

LOKATY BUDOWLANE

Spółka akcyjna

Ul. Popularna 19/2 02-473 Warszawa

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY 2016

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 2017

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jednostki
dominującej

LOKATY BUDOWLANE SPÓŁKA AKCYJNA

za rok obrotowy 2016

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 31.12.2016 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 2016 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 2015 roku i zakończył się

31 października 2016 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 2016 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 okres 12-stu miesięcy poprzedniego roku obrotowego tj. za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 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

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	22 313 550	0,32	7 140 336,00	50,40%
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	1 413 361	0,32	452 275,52	3,19%
Razem	44 276 975	0,32	14 168 632,00	100,00%

Zakres działalności:

1. Generalne wykonawstwo budów.
2. Koordynacja działalności hotelu w Świątcach i stymulowanie jego rozwoju.
3. Poszukiwanie nowych kierunków rozwoju grupy.
4. Pozyskiwanie źródeł finansowania dla podejmowanych nowych przedsięwzięć.
5. 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 jest objęty rękojmią. Spółka może realizować w przyszłości kolejne inwestycje.

Lokaty Budowlane Rybnicka Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

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

REGON: 142798982

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 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.	100	50	5 000	91%
Marek Kwiatkowski	10	50	500	9%
RAZEM	110	50	5 500	100%

Zakres działalności:

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

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.

W omawianym okresie obiektem hotelowo-konferencyjnym i jego infrastrukturą zarządzała Spółka Akcyjna Lokaty Budowlane.

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%
Adam Kuźnicki	5 218	50	260 900	14%
RAZEM	37 268	50	1 863 400	100%

Zakres działalności:

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

OPIS PROWADZONEJ EWIDENCJI KSIĘGOWEJ

Księgi rachunkowe dla wyżej omówionych podmiotów tworzących grupę kapitałową są prowadzone w lokalu biurowym przy ulicy Grzybowskiej 4/241 w Warszawie.

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

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

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

Ewidencja księgowa na kontach księgi głównej spełnia następujące zasady:

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

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 mieszczące się w przedziale od 1.500 PLN do 3.499 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 3.500 PLN przedstawiają się następująco w poszczególnych grupach rodzajowych:

Budynki i budowle – 2,5% (obiekt hotelowy jest amortyzowany od 1 stycznia 2015 roku przy zastosowaniu stawki 0,5%)

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/utratę 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 odroczony.

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

Kapitał własny

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

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

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

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

Spółka sporządza rachunek zysków i strat według wariantu porównawczego. Na wynik finansowy netto składają się:

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

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

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

W rachunku przepływów pieniężnych należy uwzględnić wszystkie wpływy i wydatki z działalności operacyjnej, inwestycyjnej i finansowej 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

wyказuje się zmiany poszczególnych pozycji kapitału własnego za bieżący okres sprawozdawczy i analogiczny okres poprzedniego roku obrotowego.


Piotr Kowalski
Prezes Zarządu

LOKATY BUDOWLANE S.A.
ul. Popularna 19 lok. 2
02-473 Warszawa
tel. 22 241 19 91, fax: 22 241 19 89
NIP: 524-265-99-69, REGON: 141555504


Piotr Kowalski
Prezes Zarządu

Warszawa dn. 31.03.2017

Jednostkowy bilans
na dzień 31.12.2016

	AKTYWA	31.12.2016	31.12.2015
A.	AKTYWA TRWAŁE	40 625 570,34	38 922 749,73
I	Wartości niematerialne i prawne		694,33
II	Rzeczowe aktywa trwałe	1 515 410,51	1 548 511,39
III	Należności długoterminowe		0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	37 943 466,78	35 564 839,36
V	Długoterminowe RM	1 166 693,05	1 808 704,65
B.	AKTYWA OBROTOWE	5 364 323,65	7 020 940,31
I	Zapasy	87 171,59	30 720,00
II	Należności krótkoterminowe	3 307 744,86	2 828 367,02
III	Inwestycje krótkoterminowe	367 779,00	3 584 279,09
IV	Krótkoterminowe RM	1 601 628,20	577 574,20
C.	NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ		0,00
D.	UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE		0,00
	RAZEM AKTYWA	45 989 893,99	45 943 690,04

