

LOKATY BUDOWLANE

Spółka akcyjna

Ul. Popułarna 19/2 02-473 Warszawa

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY 2017

(1)

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
2. Bilans
3. Rachunek zysków i strat
4. Rachunek przepływów pieniężnych
5. Zestawienie zmian w kapitale własnym

Warszawa, marzec 2018

**WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA ROK OBROTOWY 2017
JEDNOSTKI
LOKATY BUDOWLANE
Spółka Akcyjna**

Nazwa jednostki: **LOKATY BUDOWLANE S.A.**

Siedziba jednostki: **02-473 Warszawa ul. Popularna 19/2**

Podstawowym przedmiotem działalności spółki jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem obiektów mieszkalnych i użytkowych poprzez wyodrębnione spółki celowe. W okresie obrotowym Spółka Akcyjna nadzorowała realizację przedsięwzięć inwestycyjnych przy ulicy Chłodnej i Dolnej w Warszawie, a także zarządzała do dnia 30 czerwca działalnością hotelowo-konferencyjną w obiekcie hotelowym w Świącicach. Obiekt hotelowy jest składnikiem aktywów spółki zależnej Lokaty Budowlane Sp. z o.o., w której to Spółka Akcyjna ma 100% udziałów w kapitale podstawowym.

Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy i wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS 0000313202**.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

W okresie obrotowym Spółką zarządzał jednoosobowy zarząd w osobie Prezesa Marka Kwiatkowskiego.

Roczne sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w co najmniej 12-tu kolejnych miesiącach i dłużej.

Sprawozdanie finansowe sporządzono zgodnie z wymogami Ustawy o Rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku obowiązującymi jednostki gospodarcze, uwzględniając zmiany obowiązujące od 1 stycznia 2016 roku.

**ZASADY POLITYKI RACHUNKOWOŚCI I METODY WYCENY
PRZYJĘTE W LOKATY BUDOWLANE S.A.**

Wartości niematerialne i prawne i środki trwałe

Wartości niematerialne i prawne wycenia się w cenach nabycia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub odpisy umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Przy ustalaniu stawek amortyzacyjnych uwzględnia się okres użyteczności ekonomicznej wartości niematerialnych i prawnych, odzwierciedlający faktyczny okres ich użytkowania. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane metodą liniową w okresie 5-ciu lat.

Środki trwałe wyceniane są w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia i amortyzowane metodą liniową przy zastosowaniu stawek amortyzacyjnych określonych w załączniku do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Indywidualne stawki amortyzacyjne stosuje się w stosunku do zakupionych używanych środków trwałych. Przedmioty o okresie użytkowania dłuższym niż jeden rok i wartości 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 jest odnoszone bezpośrednio w koszty działalności operacyjnej i ujmowane w ewidencji pozabilansowej.

Stawki amortyzacyjne stosowane w LOKATY BUDOWLANE S.A. 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%

Maszyny i urządzenia techniczne – 10-20%

Sprzęt komputerowy – 30%

Środki transportu – 20%

Inne środki trwałe – 10-20%

Środki trwałe obejmują grunty w Świącicach oraz lokal biurowy przy ulicy Popularnej 19/2 w Warszawie wraz z wyposażeniem i przypisanymi środkami transportu.

Amortyzacja bilansowa środków trwałych wynika z zastosowanych stawek amortyzacyjnych (zgodnie z załącznikiem do ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych).

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 i pożyczek długoterminowych udzielonych podmiotom powiązanym. Są zaliczane do aktywów trwałych i wyceniane według ceny nabycia pomniejszonej o ewentualną utratę wartość, a w przypadku udzielonych pożyczek długoterminowych powiększone o naliczone odsetki wynikające z zapisów zawartych umów.

Inwestycje krótkoterminowe dotyczą pożyczek udzielonych innym podmiotom. Są zaliczane do aktywów obrotowych i wyceniane 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 kursie średnim z dnia poprzedniego ustalonym dla danej waluty przez NBP.

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 z dnia poprzedniego ustalonym dla danej waluty przez NBP.

Operacje gospodarcze w walutach obcych dotyczące regulowania (zapłaty) zobowiązań z rachunku bankowego ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia po kursie średnim z dnia poprzedniego ustalonym dla danej waluty przez NBP.

Operacje zakupu walut, jak również operacje przewalutowania 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 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. W rozliczeniach międzyokresowych przychodów ujmuje się również wpływy z tytułu sprzedaży aktywów finansowych i rzeczowych (aktywów trwałych), co do których przeniesienie prawa własności nastąpi w późniejszym okresie.

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.

Przychody, koszty i wynik finansowy

Spółka sporządza rachunek zysków i strat według wariantu porównawczego.

Na wynik finansowy netto składają się:

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

Szczegółowy opis zasad ewidencji i metod wyceny aktywów i pasywów Lokat Budowlanych S.A. jest zawarty w dokumencie „**Zasady (polityka) rachunkowości**” obowiązującym w Spółce Akcyjnej, jak również w jednostkach powiązanych **od dnia 1 stycznia 2013 roku**. Dokument ten jest na bieżąco aktualizowany. Stanowi wykładnię prawa dla jednostki dominującej i jednostek powiązanych w zakresie prowadzenia rachunkowości.

