



**KWARTALNE JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE  
FINANSOWE ZA OKRES  
01.01.2023-30.09.2023**



Warszawa, 14 listopad 2023 r.

# JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III KWARTAŁ 2023 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.....	5
3.	Jednostkowe sprawozdanie finansowe za III kwartał 2023 r. ....	9
4.	Informacja o zasadach przyjętych przy sporządzaniu skonsolidowanego raportu kwartalnego, w tym informacje o zmianie zasad (polityki) rachunkowości .....	14
5.	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za III kw. 2023 r.....	18
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.....	26
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
8.	Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania publikowanych prognoz.....	30
9.	Informacje na temat aktywności podejmowanej przez Zarząd w obszarze prowadzonej działalności, w szczególności poprzez działania nastawione na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie w danym kwartale .....	30
10.	Opis stanu realizacji działań i inwestycji Emitenta oraz harmonogram ich realizacji, o których Emitent informował w dokumencie informacyjnym .....	30
11.	Informacja dotycząca liczby osób zatrudnionych przez Emitenta w przeliczeniu na pełne etaty.....	30

**JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III  
KWARTAŁ 2023 R.**

**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**

Na dzień bilansowy skład Zarządu Spółki przedstawiał się następująco:

Imię i nazwisko	Stanowisko
Marek Kwiatkowski	Prezes Zarządu

**1.3. Rada Nadzorcza**

Na dzień bilansowy skład Rady Nadzorczej Spółki przedstawiał się następująco:

Imię i nazwisko	Stanowisko	Data rozpoczęcia kadencji
Wanda Kwiatkowska	Przewodnicząca Rady Nadzorczej	28 czerwca 2019
Daniel Gąsiorowski	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	28 czerwca 2019
Georgi Rozenchwajg	Członek Rady Nadzorczej	28 czerwca 2019
Dominik Dudziński	Członek Rady Nadzorczej	28 czerwca 2019
Elżbieta Wanat-Poleć	Członek Rady Nadzorczej	21 września 2021

**1.4. Akcjonariat**

Struktura akcjonariatu na dzień bilansowy 30 czerwca 2023 r., uwzględniająca akcjonariuszy posiadających co najmniej 5 % głosów na Walnym Zgromadzeniu przedstawia się następująco:

akcjonariusz	liczba akcji	udział % w kapitale	udział % w głosach
Marek Kwiatkowski	21 438 010	48,42	48,42
Efraim Sagi	10 969 479	24,77	24,77
Tali Sagi	9 580 588	21,64	21,64
Pozostali	1 403 358	5,17	5,17
<b>Razem</b>	<b>44 276 975</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

## **JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III KWARTAŁ 2023 R.**

### **1.5. Kapitał zakładowy**

Na dzień bilansowy 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.

Emitent obserwuje na rynku nieruchomości trendy, które w przyszłości mogą obniżyć przychody i rentowność nowych inwestycji deweloperskich oraz wydłużyć czas sprzedaży lokali. Według Emitenta niekorzystne zjawiska to:

- spadek zdolności kredytowej wynikającej ze wzrostu stóp procentowych oraz dalsza perspektywa wzrostu stóp procentowych,
- pogłębiający się niedobór pracowników budowlanych, którzy w wyniku wybuchu wojny w Ukrainie wyjechali z Polski,
- spadek dostępności gruntów inwestycyjnych,
- rosnące koszty realizacji inwestycji deweloperskich, w tym w szczególności wzrost kosztów materiałów budowlanych.

Emitent zakłada jednak, że problemy na rynku nieruchomości mieszkalnych mogą być przejściowe, a fundamentalnie na polskim rynku nieruchomości panuje deficyt mieszkań, który dodatkowo został zwiększony poprzez napływ około 2 mln osób z Ukrainy do Polski w okresie od lutego 2022 r.

Emitent analizując sytuację na rynku nieruchomości wskazuje, że na rynku domów jednorodzinnych coraz większą popularność zdobywają technologie alternatywne do technologii murowanej. Zaletą np. domów modułowych jest szybki proces inwestycyjny oraz niższe koszty. Emitent planuje zwiększać skalę na tym rynku poprzez współpracę z producentem drewnianych domów modułowych Wood Core House Sp. z o. o. (WCH).

#### **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 kredytów hipotecznych planuje przeznaczyć na zakup nowych działek budowlanych zlokalizowanych w Warszawie. Ponadto Zarząd Emitenta oczekuje na wydanie decyzji o warunkach zabudowy budynku usługowego, który planuje wybudować na swojej działce przy ulicy Okrętowej w Warszawie Spółka zależna emitenta

Zarząd emitenta pozyskał inwestora finansowego, który objął 50% udziałów w Spółce zależnej Lokaty Budowlane Chłodna spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Spółka ta będzie prowadzona pod firmą Lokaty Budowlane Domy Mobilne. Udziałowcem pozostałych 50% są Lokaty Budowlane S.A.

W wyniku podjętego aktu notarialnego w dniu 21 grudnia 2022 r. Spółka dominująca Lokaty Budowlane S.A. zobowiązała się do wniesienia wkładu niepieniężnego w postaci czterech domków modułowych o łącznej powierzchni 120 mkw i o wartości

## JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III

### KWARTAŁ 2023 R.

612 426,25 pln natomiast inwestor wniesie wkład pieniężny w wysokości 600 000,00 pln. Do dnia 30.09.2023 inwestor dokonał wpłaty 600 000,00 pln natomiast podmiot Lokaty Budowlane S.A. przekazał dwa domki modułowe natomiast w przyszłym kwartale planowane jest przekazanie kolejnych dwóch domów.