	PASYWA	31.12.2016	31.12.2015
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	4 051 085,99	4 851 454,87
I	Kapitał podstawowy	14 168 632,00	14 168 632,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy	2 193 736,80	2 193 736,80
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		0,00
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		0,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-11 510 913,93	-9 967 638,82
VI	Zysk (strata) netto	-800 368,88	-1 543 275,11
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku		0,00
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	41 938 808,00	41 092 235,17
I	Rezerwy na zobowiązania	297 063,42	165 782,68
II	Zobowiązania długoterminowe	22 620 816,62	35 984 805,62
III	Zobowiązania krótkoterminowe	15 320 900,78	1 086 923,25
IV	Rozliczenia międzyokresowe	3 700 027,18	3 854 723,62
	RAZEM PASYWA	45 989 893,99	45 943 690,04

Dyrektor Finansowy

[Podpis]
Zdzisław Dzielak

LOKATY BUDOWLANE S.A.

ul. Popularna 19 lok. 2
02-473 Warszawa

tel. 22 241 19 91, fax: 22 241 19 80
NIP: 524-285-99-09, REGON: 141955504

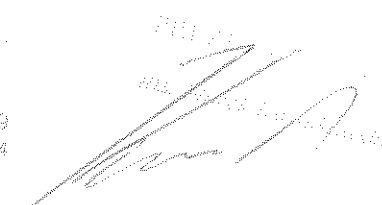
[Podpis]
Krzysztof Pawlik

Jednostkowy rachunek zysków i strat
na dzień 31.12.2016

	31.12.2016	31.12.2015
A. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, W TYM:	3 251 424,50	3 056 934,68
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	3 251 424,50	3 056 934,68
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	0,00	0,00
B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	2 636 596,35	3 733 325,44
I. Amortyzacja	36 234,23	273 132,96
II. Zużycie materiałów i energii	704 758,04	727 354,32
III. Usługi obce	609 738,72	1 222 149,23
IV. Podatki i opłaty	111 623,98	154 494,58
V. Wynagrodzenia	932 154,10	1 058 722,29
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	181 293,54	225 407,67
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	60 793,74	72 064,39
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	614 828,15	-676 390,76
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	198 162,63	236 033,08
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych i wnip	9 756,10	81 300,81
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	188 406,53	154 732,27
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	13 466,18	20 330,17
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych i wnip	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	13 466,18	20 330,17
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)	799 524,60	-460 687,85
G. PRZYCHODY FINANSOWE	691 102,34	393 204,60
I. Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
II. Odsetki	691 102,34	377 155,89
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne	0,00	16 048,71
H. KOSZTY FINANSOWE	2 511 707,83	1 748 300,43
I. Odsetki	2 211 977,16	1 748 296,35
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
III. Aktualizacji wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	299 730,67	4,08
I. ZYSK (STRATA) BRUTTO (F+G-H)	-1 021 080,89	-1 815 783,68
J. PODATEK DOCHODOWY	220 712,01	272 508,57
- część bieżąca	0,00	0,00
- część odroczone	220 712,01	272 508,57
K. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRA	0,00	0,00
L. ZYSK (STRATA) NETTO (I-J-K)	-800 368,88	-1 543 275,11


Dyrektor Finansowy
Łech Dudek

LOKATY BUDOWLANE S.A.
ul. Popularna 19 lok. 2
02-473 Warszawa
tel. 22 241 19 91, fax: 22 241 19 89
NIP: 524-285-90-60, REGON: 141555504


