

1. Identyfikator podatkowy NIP	2. Numer KRS	sprawozdanie wersja v1-3
NIP 5 2 4 2 6 5 9 9 6 9	KRS 0 0 0 0 3 1 3 2 0 2	

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Data sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego		31.03.2025	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od01.01.2024		Data do31.12.2024	
Jednostka danych liczbowych			
<input checked="" type="checkbox"/> w złotych		<input type="checkbox"/> w tysiącach złotych	
P_1	Informacje podstawowe o jednostce dominującej		
	Nazwa (firma)		
	LOKATY BUDOWLANE SPÓŁKA AKCYJNA		
	Siedziba		
	WojewództwoMAZOWIECKIE		PowiatWARSZAWSKI-ZACHODNI
	GminaOŻARÓW MAZOWIECKI		MiejscowośćŚWIĘCICE
	Podstawowy przedmiot działalności jednostki dominującej		
	4120Z		

P_2 Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

LOKATY BUDOWLANE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, ul. Popularna 19 lok.2, 02-473Warszawa

Przedmiot działalności

4120Z

Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym

100,00 %

Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym *(opcjonalnie)*

0,00 %

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją

brak wzajemnych powiązań kapitałowych pomiędzy jednostkami

P_3

Informacje na temat kryteriów zastosowanych przez jednostkę dominującą do objęcia skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym jednostek zależnych; można nie ujawniać tych informacji, jeżeli jednostka dominująca sprawuje kontrolę nad jednostką z tytułu posiadania bezpośrednio lub pośrednio większości ogólnej liczby głosów w organie stanowiącym innej jednostki (zależnej), także na podstawie porozumień z innymi uprawnionymi do głosu, wykonującymi swe prawa głosu zgodnie z wolą jednostki dominującej oraz jeżeli udział w całkowitej liczbie głosów jest równy udziałowi w kapitale (funduszu) podstawowym (*opcjonalnie*)

P_4 Wykaz jednostek innych niż jednostki podporządkowane *(opcjonalnie)*

Nazwa (firma) i siedziba jednostki, w której jednostki podporządkowane posiadają zaangażowanie w kapitale

Nazwy (firmy) i siedziby jednostek podporządkowanych posiadających zaangażowanie w kapitale jednostki innej niż jednostki podporządkowane

Wysokość kapitału (funduszu) podstawowego tych jednostek w wysokości zatwierdzonego wyniku finansowego tych jednostek za ostatni rok obrotowy (można pominąć te dane, jeżeli bilans jednostki nie jest ogłaszany) *(opcjonalnie)*

Udział w kapitale (funduszu) podstawowym i wyniku finansowym netto za ostatni rok obrotowy

%

Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym *(opcjonalnie)*

%

P_5 Wykaz jednostek podporządkowanych wyłączonych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego (*opcjonalnie*)

Nazwa (firma) i siedziba jednostki podporządkowanej wyłączonej ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Podstawa prawna oraz uzasadnienie dokonania wyłączenia

Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym tych jednostek

%

Nazwy (firmy) i siedziby jednostek podporządkowanych posiadających zaangażowanie w kapitale jednostki wyłączonej ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego (*opcjonalnie*)

P_6	Wykaz czasu trwania jednostek powiązanych, jeżeli jest ograniczony <i>(opcjonalnie)</i>	
	Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej	
	Czas trwania jednostki powiązanej	
P_7	Data od Data do	
P_7	Wskazanie okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
	Data od 01.01.2024 Data do 31.12.2024	
	Wykaz jednostek powiązanych których lata obrotowe lub okresy objęte sprawozdaniem finansowym są różne od okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym <i>(opcjonalnie)</i>	
	Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej	
	Lata obrotowe lub okresy objęte sprawozdaniem finansowym jednostki powiązanej	
	Data od Data do	

P_8	<p>Wskazanie, że sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zawierają dane łączne, jeżeli w skład jednostek powiązanych wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe</p> <p><input type="checkbox"/> sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> sprawozdanie nie zawiera danych łącznych</p>
P_9	<p>Założenie kontynuacji działalności</p> <p>Wskazanie, czy sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie</p> <p>Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez te jednostki działalności</p> <p><input type="checkbox"/> tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności) <input checked="" type="checkbox"/> nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)</p> <p>Opis okoliczności zagrożenia kontynuowania działalności</p> <p>Pomimo ujemnego kapitału własnego -12 275 003,17 zł Spółki będą kontynuować działalność. Trzeba zauważyć, że Spółki większość zadłużenia posiadają w ramach jednostek powiązanych co niweluje zagrożenie natychmiastowego spłaty zadłużenia i niewypłacalności. Dodatkowo szykowana jest sprzedaż gruntu oraz jest już pierwszy wyrok w spółce powiązanej, gdzie ta będzie starała się o ujawnienie w księgach wieczystych oraz odszkodowanie od Skarbu Państwa. Poprawa kapitału własnego zostanie uzyskana w wyniku zmiany wyceny inwestycji długoterminowych zgodnie z nową polityką rachunkowości uchwaloną dnia 06.05.2025 r.</p>
P_10	<p>Informacja czy sprawozdania finansowe jednostek powiązanych są sporządzone po połączeniu spółek <i>(opcjonalnie)</i></p> <p>Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej</p> <p>W przypadku sprawozdania finansowego jednostki powiązanej sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie, wskazanie, że jest to sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu spółek</p> <p><input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie</p> <p>Wskazanie zastosowanej metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów)</p>

Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości obowiązujących przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządza się, stosując dla wszystkich objętych nim jednostek jednakowe zasady grupowania operacji gospodarczych, metody wyceny aktywów i pasywów oraz zasady ustalania wyniku finansowego i sporządzania sprawozdań finansowych, zgodne z zasadami (polityką) rachunkowości przyjętymi przez podmiot będący jednostką dominującą

Omówienie zasady grupowania operacji gospodarczych

Jednostki zależne podlegają konsolidacji pełnej w okresie od objęcia nad nimi kontroli przez jednostkę dominującą do czasu ustania kontroli. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej. Dla potrzeb konsolidacji, dostosowano zasady rachunkowości stosowane przez spółki zależne do zasad obowiązujących w sprawozdaniu jednostki dominującej.

Omówienie metody wyceny aktywów i pasywów

Rzeczowe aktywa trwałe wycenia się w cenie nabycia lub kosztach wytworzenia. Jeżeli cena nabycia, wytworzenia środka trwałego nie przekracza 10.000,- zł jest on traktowany jako środek trwały niskocenny i jego wartość zostanie zachowana w koszty. Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się metodą liniową przez okres przewidziany dla użytkowania danego środka trwałego. Należności z tytułu dostaw i usług wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty z uwzględnieniem odpisów z tytułu utraty wartości. Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wykazuje się w wartości nominalnej. Rozliczenia międzyokresowe kosztów stosuje się w wysokości poniesionych wydatków przypadających na następne okresy obrotowe. Kapitały-Fundusze własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej wg ich rodzajów i zasad określonych przepisami prawa i statutu. Zobowiązania - wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów stosuje się w wysokości udokumentowanych zobowiązań przypadających na odpowiedni okres sprawozdawczy. Rozliczenia międzyokresowe przychodów dokonywane z zachowaniem zasady ostrożności, obejmują w szczególności równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków pieniężnych z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach obrotowych.

Omówienie dokonywania amortyzacji

Jeżeli cena nabycia, wytworzenia środka trwałego nie przekracza 10.000,- zł jest on traktowany jako środek trwały niskocenny i jego wartość zostanie zachowana w koszty

Omówienie ustalenia wyniku finansowego

Jednostka ustala wynik finansowy netto w rachunku zysków i strat - w wariantcie porównawczym. Na wynik finansowy netto składają się: wynik z działalności :operacyjnej, finansowej oraz z obowiązkowych obciążeń wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego. Każda jednostka zależna ustala wynik odrębnie; grupa kapitałowa nie rozlicza się jako Grupa Podatkowa.

Omówienie zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych

Jednostkowe sprawozdania finansowe zostały sporządzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, według załącznika nr 1 do ustawy. Sprawozdanie finansowe składa się z bilansu, rachunku zysków i strat w wersji porównawczej, informacji dodatkowej, rachunku przepływów pieniężnych metodą pośrednią, zestawienia zmian w kapitale własnym. Sprawozdania sporządzone są za rok obrotowy Spółki od 01.01.2024-31.12.2024.

Pozostałe (opcjonalnie)

P_12 Dokonane ze skutkiem od pierwszego dnia roku obrotowego zmiany zasad (polityki) rachunkowości, w szczególności zasad grupowania operacji gospodarczych, metod wyceny aktywów i pasywów, dokonywania odpisów amortyzacyjnych, ustalania wyniku finansowego i sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z podaniem ich przyczyny

Nie dokonywano zmian zasad politykirachunkowości

P_13 Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nie dotyczy

W celu sporządzenia "Wprowadzenia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego" zgodnie ze strukturami logicznymi Ministerstwa Finansów, w zależności od potrzeb danej jednostki dominującej, w Programie DRUKI Gofin wprowadziliśmy druk "Dodatkowe elementy wprowadzenia do sprawozdania". Druk ten zawiera dodatkowe załączniki (wymienione w liście zamieszczonej po lewej stronie), które można dodawać (wielokrotnie) poprzez kliknięcie znaku " + " przy wybranym załączniku.

