

LOKATY BUDOWLANE

Spółka akcyjna

Ul. Popularna 19/2 02-473 Warszawa

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2019

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
2. Sprawozdanie jednostkowe
 - ✓ Bilans – jednostkowy LB S.A.
 - ✓ Rachunek zysków i strat – jednostkowy LB S.A.
 - ✓ Zestawienie zmian w kapitale własnym – jednostkowe LB S.A.
 - ✓ Rachunek przepływów pieniężnych – jednostkowy LB S.A.
 - ✓ Informacje objaśniające do sprawozdania jednostkowego
3. Sprawozdanie skonsolidowane
 - ✓ Bilans – skonsolidowany LB S.A.
 - ✓ Rachunek zysków i strat – skonsolidowany LB S.A.
 - ✓ Zestawienie zmian w kapitale własnym – skonsolidowane LB S.A.
 - ✓ Rachunek przepływów pieniężnych – skonsolidowany LB S.A.
 - ✓ Informacje objaśniające do sprawozdania skonsolidowanego

Warszawa, marzec 2020

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jednostki
dominującej
LOKATY BUDOWLANE SPÓŁKA AKCYJNA
za rok 2019

WPROWADZENIE

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:

przed dokonaniem wyłączeń konsolidacyjnych

- ✓ *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.*

po dokonaniu wyłączeń konsolidacyjnych

- ✓ *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 64.000.000 PLN.*

Przedłożone skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy sporządzono na dzień 31.12.2019 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 2019 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 2018 roku i zakończył się 31 października 2019 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 2019 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 2018 roku.

Do konsolidacji włączono następujące podmioty tworzące grupę kapitałową:

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 (podmiot nieaktywny)

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

Struktura udziałowa kapitału akcyjnego:

| Akcjonariusz | Liczba akcji | Cena za akcję | Wartość akcji | Udział w % |
|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| M. Kwiatkowski | 22 323 550 | 0,32 | 7 143 536,00 | 50,42% |
| E. Sagi | 10 969 476 | 0,32 | 3 510 232,32 | 24,77% |
| T. Sagi | 9 580 588 | 0,32 | 3 065 788,16 | 21,64% |
| Giełda | 1 403 361 | 0,32 | 449 075,52 | 3,17% |
| Razem | 44 276 975 | 0,32 | 14 168 632,00 | 100,00% |

Zakres działalności:

1. Generalne wykonawstwo budów.

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

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 zakładowy: 50 000 PLN

Struktura udziałowa kapitału akcyjnego:

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

Lokaty Budowlane Rybnicka Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

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

REGON: 142798982

KRS: 0000377503

Kapitał zakładowy: 1 935 500 PLN

Struktura udziałowa kapitału zakładowego:

| Udziałowiec | Liczba udziałów | Cena za udział | Wartość udziałów | Udział w % |
|-----------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------|
| Lokaty Budowlane S.A. | 38 710 | 50 | 1 935 500 | 100% |

Spółka zrealizowała inwestycję przy ulicy Rybnickiej 57/59 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

| Udziałowiec | Liczba udziałów | Cena za udział | Wartość udziałów | Udział w % |
|-----------------------|-----------------|----------------|------------------|-------------|
| Lokaty Budowlane S.A. | 102 | 50 | 5 100 | 93% |
| Marek Kwiatkowski* | 8 | 50 | 400 | 7% |
| RAZEM | 110 | 50 | 5 500 | 100% |

* 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 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:

| Udziałowiec | Liczba udziałów | Cena za udział | Wartość udziałów | Udział w % |
|-----------------------|-----------------|----------------|-------------------|-------------|
| Lokaty Budowlane S.A. | 488 890 | 50 | 24 444 500 | 100% |
| RAZEM | 488 890 | 50 | 24 444 500 | 100% |

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. Od 1 września 2017 roku do grudnia 2019 roku obiekt był wynajmowany operatorowi zewnętrznemu z grupy Medcover. 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% |
| RAZEM | 37 268 | 50 | 1 863 400 | 100% |

* kapitał mniejszościowy

Zakres działalności:

1. 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% |
| RAZEM | 100 | 100 | 10 000 | 100% |

Spółka jest podmiotem nieaktywnym.

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 obrotowym 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.

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.

