

**SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY  
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.10.2020-31.12.2020**



**KWARTALNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z  
DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ZA OKRES 01.10.2020-31.12.2020**



**Warszawa 15 luty 2021 r.**

**SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY  
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.10.2020-31.12.2020**

**Spis treści**

1. Podstawowe informacje o Spółce.....	3
2. Informacja o strukturze akcjonariatu Emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających na dzień przekazania raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu.....	3
3. Wybrane skonsolidowane dane finansowe za IV kwartał 2020 r.....	4
4. Wskazanie jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej Emitenta na ostatni dzień okresu objętego raportem kwartalnym.....	5
5. Informacja o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu kwartalnego, w tym informacje o zmianie zasad (polityki) rachunkowości .....	6
6. Kwartałne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe.....	11
7. Komentarz na temat czynników i zdarzeń, które miały wpływ na osiągnięte wyniki finansowe .....	15
8. Stanowisko zarządu Emitenta odnośnie możliwości zrealizowania publikowanych prognoz wyników finansowych .....	15
9. Informacje na temat aktywności, jaką w okresie objętym raportem Emitent podjął w obszarze rozwoju prowadzonej działalności, w szczególności poprzez działania nastawione na wprowadzanie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie .....	15
10. Wskazanie przyczyn niesporządzenia skonsolidowanych sprawozdań finansowych.....	16
11. Opis stanu realizacji działań i inwestycji Emitenta oraz harmonogramu ich realizacji, o których Emitent informował w dokumencie informacyjnym.....	16
12. Informacja dotycząca liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty .....	17
13. Oświadczenie zarządu Emitenta .....	17

**Warszawa 15 luty 2021 r.**

**SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY  
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.10.2020-31.12.2020**

**1. Podstawowe informacje o Spółce**

1.1. Dane Spółki

<b>Firma:</b>	<b>Lokaty Budowlane</b>
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Ul. Popularna 19/Lok.2 02-473 Warszawa
Telefon:	(22) 241-19-92 (94)
Faks:	(22) 241-19-89
Adres poczty elektronicznej:	biuro@lokatybudowlane.pl
Adres strony internetowej:	www.lokatybudowlane.pl
NIP:	524-265-99-69
REGON:	141555504
KRS:	0000313202

1.2. Zarząd

Na dzień bilansowy skład Zarządu Spółki przedstawiał się następująco:

<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Stanowisko</b>
Marek Kwiatkowski	Prezes Zarządu

1.3. Rada Nadzorcza

Na dzień bilansowy skład Rady Nadzorczej Spółki przedstawiał się następująco:

<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Stanowisko</b>	<b>Data rozpoczęcia kadencji</b>
Wanda Kwiatkowska	Przewodnicząca Rady Nadzorczej	28 czerwca 2019
Daniel Gąsiorowski	Wice-przewodniczący Rady Nadzorczej	28 czerwca 2019
Georgi Rozenchwajg	Członek Rady Nadzorczej	28 czerwca 2019
Lech Dudek	Członek Rady Nadzorczej	28 czerwca 2019
Dominik Dudziński	Członek Rady Nadzorczej	28 czerwca 2019

1.4. Akcjonariat

Struktura akcjonariatu na dzień sporządzenia raportu, uwzględniająca akcjonariuszy posiadających co najmniej 5 % głosów na Walnym Zgromadzeniu przedstawia się następująco:

<b>lp.</b>	<b>udziałowiec</b>	<b>Ilość akcji</b>	<b>% udział w kapitale</b>	<b>% głosów</b>
1	Marek Kwiatkowski	21 438 010	48,42	48,42
2	Efraim Sagi	10 969 479	24,77	24,77
3	Tali Sagi	9 580 588	21,64	21,64
4	Pozostali	2 288 898	5,17	5,17
	Razem	44 276 975	100,0	100,0

**Warszawa 15 luty 2021 r.**

**SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY  
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.10.2020-31.12.2020**