P_2 Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

DOMY MOBILNE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, UL. DOLNA 41, 00-773 Warszawa

Przedmiot działalności

4120Z - ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH

Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym

47,00 %

Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym (opcjonalnie)

0,00 %

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją

brak wzajemnych powiązań kapitałowych pomiędzy jednostkami

P_2 Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

LOKATY BUDOWLANE DOLNA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W
RESTRUKTURYZACJI UL. DOLNA 41, 00-773 Warszawa

Przedmiot działalności

4120Z - ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I
NIEMIESZKALNYCH

Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym

86,00 %

Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym *(opcjonalnie)*

0,00 %

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją

brak wzajemnych powiązań kapitałowych pomiędzy jednostkami

P_2 Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

LOKATY BUDOWLANE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA
KOMANDYTOWO-AKCYJNA UL. DOLNA 41, 00-773 Warszawa

Przedmiot działalności

4110Z

Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym

100,00 %

Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym *(opcjonalnie)*

0,00 %

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją

brak wzajemnych powiązań kapitałowych pomiędzy jednostkami

SKONSOLIDOWANY
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres 01.01.2024 - 31.12.2024

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: ... zł ..

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2024	rok poprzedni 2023
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	3 889 936,80	2 472 445,51
	– od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	3 889 936,80	2 462 344,51
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów	0,00	10 101,00
B	Koszty działalności operacyjnej	2 408 404,34	2 115 600,34
I	Amortyzacja	6 585,72	24 207,22
II	Zużycie materiałów i energii	749 139,77	767 474,80
III	Usługi obce	950 079,42	964 127,06
IV	Podatki i opłaty, w tym:	34 977,83	73 976,67
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	543 994,29	158 550,20
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	106 557,84	26 373,19
	– emerytalne		
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	17 069,47	100 891,20
VIII	Wartość sprzedanych towarów		
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	1 481 532,46	356 845,17
D	Pozostałe przychody operacyjne	260 556,39	208 447,00
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	105 402,66	0,00
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	155 153,73	208 447,00
E	Pozostałe koszty operacyjne	47 199,23	44 630,94
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	47 199,23	44 630,94
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	1 694 889,62	520 661,23
G	Przychody finansowe	110,94	2 633,34
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	0,00	2 633,34
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne	110,94	0,00
H	Koszty finansowe	2 143 493,85	728 787,23
I	Odsetki, w tym:	2 143 446,92	686 287,23
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne	46,93	42 500,00

I	Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych		
J	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F + G – H +/- I)	-448 493,29	-205 492,66
K	Odpis wartości firmy	0,00	0,00
I	Odpis wartości firmy – jednostki zależne		
II	Odpis wartości firmy – jednostki współzależne		
L	Odpis ujemnej wartości firmy	0,00	0,00
I	Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki zależne		
II	Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki współzależne		
M	Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		
N	Zysk (strata) brutto (J – K + L +/- M)	-448 493,29	-205 492,66
O	Podatek dochodowy	0,00	-93 807,25
P	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
R	Zyski (straty) mniejszości		
S	Zysk (strata) netto (N – O – P +/- R)	-448 493,29	-111 685,41

SKONSOLIDOWANY
BILANS
sporządzony na dzień: 31.12.2024

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

AKTYWA		Stan na dzień kończący		PASYWA		Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2024	rok poprzedni 2023			rok bieżący 2024	rok poprzedni 2023
A	Aktywa trwałe	14 482 151,64	14 465 159,70	A	Kapitał (fundusz) własny	-12 275 003,17	-12 428 349,38
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I	Kapitał (fundusz) podstawowy	14 437 432,00	14 429 932,00
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	5 737 024,95	5 144 424,95
2	Wartość firmy				– nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
3	Inne wartości niematerialne i prawne			III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne				– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
II	Wartość firmy jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		
1	Wartość firmy - jednostki zależne				– tworzone zgodnie z umową/statutem spółki		
2	Wartość firmy - jednostki współzależne			V	Różnice kursowe z przeliczenia		
III	Rzeczowe aktywa trwałe	4 218 021,82	3 506 129,88	VI	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-32 000 966,83	-31 891 020,92
1	Środki trwałe	2 380 156,35	2 820 696,82	VII	Zysk (strata) netto	-448 493,29	-111 685,41
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	869 489,81	1 048 640,00	VIII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	180 558,37	187 144,09	B	Kapitały mniejszości		
c)	urządzenia techniczne i maszyny			C	Ujemna wartość jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
d)	środki transportu			I	Ujemna wartość - jednostki zależne		
e)	inne środki trwałe	1 330 108,17	1 584 912,73	II	Ujemna wartość - jednostki współzależne		
2	Środki trwałe w budowie	1 837 865,47	685 433,06	D	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	31 806 762,27	30 675 308,55
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			I	Rezerwy na zobowiązania	339 485,80	281 735,80
IV	Należności długoterminowe	0,00	0,00	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	281 735,80	281 735,80
1	Od jednostek powiązanych			2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– długoterminowa		
3	Od pozostałych jednostek				– krótkoterminowa		
V	Inwestycje długoterminowe	9 500 000,00	10 194 900,00	3	Pozostałe rezerwy	57 750,00	0,00
1	Nieruchomości	9 300 000,00	9 500 000,00		– długoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne				– krótkoterminowe	57 750,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	694 900,00	II	Zobowiązania długoterminowe	26 387 500,30	25 078 032,25
a)	w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych	14 945 149,76	15 258 149,76