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 wycenia się:

- ✓ grunty – w cenie nabycia powiększonej/pomniejszonej o wzrost/utrata wartości
- ✓ budynki i budowle, maszyny i urządzenia, środki transportu i pozostałe środki trwałe – w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Ewidencja ilościowo-wartościowa i tabele amortyzacyjne dla środków trwałych są prowadzone z wykorzystaniem arkusza kalkulacyjnego EXCEL. Amortyzacja bilansowa wynika z zastosowanych stawek amortyzacyjnych (zgodnie z załącznikiem do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych). Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się na koniec każdego kwartału.

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:

- ✓ 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 odroczoney.

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,
- obowiązkowe obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, który obejmuje część bieżącą i część odroczoną; 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 PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

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

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

Dla właściwego określenia wartości przepływów pieniężnych ustala się następujące definicje:

- ✓ przez działalność operacyjną rozumie się podstawowy rodzaj działalności jednostki oraz inne rodzaje działalności, nie zaliczone do działalności inwestycyjnej (lokacyjnej) lub finansowej;

- ✓ przez działalność inwestycyjną (lokacyjną) rozumie się nabywanie lub zbywanie składników aktywów trwałych i krótkoterminowych aktywów finansowych oraz wszystkie z nimi związane pieniężne koszty i korzyści;
- ✓ przez działalność finansową rozumie się pozyskiwanie lub utratę źródeł finansowania (zmiany w rozmiarach i relacjach kapitału własnego i obcego w jednostce) oraz wszystkie z nimi związane pieniężne koszty i korzyści.

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

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

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

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

Warszawa dn. 16.03.2020


PREZES Zarządu
inż. Marek Kwiatkowski

Skonsolidowany Bilans GK Lokaty Budowlane na dzień 31.12.2019

| | AKTYWA | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|-----------|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| A. | AKTYWA TRWAŁE | 20 681 958,05 | 42 551 620,59 |
| I | Wartości niematerialne i prawne | 0,00 | 0,00 |
| II | Rzeczowe aktywa trwałe | 9 947 928,23 | 31 817 590,77 |
| 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. | AKTYWA OBROTOWE | 5 208 826,97 | 21 747 067,93 |
| I | Zapasy | 80 600,89 | 19 796 395,11 |
| II | Należności krótkoterminowe | 909 511,82 | 1 024 522,15 |
| III | Inwestycje krótkoterminowe | 736 905,27 | 329 750,89 |
| IV | Krótkoterminowe RM | 3 481 808,99 | 596 399,78 |
| C. | NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ | 0,00 | 0,00 |
| D. | UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE | 0,00 | 0,00 |
| | | | |
| | RAZEM AKTYWA | 25 890 785,02 | 64 298 688,52 |

| | PASYWA | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|-----------|---|-----------------------|----------------------|
| A. | KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY | -16 764 899,24 | -5 498 191,57 |
| I | Kapitał podstawowy | 14 429 932,00 | 14 429 932,00 |
| II | Kapitał (fundusz) zapasowy | 5 144 469,27 | 5 144 469,27 |
| 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 | -23 193 827,44 | -24 218 831,52 |
| VI | Zysk (strata) netto | -13 145 473,07 | -853 761,32 |
| VII | Odpisy z zysku netto w ciągu roku | 0,00 | 0,00 |
| | | | |
| B. | ZOBOWIĄZANIA I REZERWY | 42 655 684,26 | 69 796 880,09 |
| I | Rezerwy na zobowiązania | 304 649,34 | 304 649,34 |
| II | Zobowiązania długoterminowe | 24 000 977,12 | 27 789 798,66 |
| III | Zobowiązania krótkoterminowe | 3 160 999,83 | 7 338 013,83 |
| IV | Rozliczenia międzyokresowe | 15 189 057,97 | 34 364 418,26 |
| | | | |
| | RAZEM PASYWA | 25 890 785,02 | 64 298 688,52 |