#### 2. Budowa i sprzedaż domów modułowych

Emitent zawarł umowę ramową z 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. Obecnie Emitent buduje 7 pokazowych domów modułowych o powierzchni od 17 mkw. do 150 mkw. zakupionych od WCH na swojej działce w Świącicach przy ul. Wiosennej koło Warszawy, gdzie również powstało biuro sprzedaży. Domy będą stanowiły stałą wystawę domów ekspresowych, natomiast docelowo 4 domy wraz z działkami mają zostać sprzedane w perspektywie kilkuletniej. Emitent uruchomił nową stronę internetową z ofertą kilkunastu projektów domów modułowych pod adresem [www.domyekspresowe.pl](http://www.domyekspresowe.pl).

Zarząd Emitenta ocenia, że potencjalny popyt na nową usługę może być wysoki dzięki korzystnemu otoczeniu rynkowemu. Historycznie wysokie ceny mieszkań w Warszawie i pandemia COVID-19, która upowszechniła pracę zdalną, zapoczątkowały trend poszukiwania działek i budowania domów poza miastem. Ponadto proces budowlany dla domów modułowych jest stosunkowo krótki i dzięki temu tańszy w porównaniu z tradycyjną technologią.

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

Emitent poprzez nową spółkę celową z udziałem inwestora planuje uruchomić w Świącicach nową halę magazynowo - produkcyjną, w której będzie produkować małe domy turystyczne według własnego projektu o powierzchni zabudowy ok. 35 mkw. i powierzchni użytkowej ok. 50 mkw. w lokalizacjach turystycznych, które będą przeznaczone na wynajem lub sprzedaż.

Zapisy Ustawy z dnia 17 września 2021 roku o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz.U. 2021 poz. 1986 roku, umożliwiające budowę domu do 70m2 bez konieczności uzyskania wcześniejszego pozwolenia na budowę może dodatkowo wpłynąć na zainteresowanie klientów takim rozwiązaniem.

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

Księgi rachunkowe dla spółki Lokaty Budowlane S.A. 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 12 miesięcy sprawozdawczych, 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.

## JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III

### KWARTAŁ 2023 R.

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 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

## JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III

### KWARTAŁ 2023 R.

**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 odroczone.

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.

## **JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III KWARTAŁ 2023 R.**

### **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 odroczonej; część odroczonej 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**

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.



**JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III****KWARTAŁ 2023 R.**

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 III kwartał 2023 r.****Bilans jednostkowy – aktywa**

<b>AKTYWA</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>30.09.2022</b>
<b>A. AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>21 179 301,65</b>	<b>21 860 656,89</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>2 280 884,75</b>	<b>2 510 200,84</b>
1. Środki trwałe	<b>1 237 430,52</b>	<b>1 244 016,24</b>
2. Środki trwałe w budowie	1 043 454,23	1 030 450,24
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	235 734,36
<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>18 134 287,08</b>	<b>18 586 326,23</b>
1. Nieruchomości	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	18 134 287,08	18 586 326,23
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
<b>V. 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>2 270 582,50</b>	<b>2 315 451,98</b>
<b>I. ZAPASY</b>	<b>13 609,06</b>	<b>44 288,48</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	13 609,06	44 288,48
<b>II. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>2 223 382,36</b>	<b>2 048 467,00</b>
1. Należności od jednostek powiązanych	2 112 222,72	1 813 602,72
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	111 159,64	234 864,28
<b>III. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>6 960,11</b>	<b>183 665,62</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	6 960,11	183 665,62
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>IV. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE</b>	<b>26 630,97</b>	<b>39 030,88</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>23 449 884,15</b>	<b>24 176 108,87</b>

**JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III  
KWARTAŁ 2023 R.**

**Bilans jednostkowy – pasywa**

PASYWA	30.09.2023	30.09.2022
<b>A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>-16 146 399,16</b>	<b>-15 896 241,61</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	-32 585 452,59	-32 350 738,99
VI. ZYSK (STRATA) NETTO	76 684,63	92 128,58
VII. ODPISY Z ZYSKU NETTO W CIĄGU ROKU OBROTOWEGO (wielkość ujemna)	0,00	0,00
<b>B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>39 596 283,31</b>	<b>40 072 350,48</b>
<b>I. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>375 543,05</b>	<b>332 970,98</b>
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	375 543,05	332 970,98
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
<b>II. ZOBOWIĄZANIA DŁGOTERMINOWE</b>	<b>30 149 251,63</b>	<b>31 027 610,69</b>
1. Wobec jednostek powiązanych	29 743 433,14	30 593 524,50
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	405 818,49	434 086,19
<b>III. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>7 465 257,10</b>	<b>6 957 712,85</b>
1. Wobec jednostek powiązanych	7 359 355,46	6 780 156,71
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	105 901,64	177 556,14
4. Fundusze specjalne	0,00	0,00
<b>IV. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE</b>	<b>1 606 231,53</b>	<b>1 754 055,96</b>
1. Ujemna wartość firmy	1 044 200,71	1 198 897,15
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	562 030,82	555 158,81
<b>SUMA PASYWÓW</b>	<b>23 449 884,15</b>	<b>24 176 108,87</b>

**JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III  
KWARTAŁ 2023 R.**

**Jednostkowy rachunek zysków i strat**

	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2022 do 30.09.2022
<b>A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI, W TYM:</b>	<b>128 875,56</b>	<b>16 825,47</b>	<b>113 036,76</b>	<b>113 036,76</b>
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	118 774,56	6 724,47	113 036,76	113 036,76
II. Zmiana stanu produktów	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	10 101,00	10 101,00	0,00	0,00
<b>B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>136 970,74</b>	<b>47 712,74</b>	<b>140 721,05</b>	<b>95 370,23</b>
I. Amortyzacja	4 939,29	1 646,43	4 939,29	1 646,43
II. Zużycie materiałów i energii	16 228,18	2 372,22	14 732,37	4 101,19
III. Usługi obce	95 572,97	27 426,37	89 939,50	72 783,27
IV. Podatki i opłaty	3 116,77	2 638,17	19 743,52	13 583,34
V. Wynagrodzenia	12 743,95	12 743,95	0,00	0,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	0,00	0,00	0,00	0,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	4 369,58	885,60	11 366,37	3 256,00
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)</b>	<b>-8 095,18</b>	<b>-30 887,27</b>	<b>-27 684,29</b>	<b>17 666,53</b>
<b>D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>124 453,97</b>	<b>28 574,43</b>	<b>155 564,76</b>	<b>38 674,11</b>
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	124 453,97	28 574,43	155 564,76	38 674,11
<b>E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>472,66</b>	<b>472,14</b>	<b>1 650,70</b>	<b>499,02</b>
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	472,66	472,14	1 650,70	499,02
<b>F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)</b>	<b>115 886,13</b>	<b>-2 784,98</b>	<b>126 229,77</b>	<b>55 841,62</b>
<b>G. PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>2 633,34</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Odsetki	2 633,34	0,00	0,00	0,00
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	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>H. KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>41 834,84</b>	<b>0,00</b>	<b>34 101,19</b>	<b>34 086,19</b>
I. Odsetki	41 834,84	0,00	34 101,19	34 086,19
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	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>I. ZYSK (STRATA) BRUTTO (F+G-H)</b>	<b>76 684,63</b>	<b>-2 784,98</b>	<b>92 128,58</b>	<b>21 755,43</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

**JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III**

**KWARTAŁ 2023 R.**

<b>K. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIĘSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>L. ZYSK (STRATA) NETTO (I-J-K)</b>	76 684,63	-2 784,98	92 128,58	21 755,43

**Jednostkowe przepływy pieniężne**

	od 01.01.2023 do 31.09.2023	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2022 do 30.09.2022
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>				
<b>Zysk ( strata) netto</b>	76 684,63	-2 784,98	92 128,58	21 755,43
<b>Korekty razem</b>	1 047 815,80	32 634,26	268 642,32	103 533,40
Amortyzacja	4 939,29	1 646,43	4 939,29	1 646,43
Zyski ( straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00	0,00
Odsetki i udziały w zyskach	41 054,93	0,00	34 086,19	34 086,19
Zysk ( strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiana stanu zapasów	-13 609,06	1 456,45	-44 288,48	-5 461,80
Zmiana stanu należności	-14 384,35	-13 531,00	-130 826,67	-208,67
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	1 157 352,74	77 860,40	545 788,74	124 521,33
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-127 537,75	-34 798,02	-65 072,12	-51 050,08
Inne korekty	0,00	0,00	-75 984,63	0,00
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej (I+/-II)</b>	1 124 500,43	29 849,28	360 770,90	125 288,83
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>				
<b>Wpływy</b>	0,00	0,00	75 984,63	0,00
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00	75 984,63	0,00
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00
Z aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wydatki</b>	105 018,17	40 171,09	836 644,32	141 703,20
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	105 018,17	40 171,09	836 644,32	141 703,20
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00
Na aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	-105 018,17	-40 171,09	-760 659,69	-141 703,20
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>				
<b>Wpływy</b>	0,00	0,00	400 000,00	0,00
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00	0,00	0,00
Kredyty i pożyczki, w tym zwrócone pożyczki	0,00	0,00	400 000,00	0,00
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00

**JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III**

**KWARTAŁ 2023 R.**

Inne wpływy finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wydatki</b>	<b>1 058 590,30</b>	<b>11 610,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Nabycie udziałów ( akcji) własnych	0,00	0,00	0,00	0,00
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
Spląty kredytów i pożyczek	1 014 295,37	11 610,00	0,00	0,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
Odsetki od kredytu	44 294,93	0,00	0,00	0,00
Inne wydatki finansowe - pożyczki udzielone	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>-1 058 590,30</b>	<b>-11 610,00</b>	<b>400 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>-39 108,04</b>	<b>-21 931,81</b>	<b>111,21</b>	<b>-16 414,37</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>	<b>-39 108,04</b>	<b>-21 931,81</b>	<b>111,21</b>	<b>-16 414,37</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>46 068,15</b>	<b>28 891,92</b>	<b>5 484,83</b>	<b>22 010,41</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D)</b>	<b>6 960,11</b>	<b>6 960,11</b>	<b>5 596,04</b>	<b>5 596,04</b>

**Jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym**

Wyszczególnienie	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2022 do 30.09.2022
<b>I. Kapitał(fundusz ) własny na początek okresu</b>	<b>-16 223 083,79</b>	<b>-16 143 614,18</b>	<b>-15 988 370,19</b>	<b>-15 917 997,04</b>
- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>I. a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	<b>-16 223 083,79</b>	<b>-16 143 614,18</b>	<b>-15 988 370,19</b>	<b>-15 917 997,04</b>
<b>1. Kapitał (fundusz ) podstawowy na początek okresu</b>	<b>14 168 632,00</b>	<b>14 168 632,00</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>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00
- zmniejszenia	0,00	0,00	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>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>2 193 736,80</b>	<b>2 193 736,80</b>
<b>2.1 Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00
- zmniejszenia	0,00	0,00	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>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>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>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00
- zmniejszenia	0,00	0,00	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>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>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4.1 Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00
- zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00

**JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III**

**KWARTAŁ 2023 R.**

<b>4.2. Pozostałe kapitał (fundusze) rezerwowe na koniec roku</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>-32 350 738,99</b>	<b>-32 350 738,99</b>	<b>-32 482 991,45</b>	<b>-32 482 991,45</b>
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00	132 252,46	132 252,46
_zmiany przyjętych zasad polityki rachunkowości	0,00	0,00	0,00	0,00
_korekta błędów	0,00	0,00	0,00	0,00
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00	132 252,46	132 252,46
a) zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00	132 252,46	132 252,46
_Przeznaczenie zysku na pokrycie strat z lat ubiegłych	0,00	0,00	132 252,46	132 252,46
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>32 350 738,99</b>	<b>32 350 738,99</b>	<b>32 482 991,45</b>	<b>32 482 991,45</b>
_zmiany przyjętych zasad polityki rachunkowości	0,00	0,00	0,00	0,00
_korekta błędów	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach:</b>	<b>32 350 738,99</b>	<b>32 350 738,99</b>	<b>32 482 991,45</b>	<b>32 482 991,45</b>
a) zwiększenia (z tytułu)	234 713,60	234 713,60	0,00	0,00
_przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	234 713,60	234 713,60	0,00	0,00
b) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00	132 252,46	132 252,46
_pokrycie straty z zysku 2021	0,00	0,00	132 252,46	132 252,46
<b>5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>32 585 452,59</b>	<b>32 585 452,59</b>	<b>32 350 738,99</b>	<b>32 350 738,99</b>
<b>5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>-32 585 452,59</b>	<b>-32 585 452,59</b>	<b>-32 350 738,99</b>	<b>-32 350 738,99</b>
<b>6. Wynik netto</b>	<b>76 684,63</b>	<b>-2 784,98</b>	<b>92 128,58</b>	<b>21 755,43</b>
- zysk netto	76 684,63	0,00	92 128,58	21 755,43
- strata netto	0,00	2 784,98	0,00	0,00
- odpisy z zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu Proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>-16 146 399,16</b>	<b>-16 146 399,16</b>	<b>-15 896 241,61</b>	<b>-15 896 241,61</b>

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

Przedłożone skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy sporządzono na dzień 30 września 2023 r. 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 30 września 2023 r.

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.

Wyjątek stanowi spółka Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.k.A., gdzie rok obrotowy rozpoczął się 1 listopada 2022 roku i zakończył się 31 października 2023 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 30 września 2023 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 30 września 2022 roku.

**Opis prowadzonej ewidencji księgowej**

Księgi rachunkowe dla podmiotów tworzących grupę kapitałową, wymienionych w punkcie 7 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

## JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III

### KWARTAŁ 2023 R.

skład roku obrotowego wchodzi 12 śródrocznych okresów sprawozdawczych, 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%

## JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III

### KWARTAŁ 2023 R.

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 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 dotyczą:



## JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III

### KWARTAŁ 2023 R.

- ✓ 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 odroczone.

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 odroczone; część odroczone 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

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:

## JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III

**KWARTAŁ 2023 R.**

- ✓ 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 III kw. 2023 r.

### Bilans skonsolidowany – aktywa

AKTYWA	30.09.2023	30.09.2022
<b>A. AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>14 275 241,55</b>	<b>13 469 230,66</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>3 316 211,73</b>	<b>2 510 200,84</b>
1. Środki trwałe	1 237 430,52	1 244 016,24
2. Środki trwałe w budowie	2 078 781,21	1 030 450,24
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	235 734,36
<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>10 194 900,00</b>
1. Nieruchomości	9 500 000,00	9 500 000,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	694 900,00	694 900,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
<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>4 755 287,63</b>	<b>5 053 392,93</b>
<b>I. ZAPASY</b>	<b>3 013 147,08</b>	<b>3 432 221,16</b>

**JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III**

**KWARTAŁ 2023 R.**

1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	2 938 737,73	3 357 726,47
4. Towary	0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy i usługi	74 409,35	74 494,69
<b>II. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>510 818,18</b>	<b>352 872,73</b>
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	510 818,18	352 872,73
<b>III. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>158 305,62</b>	<b>248 010,31</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	158 305,62	248 010,31
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>IV. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE</b>	<b>1 073 016,75</b>	<b>1 020 288,73</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>19 030 529,18</b>	<b>18 522 623,59</b>

**Bilans skonsolidowany – pasywa**

	30.09.2023	30.09.2022
<b>A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>-12 351 834,10</b>	<b>-11 897 279,10</b>
I. KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	14 429 932,00	14 429 932,00
II. KAPITAŁ (FUNDUSZ) ZAPASOWY	5 144 424,95	5 144 424,95
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	-31 891 020,92	-31 213 756,97
VII. ZYSK (STRATA) NETTO	-35 170,13	-257 879,08
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>31 382 363,28</b>	<b>30 419 902,69</b>
<b>I. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>375 543,05</b>	<b>332 970,98</b>
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	375 543,05	332 970,98
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
<b>II. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>25 885 608,27</b>	<b>22 843 250,29</b>
1. Wobec jednostek powiązanych	15 688 160,44	15 248 149,76
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	10 197 447,83	7 595 100,53
<b>III. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>2 462 896,92</b>	<b>4 285 984,22</b>
1. Wobec jednostek powiązanych	802 041,03	0,00
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00

**JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III**

**KWARTAŁ 2023 R.**

3. Wobec pozostałych jednostek	1 660 855,89	4 285 984,22
4. Fundusze specjalne	0,00	0,00
<b>IV. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE</b>	<b>2 658 315,04</b>	<b>2 957 697,20</b>
1. Ujemna wartość firmy	1 044 200,71	1 198 897,15
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	1 614 114,33	1 758 800,05
<b>SUMA PASYWÓW</b>	<b>19 030 529,18</b>	<b>18 522 623,59</b>