Prezes Zarządu

Jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych
na dzień 31.12.2016

		31.12.2016	31.12.2015
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk (strata) netto	-800 368,88	-1 543 275,11
II.	Korekty razem	1 118 690,22	-1 243 125,75
III.	Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej (I+/-II)	318 321,34	-2 786 400,86
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I.	Wpływy	0,00	100 000,00
II.	Wydutki	2 439,02	1 200 000,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-2 439,02	-1 100 000,00
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	Wpływy	1 599 351,10	17 390 925,56
II.	Wydutki	5 260 357,33	9 925 585,16
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-3 661 006,23	7 465 340,40
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	-3 345 123,91	3 578 939,54
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	-3 345 123,91	3 578 939,54
F.	Środki pieniężne na początek okresu	3 584 279,09	5 339,55
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D)	239 155,18	3 584 279,09

LOKATY BUDOWLANE S.A.

ul. Popularna 19 lok. 2

02-473 Warszawa

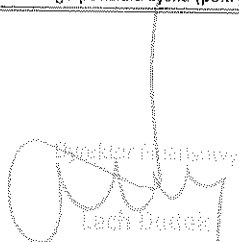
tel. 22 241 19 91, fax: 22 241 19 82

NIP: 524-205-00-69, REGON: 141053504

Lech Duda

Jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym
na 31.12.2016

Wyszczególnienie	Zestawienie zmian w kapitale własnym	
	31.12.2016	31.12.2015
I. Kapitał(fundusz) własny na początek okresu	4 851 454,87	6 394 729,98
- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00
I. a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	4 851 454,87	6 394 729,98
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	14 168 632,00	14 168 632,00
- zwiększenia	0,00	0,00
- zmniejszenia	0,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	14 168 632,00	14 168 632,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	2 193 736,80	2 193 736,80
- zwiększenia	0,00	0,00
- zmniejszenia	0,00	0,00
2.2. Stan kapitału (funduszu) na koniec okresu	2 193 736,80	2 193 736,80
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	-9 967 638,82	-8 110 683,18
- zwiększenia	-1 543 275,11	-1 856 955,64
- zmniejszenia	0,00	0,00
5.2. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-11 510 913,93	-9 967 638,82
6. Wynik netto	-800 368,88	-1 543 275,11
- zysk netto	0,00	0,00
- strata netto	-800 368,88	-1 543 275,11
- odpisy z zysku	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu	4 051 085,99	4 851 454,87
III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)		


Łukasz Dudok
Dyrektor Zarządzający

LOKATY BUDOWLANE S.A.
ul. Popularna 19 lok. 2
02-473 Warszawa
tel. 22 241 19 91, fax: 22 241 19 89
NIP: 524-265-99-60, REGON: 141555504


Andrzej Zdzienicka
Prezident Zarządu

Informacje objaśniające do jednostkowego sprawozdania
finansowego jednostki dominującej
LOKATY BUDOWLANE SPÓŁKA AKCYJNA
za rok obrotowy 2016

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Wynik finansowy Spółki

Spółka zamknęła okres 12-ciu miesięcy roku 2016 zyskiem na działalności operacyjnej w wysokości 799.524,60 PLN. Ostateczny wynik finansowy netto to strata w wysokości 800.368,88 PLN. Na jej wielkość miały wpływ naliczone na dzień bilansowy odsetki od kapitałów pozyskanych z zewnętrznych źródeł (kredyty i pożyczki). Wynik Spółki (EBITDA) przed potrąceniem odsetek od pozyskanego kapitału i amortyzacji wykazuje zysk w wysokości 536.030,43 PLN.

Istotne pozycje w bilansie Spółki

Rzeczowe aktywa trwałe

Główne pozycje stanowią grunty w Świącicach zlokalizowane przy obiekcie hotelowym i lokal biurowy przy ulicy Popularnej 19. łączna wartość księgowa rzeczowych aktywów trwałych to kwota - 1.515.410,51 PLN.

Inwestycje długoterminowe

Dotyczą udziałów Spółki w jednostkach zależnych (28.062.900,00 PLN) i pożyczek długoterminowych udzielonych podmiotom powiązanym w kwocie 9.880.566,78 PLN z wydłużonym terminem spłaty do 31 grudnia 2018 roku. Łącznie jest kwota o wartości 37.943.466,78 PLN.