Samodzielna Księgowa
Agnieszka Gągolska

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: 524-265-99-69, REGON: 141555504

Warszawa dn. 15.03.2018

Przewodniczący Zarządu
mgr Andrzej Kwiatkowski

AKTYWA	na dzień		PASYWA	na dzień	
	31.12.2017	31.12.2016		31.12.2017	31.12.2016
A. AKTYWA TRWAŁE	41 619 694,26	40 625 570,34	A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	3 342 174,79	4 051 085,99
I. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	0,00	0,00	I. KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	14 168 632,00	14 168 632,00
1. Koszty prac rozwojowych			II. KAPITAŁ (FUNDUSZ) ZAPASOWY	2 193 736,80	2 193 736,80
2. Wartości firmy			III. KAPITAŁ (FUNDUSZ) Z AKTUALIZACJI WYCENY		
3. Inne wartości niematerialne i prawne			IV. POZOSTAŁE KAPITAŁY (FUNDUSZE) REZERWOWE		
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			V. ZYSK (STRATA) Z LAT UBIEGŁYCH	-12 311 282,81	-11 510 913,93
II. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	1 491 287,91	1 515 410,51	VI. ODPISY Z ZYSKU NETTO W CIĄGU ROKU OBROTOWEGO (wielkość ujemna)	-708 911,20	-800 368,88
1. Środki trwałe	1 491 287,91	1 515 410,51	B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	43 451 394,55	41 938 808,00
a) grunty (w tym prawo do użytkowania wieczystego gruntu)	1 048 640,00	1 048 640,00	I. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	529 735,72	297 063,42
b) budynki, lokale i tabeleki inżynierii lądowej i wodnej	438 396,71	449 076,51	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	529 735,72	297 063,42
c) urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
d) środki transportu	0,00	8 942,86	- długoterminowe		
e) inne środki trwałe	6 251,20	8 751,04	- krótkoterminowe		
2. Zaliczki na środki trwałe w budowie			3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
III. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	947 137,90	0,00	- długoterminowe		
1. Od jednostek powiązanych	947 137,90		- krótkoterminowe		
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			II. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	23 462 495,02	22 620 816,62
3. Od pozostałych jednostek			1. Wobec jednostek powiązanych	18 226 131,13	16 511 725,49
IV. INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	37 784 197,76	37 943 466,78	2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
1. Nieruchomości			3. Wobec pozostałych jednostek	5 236 363,89	6 109 091,13
2. Wartości niematerialne i prawne			a) kredyty i pożyczki	5 236 363,89	6 109 091,13
3. Długoterminowe aktywa finansowe	37 784 197,76	37 943 466,78	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
a) w jednostkach powiązanych	37 784 197,76	37 943 466,78	c) inne zobowiązania finansowe		
- udziały lub akcje	30 003 216,66	28 062 900,00	d) zobowiązania waleśowe		
- inne papiery wartościowe			a) inne		
- udzielone pożyczki	7 780 981,10	9 880 566,78	III. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	15 913 833,07	15 320 900,78
- inne długoterminowe aktywa finansowe			1. Wobec jednostek powiązanych	1 247 855,62	154 231,72
b) 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	160 000,00
- udziały lub akcje			- do 12 miesięcy		160 000,00
- inne papiery wartościowe			- powyżej 12 miesięcy		
- udzielone pożyczki			b) inne	1 247 855,62	4 231,72
- inne długoterminowe aktywa finansowe			2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
c) 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. Wobec pozostałych jednostek	14 665 977,45	15 166 669,06
V. DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	1 397 070,69	1 166 693,05	a) kredyty i pożyczki	5 015 474,24	5 887 687,24
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 397 070,69	1 166 693,05	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	9 573 000,00	8 994 000,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe			c) inne zobowiązania finansowe		
B. AKTYWA OBROTOWE	5 173 875,08	5 364 323,65	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	14 902,86	107 198,07
I. ZAPASY	0,00	87 171,59	- do 12 miesięcy	14 902,86	107 198,07
1. Materie			- powyżej 12 miesięcy		
2. Półprodukty i produkty w toku		31 882,79	e) zaliczki otrzymane na dostawy		
3. Produkty gotowe			f) zobowiązania waleśowe		
4. Towary		55 288,80	g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	50 098,85	108 505,79
5. Zaliczki na dostawy i usługi			h) z tytułu wynagrodzeń	7 501,50	39 683,04
II. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	2 998 039,35	3 307 744,86	i) inne	5 000,00	31 394,92
1. Należności od jednostek powiązanych	2 907 007,38	2 948 029,40	IV. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	3 545 330,74	3 700 027,18
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	30 700,50	5 000,00	1. Ujemna wartość firmy	1 933 705,24	2 088 401,68
- do 12 miesięcy	30 700,50	5 000,00	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	1 611 625,50	1 611 625,50
- powyżej 12 miesięcy			- długoterminowe		
b) inne	2 876 306,88	2 943 029,40	- krótkoterminowe	1 611 625,50	1 611 625,50
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	SUMA PASYWÓW	46 793 569,34	45 989 893,99
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	91 031,97	359 715,46			
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2 681,40	215 078,09			
- do 12 miesięcy	2 681,40	215 078,09			
- powyżej 12 miesięcy					
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	79 243,00				
c) inne	9 107,57	144 637,37			
d) dochodzone na drodze sądowej					
III. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	144 180,51	367 779,00			
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	144 180,51	367 779,00			
a) w jednostkach powiązanych	142 046,07	128 623,82			
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki	142 046,07	128 623,82			
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00			
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 134,44	239 155,18			
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 134,44	239 155,18			
- inne środki pieniężne					
- inne aktywa pieniężne					
2. Inne inwestycje krótkoterminowe					
IV. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	2 031 655,22	1 601 628,20			
C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY					
D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE					
SUMA AKTYWÓW	46 793 569,34	45 989 893,99			