	– udziały lub akcje			2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	– inne papiery wartościowe			3	Wobec pozostałych jednostek	11 442 350,54	9 819 882,49
	– udzielone pożyczki			a)	kredyty i pożyczki	3 085 820,54	3 054 882,49
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
b)	w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	0,00	694 900,00	c)	inne zobowiązania finansowe		
	– udziały lub akcje	0,00	694 900,00	d)	zobowiązania wekslowe		
	– inne papiery wartościowe			e)	inne	8 356 530,00	6 765 000,00
	– udzielone pożyczki			III	Zobowiązania krótkoterminowe	3 439 272,91	3 747 983,08
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	1 123 137,56	1 875 248,77
c)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	– udziały lub akcje				– do 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe				– powyżej 12 miesięcy		
	– udzielone pożyczki			b)	inne	1 123 137,56	1 875 248,77
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
d)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	– udziały lub akcje				– do 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe				– powyżej 12 miesięcy		
	– udzielone pożyczki			b)	inne		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	2 316 135,35	1 872 734,31
4	Inne inwestycje długoterminowe	200 000,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki	1 133 928,22	1 093 675,40
VI	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	764 129,82	764 129,82	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	764 129,82	764 129,82	c)	inne zobowiązania finansowe		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	568 938,32	161 559,50
B	Aktywa obrotowe	5 049 607,46	3 781 799,47		– do 12 miesięcy	568 938,32	161 559,50
I	Zapasy	3 878 573,91	2 939 724,33		– powyżej 12 miesięcy		
1	Materiały			e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	616,88
2	Półprodukty i produkty w toku			f)	zobowiązania wekslowe		
3	Produkty gotowe	3 878 573,91	2 938 737,73	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	278 334,45	279 069,40
4	Towary			h)	z tytułu wynagrodzeń	7 855,15	30 813,92
5	Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	986,60	i)	inne	327 079,21	306 999,21
II	Należności krótkoterminowe	699 719,94	394 581,37	4	Fundusze specjalne		
1	Należności od jednostek powiązanych	292 853,48	57 428,64	IV	Rozliczenia międzyokresowe	1 640 503,26	1 567 557,42
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	1	Ujemna wartość firmy	850 830,16	1 005 526,60
	– do 12 miesięcy			2	Inne rozliczenia międzyokresowe	789 673,10	562 030,82
	– powyżej 12 miesięcy				– długoterminowe		
b)	inne	292 853,48	57 428,64		– krótkoterminowe	789 673,10	562 030,82
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00				

a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00			
	– do 12 miesięcy					
	– powyżej 12 miesięcy					
b)	inne					
3	Należności od pozostałych jednostek	406 866,46	337 152,73			
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	122 123,87	23 642,44			
	– do 12 miesięcy	122 123,87	23 642,44			
	– powyżej 12 miesięcy					
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	269 405,50	216 342,00			
c)	inne	15 337,09	97 168,29			
d)	dochodzone na drodze sądowej					
III	Inwestycje krótkoterminowe	240 419,38	225 443,75			
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	240 419,38	225 443,75			
a)	w jednostkach zależnych i współzależnych	0,00	0,00			
	– udziały lub akcje					
	– inne papiery wartościowe					
	– udzielone pożyczki					
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
b)	w jednostkach stowarzyszonych	0,00	0,00			
	– udziały lub akcje					
	– inne papiery wartościowe					
	– udzielone pożyczki					
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00			
	– udziały lub akcje					
	– inne papiery wartościowe					
	– udzielone pożyczki					
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
d)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	240 419,38	225 443,75			
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	240 419,38	225 443,75			
	– inne środki pieniężne					
	– inne aktywa pieniężne					
2	Inne inwestycje krótkoterminowe					
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	230 894,23	222 050,02			
C	Należne wpłaty na kapitał podstawowy					
D	Udziały (akcje) własne					
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	19 531 759,10	18 246 959,17		PASYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	19 531 759,10 18 246 959,17

SKONSOLIDOWANE
ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM
sporządzone za okres 01.01.2024 - 31.12.2024

jednostka obliczeniowa: zł

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za rok	
		rok bieżący 2024	rok poprzedni 2023
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	-12 428 349,38	-12 316 663,97
	- korekty błędów		
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	-12 428 349,38	-12 316 663,97
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	14 429 932,00	14 429 932,00
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	7 500,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	7 500,00	0,00
	- wydania udziałów (emisji akcji)		
	- zakup udziałów	7 500,00	0,00
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	- umorzenia udziałów (akcji)		
	-		
	-		
	-		
	-		
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	14 437 432,00	14 429 932,00
2.	(uchylony)		
3.	(uchylony)		
4.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	5 144 424,95	5 144 424,95
4.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	592 600,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	592 600,00	0,00
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
	- podziału zysku (ustawowo)		
	- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
	- zakup udziałów	592 600,00	0,00
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	- pokrycia straty		
	-		
	-		
	-		
	-		
4.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	5 737 024,95	5 144 424,95
5.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu		
5.1.	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	- zbycia środków trwałych		
	-		
	-		
	-		
	-		
5.2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu		