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Rozliczenia te dotyczą odroczonego podatku dochodowego.

Należności krótkoterminowe

Dotyczą należności z tytułu świadczonych usług hotelowo-konferencyjnych, rozliczeń wewnętrznych z podmiotami powiązanymi, rozliczeń z pracownikami, rozliczeń z tytułu płatności kartami kredytowymi (w działalności hotelowo-konferencyjnej). Łącznie jest to kwota 3.307.744,86 PLN.

Inwestycje krótkoterminowe

Dotyczą pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym o terminie spłaty przypadającym w roku 2017. Jest to kwota 128.623,82 PLN oraz środków pieniężnych w kasach i na rachunkach bankowych spółki – 239.155,18 PLN.

Krótkoterminowe rozliczenie międzyokresowe

Dotyczą nakładów poniesionych przez spółkę na rzecz spółek celowych, które będą refakturowane w następnych okresach rozliczeniowych, podatku VAT do rozliczenia w przyszłym okresie oraz odsetek od obligacji serii B i C, których termin wykupu przypada na czerwiec 2017 roku. Łącznie jest to kwota 1.601.628,20 PLN.

Zobowiązania długoterminowe

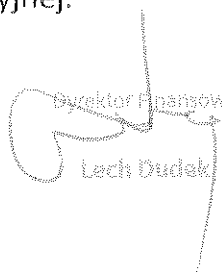
Na zobowiązania długoterminowe składają się zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek (wraz z odsetkami) od głównych akcjonariuszy Spółki (16.511.725,49 PLN), z tytułu kredytu inwestycyjnego (długoterminowego) o okresie spłaty powyżej jednego roku w kwocie 6.109.091,13 PLN. Łączna wartość zobowiązań długoterminowych to kwota 22.620.816,62 PLN.

Zobowiązania krótkoterminowe

Dotyczą kredytu inwestycyjnego w wysokości 872.727,24 PLN przypadającego do spłaty w roku 2017, pożyczki otrzymanej od zagranicznej osoby fizycznej (1.000.000 USD), a także zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji serii B i C na sfinansowanie projektu DOLNA. Termin wykupu obligacji przypada na czerwiec 2017 roku w kwocie wymagającej 8.994.000,00 PLN lub nastąpi przeniesienie prawa własności 700 m² lokalu z obiektu przy ulicy Dolnej. Pozycja ta obejmuje inne zobowiązania o okresie spłaty do jednego roku z tytułu dostaw i usług, podatków i ubezpieczeń społecznych, wynagrodzeń i innych zobowiązań wobec podmiotów pozostałych wykazanych w bilansie jednostkowym na podstawie zapisów w ewidencji księgowej Spółki. Łącznie jest to kwota 15.320.900,78 PLN.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Dotyczą ujemnej wartości firmy powstałej w wyniku przejęcia majątku spółki Osiedle Poniatowskie Sp. z o.o. (pomniejszonej o zobowiązania) o wartości 16.499.487,76 PLN za cenę 11.644.288,80 PLN (emisja akcji serii F). Kwota wykazana na koniec okresu sprawozdawczego to 2.088.401,68 PLN. Pozostała kwota 1.611.625,50 PLN dotyczy sprzedaży części udziałów w podmiocie powiązanym oraz sprzedażą połowy lokalu przy Popularnej. Po sfinalizowaniu transakcji wpływy staną się przychodami Spółki Akcyjnej.