Samodzielna Księgowa
Agnieszka Gągańska

Dyrektor Finansowy

Lech Sulek

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: 141566504Przewodniczący Zarządu
Marek Kwiatkowski

Rachunek zysków i strat
na dzień 31.12.2017

	na dzień	
	31.12.2017	31.12.2016
A. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, W TYM:	1 832 191,32	3 251 424,50
- od jednostek powiązanych		
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 832 191,32	3 251 424,50
II. Zmiana stanu produktów		
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby		
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	1 961 657,72	2 636 596,35
I. Amortyzacja	27 523,90	36 234,23
II. Zużycie materiałów i energii	481 904,83	704 758,04
III. Usługi obce	626 526,09	609 738,72
IV. Podatki i opłaty	79 338,34	111 623,98
- podatek akcyzowy		
V. Wynagrodzenia	583 349,66	932 154,10
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	121 902,20	181 293,54
- emerytalne		
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	41 112,70	60 793,74
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	-129 466,40	614 828,15
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	224 214,21	198 162,63
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	13 008,13	9 756,10
II. Dotacje		
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV. Inne przychody operacyjne	211 206,08	188 406,53
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	301 883,52	13 466,18
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III. Inne koszty operacyjne	301 883,52	13 466,18
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)	-207 135,71	799 524,60
G. PRZYCHODY FINANSOWE	1 489 232,89	691 102,34
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
- od jednostek powiązanych		
- od jednostek pozostałych		
II. Odsetki, w tym:	746 634,33	691 102,34
- od jednostek powiązanych		
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
- w jednostkach powiązanych		
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V. Inne	742 598,56	
H. KOSZTY FINANSOWE	1 988 713,72	2 511 707,83
I. Odsetki, w tym:	1 988 689,57	2 211 977,16
- dla jednostek powiązanych		
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
- w jednostkach powiązanych		
III. Aktualizacji wartości aktywów finansowych		
IV. Inne	24,15	299 730,67
I. ZYSK (STRATA) BRUTTO (F+G-H)	-706 616,54	-1 021 080,89
J. PODATEK DOCHODOWY	2 294,66	220 712,01
- część bieżąca		
- część odroczone	2 294,66	220 712,01
K. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00	0,00
L. ZYSK (STRATA) NETTO (I-J-K)	-708 911,20	-800 368,88

Samozwrotna Księgowa
Agnieszka Gągulska

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: 624-265-99-89, REGON: 141555504

Rachunek przepływów pieniężnych
za lata 2016 - 2017

	31.12.2017	31.12.2016
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	-708 911,20	-800 368,88
II. Korekty razem	1 794 258,46	1 118 690,22
1. Amortyzacja	27 523,90	36 234,23
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-742 598,56	
3. Odsetki i udziały w zyskach		
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		
5. Zmiana stanu rezerw		
6. Zmiana stanu zapasów	87 171,59	-56 451,59
7. Zmiana stanu należności	309 705,51	-479 377,84
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	1 465 345,29	224 817,53
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-430 027,02	-184 746,09
10. Inne korekty	1 077 137,75	1 578 213,98
III. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej (I+II)	1 085 347,26	318 321,34
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	13 008,13	0,00
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	13 008,13	
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3. Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych		
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	3 000,00	2 439,02
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	3 000,00	2 439,02
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3. Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych		
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- nabycie aktywów finansowych		
- udzielone pożyczki długoterminowe		
4. Inne wydatki inwestycyjne		
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	10 008,13	-2 439,02
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	1 717 043,20	1 599 351,10
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2. Kredyty i pożyczki, w tym zwrócone pożyczki z odsetkami	1 717 043,20	1 599 200,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4. Inne wpływy finansowe - odsetki bankowe		151,10
II. Wydatki	3 049 419,33	5 260 357,33
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. Spłaty kredytów i pożyczek	872 727,24	872 727,24
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8. Odsetki od kredytu i pożyczek	1 315 792,09	572 844,63
9. Inne wydatki finansowe - pożyczki udzielone/spłacone	860 900,00	3 814 785,46
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-1 332 376,13	-3 661 006,23
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	-237 020,74	-3 345 123,91
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-237 020,74	-3 345 123,91
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F. Środki pieniężne na początek okresu	239 155,18	3 584 279,09
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	2 134,44	239 155,18
- o ograniczonej możliwości dysponowania		

Samodzielna Księgowa
Agnieszka Gągańska

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: 524-265-99-69, REGON: 141555504