**2. Kapitał zakładowy**

Na dzień bilansowy kapitał zakładowy Spółki wynosi 14 168 632 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

648 200 akcji zwykłych na okaziciela serii C

755 653 akcji zwykłych na okaziciela serii D

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

**3. Wybrane dane finansowe za IV kwartał 2020 r.**

**a) Rachunek zysków i strat - dane skonsolidowane**

WYSZCZEGÓLNIENIE	Dane za okres 01.01.2020 – 31.12.2020	Dane za okres 01.10.2020 – 31.12.2020	Dane za okres 01.01.2019 – 31.12.2019	Dane za okres 01.10.2019 – 31.12.2019
	[ zł ]	[ zł ]	[ zł ]	[ zł ]
<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>	3 212 132,58	30 470 577,98	2 084 079,27	10 709 895,98
<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	3 290 909,75	34 504 840,57	2 118 797,10	15 548 760,46
w tym: amortyzacja	7 561,86	645 628,60	1 646,43	158 007,92
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	-78 777,17	-4 034 262,59	-34 717,83	-4 838 864,48
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	-272 541,53	-11 223 227,99	52 372,53	-12 155 504,68
<b>Zysk (strata) brutto</b>	-1 283 548,05	-13 145 473,07	-818 433,59	-13 303 472,99
<b>Zysk (strata) netto</b>	-1 283 548,05	-13 145 473,07	-818 433,59	-13 303 472,99

Warszawa 15 luty 2021 r.

**SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY  
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.10.2020-31.12.2020**

**b) Bilans - dane skonsolidowane:**

WYSZCZEGÓLNIENIE	Dane na dzień 31.12.2020	Dane na dzień 31.12.2019
	[zł]	[zł]
Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe	12 161 931,46	9 947 928,23
Należności długoterminowe	0,00	0,00
Zapasy	9 969 900,00	9 969 900,00
Należności krótkoterminowe	0,00	0,00
Inwestycje krótkoterminowe	12 161 931,46	9 947 928,23
w tym: środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 633 708,64	578 635,69
<b>RAZEM AKTYWA</b>	<b>26 649 234,31</b>	<b>25 890 785,02</b>
Kapitał podstawowy	14 429 932,00	14 429 932,00
Kapitał zapasowy	5 144 469,27	5 144 469,27
Zysk (strata) z lat ubiegłych	-36 450 078,51	-23 193 827,44
Zysk (strata) netto	-1 283 548,05	-13 145 473,07
Zobowiązania długoterminowe	30 320 790,62	24 000 977,12
Zobowiązania krótkoterminowe	1 281 532,96	3 160 999,83
Rozliczenia międzyokresowe	12 901 486,68	15 189 057,97
w tym: ujemna wartość firmy*	1 469 615,92	1 624 312,36
<b>RAZEM PASYWA</b>	<b>26 649 234,31</b>	<b>25 890 785,02</b>

\*Ujemna wartość firmy powstała w wyniku przejęcia majątku spółki Osiedle Poniatowskie Sp. z o.o. (pomniejszone o zobowiązania) o wartości 16.499.487,76 za cenę 11.644.288,00 (emisja akcji serii F).

**4. Wskazanie jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej Emitenta na ostatni dzień okresu objętego raportem kwartalnym**

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu w skład grupy kapitałowej Emitenta wchodziły następujące podmioty i podlegały konsolidacji:

1. Lokaty Budowlane S.A. – jednostka dominująca
2. Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A. – jednostka zależna
3. Lokaty Budowlane Rybnicka Sp. z o.o. – jednostka zależna
4. Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. – jednostka zależna
5. Lokaty Budowlane Sp. z o.o. – jednostka zależna
6. Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o. – jednostka zależna
7. Produkcja Wydarzeń Sp. z o.o. – jednostka zależna

**Warszawa 15 luty 2021 r.**

**SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY  
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.10.2020-31.12.2020**