6.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu		
6.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	-		
6.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu		
7.	Różnice kursowe z przeliczenia		
8.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-31 891 020,92	-31 213 756,97
8.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		
	- korekty błędów		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
8.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- podziału zysku z lat ubiegłych		
	-		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	-		
8.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu		
8.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	31 891 020,92	31 213 756,97
	- korekty błędów	0,00	0,00
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
8.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	31 891 020,92	31 213 756,97
	a) zwiększenie (z tytułu)	111 685,41	677 263,95
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	111 685,41	677 263,95
	-		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	1 739,50	0,00
	- korekta błędów	1 739,50	0,00
	-		
	-		
	-		
8.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	32 000 966,83	31 891 020,92
8.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-32 000 966,83	-31 891 020,92
9.	Wynik netto	-448 493,29	-111 685,41
	a) zysk netto	0,00	0,00
	b) strata netto	448 493,29	111 685,41
	c) odpisy z zysku		
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	-12 275 003,17	-12 428 349,38
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	0,00	0,00

SKONSOLIDOWANY
RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
sporządzony za okres 01.01.2024 - 31.12.2024
(metoda pośrednia)

jednostka obliczeniowa: ... zł ..

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2024	rok poprzedni 2023
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk (strata) netto	-448 493,29	-111 685,41
II.	Korekty razem	1 143 571,26	1 378 805,27
1.	Zyski (straty) mniejszości		
2.	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		
3.	Amortyzacja	6 585,72	24 207,22
4.	Odpisy wartości firmy		
5.	Odpisy ujemnej wartości firmy	-154 696,44	-154 696,44
6.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	3,68
7.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 143 446,92	677 688,38
8.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-105 402,66	0,00
9.	Zmiana stanu rezerw	57 750,00	-93 807,25
10.	Zmiana stanu zapasów	-243 949,58	-986,60
11.	Zmiana stanu należności	-305 138,57	-190 869,71
12.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-319 125,76	1 258 755,77
13.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	64 101,63	-183 989,78
14.	Inne korekty z działalności operacyjnej	0,00	42 500,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	695 077,97	1 267 119,86
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I.	Wpływy	707 940,07	0,00
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	707 940,07	0,00
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- zbycie aktywów finansowych		
	- dywidendy i udziały w zyskach		
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
	- odsetki		
	- inne wpływy z aktywów finansowych		
4.	Inne wpływy inwestycyjne		
II.	Wydatki	1 152 432,41	1 049 531,23
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	1 049 531,23
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
	a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- nabycie aktywów finansowych		
	- udzielone pożyczki długoterminowe		
4.	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym		
5.	Inne wydatki inwestycyjne	1 152 432,41	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-444 492,34	-1 049 531,23
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	Wpływy	600 100,00	1 910 000,00
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	600 100,00	0,00

2.	Kredyty i pożyczki	0,00	1 910 000,00
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4.	Inne wpływy finansowe		
II.	Wydatki	835 710,00	2 237 217,84
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3.	Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku		
4.	Spląty kredytów i pożyczek	292 477,54	1 475 779,18
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8.	Odsetki	543 232,46	718 938,66
9.	Inne wydatki finansowe	0,00	42 500,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)	-235 610,00	-327 217,84
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	14 975,63	-109 629,21
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F.	Środki pieniężne na początek okresu	225 443,75	335 072,96
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	240 419,38	225 443,75
	- o ograniczonej możliwości dysponowania		

Nazwa (firma)
LOKATY BUDOWLANE SA

Liczba dołączonych opisów: 1	Liczba dołączonych plików: 1
------------------------------	------------------------------

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla skonsolidowanych jednostek

Informacja dodatkowa

Dodatkowe informacje i objaśnienia do
skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok
obrotowy 2024 jednostki
LOKATY BUDOWLANE
Spółka Akcyjna

I. Dodatkowe informacje i objaśnienia

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

Na dzień 31 grudnia 2024 r. w skład Grupy Kapitałowej wchodziły następujące podmioty:

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

Wszystkie powyższe spółki zostały objęte konsolidacją metodą pełną.

1. Lokaty Budowlane Spółka Akcyjna – podmiot dominujący

Adres siedziby Spółki: ul. Wiosenna 3E 05-860 Świąćice

REGON: 141555504

KRS: 0000313202

Kapitał zakładowy: 14 168 632 PLN

Zakres działalności:

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

Spółka na dzień 31 grudnia 2024 r. kontynuowała inwestycję w postaci budowy domków modułowych o konstrukcji drewnianej.

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

Adres siedziby Spółki: ul. Dolna 41 00-773 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.