Skonsolidowany Rachunek Zysków i Strat za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|-----------------------|---------------------|
| A. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, W TYM: | 30 470 577,98 | 841 717,00 |
| I. Przychody netto ze sprzedaży produktów | 19 970 577,98 | 841 717,00 |
| II. Zmiana stanu produktów | 0,00 | 0,00 |
| III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby | 0,00 | 0,00 |
| IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów | 10 500 000,00 | 0,00 |
| B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ | 34 504 840,57 | 1 344 211,57 |
| I. Amortyzacja | 645 628,60 | 657 145,96 |
| II. Zużycie materiałów i energii | 3 741 171,41 | 65 882,34 |
| III. Usługi obce | 9 170 045,84 | 174 469,24 |
| IV. Podatki i opłaty | 108 439,25 | 50 966,02 |
| V. Wynagrodzenia | 1 115 456,25 | 319 843,36 |
| VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia | 226 334,92 | 57 217,99 |
| VII. Pozostałe koszty rodzajowe | 4 731 662,31 | 18 686,66 |
| VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów | 14 766 101,99 | 0,00 |
| C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B) | -4 034 262,59 | -502 494,57 |
| D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE | 302 733,89 | 333 044,26 |
| I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych i wnip | 133 300,82 | 149 975,41 |
| II. Dotacje | 0,00 | 0,00 |
| III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych | 0,00 | 0,00 |
| IV. Inne przychody operacyjne | 169 433,07 | 183 068,85 |
| E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE | 7 491 699,29 | 64 915,62 |
| I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych i wnip | 94 682,84 | 0,00 |
| II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | 0,00 | 0,00 |
| III. Inne koszty operacyjne | 7 397 016,45 | 64 915,62 |
| F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H) | -11 223 227,99 | -234 365,93 |
| G. PRZYCHODY FINANSOWE | 9 900,04 | 2 927 312,47 |
| I. Dywidendy i udziały w zyskach | 0,00 | 0,00 |
| II. Odsetki | 9 900,04 | 9 845,97 |
| III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych | 0,00 | 0,00 |
| IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych | 0,00 | 0,00 |
| V. Inne | | 2 917 466,50 |
| H. KOSZTY FINANSOWE | 1 932 145,12 | 3 138 853,37 |
| I. Odsetki | 1 767 146,47 | 2 831 430,83 |
| II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych | 0,00 | 9 400,00 |
| III. Aktualizacji wartości aktywów finansowych | 0,00 | 0,00 |
| IV. Inne | 164 998,65 | 298 022,54 |
| I. ZYSK (STRATA) BRUTTO (F+G-H) | -13 145 473,07 | -445 906,83 |
| J. PODATEK DOCHODOWY | 0,00 | 407 854,49 |
| - część bieżąca | 0,00 | 0,00 |
| - część odroczone | 0,00 | 407 854,49 |
| K. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRA | 0,00 | 0,00 |
| L. ZYSK (STRATA) NETTO (I-J-K) | -13 145 473,07 | -853 761,32 |

Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych na dzień 31.12.2019

| | | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|-------------|--|-----------------------|----------------------|
| A. | Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | |
| I. | Zysk (strata) netto | -13 145 473,07 | -853 761,32 |
| II. | Korekty razem | 13 851 440,88 | 7 115 824,68 |
| III. | Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej (I+/-II) | 705 967,81 | 6 262 063,36 |
| | | | |
| B. | Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | |
| I. | Wpływy | 674 687,71 | 182 069,98 |
| II. | Wydatki | 922 199,90 | 1 294 920,86 |
| III. | Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II) | -247 512,19 | -1 112 850,88 |
| | | | |
| C. | Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | | |
| I. | Wpływy | 1 255 047,40 | 0,00 |
| II. | Wydatki | 1 316 248,64 | 5 785 493,90 |
| III. | Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II) | -61 201,24 | -5 785 493,90 |
| | | | |
| D. | Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III) | 397 254,38 | -636 281,42 |
| E. | Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych | 397 254,38 | -636 281,42 |
| F. | Środki pieniężne na początek okresu | 181 381,31 | 817 662,73 |
| G. | Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D) | 578 635,69 | 181 381,31 |
| | - o ograniczonej możliwości dysponowania | 0,00 | 116 481,75 |