Poniższy opis przedstawia podstawowe dane o spółkach grupy, strukturę kapitału podstawowego i zakres prowadzonej działalności:

**Lokaty Budowlane Spółka Akcyjna**

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

REGON: 141555504

KRS: 0000313202

Kapitał akcyjny: 44 276 975 akcji po cenie nominalnej 0,32 PLN co stanowi 14 168 632 PLN

Zakres działalności:

1. Generalne wykonawstwo budów.
2. Koordynacja działalności hotelu w Świącicach i stymulowanie jego rozwoju.
3. Poszukiwanie nowych kierunków rozwoju grupy.
4. Pozyskiwanie źródeł finansowania dla podejmowanych nowych przedsięwzięć.
5. Obsługa księgową podmiotów grupy.

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

Zmiana formy prawnej od 22 października 2013r.

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

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

REGON: 142511532

KRS: 0000481791

Kapitał udziałowy: 50 000 PLN

**Struktura udziałowa kapitału zakładowego:**

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

Zakres działalności:

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

**Lokaty Budowlane Rybnicka Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

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

REGON: 142798982

**Warszawa 15 luty 2021 r.**

**SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY  
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.10.2020-31.12.2020**

KRS: 0000377503

Kapitał udziałowy: 38 710 udziałów po 50 PLN co stanowi 1 935 500 PLN

Struktura udziałowa kapitału zakładowego: 100% kapitału zakładowego należy do Lokaty Budowlane S.A.

Zakres działalności:

Spółka zrealizowała inwestycję przy ulicy Rybnickiej 59 w Warszawie. Powierzchnie mieszkalne i użytkowe zostały sprzedane, a zrealizowany obiekt jest objęty rękojmią. Spółka może realizować w przyszłości kolejne inwestycje.

**Lokaty Budowlane Chłodna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

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

REGON: 146727631

KRS: 0000467597

Kapitał zakładowy: 5 500 PLN

**Struktura udziałowa kapitału zakładowego**

<b>Udziałowiec</b>	<b>Liczba udziałów</b>	<b>Cena za udział</b>	<b>Wartość udziałów</b>	<b>Udział w %</b>
Lokaty Budowlane S.A.	102	50	5 100	93%
Marek Kwiatkowski*	8	50	400	7%
<b>RAZEM</b>	110	50	5 500	100,0%

\* kapitał mniejszościowy

Zakres działalności:

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

Obiekt został wykonany. Wszystkie lokale zostały sprzedane. W roku 2020/2021 inwestycja zostanie ostatecznie rozliczona.

**Lokaty Budowlane Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

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

REGON: 146823458

KRS: 00004730056

Kapitał zakładowy: 24 444 500 PLN

**Struktura udziałowa kapitału zakładowego**

<b>Udziałowiec</b>	<b>Liczba udziałów</b>	<b>Cena za udział</b>	<b>Wartość udziałów</b>	<b>Udział w %</b>
Lokaty Budowlane S.A.	488 890	50	24 444 500	100,0%
<b>RAZEM</b>	488 890	50	24 444 500	100,0%

**Warszawa 15 luty 2021 r.**

**SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY  
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.10.2020-31.12.2020**

W czerwcu 2015 roku jednostka dominująca Spółka Akcyjna Lokaty Budowlane wniosła aportem do jednostki zależnej Lokaty Budowlane Sp. z o.o. zorganizowaną część przedsiębiorstwa w postaci aktywów hotelowych w zamian za udziały. Kapitał zakładowy jednostki zależnej został podwyższony o kwotę 24.439.500 PLN do wartości 24.444.500 PLN. Do 30 czerwca 2017 roku obiektem hotelowo-konferencyjnym i jego infrastrukturą zarządzała Spółka Akcyjna Lokaty Budowlane.

W grudniu 2019 roku obiekt hotelowy wraz z gruntami został ostatecznie sprzedany.