3. Lokaty Budowlane Domy Mobilne Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Adres siedziby Spółki: ul. Dolna 41 00-773 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.	142	50 zł	7 100 zł	47%	47%
Władysław Bator	150	50 zł	7 500 zł	50%	50%
Marek Kwiatkowski	8	50 zł	400 zł	3%	3%
RAZEM	300	-	15 000 zł	100%	100%

Zakres działalności:

1. Prowadzenie prac jako inwestor budowy.
2. Sprzedaż lokali z placu budowy.
3. Budowa domków modułowych oraz ich wynajem

Obiekt został wykonany. Wszystkie lokale zostały sprzedane w latach ubiegłych.

Dnia 06.05.2024 r. podpisano akt notarialny, w którym dokonano zmian w kapitale zakładowym. Obecna struktura wykazana jest w tabeli powyżej.

4. Lokaty Budowlane Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

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

REGON: 146823458

KRS: 0000473056

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.

Spółka zajmuje się świadczeniem usług generalnego wykonawstwa, usług remontowo-montażowo-budowlanych oraz zarządzaniem nieruchomości.

Spółka na początku 2024 r. podjęła nową inwestycję, w której jest wykonawcą umowy o roboty budowlane i zastępstwo inwestycyjne. Zakończenie inwestycji nastąpiło w 2025 r.

5. Lokaty Budowlane Dolna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w restrukturyzacji

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

REGON: 147305843

KRS: 0000515058

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%
RAZEM	37 268	50	1 863 400	100%	100%

* kapitał mniejszościowy

Zakres działalności: Prowadzenie jako inwestor remontu zespołu budynku usługowo-biurowych przy Dolnej 41 w Warszawie. Spółka w niniejszej inwestycji sprzedała powierzchnię 1408m², natomiast niesprzedaną powierzchnię przeznaczyła pod wynajem. Spółka zależna podpisała długoterminowe umowy z pięcioma podmiotami na wynajem powierzchni oraz części parkingu pod paczkomat i działalność gastronomiczną.

Spółka Lokaty Budowlane Dolna z dniem 28 marca 2023 r. podjęła decyzję o restrukturyzacji.

1) dane o strukturze własności kapitału podstawowego jednostki dominującej, z wyodrębnieniem akcji (udziałów) posiadanych przez jednostkę dominującą i inne jednostki powiązane, oraz o liczbie i wartości nominalnej udziałów (akcji), w tym uprzywilejowanych;

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

Akcjonariusze	Liczba akcji	Cena nominalna	Wartość akcji	Udział % w kapitale	Udział % w głosach
M. Kwiatkowski	23 209 090,00	0,32	7 426 908,80	52,42%	52,42%
Efraim Sagi	10 969 479,00	0,32	3 510 233,28	24,77%	24,77%
Tali Sagi	9 580 588,00	0,32	3 065 788,16	21,64%	21,64%
Pozostali - giełda	5 17 818,00	0,32	165 701,76	1,17%	1,17%
	44 276 975,00		14 168 632,00	100,00%	100,00%

2) kwota wartości firmy lub ujemnej wartości firmy dla każdej jednostki objętej skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Ujemna wartości firmy dotyczy tylko Spółki dominującej. Ujemna wartość firmy powstała 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).

Spółka dokonuje z tego tytułu odpisów amortyzacyjnych o wartości rocznej 154 696,44 PLN.

Kwota ujemnej wartości firmy wykazana na koniec 2024 r. wynosi 850 830,16 PLN, planowane odpisy umorzeniowe z tego tytułu będą dokonywane jeszcze przez 5,5 roku.

3) informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy

W roku 2024 nie dokonywano zmian w zasadach ewidencji księgowych.

4) informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a nie są uwzględnione w tym sprawozdaniu oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy

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.

Ponadto podmiot zależny Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o. w dniu 28 lutego 2023 r. podjął decyzję o restrukturyzacji.

5) informacje o istotnych zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych, ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym albo informacje o znaczących błędach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego, w tym o rodzaju popełnionego błędu oraz kwocie korekty; informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju;

W roku 2024 uwzględniono zmiany dokonane w poprzednich latach w przeszacowaniu udziałów.

6. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych,

Wartości niematerialne i prawne wykazują na koniec 2024 saldo 0,00 PLN.

Istotnymi składnikami aktywów trwałych są nieruchomości gruntowe. 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.
- ✓ 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.