Dyrektor Finansowy
Lech Dudek

LOKATY BUDOWLANE S.A.
ul. Popularna 19 lok. 2
02-473 Warszawa
tel. 22 241 19 91, fax: 22 241 19 89
NIP: 524-265-69-69, REGON: 141555504


3

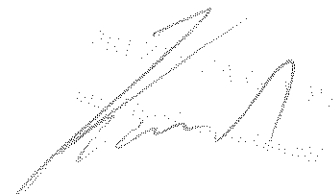
Skonsolidowany bilans
na dzień 31.12.2016

	AKTYWA	31.12.2016	31.12.2015
A.	AKTYWA TRWAŁE	44 809 019,00	37 522 833,51
I	Wartości niematerialne i prawne	3 292,00	6 455,33
II	Rzeczowe aktywa trwałe	31 381 271,96	29 008 133,20
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	12 257 761,99	6 699 540,33
V	Długoterminowe RM	1 166 693,05	1 808 704,65
B.	AKTYWA OBROTOWE	10 906 046,85	10 573 619,80
I	Zapasy	6 316 920,44	4 290 895,50
II	Należności krótkoterminowe	1 658 210,81	1 163 759,21
III	Inwestycje krótkoterminowe	1 156 232,86	3 657 234,07
IV	Krótkoterminowe RM	1 774 682,74	1 461 731,02
C.	NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ	0,00	0,00
D.	UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	0,00	0,00
	RAZEM AKTYWA	55 715 065,85	48 096 453,31

	PASYWA	31.12.2016	31.12.2015
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	1 211 487,33	4 606 217,45
I	Kapitał podstawowy	14 430 032,00	14 430 032,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy	5 144 469,27	5 144 569,27
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	-15 021 771,10	-10 883 267,76
VI	Zysk (strata) netto	-3 341 242,84	-4 085 116,06
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku	0,00	0,00
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	54 503 578,52	43 490 235,86
I	Rezerwy na zobowiązania	297 063,42	165 782,68
II	Zobowiązania długoterminowe	29 385 816,62	36 984 805,62
III	Zobowiązania krótkoterminowe	20 907 818,48	2 484 923,94
IV	Rozliczenia międzyokresowe	3 912 880,00	3 854 723,62
	RAZEM PASYWA	55 715 065,85	48 096 453,31


Dyrektor Finansowy
Lokaty Budowlane S.A.

LOKATY BUDOWLANE S.A.
ul. Popularna 19 lok. 2
02-473 Warszawa
tel. 22 241 19 91, fax: 22 241 19 89
NIP: 524-265-99-69. REGON: 141555503


Prezes Zarządu
Lokaty Budowlane S.A.

Skonsolidowany rachunek zysków i strat
na dzień 31.12.2016

	31.12.2016	31.12.2015
A. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, W TYM:	3 147 501,64	11 416 682,03
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	3 147 501,64	11 416 682,03
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	0,00	0,00
B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	4 414 994,31	14 384 924,29
I. Amortyzacja	352 691,48	528 259,14
II. Zużycie materiałów i energii	1 094 174,79	3 289 963,81
III. Usługi obce	1 047 238,99	4 909 898,14
IV. Podatki i opłaty	168 948,16	407 593,44
V. Wynagrodzenia	1 139 457,73	1 312 267,61
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	222 788,70	277 779,93
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	389 694,46	3 659 162,22
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	-1 267 492,67	-2 968 242,26
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	213 452,28	404 303,67
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych i wnip	9 756,10	81 300,81
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	203 696,18	323 002,86
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	49 062,52	90 458,60
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych i wnip	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	49 062,52	90 458,60
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)	-1 103 102,91	-2 654 397,19
G. PRZYCHODY FINANSOWE	184 119,27	198 414,69
I. Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
II. Odsetki	184 119,27	182 115,98
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne	0,00	16 298,71
H. KOSZTY FINANSOWE	2 642 971,21	1 901 642,13
I. Odsetki	2 343 240,54	1 901 580,05
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
III. Aktualizacji wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	299 730,67	62,08
I. ZYSK (STRATA) BRUTTO (F+G-H)	-3 561 954,85	-4 357 624,63
J. PODATEK DOCHODOWY	220 712,01	272 508,57
- część bieżąca	0,00	0,00
- część odroczone	220 712,01	272 508,57
K. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRA	0,00	0,00
L. ZYSK (STRATA) NETTO (I-J-K)	-3 341 242,84	-4 085 116,06