**Lokaty Budowlane Dolna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

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

REGON: 147284220

KRS: 0000513375

Kapitał zakładowy: 1 863 400 PLN

**Struktura udziałowa kapitału zakładowego**

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

\* kapitał mniejszościowy

Zakres działalności:

Prowadzenie jako inwestor remontu zespołu budynku usługowo-biurowych przy Dolnej 43/45 w Warszawie.

**Produkcja Wydarzeń Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

Adres siedziby Spółki: ul. Wiosenna 1 05-860 Świącice

REGON: 141843309

KRS: 0000331162

Kapitał zakładowy: 10 000 PLN

**Struktura udziałowa kapitału zakładowego:**

Udziałowiec	Liczba udziałów	Cena za udział	Wartość udziałów	Udział w %
Lokaty Budowlane S.A.	100	100	10 000	100%
<b>RAZEM</b>	100	100	10 000	100%

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

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

**5. Informacja o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu kwartalnego, w tym**

Warszawa 15 luty 2021 r.



## **SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.10.2020-31.12.2020**

### **informacje o zmianie zasad (polityki) rachunkowości**

Na podstawie art. 56 pkt.1 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (z późniejszymi zmianami) Lokaty Budowlane Spółka Akcyjna jako jednostka dominująca w grupie kapitałowej nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, gdyż spełnia dwa spośród trzech warunków tej ustawy zwalniających z obowiązku sporządzania takiego sprawozdania:

- łączne średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty jest mniejsze niż 250 osób,
- łączne przychody netto ze sprzedaży produktów i towarów oraz operacji finansowych w walucie polskiej nie przekroczyły równowartości 76.800.000 PLN.

Przedłożone skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy sporządzono na dzień 31.12.2020 na podstawie przepisów zawartych w załączniku nr 3 (§.5 pkt.4) do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu. Sporządzone sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku.

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

Rokiem obrotowym w jednostkach grupy jest rok kalendarzowy. Zaczyna się 1 stycznia i kończy 31 grudnia. Wyjątek stanowi spółka Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.k.a., gdzie rok obrotowy rozpoczął się 1 listopada 2019 roku i zakończył się 31 października 2020 roku. Dla zachowania porównywalności danych finansowych i okresów rozliczeniowych przyjęto w skonsolidowanym sprawozdaniu dane finansowe spółki Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.k.a. za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku.

Konsolidacji dokonano metodą pełną zgodnie z zapisami art.60 ustawy o rachunkowości, dokonując stosownych wyłączeń i korekt. Za okres porównawczy przyjęto dane finansowe za poprzedni rok obrotowy tj. za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku.

### **Opis prowadzonej ewidencji księgowej**

Księgi rachunkowe dla wyżej wymienionych podmiotów tworzących grupę kapitałową są prowadzone przez Biuro Audytorsko-Finansowe SKONTO-FICADEX Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ulicy Baśniowej 3.

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

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

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

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

**Warszawa 15 luty 2021 r.**

**SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY  
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.10.2020-31.12.2020**

**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 umarżane 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

**Warszawa 15 luty 2021 r.**

## **SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.10.2020-31.12.2020**

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 powiązanim. Pożyczki są wyceniane w kwocie wymagającej zapłaty powiększonej o odsetki naliczane na dzień bilansowy zgodnie z zapisami umów.

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

### **Rozrachunki**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Środki pieniężne**

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

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

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

### **Rozliczenia międzyokresowe przychodów**

Rozliczenia międzyokresowe przychodów wykazane w bilansie skonsolidowanym Spółki

**Warszawa 15 luty 2021 r.**

## **SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.10.2020-31.12.2020**

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 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.

### **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 PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH**

**Warszawa 15 luty 2021 r.**

**SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY  
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.10.2020-31.12.2020**

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.