**Skonsolidowany rachunek zysków i strat**

	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2022 do 30.09.2022
<b>A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI W TYM:</b>	<b>1 072 006,83</b>	<b>557 151,60</b>	<b>1 033 631,81</b>	<b>360 242,27</b>
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 061 905,83	547 050,60	989 436,67	360 242,27
II. Zmiana stanu produktów	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	10 101,00	10 101,00	44 195,14	0,00
<b>B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>769 987,74</b>	<b>278 084,32</b>	<b>965 441,11</b>	<b>298 009,28</b>
I. Amortyzacja	22 560,79	1 646,43	4 939,29	1 646,43
II. Zużycie materiałów i energii	333 262,47	130 600,69	338 520,16	88 002,89
III. Usługi obce	302 345,78	103 209,35	381 175,22	136 912,12
IV. Podatki i opłaty	19 605,07	3 714,57	47 737,66	20 239,87
V. Wynagrodzenia	74 395,21	33 294,37	111 328,74	40 105,89
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	12 626,19	4 208,73	21 512,79	7 784,58
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	5 192,23	1 410,18	16 032,11	3 317,50
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	44 195,14	0,00
<b>C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)</b>	<b>302 019,09</b>	<b>279 067,28</b>	<b>68 190,70</b>	<b>62 232,99</b>
<b>D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>159 105,90</b>	<b>28 582,76</b>	<b>157 858,56</b>	<b>39 026,00</b>
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
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	159 105,90	28 582,76	157 858,56	39 026,00
<b>E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>7 340,39</b>	<b>1 111,89</b>	<b>104 728,92</b>	<b>997,93</b>
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	7 340,39	1 111,89	104 728,92	997,93
<b>F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>453 784,60</b>	<b>306 538,15</b>	<b>121 320,34</b>	<b>100 261,06</b>
<b>G. PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>2 633,34</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Odsetki	2 633,34	0,00	0,00	0,00
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	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>H. KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>491 588,07</b>	<b>148 720,84</b>	<b>379 199,42</b>	<b>207 061,06</b>
I. Odsetki	449 075,49	148 708,26	379 199,42	207 061,06

**JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III**

**KWARTAŁ 2023 R.**

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	42 512,58	12,58	0,00	0,00
<b>I.ZYSK (STRATA) NA SPRZEDAŻY CAŁOŚCI LUB CZĘŚCI UDZIAŁÓW JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>J. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCEJ</b>	<b>-35 170,13</b>	<b>157 817,31</b>	<b>-257 879,08</b>	<b>-106 800,00</b>
<b>K. ODPIS WARTOŚCI FIRMY</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I. Odpis wartości firmy - jednostki zależne	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>L. ODPIS UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00	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>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>N. ZYSK (STRATA) BRUTTO (J-K+L+/-M)</b>	<b>-35 170,13</b>	<b>157 817,31</b>	<b>-257 879,08</b>	<b>-106 800,00</b>
<b>O. PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>P. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>R. ZYSKI (STRATY MNIEJSZOŚCI)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>L. ZYSK (STRATA) NETTO (N-O-P+/-R)</b>	<b>-35 170,13</b>	<b>157 817,31</b>	<b>-257 879,08</b>	<b>-106 800,00</b>

**Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych**

		od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2022 do 30.09.2022
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>				
<b>I.</b>	<b>Zysk ( strata) netto</b>	<b>-35 170,13</b>	<b>157 817,31</b>	<b>-257 879,08</b>	<b>-106 800,00</b>
<b>II.</b>	<b>Korekty razem</b>	<b>571 636,65</b>	<b>50 291,93</b>	<b>205 258,59</b>	<b>300 031,11</b>
1.	Zyski (straty) mniejszości	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Amortyzacja	22 560,79	1 646,43	4 939,29	1 646,43
4.	Odpisy wartości firmy	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Odpisy ujemnej wartości firm	116 022,33	38 674,11	116 022,33	38 674,11
6..	Zyski ( straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00	0,00
7.	Odsetki i udziały w zyskach	445 320,56	148 262,74	378 960,94	206 959,56
8.	Zysk ( strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00	0,00	0,00
9.	Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00	0,00	0,00
10.	Zmiana stanu zapasów	-74 409,35	-34 313,58	-74 494,69	-26 368,14
11.	Zmiana stanu należności	-307 106,52	-123 157,65	-488 628,14	-104 214,84
12.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	541 676,58	102 786,77	457 120,68	127 621,21
13.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-214 917,66	-83 596,81	5 340,14	94 386,89
	Inne korekty	42 489,92	-10,08	-194 001,96	-38 674,11
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej (I+/-II)</b>	<b>536 466,52</b>	<b>208 109,24</b>	<b>-52 620,49</b>	<b>193 231,11</b>

**JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III**

**KWARTAŁ 2023 R.**

<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>				
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>75 984,63</b>	<b>0,00</b>
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00	75 984,63	0,00
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
3.	Z aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	<b>883 713,58</b>	<b>408 224,07</b>	<b>836 644,32</b>	<b>141 703,20</b>
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	883 713,58	408 224,07	836 644,32	141 703,20
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Na aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>-883 713,58</b>	<b>-408 224,07</b>	<b>-760 659,69</b>	<b>-141 703,20</b>
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>				
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	<b>2 340 000,00</b>	<b>290 000,00</b>	<b>770 000,00</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	0,00	0,00
2.	Kredyty i pożyczki, w tym zwrócone pożyczki	2 340 000,00	290 000,00	770 000,00	0,00
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	<b>2 169 520,28</b>	<b>112 731,76</b>	<b>252 272,38</b>	<b>56 340,83</b>
1.	Nabycie udziałów ( akcji) własnych	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Spłaty kredytów i pożyczek	1 458 982,42	26 567,20	123 592,83	41 207,61
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
8.	Odsetki od kredytu	668 037,86	86 164,56	128 679,55	15 133,22
9.	Inne wydatki finansowe - pożyczki udzielone	42 500,00	0,00	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>170 479,72</b>	<b>177 268,24</b>	<b>517 727,62</b>	<b>-56 340,83</b>
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>-176 767,34</b>	<b>-22 846,59</b>	<b>-295 552,56</b>	<b>-4 812,92</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>-176 767,34</b>	<b>-22 846,59</b>	<b>-295 552,56</b>	<b>-4 812,92</b>
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>335 072,96</b>	<b>181 152,21</b>	<b>365 493,29</b>	<b>74 753,65</b>

**JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III  
KWARTAŁ 2023 R.**

<b>F.1.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu po korektach - wyłączenie Spółek z konsolidacji</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:</b>	<b>158 305,62</b>	<b>158 305,62</b>	<b>69 940,73</b>	<b>69 940,73</b>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00	0,00	0,00

**Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym**

Wyszczególnienie	od 01.01.2023 do 30.09.2023	od 01.07.2023 do 30.09.2023	od 01.01.2022 do 30.09.2022	od 01.07.2022 do 30.09.2022
<b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu</b>	<b>-12 316 663,97</b>	<b>-12 509 651,41</b>	<b>-11 639 400,02</b>	<b>-11 790 479,10</b>
_zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00	0,00
_korekta	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>I.A. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu, po korektach</b>	<b>-12 316 663,97</b>	<b>-12 509 651,41</b>	<b>-11 639 400,02</b>	<b>-11 790 479,10</b>
<b>1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>14 429 932,00</b>	<b>14 429 932,00</b>	<b>14 429 932,00</b>	<b>14 429 932,00</b>
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00	0,00	0,00
_zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00
_zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	<b>14 429 932,00</b>	<b>14 429 932,00</b>	<b>14 429 932,00</b>	<b>14 429 932,00</b>
<b>2. (uchylona)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>3. (uchylona)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>5 144 424,95</b>	<b>5 144 424,95</b>	<b>5 144 424,95</b>	<b>5 144 424,95</b>
4.1. Zmiany kapitału zapasowego	0,00	0,00	0,00	0,00
_zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00
_zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00
4.2. Stan kapitału (funduszu) na koniec okresu	<b>5 144 424,95</b>	<b>5 144 424,95</b>	<b>5 144 424,95</b>	<b>5 144 424,95</b>
<b>5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
5.1 Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00
_zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00
_zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00
5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
6.1 Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00	0,00	0,00
- zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00
- zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00
6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>7. Różnice kursowe z przeliczenia</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>8. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>-31 213 756,97</b>	<b>-31 213 756,97</b>	<b>-31 213 756,97</b>	<b>-31 300 307,55</b>
8.1 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
_zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00	0,00
_korekta błędów	0,00	0,00	0,00	0,00
8.2 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00

**JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III**

**KWARTAŁ 2023 R.**

b) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
Przeznaczenie zysku na pokrycie strat z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>8.3 Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
8.4 Strata z lat ubiegłych na początek okresu	31 213 756,97	31 213 756,97	31 213 756,97	31 300 307,55
_zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00	0,00
_korekta	0,00	0,00	0,00	86 550,58
8.5 Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach w tym:	31 213 756,97	31 213 756,97	31 213 756,97	31 213 756,97
a) zwiększenie (z tytułu)	677 263,95	677 263,95	0,00	0,00
_przeniesienie straty za 2022 r. do pokrycia	677 263,95	677 263,95	0,00	0,00
b) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
_Pokrycie straty z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>8.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>31 891 020,92</b>	<b>31 891 020,92</b>	<b>31 213 756,97</b>	<b>31 300 307,55</b>
<b>8.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>-31 891 020,92</b>	<b>-31 891 020,92</b>	<b>-31 213 756,97</b>	<b>-31 300 307,55</b>
<b>9. Wynik netto</b>	<b>-35 170,13</b>	<b>157 817,31</b>	<b>-257 879,08</b>	<b>-106 800,00</b>
- zysk netto	0,00	157 817,31	0,00	0,00
- strata netto	35 170,13	0,00	257 879,08	106 800,00
- odpisy z zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu</b>	<b>-12 351 834,10</b>	<b>-12 351 834,10</b>	<b>-11 897 279,10</b>	<b>-11 897 279,10</b>
<b>III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>-12 351 834,10</b>	<b>-12 351 834,10</b>	<b>-11 897 279,10</b>	<b>-11 897 279,10</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 30 września 2023 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 Chłodna 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.

#### 6.1.1 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:**



**JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III  
KWARTAŁ 2023 R.**

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

Spółka w III kwartale 2023 kontynuowała inwestycję w postaci budowy domków modułowych o konstrukcji drewnianej na własnej działce w Świącicach, znajdującej się 24 km od centrum Warszawy.

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

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

**REGON:** 142511532

**KRS:** 0000481791

**Kapitał zakładowy:** 50 000 PLN

**Prezes Zarządu:** 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.	500	100 zł	50 000 zł	100%	100%

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

**6.1.3 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

**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.	102	50 zł	5 100 zł	93%	93%
Marek Kwiatkowski*	8	50 zł	400 zł	7%	7%
<b>RAZEM</b>	<b>110</b>	-	<b>5 500 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.

## JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III

### KWARTAŁ 2023 R.

Obiekt został wykonany. Wszystkie lokale zostały sprzedane.

Aktualnie Spółka pozyskała inwestora, który otrzyma 50% udziałów.

Informacja ta nie jest wykazywana w bieżącym raporcie z uwagi na brak zarejestrowania zmian w KRS.

Podmiot otrzymał wkład niepieniężny w postaci dwóch domków modułowych oraz wkład pieniężny w wysokości 600 000,00 PLN.

Spółka w przyszłych okresach będzie wynajmować otrzymane Środki trwałe i zainwestować otrzymane wpłaty.

#### 6.1.4 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

**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.	488 890	50 zł	24 444 500 zł	100%	100%

W czerwcu 2015 roku jednostka dominująca Lokaty Budowlane Spółka Akcyjna 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 Lokaty Budowlane S.A. W grudniu 2019 roku obiekt hotelowy wraz z gruntami został ostatecznie sprzedany.

Aktualnie Spółka zajmuje się świadczeniem usług generalnego wykonawstwa oraz usług remontowo-montażowo-budowlanych oraz zarządzaniem nieruchomościami.

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

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

**REGON:** 147284220

**KRS:** 0000513375

**Kapitał zakładowy:** 1 863 400 PLN

**Prezes Zarządu:** Marek Kwiatkowski

Spółka konsolidowana jest metodą pełną.