PRZEDSIĘWZĘCIE

Zestawienie zmian w kapitale własnym
za lata 2015 - 2016

Wyszczególnienie	Zmiany w składnikach kapitału własnego w roku	
	31.12.2017	31.12.2016
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	4 051 085,99	4 851 454,87
- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
- korekty błędów		
I. a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	4 051 085,99	4 851 454,87
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	14 168 632,00	14 168 632,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
a) zwiększenie z tytułu:	0,00	0,00
wydania udziałów (emisji akcji)		
b) zmniejszenie z tytułu:	0,00	0,00
umorzenia udziałów (akcji)		
wyłączenia konsolidacyjne		
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
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00
a) zwiększenie z tytułu	0,00	0,00
emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
z podziału zysku (ustawowo)		
z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
sprzedaż udziałów własnych powyżej ceny nabycia		
aktualizacji zbytych środków trwałych		
przeniesienia równowartości akcji własnych z kapitału rezerwowego		
b) zmniejszenia z tytułu	0,00	0,00
pokrycie straty		
straty na sprzedaży udziałów poniżej ceny nabycia		
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
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a) zwiększenie z tytułu:	0,00	0,00
-		
b) zmniejszenie z tytułu:	0,00	0,00
zbycia środków trwałych		
-		
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
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a) zwiększenie z tytułu:	0,00	0,00
-		
b) zmniejszenie z tytułu:	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	-11 510 913,93	-9 967 638,82
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
- korekty błędów		
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a) zwiększenie z tytułu:	0,00	0,00
-		
b) zmniejszenie z tytułu:	0,00	0,00
-		
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-11 510 913,93	-9 967 638,82
- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
- korekty błędów		
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-11 510 913,93	-9 967 638,82
a) zwiększenia z tytułu:	-800 368,88	-1 543 275,11
przeniesienie straty z roku 2015 do pokrycia		
przeniesienie straty z roku 2016 do pokrycia	-800 368,88	-1 543 275,11
wyłączenia konsolidacyjne		
korekta wyniku finansowego 2015		
b) zmniejszenia z tytułu:	0,00	0,00
korekta wyniku finansowego		
-		
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-12 311 282,81	-11 510 913,93
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-12 311 282,81	-11 510 913,93
6. Wynik netto	-708 911,20	-800 368,88
a) zysk netto		
b) strata netto	-708 911,20	-800 368,88
c) odpisy z zysku		
d) wyłączenia konsolidacyjne		
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	3 342 174,79	4 051 085,99
III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)		

Samodzielna Księgowa
Agnieszka Gapińska

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: 524-285-99-89, REGON: 141555504

LOKATY BUDOWLANE

Spółka akcyjna

Ul. Popularna 19/2 02-473 Warszawa

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY 2017

(2)

1. Informacje objaśniające do bilansu i rachunku zysków i strat
2. Załączniki

Warszawa, marzec 2018

**Informacja objaśniająca do sprawozdania finansowego
za rok obrotowy 2017
jednostki**

LOKATY BUDOWLANE

Spółka Akcyjna

sporządzona zgodnie z załącznikiem nr 1 do ustawy o Rachunkowości z dnia 29 września
1994 roku (z późniejszymi zmianami)

1.

1.1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia.

Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych przedstawiono w załącznikach nr 1, 2, 3.

1.2. Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych.

W roku obrotowym 2017 nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość długoterminowych aktywów niefinansowych.

1.3. Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwota wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz w art. 44b ust. 10.

Nie występują.

1.4. Wartość gruntów użytkowanych wieczysto.

Nie występują.

1.5. Wartość nieamortyzowanych lub nieumorzonych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu leasingu.

W roku 2017 na podstawie umowy leasingu operacyjnego nr 433503/OPER/WA3C z dnia 22 lipca 2014 zawartej z GETIN Leasing S.A. S.K.A. Spółka użytkowała samochód osobowy FORD FIESTA. W lipcu omawianego roku Spółka wykupiła samochód z leasingu za kwotę 401,30 PLN i przyjęła na stan środków trwałych.

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

Nie występują.

1.7. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu na koniec roku obrotowego.

Nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość należności w roku obrotowym jak i w latach poprzednich.

1.8. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych.

Strukturę własności kapitału podstawowego przedstawia załącznik nr 4.

1.9. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.

Zmiany stanów wymienionych kapitałów przedstawiono w zestawieniu zmian kapitałów (funduszy) własnych za rok 2017.

1.10. Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy.

Zarząd przedstawi Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy propozycję pokrycia straty netto 708.911,20 PLN powstałej w roku 2017 z zysków przyszłych okresów.

1.11. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym.

Zmiany stanu rezerw przedstawia załącznik nr 5.

1.12. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową okresie spłaty.

Analizę czasową zobowiązań (długoterminowych i krótkoterminowych) przedstawiono w załączniku nr 6.

1.13. Łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń.

Spółka wykazuje w swoich zobowiązaniach kredyt inwestycyjny zaciągnięty w PKO BP w roku 2010 na kwotę 12.000.000 PLN z przeznaczeniem na budowę obiektu Hotelu w Świącicach. Stan kredytu na koniec roku 2017 to kwota 6.109.091,13 PLN. Kredyt ten jest zabezpieczony prawem własności do Hotelu w Świącicach. Hotel w Świącicach wraz z całą infrastrukturą został przeniesiony w czerwcu 2015 roku aportem jako zorganizowana część przedsiębiorstwa do spółki Lokaty Budowlane Sp. z o.o. w zamian za udziały. Spółka Akcyjna posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki zależnej.

Spółka wyemitowała w roku 2016 obligacje serii B (3.467 sztuk o wartości nominalnej 1.000 PLN za sztukę) oraz obligacje serii C (5.527 sztuk o wartości nominalnej 1.000 PLN za sztukę) na sfinansowanie inwestycji przy ulicy Dolnej 43/45 w Warszawie. Termin wykupu obligacji przypadał na 9 czerwiec 2017 roku. Spółka wydłużyła termin wykupu do 30 czerwca 2018 roku rolując obligacje serii B na obligacje D (do 3.724 sztuk o wartości nominalnej 1.000 PLN za sztukę) i obligacje serii C na obligacje serii E (do 5.849 sztuk o wartości nominalnej 1.000 PLN za sztukę). Roszczenia Obligatariuszy z obligacji serii D są zabezpieczone hipoteką na nieruchomości do wysokości 4.841.200 PLN, natomiast roszczenia wynikające z obligacji serii E hipoteką do wysokości 7.603.700 PLN. Wykup obligacji może nastąpić poprzez przeniesienie prawa własności 853 m² lokalu użytkowego obiektu budowanego przy ulicy Dolnej w Warszawie.