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE - WARTOŚĆ POZĄTKOWA I ICH UMORZENIE									
Lp	Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Razem
1	Wartość brutto - stan na początek okresu	1 048 640,00	263 428,64	32 508,37	42 011,74	1 644 412,73	685 433,06	0,00	3 716 434,54
2	Zwiększenia z tytułu:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 152 432,41	0,00	1 152 432,41
-	przejęcia ze środków trwałych w budowie po wyłączeniach konsolidacyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	zakup	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 152 432,41	0,00	1 152 432,41
-	aport, darowizna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	używane na podstawie umowy leasingu operacyjnego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	inne korekty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia z tytułu:	179 150,19	0,00	0,00	0,00	254 804,56	0,00	0,00	433 954,75
-	sprzedaż	179 150,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	179 150,19
-	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	darowizna, aport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	przyjęcie do środków trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	inne korekty	0,00	0,00	0,00	0,00	254 804,56	0,00	0,00	254 804,56
4	Wartość brutto - stan na koniec okresu	869 489,81	263 428,64	32 508,37	42 011,74	1 389 608,17	1 837 865,47	0,00	4 434 912,20
5	Umorzenie - stan na początek okresu	0,00	76 284,55	32 508,37	42 011,74	59 500,00	0,00	0,00	210 304,66
6	Zwiększenia umorzenia z tytułu:	0,00	6 585,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6 585,72
-	amortyzacja (umorzenie):	0,00	6 585,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6 585,72
a	amortyzacja (umorzenie) k.u.p.	0,00	6 585,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6 585,72
b	amortyzacja (umorzenie) n.k.u.p.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	inne korekty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Zmniejszenia umorzenia z tytułu:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	darowizna, aport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	inne korekty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Umorzenie - stan na koniec okresu	0,00	82 870,27	32 508,37	42 011,74	59 500,00	0,00	0,00	216 890,38
9	Wartość netto - stan na koniec okresu	869 489,81	180 558,37	0,00	0,00	1 330 108,17	1 837 865,47	0,00	4 218 021,82

Inwestycje długoterminowe – inne inwestycje długoterminowe	
Inne inwestycje długoterminowe	200 000,00

Podmiot	Wartość udziałów
Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A.	200 000,00
	200 000,00

Inwestycje długoterminowe	
Nieruchomości	9 300 000,00

Podmiot		Nieruchomości
Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A.		3 800 000,00
Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o.		5 500 000,00
		9 500 000,00

7. Kwoty dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartości aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych;

W 2024r. nie dokonywano odpisów aktualizujących wartości aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych.

8. Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych wraz z wyjaśnieniem okresu ich odpisywania;

Nie występuje.

9. Wartość gruntów użytkowanych wieczystość przez jednostki powiązane;

Nie występuje.

10. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostki powiązane środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu;

Spółka Lokaty Budowlane S.A. w listopadzie 2021 r. została zawarta umowa leasingu operacyjnego, której przedmiotem jest samochód o wartości 277 757,28 PLN.

Ponadto Lokaty Budowlane Sp. z o.o. również zawarła umowę leasingu operacyjnego, którego przedmiotem jest samochód.

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

Nie dotyczy.

12. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego;

Dane dotyczące utworzonych rezerw zostały przedstawione w informacji objaśniającej do sprawozdania jednostkowego. W Jednostkach zależnych nie tworzono rezerw.

13. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego;

W 2024 roku nie dokonano żadnych odpisów aktualizujących.

14. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego przewidywanym okresie spłaty:

Zobowiązania	Powyżej 1-go roku
Długoterminowe	
Wobec jednostek powiązanych, w tym:	14 945 149,76
- z tytułu kredytów	0,00
- z tytułu pożyczek	14 945 149,76
Wobec jednostek pozostałych, w tym:	11 442 350,54
- z tytułu kredytów	0,00
- z tytułu pożyczek	3 085 820,54
- inne	8 356 530,00
	26 387 500,30

W zobowiązaniach długoterminowych od pozostałych jednostek 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 8.356.530 PLN.

15. Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostek powiązanych ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń;

Na dzień 31.12.2024 były zabezpieczone na majątku działki w Świącicach ul. Wiosenna.

Zabezpieczenie wynikało z otrzymanych przez Spółkę zależną pożyczek na realizację końcowego etapu inwestycji.

Na wybudowanej nieruchomości przy ul. Dolnej w Warszawie zostały zabezpieczone pożyczki zaciągnięte na zrealizowanie tej inwestycji.

16. Łączną kwotę zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostki powiązane i stowarzyszone gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku tych jednostek oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące wszelkich zobowiązań w zakresie emerytur i podobnych świadczeń;

Nie występuje.

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

Rozliczenia międzyokresowe czynne(kosztowe)	Wartość na 31.12.2024	Wartość na 31.12.2023
Ubezpieczenia/Inne koszty	230 894,23	222 050,02
	230 894,23	222 050,02
Rozliczenia międzyokresowe (przychodowe)	Wartość na 31.12.2024	Wartość na 31.12.2023
Ujemna wartość firmy/otrzymane wpłaty w ramach przedwstępnych umów sprzedaży	1 640 503,26	1 567 557,42
	1 640 503,26	1 567 557,42

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

Nie występują składniki aktywów lub pasywów wykazywane w więcej niż jednej pozycji bilansu.

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

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

Nie występują składniki aktywów wyceniane według wartości godziwej.

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

- a) nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia,
- b) procentowym udziale,
- c) części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,
- d) zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych,
- e) części zobowiązań wspólnie zaciągniętych,
- f) przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych,
- g) zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia.

Nie dotyczy.

III. Informacje do rachunku zysków i strat

1. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (rynk geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów wykazanych w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w zakresie w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczeń usług;

Podmioty objęte konsolidacją dokonują tylko sprzedaży krajowej, natomiast osiągnięte przychody wykazane w RZIS dotyczą w głównej mierze działalności usługowej.