#### Struktura udziałowa

Udziałowiec	Liczba udziałów	Cena za udział	Wartość udziałów	Udział w kapitale	Udział w głosach
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

**Zakres działalności:** Prowadzenie jako inwestor remontu zespołu budynku usługowo-biurowych przy Dolnej 41 w Warszawie. Spółka w niniejszej inwestycji sprzedała powierzchnię 1408m<sup>2</sup>, natomiast niesprzedaną powierzchnię 595m<sup>2</sup> przeznaczyła pod wynajem. Spółka zależna podpisała długoterminowe umowy z pięcioma podmiotami na wynajem powierzchni 549 m<sup>2</sup> oraz części parkingu pod paczkomat i działalność gastronomiczną. Spółka 11 października 2022 r. zrealizowała sprzedaż powierzchni 73,47 m<sup>2</sup> w wyniku czego podmiot otrzymał przychód netto na poziomie 730 tys. pln.

Spółka w dniu 28 lutego 2023 r. podjęła decyzję o restrukturyzacji.

**JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III  
KWARTAŁ 2023 R.**

**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. Emitent publikuje skonsolidowane sprawozdania finansowe.

**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 – wybrane dane finansowe wszystkich jednostek zależnych emitenta nieobjętych konsolidacją, zawierające podstawowe pozycje kwartalnego sprawozdania finansowego**

Nie dotyczy. Emitent publikuje skonsolidowane sprawozdania finansowe.

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

### **10.1 Komentarz do wyników jednostkowych**

Spółka zamknęła III kwartał 2023 roku zyskiem netto w wysokości 76.684,63 Pln.

#### **Istotne pozycje w bilansie Spółki**

##### **Rzeczowe aktywa trwałe**

Główne pozycje stanowią grunty w Świątcach zlokalizowane przy obiekcie hotelowym, na których została podjęta nowa inwestycja w postaci budowy domków modułowych, ponadto pozycja ta obejmuje część lokalu biurowego przy ulicy Popularnej 19. Łączna wartość księgowa rzeczowych aktywów trwałych to kwota 2.280.884,75 PLN. Część lokalu biurowego została sprzedana w roku 2018 za kwotę 340.000 PLN (nastąpiło przeniesienie prawa własności). Z tej operacji Spółka uzyskała zysk w wysokości 133.308,75 PLN. Pozostała część lokalu jest również przedmiotem sprzedaży. Strona kupująca zadatkowała kwotę 100.000 PLN, a pozostała część płatności została rozłożona na raty. Ponadto podmiot dokonał w IV kwartale 2022 r. przeniesienia 2 domków o wartości 300 000,00 PLN w zamian za udziały w Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o., które nie zostały jeszcze zarejestrowane przez KRS.

##### **Inwestycje długoterminowe**

Dotyczą udziałów Spółki w jednostkach zależnych, których wartość księgowa wynosi 13.656.552,05 PLN i pożyczek długoterminowych udzielonych podmiotom powiązanym w kwocie 4.477.735,03 PLN. Łącznie jest kwota o wartości 18.134.287,08 PLN.

W grudniu 2019 r. został dokonany odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości udziałów, które Spółka posiadała w jednostkach zależnych. Łączna kwota odpisu wyniosła 17.021.264.61 zł.

##### **Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**

Rozliczenia te dotyczą odroczonego podatku dochodowego. Jest to kwota 764.129,82 PLN.

##### **Należności krótkoterminowe**

Dotyczą między innymi: rozliczeń wewnętrznych z podmiotami powiązanymi, rozliczeń publiczno-prawnych z tytułu podatku VAT i innych. Łącznie jest to kwota 2.223.382,36 PLN.

##### **Inwestycje krótkoterminowe**

Podmiot w 2022 r. dokonał odpisu dotyczącego pożyczek udzielonych podmiotom pozostałym w kwocie 178.069,58 PLN.

Ponadto w pozycji inwestycji krótkoterminowych wykazane są środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych spółki w

## **JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III KWARTAŁ 2023 R.**

kwocie 6.960,11 PLN.

### **Krótkoterminowe rozliczenie międzyokresowe**

Dotychczas wykazywane nakłady poniesione przez spółkę na rzecz spółek celowych zostały zafakturowane. W rozliczeniach międzyokresowych wykazane zostały ubezpieczenia majątkowe Spółki oraz VAT, łącznie jest to kwota 26.630,97 PLN.

### **Zobowiązania długoterminowe**

Na zobowiązania długoterminowe składają się zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek (wraz z odsetkami) od głównych akcjonariuszy Spółki (15.248.149,76 PLN) oraz pożyczek wewnątrzgrupowych o wartości 14.495.283,38 PLN oraz pożyczek od podmiotów zewnętrznych o wartości 405.818,49 pln łączna wartość zobowiązań długoterminowych to kwota 30.149.251,63 PLN.

W latach 2021-2022 podjęto decyzję o nie naliczaniu odsetek od otrzymanych pożyczek od właścicieli.

### **Zobowiązania krótkoterminowe**

Dotyczą przede wszystkim zobowiązań wewnątrzgrupowych w kwocie 7.359.355,46 PLN. Zobowiązania wewnątrzgrupowe są między innymi wynikiem przejęcia wykupu obligacji serii D i E przez spółkę zależną Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o., a wykup stanowi przeniesienie na obligatariusza prawa własności do 853 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z obiektu przy ulicy Dolnej w Warszawie w ramach zawartej oraz zrealizowanej umowy sprzedaży. Pozycja ta obejmuje inne zobowiązania o okresie spłaty do jednego roku z tytułu dostaw i usług, podatków i ubezpieczeń społecznych, wynagrodzeń i innych zobowiązań wykazanych w bilansie jednostkowym na podstawie zapisów w ewidencji księgowej Spółki. Łącznie jest to kwota 7.465.257,10 PLN.

### **Rozliczenia międzyokresowe przychodów**

Dotyczą ujemnej wartości firmy powstałej w wyniku przejęcia majątku spółki Osiedle Poniatowskie Sp. z o.o. (pomniejszonej o zobowiązania) o wartości 16.499.487,76 PLN za cenę 11.644.288,80 PLN (emisja akcji serii F). Kwota wykazana na koniec okresu sprawozdawczego to 1.044.200,71 PLN. Kwota 562.030,82 PLN dotyczy wpłaconych zaliczek na poczet sprzedaży pozostałej części lokalu przy ulicy Popularnej 19/2, łącznie jest to kwota 1.606.231,53 PLN.