Dyrektor Finansowy

Łech Dudek

LOKATY BUDOWLANE S.A.
ul. Popularna 19 lok 2
02-473 Warszawa
tel. 22 241 19 91, fax: 22 241 19 89
NIP: 524-255-99-09, REGON: 141355504

Prezesa Zarządu

mgr inż. Andrzej Kozłowski

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
na dzień 31.12.2016

		31.12.2016	31.12.2015
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk (strata) netto	-3 341 242,84	-4 085 116,06
II.	Korekty razem	621 598,90	678 519,92
III.	Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej (I+/-II)	-2 719 643,94	-3 406 596,14
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I.	Wpływy	6 765 000,00	130 000,00
II.	Wydatki	8 222 666,91	4 053 283,10
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-1 457 666,91	-3 923 283,10
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	Wpływy	3 502 162,20	15 004 426,63
II.	Wydatki	1 954 476,38	4 056 043,11
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	1 547 685,82	10 948 383,52
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	-2 629 625,03	3 618 504,28
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	-2 629 625,03	3 618 504,28
F.	Środki pieniężne na początek okresu	3 657 234,07	38 729,79
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D)	1 027 609,04	3 657 234,07
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	220 363,00	

LOKATY BUDOWLANE S.A.

ul. Popularna 19 lok. 2

02-473 Warszawa

tel. 22 241 19 91 fax: 22 241 19 89

NIP: 524-505 00-59 REGON: 141345904

Wyszczególnienie	na dzień	
	31.12.2016	31.12.2015
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu	4 606 217,45	4 856 863,39
- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
- korekty błędów		
I.a Kapitał (fundusz) własny na początek okresu, po korektach	4 606 217,45	4 856 863,39
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	42 467 532,00	16 169 632,00
- zwiększenia	0,00	26 297 900,00
- zmniejszenia	0,00	0,00
- wyłączenia konsolidacyjne	28 037 500,00	28 037 500,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	14 430 032,00	14 430 032,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	5 144 569,27	4 093 965,62
- zwiększenia	0,00	1 050 603,65
- zmniejszenia	100,00	0,00
2.2. Stan kapitału (funduszu) na koniec okresu	5 144 469,27	5 144 569,27
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	-9 902 784,92	-8 713 229,46
- zwiększenia	-4 585 817,25	-1 189 555,46
- zmniejszenia	0,00	0,00
- wyłączenia konsolidacyjne	-533 168,93	-980 482,84
5.2. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-15 021 771,10	-10 883 267,76
6. Wynik netto	-3 341 242,84	-4 085 116,06
- zysk netto	0,00	0,00
- strata netto	-2 570 020,91	-4 532 429,97
- odpisy z zysku	0,00	0,00
- wyłączenia konsolidacyjne - korekta wyniku	-771 221,93	447 313,91
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu	1 211 487,33	4 606 217,45
III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)		

Dyrektor Finansowy

Łukasz Olszacki

LOKATY BUDOWLANE S.A.
ul. Popularna 19 lok. 2
02-473 Warszawa
tel. 22 241 19 91, fax: 22 241 19 85
NIP: 524-283-99-69, REGON: 141666503

Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania
finansowego jednostki dominującej
LOKATY BUDOWLANE SPÓŁKA AKCYJNA
za rok obrotowy 2016

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Wynik finansowy Grupy

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

Grupa zamknęła okres 12 miesięcy roku 2016 roku wynikiem łącznym (stratą) w kwocie 3.341.242,84 PLN. Na jej wysokość znaczący wpływ miały koszty związane z pozyskaniem zewnętrznych źródeł finansowania (odsetki od kredytów i pożyczek). Wynik (EBITDA) na dzień 31 grudnia roku 2016 zamyka się stratą o wartości 892.815,99 PLN.