1.14. 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.

Stany czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych na koniec roku obrotowego 2016 i roku poprzedzającego przedstawia załącznik nr 7.

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

Składniki aktywów i pasywów wykazane w więcej niż jednej pozycji bilansu przedstawia załącznik nr 8.

1.16 łączna kwota zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń: odrębnie należy wykazać informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych.

Spółka wykazuje w swoich zobowiązaniach kredyt inwestycyjny zaciągnięty w PKO BP w roku 2010 na kwotę 12.000.000 PLN z przeznaczeniem na budowę obiektu Hotelu w Świącicach. Stan kredytu na koniec roku 2017 to kwota 6.109.091,13 PLN. Kredyt ten jest zabezpieczony prawem własności do Hotelu w Świącicach. Hotel w Świącicach wraz z całą infrastrukturą został przeniesiony w czerwcu 2015 roku aportem jako zorganizowana część przedsiębiorstwa do spółki Lokaty Budowlane Sp. z o.o. w zamian za udziały. Spółka Akcyjna posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki zależnej.

Spółka wyemitowała w roku 2016 obligacje serii B (3.467 sztuk o wartości nominalnej 1.000 PLN za sztukę) oraz obligacje serii C (5.527 sztuk o wartości nominalnej 1.000 PLN za sztukę) na sfinansowanie inwestycji przy ulicy Dolnej 43/45 w Warszawie. Termin wykupu obligacji przypadał na 9 czerwiec 2017 roku. Spółka wydłużyła termin wykupu do 30 czerwca 2018 roku rolując obligacje serii B na obligacje D (do 3.724 sztuk o wartości nominalnej 1.000 PLN

za sztukę) i obligacje serii C na obligacje serii E (do 5.849 sztuk o wartości nominalnej 1.000 PLN za sztukę). Roszczenia Obligatariuszy z obligacji serii D są zabezpieczone hipoteką na nieruchomości do wysokości 4.841.200 PLN, natomiast roszczenia wynikające z obligacji serii E hipoteką do wysokości 7.603.700 PLN. Wykup obligacji może nastąpić poprzez przeniesienie prawa własności 853 m² lokalu użytkowego obiektu budowanego przy ulicy Dolnej w Warszawie.

Spółka Akcyjna poręczyła kredyt na kwotę 8.000.000 PLN (Protokół Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. z dnia 27.11.2014 roku, uchwała nr 1/2014 – wyrażenie zgody na zaciągnięcie przez spółkę Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. kredytu do wysokości 8.000.000 PLN na sfinansowanie inwestycji realizowanej przy ulicy Chłodnej w Warszawie). Kredyt został zaciągnięty przez jednostkę zależną Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. w roku 2015. I transza kredytu wpłynęła do spółki zależnej w miesiącu lipcu 2015, a kolejne w roku 2016 i 2017. Do dnia 31 grudnia 2017 roku Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. spłaciła 2.262.059,21 PLN. Stan zadłużenia Spółki zależnej z tytułu zaciągniętego kredytu wynosi na koniec roku obrotowego 5.737.940,79 PLN.

1.17. 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 lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,
- c) tabelę zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego.

Nie występują składniki aktywów wyceniane według wartości godziwej.

2.

2.1. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (rynk geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług.

Strukturę rzeczową i terytorialną przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów przedstawia załącznik nr 9.

2.2. W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych.

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

2.3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.

2.4. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

W roku obrotowym Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

2.5. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidywanej do zaniechania w roku następnym.

W roku 2017 Spółka nie uzyskała przychodów i nie poniosła kosztów z tytułu działalności zaniechanej. W roku następnym nie przewiduje zaniechać żadnej z prowadzonych działalności.

2.6. Rozliczenie różnic pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto.

Rozliczenie różnic pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym brutto przedstawia załącznik nr 10.

2.7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków w budowie w roku obrotowym.

Nie występują środki trwałe w budowie.

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

Nie dotyczy Spółki.

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

Lokalizacja	2017	2018
Biuro - ul. Grzybowska 2/241	3 401,30	20 000,00
Razem	3 401,30	20 000,00

2.10. Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub, które wystąpiły incydentalnie.

Nie występują przychody o nadzwyczajnej wartości lub, które miałyby charakter incydentalny.

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

DZIEŃ BILANSOWY	31.12.2017
Tabela kursów NBP	251/A/NBP/2017 z dnia 29.12.2017
Kurs EUR	4,1709
Kurs USD	3,4813

4. Objasnienie 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 przyczyny.

Rachunek przepływów pieniężnych Spółki został sporządzony metodą pośrednią. Dział A przepływów obejmuje wpływy i wydatki środków pieniężnych działalności operacyjnej. Zostały one ustalone drogą korekt wyniku finansowego netto roku obrotowego 2017. Korekty te dotyczą przede wszystkim tych kosztów, które nie stanowią wydatków a więc „kosztów niepieniężnych”, a także tych pozycji pieniężnych, które dotyczą działalności inwestycyjnej i finansowej. Dział B i C przepływów obejmuje faktyczne wpływy i wydatki środków pieniężnych działalności inwestycyjnej i finansowej.