### **6. Kwartalne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe**

#### **Skonsolidowany Skrócony Bilans**

	<b>AKTYWA</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>A.</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>22 895 961,28</b>	<b>20 681 958,05</b>
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe	12 161 931,46	9 947 928,23
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	9 969 900,00	9 969 900,00
V	Długoterminowe RM	764 129,82	764 129,82
<b>B.</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>3 753 273,03</b>	<b>5 208 826,97</b>
I	Zapasy	110 257,14	80 600,89
II	Należności krótkoterminowe	580 831,36	909 511,82
III	Inwestycje krótkoterminowe	1 801 878,22	736 905,27

Warszawa 15 luty 2021 r.

**SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY  
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.10.2020-31.12.2020**

<b>IV</b>	Krótkoterminowe RM	1 260 306,31	3 481 808,99
<b>C.</b>	<b>NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D.</b>	<b>UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>RAZEM AKTYWA</b>	<b>26 649 234,31</b>	<b>25 890 785,02</b>

	<b>PASYWA</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>A.</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>-18 159 225,29</b>	<b>-16 764 899,24</b>
<b>I</b>	Kapitał podstawowy	14 429 932,00	14 429 932,00
<b>II</b>	Kapitał (fundusz) zapasowy	5 144 469,27	5 144 469,27
<b>III</b>	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
<b>IV</b>	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
<b>V</b>	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-36 450 078,51	-23 193 827,44
<b>VI</b>	Zysk (strata) netto	-1 283 548,05	-13 145 473,07
<b>VII</b>	Odpisy z zysku netto w ciągu roku	0,00	0,00
<b>B.</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY</b>	<b>44 808 459,60</b>	<b>42 655 684,26</b>
<b>I</b>	Rezerwy na zobowiązania	304 649,34	304 649,34
<b>II</b>	Zobowiązania długoterminowe	30 320 790,62	24 000 977,12
<b>III</b>	Zobowiązania krótkoterminowe	1 281 532,96	3 160 999,83
<b>IV</b>	Rozliczenia międzyokresowe	12 901 486,68	15 189 057,97
	<b>RAZEM PASYWA</b>	<b>26 649 234,31</b>	<b>25 890 785,02</b>

**Skrócony Skonsolidowany Rachunek zysków i strat**

	<b>od 01.01.2020 do 31.12.2020</b>	<b>od 01.01.2019 do 31.12.2019</b>	<b>od 01.10.2020 do 31.12.2020</b>	<b>od 01.10.2019 do 31.12.2019</b>
<b>A. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, W TYM:</b>	<b>3 212 132,58</b>	<b>30 470 577,98</b>	<b>2 084 079,27</b>	<b>10 709 895,98</b>
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	3 212 132,58	19 970 577,98	2 084 079,27	209 895,98
II. Zmiana stanu produktów	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	10 500 000,00	0,00	10 500 000,00
<b>B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>3 290 909,75</b>	<b>34 504 840,57</b>	<b>2 118 797,10</b>	<b>15 548 760,46</b>
I. Amortyzacja	7 561,86	645 628,60	1 646,43	158 007,92
II. Zużycie materiałów i energii	706 476,28	3 741 171,41	417 566,66	3 513,04
III. Usługi obce	1 776 485,63	9 170 045,84	1 211 372,35	565 199,50

Warszawa 15 luty 2021 r.

**SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY  
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.10.2020-31.12.2020**