2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe;

Wartość środków trwałych nie była aktualizowana.

3. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów;

Wartość zapasów nie była aktualizowana.

4. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym;

W roku 2024 Spółka nie uzyskała przychodów i nie poniosła kosztów z tytułu działalności zaniechanej. W roku następnym nie przewiduje zaniechać żadnej z prowadzonych działalności.

5. Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto;

Podmioty objęte konsolidacją nie tworzą podatkowej grupy kapitałowej, w rozumieniu podatku dochodowego od osób prawnych w związku z czym, każda jednostka rozlicza się osobno z osiągniętych przychodów i kosztów.

6. Dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby, a w przypadku sporządzania skonsolidowanego rachunku zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym – o kosztach rodzajowych:

Wszystkie podmioty objęte konsolidacją sporządzają rachunek zysków i strat w układzie porównawczym.

7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie oraz środków trwałych na własne potrzeby w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym;

Wartość poniesionych nakładów wraz z zaliczkami na środki trwałe w budowie w 2024 r. w całej grupie wyniosła 1 837 865,47 pln

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

Nie występują.

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

Nie wystąpiły.

10. Kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.

Nie wystąpiły.

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

Nie dotyczy.

12. W przypadku skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie jednostki powiązanej:

a) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia:

- nazwę (firmę) i opis przedmiotu działalności spółki przejętej,
- liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,
- cenę przejęcia, wartość aktywów netto według wartości godziwej spółki przejętej na dzień połączenia, wartość firmy lub ujemną wartość firmy i opis zasad jej amortyzacji,

b) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów:

- nazwy (firmy) i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru,
- liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,
- przychody i koszty, zyski i straty oraz zmiany w kapitałach własnych połączonych spółek za okres od początku roku obrotowego, w ciągu którego nastąpiło połączenie, do dnia połączenia.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiło połączenie jednostki z innym podmiotem gospodarczym.

IV. Inne objaśnienia:

1. W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności jednostki powiązanej opis tych niepewności

Jednostki powiązane w dającym się przewidzieć okresie planują kontynuować działalność.

Zagrożeniem mogą być opisane w informacji objaśniającej do sprawozdania straty oraz ujemne kapitały dotyczące lat ubiegłych.

Mimo wszystko należy mieć na względzie toczące się postępowania i możliwość uzyskania odszkodowań.

Ponadto na rynku nieruchomości pojawiły się 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.

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

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

3. Informacje o:

a) charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostki powiązane umów nieuwzględnionych w bilansie skonsolidowanym w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy grupy kapitałowej,

Podjęto Uchwałę Zarządu o nienaliczaniu odsetek w roku 2024 między Spółkami powiązanymi z tytułów umów pożyczek.

b) transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę dominującą lub inne jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi

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

c) Wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów administrujących, zarządzających i nadzorujących jednostki dominującej

W roku 2024 nie wypłacane były wynagrodzenia z zysku.

d) kwoty zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki dominującej przyznanych przez jednostkę dominującą i jej jednostki zależne,

Nie wystąpiły.

e) nazwie, adresie oraz siedzibie jednostek wraz z podaniem formy prawnej, w których jednostki powiązane są wspólnikami ponoszącymi nieograniczoną odpowiedzialność majątkową;

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

f) Informacja dotycząca liczby osób zatrudnionych w spółkach z grupy kapitałowej przeliczeniu na pełne etaty na dzień 31.12.2024

Na dzień 31.12.2024 łączne zatrudnienie wyniosło 7 etatów.

Ponadto we wszystkich spółkach z grupy kapitałowej funkcję prezesa zarządu na podstawie powołania pełni Pan Marek Kwiatkowski.

V. Inne informacje

Zarząd zakłada kontynuowanie działalności deweloperskiej w segmencie nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych. Obecnie spółka zależna Lokaty Budowlane Dolna wystawiła na sprzedaż 549 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.

Pomimo ujemnego kapitału własnego -12 275 003,17 zł Spółki będą kontynuować działalność.

Trzeba zauważyć, że Spółki większość zadłużenia posiadają w ramach jednostek powiązanych co niweluje zagrożenie natychmiastowego spłaty zadłużenia i niewypłacalności. Dodatkowo szykowana jest sprzedaż gruntu oraz jest już pierwszy wyrok w spółce powiązanej, gdzie ta będzie starała się o ujawnienie w księgach wieczystych oraz odszkodowanie od Skarbu Państwa. Poprawa kapitału własnego zostanie uzyskana w wyniku zmiany wyceny inwestycji długoterminowych zgodnie z nową polityką rachunkowości uchwaloną dnia 06.05.2025 r.

Informacja o podpisach złożonych na pliku XML sprawozdania finansowego

data podpisu	osoba podpisująca
2025-05-31 20:46:18	Monika Matych
2025-05-31 21:01:03	Minister do spraw informatyzacji - pieczęć podpisu zaufanego Marek Kwiatkowski