5. Informacje o:

5.1. Charakter i cel gospodarczy zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.

Nie występują umowy nieuwzględnione w bilansie, które miałyby wpływ na ocenę sytuacji majątkowej Spółki.

5.2. Transakcje (wraz z ich kwotami) zawarte przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.

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

5.3. Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie, z podziałem na grupy zawodowe.

Informację o przeciętnym zatrudnieniu w roku obrotowym zawiera poniższa tabela:

Stan zatrudnienia w osobach	31.12.2015	31.12.2017
	16	5

5.4. Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu.

Opis	Rok obrotowy 2017
Członkowie organu zarządzającego - Zarząd	84 967,80
Członkowie organu nadzorującego - RN	30 060,00
Pozostali pracownicy i współpracownicy	468 321,86
Razem	583 349,66

5.5. Kwota zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów.

Nie udzielono kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących Spółki.

5.6. Wynagrodzenia biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:

- a) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego,
 - ✓ wynagrodzenie netto – 5.800,00 PLN
- b) inne usługi poświadczające,
 - ✓ nie wystąpiły
- c) usługi doradztwa podatkowego,
 - ✓ nie wystąpiły
- d) pozostałe usługi,
 - ✓ nie wystąpiły

6.

6.1. 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 obrotowym 2017 nie odniesiono na kapitał (fundusz) własny przychodów i kosztów z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych.

6.2. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki.

Po dniu bilansowym nie wystąpiły istotne zdarzenia nieuwzględnione w sprawozdaniu finansowym Spółki, które miałyby znaczący wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.

6.3. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny.

Nie dokonano w roku obrotowym, istotnych zmian w zasadach (polityce) rachunkowości, w tym metod wyceny, które miałyby znaczący wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.

6.4. Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

W roku obrotowym jednostka nie dokonywała istotnych zmian w zasadach (polityce) rachunkowości. Zatem porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy jest zapewniona.

7.

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

- a) nazwa, zakres działalności wspólnego przedsięwzięcia,
- b) procentowy udział,
- c) część wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,
- d) zobowiązania zaciągnięte na potrzeby wspólnego przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników trwałych,
- e) część zobowiązań wspólnie zaciągniętych,
- f) przychody uzyskane ze wspólnego przedsięwzięcia i koszty z nimi związane,
- g) zobowiązania warunkowe i inwestycyjne dotyczące wspólnego przedsięwzięcia,

W roku obrotowym jednostka nie podejmowała wspólnych przedsięwzięć, wyłączonych z konsolidacji.

7.2. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi.

Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi przedstawia załącznik nr 11.

7.3. Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki, z podaniem informacji o procencie posiadanego zaangażowania w kapitale oraz kwocie kapitału własnego i zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy.

Informacje o spółkach, w których Spółka Akcyjna posiada co najmniej 20% udziałów przedstawia załącznik nr 12 do niniejszej informacji objaśniającej.

7.4. Jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o:

- a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstępnie od konsolidacji,
- b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu jego publikacji,
- c) podstawowych wskaźnikach ekonomiczno-finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym,
- d) rodzaju stosowanych standardów rachunkowości (krajowych czy międzynarodowych) przez jednostki powiązane,

Spółka Akcyjna jako jednostka dominująca w grupie nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Zgodnie z art. 56 ust.1 pkt. 1-2 ustawy o Rachunkowości Spółka nie spełnia warunków obligujących do sporządzania takiego sprawozdania:

- przed konsolidacją - łączne średnioroczne zatrudnienie w grupie w przeliczeniu na pełne etaty poniżej 250 osób, a łączne przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i operacji finansowych w grupie poniżej kwoty 76.800.000 PLN,
- po konsolidacji - łączne średnioroczne zatrudnienie w grupie w przeliczeniu na pełne etaty poniżej 250 osób, a łączne przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i operacji finansowych w grupie poniżej kwoty 64.000.000 PLN.

W związku z powyższym odstąpiono od konsolidacji.

7.5. Informacje o:

- a) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne,
- b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne,

Sprawozdanie finansowe Spółki nie podlega konsolidacji.

7.6. Nazwa, adres siedziba zarządu lub siedziba statutowa jednostki oraz forma prawna każdej z tych jednostek, których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową.

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

8. W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie:

- 1) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia,
- 2) jeżeli połączenie zostało rozliczne metodą łączenia udziałów,

W roku obrotowym nie nastąpiło połączenie jednostki z innym podmiotem gospodarczym.

9. W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane, oraz opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności.

Od 1 stycznia 2015 roku do 30 czerwca 2017 roku Spółka Akcyjna zarządzała obiektem hotelowym w Świątobach. Przychody i koszty z tytułu prowadzonej działalności hotelowo-konferencyjnej były ewidencjonowane w jednostce zarządzającej.

Hotel w Świątobach wraz z gruntami i infrastrukturą po przeniesieniu w ramach aportu zorganizowanej części przedsiębiorstwa jest obecnie składnikiem aktywów spółki zależnej Lokaty Budowlane Sp. z o.o., w której Spółka Akcyjna posiada 100% udziałów w kapitale podstawowym. W latach poprzednich Spółka Akcyjna jako właściciel obiektu hotelowego podejmowała liczne działania zmierzające do jego sprzedaży lub wynajmu potencjalnym inwestorom. W roku obrotowym Spółka sfinalizowała umowę z inwestorem i od 1 września 2017 roku obiekt hotelowy wraz z infrastrukturą jest wynajmowany.