IV. Podatki i opłaty	67 639,17	108 439,25	50 473,80	10 287,00
V. Wynagrodzenia	260 909,62	1 115 456,25	129 309,57	35 687,47
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	50 283,92	226 334,92	24 753,11	6 747,60
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	421 099,92	4 731 662,31	283 675,18	3 215,94
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	14 766 101,99	0,00	14 766 101,99
<b>C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)</b>	<b>-78 777,17</b>	<b>-4 034 262,59</b>	<b>-34 717,83</b>	<b>-4 838 864,48</b>
<b>D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>219 257,13</b>	<b>302 733,89</b>	<b>126 837,12</b>	<b>73 436,53</b>
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych i wnip	0,00	133 300,82	0,00	34 146,34
II. Dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	219 257,13	169 433,07	126 837,12	39 290,19
<b>E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>413 021,49</b>	<b>7 491 699,29</b>	<b>39 746,76</b>	<b>7 390 076,73</b>
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych i wnip	0,00	94 682,84	0,00	39 280,37
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	413 021,49	7 397 016,45	39 746,76	7 350 796,36
<b>F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)</b>	<b>-272 541,53</b>	<b>-11 223 227,99</b>	<b>52 372,53</b>	<b>-12 155 504,68</b>
<b>G. PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>475 278,23</b>	<b>9 900,04</b>	<b>475 278,23</b>	<b>9 900,04</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Odsetki	475 178,23	9 900,04	475 178,23	9 900,04
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Inne	100,00	0,00	100,00	0,00
<b>H. KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>1 486 284,75</b>	<b>1 932 145,12</b>	<b>1 346 084,35</b>	<b>1 157 868,35</b>
I. Odsetki	1 453 947,56	1 767 146,47	1 363 173,85	1 001 036,20
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Aktualizacji wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Inne	32 337,19	164 998,65	-17 089,50	156 832,15
<b>I. ZYSK (STRATA) BRUTTO (F+G-H)</b>	<b>-1 283 548,05</b>	<b>-13 145 473,07</b>	<b>-818 433,59</b>	<b>-13 303 472,99</b>
<b>J. PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- część bieżąca	0,00	0,00	0,00	0,00
- część odroczone	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>K. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>L. ZYSK (STRATA) NETTO (I-J-K)</b>	<b>-1 283 548,05</b>	<b>-13 145 473,07</b>	<b>-818 886,94</b>	<b>-13 303 472,99</b>

Warszawa 15 luty 2021 r.

**SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY  
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.10.2020-31.12.2020**

**Skrócony Skonsolidowany Rachunek przepływów pieniężnych**

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

**Skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym**

Wyszczególnienie	na dzień	
	31.12.2020	31.12.2019
<b>I. Kapitał (fundusz ) własny na początek okresu</b>	<b>-16 764 899,24</b>	<b>-5 498 191,57</b>
- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
- korekty błędów		
<b>I.a Kapitał (fundusz) własny na początek okresu, po korektach</b>	<b>-16 764 899,24</b>	<b>-5 498 191,57</b>
<b>1. Kapitał (fundusz ) podstawowy na początek okresu</b>	<b>42 477 532,00</b>	<b>42 477 532,00</b>
- zwiększenia	0,00	0,00

Warszawa 15 luty 2021 r.



**SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY  
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.10.2020-31.12.2020**

- zmniejszenia	0,00	0,00
- wyłączenia konsolidacyjne	28 047 600,00	28 047 600,00
<b>1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>14 429 932,00</b>	<b>14 429 932,00</b>
<b>2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>7 079 885,93</b>	<b>7 079 885,93</b>
- zwiększenia	0,00	0,00
- zmniejszenia	1 935 416,66	1 935 416,66
<b>2.2. Stan kapitału (funduszu) na koniec okresu</b>	<b>5 144 469,27</b>	<b>5 144 469,27</b>
<b>3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- zwiększenia	0,00	0,00
- zmniejszenia	0,00	0,00
<b>3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- zwiększenia	0,00	0,00
- zmniejszenia	0,00	0,00
<b>4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec roku</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>-23 193 827,44</b>	<b>-22 340 066,12</b>
- zwiększenia	-30 166 737,68	-886 681,76
- zmniejszenia	-110 778,00	-32 920,44
- wyłączenia konsolidacyjne	17 021 264,61	0,00
<b>5.2. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>-36 450 078,51</b>	<b>-23 193 827,44</b>
<b>6. Wynik netto</b>	<b>-1 283 548,05</b>	<b>-13 145 473,07</b>
- zysk netto	359 607,57	
- strata netto	-990 624,88	-30 166 737,68
- odpisy z zysku	0,00	0,00
- wyłączenia konsolidacyjne - korekta wyniku	-652 530,74	17 021 264,61
<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu</b>	<b>-18 159 225,29</b>	<b>-16 764 899,24</b>
<b>III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>		

