomości przez SM "Kolo" oraz Skarb Państwa. Spółka zależna planuje złożyć wniosek do właściwego Sądu Wieczysto-Księgowego w celu ujawnienia Spółki zależnej jako właściciela nieruchomości, na chwilę publikacji niniejszego raportu Zarząd oczekuje na wpływ korespondencji z Sądu Okręgowego.

Odnosnie drugiego sporu sądowego w sprawie nieruchomości przy ul. Brożka w Warszawie to od czasu publikacji raportu ESPI 7/2024 o otrzymaniu odpisu postanowienia wraz z uzasadnieniem od Sądu Najwyższego w niniejszej sprawie nie nastąpiły zmiany. Zarząd oczekuje ponownego rozpoznania sprawy przez Sąd Okręgowy.

## **8. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania publikowanych prognoz**

Emitent nie publikował prognoz dla Spółki i dla Grupy Kapitałowej Emitenta na rok 2025.

## **9. Informacje na temat działalności Emitenta nastawionej na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie.**

Grupa kapitałowa Lokaty Budowlane S.A. nie prowadziła działalności badawczo-rozwojowej w I kwartale 2025 r.

## **10. Opis stanu realizacji działań i inwestycji Emitenta oraz harmonogram ich realizacji, o których Emitent informował w dokumencie informacyjnym**

Dokument informacyjny Emitenta nie zawierał informacji, o których mowa w § 10 pkt. 13a) Załącznika Nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu

## **11. Informacja dotycząca liczby osób zatrudnionych przez Emitenta w przeliczeniu na pełne etaty**

Na dzień 31 marca 2025 roku liczba osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty, wynosiła 2. Liczba osób zatrudnionych w przeliczeniu na pełne etaty w Grupie Kapitałowej wynosiła 8.

Marek Kwiatkowski  
Prezes Lokaty Budowlane S.A.