Istotne pozycje w bilansie Grupy

Aktywa rzeczowe

Najważniejsze pozycje w aktywach rzeczowych grupy to:

- ✓ obiekt hotelowy wraz z gruntami i infrastrukturą będący składnikiem majątku trwałego spółki Lokaty Budowlane Sp. z o.o. o wartości netto (po uwzględnieniu odpisów umorzeniowych) 23.841.204,88 PLN.
- ✓ działka przy ulicy Dolnej w Warszawie o wartości księgowej 2.909.000 PLN oraz nakłady w wysokości 3.015.048,49 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 wykazane w inwestycjach długoterminowych:

- ✓ 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

Główne pozycje zapasów wykazane w skonsolidowanym bilansie to:

1. Produkcja w toku (nakłady poniesione na realizację inwestycji przy ulicy Chłodnej w Warszawie) w wartości 6.103.353,73 PLN.
2. Zaliczki przekazane na poczet dostaw i usług w kwocie 181.683,92 PLN.

Łączna kwota wykazana w pozycji zapasy to wartość 6.316.920,44 PLN.

Należności krótkoterminowe

Dotyczą należności z tytułu świadczonych usług hotelowo-konferencyjnych, z tytułu podatku VAT i innych rozliczeń z pracownikami. Łącznie jest to kwota 1.658.210,81 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 31.12.2016 wynosi 1.027.609,04 PLN. W pozycji krótkoterminowe aktywa finansowe ujęto pożyczki udzielone podmiotom powiązanym, których termin zapłaty przypada w roku następnym tj. w roku 2017. Jest to kwota 128.623,82 PLN.

Zobowiązania długoterminowe

Na zobowiązania długoterminowe składają się zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek (wraz z odsetkami) od głównych akcjonariuszy Spółki (16.511.725,49 PLN) oraz z tytułu kredytu inwestycyjnego (długoterminowego) o okresie spłaty powyżej jednego roku w kwocie 6.109.091,13 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 29.385.816,62 PLN.

Zobowiązania krótkoterminowe

Dotyczą bieżących zobowiązań o okresie spłaty do jednego roku z tytułu kredytów i pożyczek (10.387.887,24 PLN), a także zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji serii B i C na sfinansowanie projektu DOLNA. Termin wykupu obligacji przypada na czerwiec 2017 roku w kwocie wymagającej 8.994.000,00 PLN lub nastąpi przeniesienie prawa własności 700m² lokalu z obiektu przy ulicy Dolnej. Pozostałe zobowiązania dotyczą dostaw i usług, podatków i ubezpieczeń społecznych, wynagrodzeń i innych zobowiązań wobec podmiotów pozostałych wykazanych w bilansie skonsolidowanym na podstawie zapisów w ewidencji księgowej jednostek objętych konsolidacją. Łącznie jest to kwota 20.907.818,48 PLN.

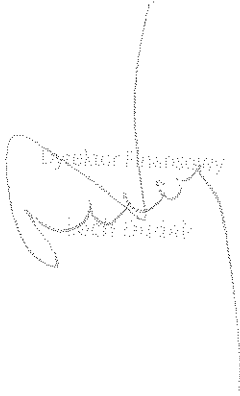
Rozliczenia międzyokresowe

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 3.912.880,00 PLN składa się:

1. Ujemna wartość firmy – 2.088.401,68 PLN.

2. Wpływy z tytułu sprzedaży aktywów rzeczowych (lokal przy ulicy Popularnej) oraz aktywów finansowych (udziałów w spółce Lokaty Budowlane Sp. z o.o.). Jest to kwota łączna 1.611.625,50 PLN. Po sfinalizowaniu transakcji wpływy staną się przychodami Spółki Akcyjnej i jednocześnie grupy.
3. Wpływy z tytułu zaliczek wpłaconych do umów wstępnych sprzedanych lokali z inwestycji przy ulicy Chłodnej w Warszawie. Jest to kwota 212.852,82 PLN.


Dyrektor Finansowy
Lokaty Budowlane

LOKATY BUDOWLANE S.A.
ul. Popularna 19 lok. 2
02-473 Warszawa
tel. 22 241 19 91, fax: 22 241 19 89
NIP. 524-285-69-69, REGON: 141555504


Dyrektor Finansowy
Lokaty Budowlane