Zestawienie zmian w kapitale własnym na dzień 31.12.2019

| Wyszczególnienie | na dzień | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
| I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu | -5 498 191,57 | -1 557 085,56 |
| - zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości | | 0,00 |
| - korekty błędów | | 0,00 |
| I.a Kapitał (fundusz) własny na początek okresu, po korektach | -5 498 191,57 | -1 557 085,56 |
| 1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu | 42 477 532,00 | 42 472 532,00 |
| - zwiększenia | 0,00 | 5 000,00 |
| - zmniejszenia | 0,00 | 0,00 |
| - wyłączenia konsolidacyjne | 28 047 600,00 | 28 047 600,00 |
| 1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu | 14 429 932,00 | 14 429 932,00 |
| 2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu | 7 079 885,93 | 5 144 569,27 |
| - zwiększenia | 0,00 | 1 935 316,66 |
| - zmniejszenia | 1 935 416,66 | 1 935 416,66 |
| 2.2. Stan kapitału (funduszu) na koniec okresu | 5 144 469,27 | 5 144 469,27 |
| 3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu | 0,00 | 0,00 |
| - zwiększenia | 0,00 | 0,00 |
| - zmniejszenia | 0,00 | 0,00 |
| 3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu | 0,00 | 0,00 |
| 4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu | 0,00 | 0,00 |
| - zwiększenia | 0,00 | 0,00 |
| - zmniejszenia | 0,00 | 0,00 |
| 4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec roku | 0,00 | 0,00 |
| 5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu | -22 340 066,12 | -19 990 481,80 |
| - zwiększenia | -886 681,76 | -2 349 584,32 |
| - zmniejszenia | -32 920,44 | 0,00 |
| - wyłączenia konsolidacyjne | 0,00 | -1 878 765,40 |
| 5.2. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu | -23 193 827,44 | -24 218 831,52 |
| 6. Wynik netto | -13 145 473,07 | -853 761,32 |
| - zysk netto | | 32 920,44 |
| - strata netto | -30 166 737,68 | -886 681,76 |
| - odpisy z zysku | 0,00 | 0,00 |
| - wyłączenia konsolidacyjne | 17 021 264,61 | 0,00 |
| II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu | -16 764 899,24 | -5 498 191,57 |
| III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty) | | |

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania
finansowego jednostki dominującej
LOKATY BUDOWLANE SPÓŁKA AKCYJNA
za rok 2019

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Wynik finansowy Grupy

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

Grupa zamknęła IV kwartał roku 2019 wynikiem łącznym (stratą) w kwocie 13.145.473,07 PLN. Na wynik finansowy miała wpływ strata powstała na sprzedaży obiektu hotelowego w Świącicach oraz wysokie koszty pozyskania zewnętrznych źródeł finansowania.

Istotne pozycje w bilansie Grupy

Aktywa rzeczowe

Najważniejsze pozycje w aktywach rzeczowych grupy to:

- ✓ działka przy ulicy Dolnej w Warszawie o wartości księgowej 2.909.000 PLN oraz nakłady w wysokości 5.775.825,12 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 80 600,89 PLN.

Należności krótkoterminowe

Dotyczą należności z tytułu świadczonych usług, z tytułu podatków (w tym VAT) i innych rozliczeń. Łącznie jest to kwota 909.511,82 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 31.12.2019 wynosi 578.635,69 PLN. W pozycji krótkoterminowe aktywa finansowe ujęto pożyczki udzielone podmiotom

zewnątrznym, których termin zapłaty przypada w roku 2020. Jest to kwota 158.269,58 PLN.

Zobowiązania długoterminowe

Na zobowiązania długoterminowe składają się zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek (wraz z odsetkami) od głównych akcjonariuszy Spółki (16.635.977,12 PLN), oraz z tytułu pożyczki od osoby fizycznej o okresie spłaty powyżej jednego roku w kwocie 500.000,00 PLN. 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 24.000.977,12 PLN.

Zobowiązania krótkoterminowe

Dotyczą bieżących zobowiązań o okresie spłaty do jednego roku z tytułu kredytów i pożyczek (1.300.652,26 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 3.160.999,83 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 15.189.057,97 PLN składa się:

1. Ujemna wartość firmy – 1.624.312,36 PLN.
2. Zaliczki do umowy przedwstępnej sprzedaży pozostałej części lokalu przy Popularnej 19/2. Łącznie jest to kwota 249.764,94 PLN.
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 3.282.631,01 PLN.
4. Wpływy z tytułu przedsprzedaży powierzchni użytkowej z budowanego obiektu przy ulicy Dolnej w Warszawie. Jest to wartość 10.032.349,66 PLN.

Warszawa dn. 16.03.2020


PREZES ZARZĄDU
inż. Marek Kwiatkowski