Jako generalny wykonawca Spółka zrealizuje w roku 2018 obiekt mieszkalny przy ulicy Chłodnej i obiekt użytkowy przy ulicy Dolnej w Warszawie. Z uwagi na powyższe, przyszłość i dalszy rozwój Spółki wydają się być niezagrażone.

10. Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki.

Niespójne i niestabilne przepisy prawne mogą ograniczać wielkość i charakter podejmowanych przedsięwzięć biznesowych, a wtedy może to wpłynąć w istotny sposób na sytuację majątkową i płynność finansową Spółki Akcyjnej i grupy w następnych okresach działalności.

Warszawa dn. 15.03.2018

LOKATY BUDOWLANE S.A.

ul. Popularna 19 lok. 2

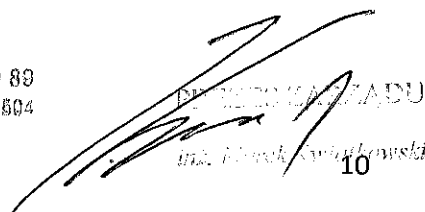
02-473 Warszawa

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

NIP: 524-205-99-09, REGON: 141565504

Samodzielna Księgowa
Agnieszka Gągańska

Dyrektor Finansowy
Lech Dudek


Przewodniczący Zarządu
mgr Marcin Świątkowski

Załączniki do Informacji objaśniającej za rok 2017

Załącznik nr 1	Stan środków trwałych na dzień 31.12.2017
Załącznik nr 2	Stan wartości niematerialnych i prawnych na dzień 31.12.2017
Załącznik nr 3	Inwestycje długoterminowe na dzień 31.12.2017
Załącznik nr 4	Struktura kapitału akcyjnego na dzień 31.12.2017
Załącznik nr 5	Rezerwy wg stanu na dzień 31.12.2017
Załącznik nr 6	Analiza czasowa zobowiązań długoterminowych i krótkoterminowych wg stanu na dzień 31.12.2017
Załącznik nr 7	Rozliczenia międzyokresowe (czynne i bierne) wg stanu na dzień 31.12.2017
Załącznik nr 8	Składniki aktywów i pasywów wykazane w więcej niż jednej pozycji bilansu
Załącznik nr 9	Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów w roku 2017
Załącznik nr 10	Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego brutto
Załącznik nr 11	Transakcje z jednostkami powiązanymi wg stanu na dzień 31.12.2017
Załącznik nr 12	Udziały w jednostkach powiązanych wg stanu na dzień 31.12.2017

Rzeczowe aktywa trwałe wg stanu na dzień 31.12.2017

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE - WARTOŚĆ POZATKOWA 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	507 192,26	29 508,37	44 715,44	65 000,00	0,00	0,00	1 695 056,07	
2	Zwiększenia z tytułu:	0,00	0,00	3 000,00	401,30	0,00	0,00	0,00	3 401,30	
-	przejęcia ze środków trwałych w budowie								0,00	
-	zakup			3 000,00	401,30				3 401,30	
-	aport, darowizna								0,00	
-	używane na podstawie umowy leasingu operacyjnego								0,00	
-	aktualizacja wartości								0,00	
-	inne korekty								0,00	
3	Zmniejszenia z tytułu:	0,00	0,00	0,00	20 325,20	0,00	0,00	0,00	20 325,20	
-	sprzedaż				20 325,20				20 325,20	
-	likwidacja								0,00	
-	darowizna, aport								0,00	
-	aktualizacja wartości								0,00	
-	inne korekty								0,00	
4	Wartość brutto - stan na koniec okresu	1 048 640,00	507 192,26	32 508,37	24 791,54	65 000,00	0,00	0,00	1 678 132,17	
5	Umorzenie - stan na początek okresu	0,00	58 115,75	29 508,37	35 772,48	56 248,96	0,00	0,00	179 645,56	
6	Zwiększenia umorzenia z tytułu:	0,00	12 679,80	3 000,00	9 344,26	2 499,84	0,00	0,00	27 523,90	
-	amortyzacja (umorzenie):	0,00	12 679,80	3 000,00	9 344,26	2 499,84	0,00	0,00	27 523,90	
a	amortyzacja (umorzenie) k.u.p.		12 679,80	3 000,00	9 344,26	2 499,84			27 523,90	
b	amortyzacja (umorzenie) n.k.u.p.								0,00	
-	aktualizacja wartości								0,00	
-	inne korekty								0,00	
7	Zmniejszenia umorzenia z tytułu:	0,00	0,00	0,00	20 325,20	0,00	0,00	0,00	20 325,20	
-	sprzedaż				20 325,20				20 325,20	
-	likwidacja								0,00	
-	darowizna, aport								0,00	
-	aktualizacja wartości								0,00	
-	inne korekty								0,00	
8	Umorzenie - stan na koniec okresu	0,00	70 795,55	32 508,37	24 791,54	58 748,80	0,00	0,00	186 844,26	
9	Wartość netto - stan na koniec okresu	1 048 640,00	436 396,71	0,00	0,00	6 251,20	0,00	0,00	1 491 287,91	
10	Stopień umorzenia w % B.O.	X	11,46%	100,00%	80,00%	86,54%	X	X	10,68%	
11	Stopień umorzenia w % B.Z.	X	13,96%	100,00%	100,00%	90,38%	X	X	11,13%	

Samodzielna Księgowość
Agnieszka Gajdańska
Agnieszka Gajdańska

LOKATY BUDOWLANE S.A.
ul. Populama 19 lok. 2
02-473 Warszawa
tel. 22 241 19 91, fax: 22 241 19 89
NIP: 524-265-99-69, REGON: 141565504