## **10.2 Komentarz do wyników skonsolidowanych**

Grupa zamknęła III kwartał roku 2023 stratą w kwocie – 35.170,13 PLN.

Spółka zależna Emitenta wynajęła powierzchnię niesprzedaną w inwestycji Dolna z czego osiąga przychody. Miesięczny przychód z tytułu najmu kształtuje się na poziomie 45 000 zł netto miesięcznie. Spółka nie wyklucza sprzedaży w przyszłości aktualnie wynajmowanej części budynku o powierzchni 515 m<sup>2</sup>, a potencjalny przychód z tytułu przyszłej transakcji szacuje na kwotę 6.545.000 zł. Jednostka w październiku 2022 r. zrealizowała sprzedaż lokalu o powierzchni 73,47 z tytułu tego otrzymała przychód o wartości brutto 897.900,00 PLN.

### **Istotne pozycje w bilansie Grupy:**

#### **Aktywa rzeczowe**

Istotnymi składnikami aktywów trwałych są nieruchomości gruntowe, które zostały zapłacone. Spółka ubiega się o zapłatę niżej wymienionych roszczeń na drodze sądowej:

- ✓ 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. Spółka z tytułu tego roszczenie w najbliższych okresach rozliczeniowych spodziewa się znaczących wpływów.

Jednostka zależna Lokaty Budowlane SKA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w 2021 r. otrzymała informację z Sądu o otrzymaniu od wyznaczonego przez sąd biegłego rewidenta wyceny nieruchomości będącej własnością spółki przy ul Górczewskiej o powierzchni 15.000 mkw. gdzie na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę miał powstać budynek mieszkalny wielorodzinny podmiot oczekuje odszkodowania od 2015 roku. Po opinii biegłego sądowego z dnia 24 sierpnia 2022 r., pismem z dnia 30 września 2022 r. rozszerzono powództwo do kwoty 31.016.703 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie. Na dzień publikacji niniejszego raportu sprawa jest cały czas procedowana przez Sąd Okręgowy w Warszawie.

- ✓ 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.

## JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III

### KWARTAŁ 2023 R.

W związku z trudnością upłynnienia majątku w postaci domów Zarząd Spółki Lokaty Budowlane S.A. z końcem 2022 r. podjął decyzję o przeniesieniu 4 domków modułowych o wartości 600 000,00 pln oraz ich wynajęciu poprzez Spółkę celowa Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. Domki zostaną przeniesione na miejsce docelowe wynajmowanej nieruchomości w powiecie Warszawskim po wydaniu pozwolenia przez Urząd Miasta. W III kwartale 2023 Spółka zależna Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. wynajęła przeniesione dwa domki modułowe. Pozostałe w spółce akcyjnej elementy konstrukcji dużych domów wystawowych posłużą do produkcji małych mobilnych modułów mieszkalnych z przeznaczeniem na wynajem lub sprzedaż.

#### Zapasy

Pozycja zapasów wykazana w skonsolidowanym bilansie to wyroby gotowe o wartości 2.938.737,73 PLN oraz zaliczki na dostawy i usługi w kwocie 74.409,35 PLN

#### Należności krótkoterminowe

Dotyczą należności z tytułu świadczonych usług, z tytułu podatków (w tym VAT) i innych rozliczeń. Łącznie jest to kwota 510.818,18 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 30.09.2023 wynosi 158.305,12 PLN. W pozycji krótkoterminowe aktywa finansowe do 2022 r. wykazywano pożyczki udzielone podmiotom zewnętrznym w kwocie 178.069,58 PLN natomiast z końcem 2022 r. został dokonany odpis aktualizujący uwagi na trudności w ściąganiu tej należności.

#### Zobowiązania długoterminowe

Na zobowiązania długoterminowe składają się zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek (wraz z odsetkami) od głównych akcjonariuszy Spółki oraz z tytułu pożyczki (wraz z odsetkami) od osób fizycznych o okresie spłaty powyżej jednego roku.

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 25.885.608,27 PLN.

Spółka zależna Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o. w II kwartale 2023 r. pozyskała finansowanie obce na korzystniejszych warunkach dotychczasowych co pozwoliło spłacić zaciągniętą pożyczkę w 2020 r.

#### Zobowiązania krótkoterminowe

Pozostałe zobowiązania dotyczą pożyczek, kredytów, 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 2.462.896,92 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 2.658.315,04 składa się:

1. Ujemna wartość firmy – 1.044.200,71 PLN. Zaliczki do umowy przedwstępnej sprzedaży pozostałej części lokalu przy Popularnej 19/2. Łącznie jest to kwota 562.030,82 PLN.
2. 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 oraz IV kwartale 2020 r. prawa własności do lokalu. W październiku oraz listopadzie 2023 r. dokonano przeniesienia prawa własności co do pozostałych lokali i inwestycja została rozliczona w 100%.

#### Kapitały własne

Kapitały własne grupy kapitałowej na koniec III kwartału 2023 r. wyniosły –12.351.834,10 PLN Grupie kapitałowej udało się zmniejszyć ujemne kapitały własne w związku odnotowanym zyskiem w 2021 z tytułu częściowej sprzedaży inwestycji.

## **JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III**

### **KWARTAŁ 2023 R.**

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

Emitent nie publikował prognoz na 2023 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 danym kwartale**

Grupa kapitałowa Lokaty Budowlane S.A. nie prowadziła działalności badawczo-rozwojowej w III kwartale 2023 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 30 czerwca 2023 roku liczba osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty, wynosiła 8. Ponadto we wszystkich spółkach z grupy kapitałowej funkcję prezesa zarządu na podstawie powołania pełni Pan Marek Kwiatkowski.

Warszawa, dnia 14 listopad 2023 r.

Marek Kwiatkowski  
Prezes Lokaty Budowlane S.A.