**7. Komentarz Zarządu dotyczący czynników i zdarzeń, które miały wpływ na osiągnięte wyniki finansowe**

Wynik finansowy Grupy zawiera wyłączenia konsolidacyjne transakcji zawartych pomiędzy podmiotami powiązаныmi objętymi konsolidacją.

Grupa zamknęła IV kwartał roku 2020 wynikiem łącznym (strata) w kwocie -1.283.548,05 PLN.

**Istotne pozycje w bilansie Grupy:**

**Aktywa rzeczowe**

Najważniejsze pozycje w aktywach rzeczowych grupy to:

**Warszawa 15 luty 2021 r.**

## **SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.10.2020-31.12.2020**

- ✓ działka przy ulicy Dolnej w Warszawie o wartości księgowej 2.909.000 PLN oraz nakłady w wysokości 8.649.920,95 PLN poniesione na realizację inwestycji budowlanej w obrębie wymienionej działki będące składnikami aktywów rzeczowych spółki Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o..

Istotnymi składnikami aktywów trwałych są nieruchomości gruntowe:

- ✓ przy ulicy Górczewskiej w Warszawie, nabyta wraz z prawem do roszczeń za cenę 4.000.000 PLN. Stanowi ona własność spółki Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A..
- ✓ przy ulicy Brożka w Warszawie, nabyta wraz z prawem do roszczeń za cenę 5.500.000 PLN. Stanowi ona własność spółki Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o..

### **Zapasy**

Główna pozycja zapasów wykazane w skonsolidowanym bilansie to zaliczki przekazane na poczet dostaw i usług w kwocie 110.257,14 PLN.

### **Należności krótkoterminowe**

Dotyczą należności z tytułu świadczonych usług, z tytułu podatków (w tym VAT) i innych rozliczeń. Łącznie jest to kwota 580.831,36 PLN.

### **Inwestycje krótkoterminowe**

Obejmują środki pieniężne w kasach i na rachunkach bankowych podmiotów objętych konsolidacją. Wartość środków pieniężnych będących w dyspozycji podmiotów objętych konsolidacją na dzień 31.12.2020 wynosi 1.633.708.64 PLN. W pozycji krótkoterminowe aktywa finansowe ujęto pożyczki udzielone podmiotom zewnętrznym, których termin zapłaty przypada w roku 2021. Jest to kwota 168.169,58 PLN.

### **Zobowiązania długoterminowe**

Na zobowiązania długoterminowe składają się zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek (wraz z odsetkami) od głównych akcjonariuszy Spółki oraz z tytułu pożyczki od osób fizycznych o okresie spłaty powyżej jednego roku w kwocie 6.088.289,29 PLN. Ponadto Spółki z grupy otrzymały subwencję na łączną kwotę 1.010.594,00 zł. W zobowiązaniach długoterminowych ujęto zobowiązanie wobec podmiotu zagranicznego, który sfinansował zakup nieruchomości gruntowej przy ulicy Brożka w Warszawie w ramach zawartej umowy o wspólnym przedsięwzięciu. Jest to kwota 6.765.000 PLN.

Łączna wartość zobowiązań długoterminowych to kwota 30.320.790,62 PLN.

### **Zobowiązania krótkoterminowe**

Dotyczą bieżących zobowiązań o okresie spłaty do jednego roku z tytułu kredytów i pożyczek (107.991,13 PLN). Pozostałe zobowiązania dotyczą dostaw i usług, podatków i ubezpieczeń społecznych, wynagrodzeń, opłat rezerwacyjnych i innych zobowiązań wobec podmiotów pozostałych wykazanych w bilansie skonsolidowanym na podstawie zapisów w ewidencji księgowej jednostek objętych konsolidacją. Łącznie jest to kwota 1.281.532,96 PLN.

### **Rozliczenia międzyokresowe**

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

Na wartość wykazaną w skonsolidowanym bilansie grupy w kwocie 12.901.486,68 PLN składa się:

1. Ujemna wartość firmy – 1.469.615,92 PLN.
2. Zaliczki do umowy przedwstępnej sprzedaży pozostałej części lokalu przy Popularnej 19/2. Łącznie jest to kwota 345,847,79 PLN.

**Warszawa 15 luty 2021 r.**

**SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY  
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.10.2020-31.12.2020**

3. Wpływy z tytułu zaliczek wpłaconych do umów wstępnych sprzedanych lokali z inwestycji przy ulicy Chłodnej w Warszawie (dotyczy umów gdzie nie nastąpiło jeszcze przeniesienie prawa własności do lokali i garaży). Jest to kwota 1.052.083,51 PLN. Kwota Rozliczeń międzyokresowych uległa zmniejszeniu w wyniku przeniesienia w II i IV kwartale 2020 r. prawa własności do lokalu.
4. Wpływy z tytułu przedsprzedaży powierzchni użytkowej z budowanego obiektu przy ulicy Dolnej w Warszawie. Jest to wartość 10.032.349,66 PLN.

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

Emitent nie publikował prognoz na 2020 r. i lata następne.

**9. Informacje na temat aktywności podejmowanej przez Zarząd w obszarze prowadzonej działalności, w szczególności poprzez działania nastawione na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie w okresie od 01.01.2020 do 31.12.2020 roku.**

Emitent realizuje inwestycje, które to prace koordynowane są w Lokaty Budowlane S.A. Obecnie spółka realizuje Projekt Dolna, który polega na realizacji przebudowy i remontu budynku zlokalizowanego przy ulicy Dolnej 43/45 w Warszawie, oraz skomercjalizowanie uzyskanej powierzchni handlowo-usługowej. Obecnie trwają prace związane z jego komercjalizacją i zakończeniem prac budowlanych.

Grupa zakończyła prace budowlane w inwestycji „Projekt Chłodna”. Wszystkie lokale zostały sprzedane.

**10. Przyczyny zwolnienia z obowiązku sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Emitent publikuje skonsolidowane sprawozdania finansowe zgodnie z przepisami zawartymi w załączniku nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu.

**11. 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.

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

Na dzień 31 grudnia 2020 roku liczba osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty, wynosiła 10.

**13. Oświadczenie Zarządu**

Stosownie do art. 52 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U.2002, nr 76, poz.694 ze zm.), Zarząd Spółki Lokaty Budowlane S.A. przedstawia skonsolidowany raport za IV kwartał 2020 roku w odniesieniu do analogicznego okresu roku ubiegłego, na który składają się min:

- wybrane dane finansowe,
- komentarz Zarządu, dotyczący raportowanego okresu,
- kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe
- informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu,

Jednocześnie Zarząd Lokaty Budowlane S.A. z siedzibą w Warszawie oświadcza, że wedle jego

**Warszawa 15 luty 2021 r.**

**SKONSOLIDOWANE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI LOKATY  
BUDOWLANE S.A. ZA OKRES OD 01.10.2020-31.12.2020**

najlepszej wiedzy, sprawozdanie za IV kwartał 2020 r. sporządzone zostało zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i innymi przepisami obowiązującymi Emitenta oraz odzwierciedla w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki Lokaty Budowlane S.A. oraz jej wyniki finansowe.

Zarząd oświadcza ponadto, że sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Lokaty Budowlane S.A., zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji w Grupie.

Warszawa, dnia 15.02.2021 r.

Marek Kwiatkowski  
Prezes Lokaty Budowlane S.A.

**Warszawa 15 luty 2021 r.**