Dyrektor Finansowy
Łecki Dudek
Łecki Dudek

[Signature]
1 491 287,91

Wartości niematerialne i prawne
wg stanu na dzień 31.12.2017

Lp	Wyszczególnienie	Inne wartości
		niematerialne i prawne
1	Wartość brutto - stan na początek okresu	507 281,00
2	Zwiększenia z tytułu:	0,00
	- przejęcia ze środków trwałych w budowie	
	- zakup	
	- aport, darowizna	
	- używane na podstawie umowy leasingu operacyjnego	
	- aktualizacja wartości	
	- inne korekty	
3	Zmniejszenia z tytułu:	0,00
	- sprzedaż	
	- likwidacja	
	- darowizna, aport	
	- aktualizacja wartości	
	- inne korekty	
4	Wartość brutto - stan na koniec okresu	507 281,00
5	Umorzenie - stan na początek okresu	507 281,00
6	Zwiększenia umorzenia z tytułu:	0,00
	- amortyzacja (umorzenie):	0,00
	a amortyzacja (umorzenie) k.u.p.	
	b amortyzacja (umorzenie) n.k.u.p.	
	- aktualizacja wartości	
	- inne korekty	
7	Zmniejszenia umorzenia z tytułu:	0,00
	- sprzedaż	
	- likwidacja	
	- darowizna, aport	
	- aktualizacja wartości	
	- inne korekty	
8	Umorzenie - stan na koniec okresu	507 281,00
9	Wartość netto - stan na koniec okresu	0,00
10	Stopień umorzenia w % B.O.	100,00%
11	Stopień umorzenia w % B.Z.	100,00%

Samodzielna Księgowość
Agnieszka Gągalska

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: 524-205-99-89, REGON: 141555504

Prezident Zarządu
[Podpis]

Inwestycje długoterminowe
wg stanu na dzień 31.12.2017

Inwestycje długoterminowe	
Udziały w innych jednostkach	30 003 216,66

Podmiot	Liczba udziałów / akcji	Cena udziału	Wartość udziałów	Udział %
Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A.	500	100,00	50 000,00	100,0%
Lokaty Budowlane Rybnicka Sp. z o.o.	38 710	50,00	1 935 500,00	100,0%
Produkcja Wydarzeń Sp. z o.o.	100	100,00	1 945 316,66	100,0%
Lokaty Budowlane Sp. z o.o.	488 890	50,00	24 444 500,00	100,0%
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	100	50,00	5 000,00	91,0%
Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o.	32 050	50,00	1 602 500,00	86,0%
Medycyna Estetyczna Dr Ertuganow Sp. z o.o.	408	50,00	20 400,00	51,0%
			30 003 216,66	

Podmiot	Stan na B.O. 2017	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na B.Z. 2017
Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A.	50 000,00	0,00	0,00	50 000,00
Lokaty Budowlane Rybnicka Sp. z o.o.	1 935 500,00	0,00	0,00	1 935 500,00
Produkcja Wydarzeń Sp. z o.o.	5 000,00	1 940 316,66	0,00	1 945 316,66
Lokaty Budowlane Sp. z o.o.	24 444 500,00	0,00	0,00	24 444 500,00
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00
Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o.	1 602 500,00	0,00	0,00	1 602 500,00
Medycyna Estetyczna Dr Ertuganow Sp. z o.o.	20 400,00	0,00	0,00	20 400,00
	28 062 900,00	1 940 316,66	0,00	30 003 216,66

Inwestycje długoterminowe
wg stanu na dzień 31.12.2017

Inwestycje długoterminowe	
Pozyczki długoterminowe	7 780 981,10

Podmiot	Termin spłaty	Kwota pożyczek
Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o.	31.12.2019	3 440 745,72
Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A.	31.12.2019	2 412 579,25
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	31.12.2019	1 360 944,11
Lokaty Budowlane Rybnicka Sp. z o.o.	31.12.2019	566 712,02
		7 780 981,10

Podmiot	Stan na B.O. 2017	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na B.Z. 2017
Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o.	2 924 872,94	963 872,78	448 000,00	3 440 745,72
Produkcja Wydarzeń Sp. z o.o.	2 732 361,99	155 092,57	2 887 454,56	0,00
Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A.	2 252 134,73	182 444,52	22 000,00	2 412 579,25
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	1 473 043,20	140 944,11	253 043,20	1 360 944,11
Lokaty Budowlane Rybnicka Sp. z o.o.	494 901,67	71 810,35	0,00	566 712,02
Lokaty Budowlane Sp. z o.o.	3 252,25	270,00	3 522,25	0,00
	9 880 566,78	1 514 434,33	3 614 020,01	7 780 981,10

Samodzielna Księgowość
Agnieszka Gągańska

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 80

NIP: 524-265-99-99, REGON: 141585604

Przewodniczący Zarządu
[Podpis]

Struktura własności kapitału podstawowego
wg stanu na dzień 31.12.2017

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

Akcjonariusze	Liczba akcji	Cena nominalna	Wartość akcji	Udział %
Marek Kwiatkowski	22 323 550	0,32	7 143 536,00	50,42%
Efraim Sagi	10 969 476	0,32	3 510 232,32	24,77%
Tali Sagi	9 580 588	0,32	3 065 788,16	21,64%
Pozostali - giełda	1 403 361	0,32	449 075,52	3,17%
	44 276 975		14 168 632,00	100,00%

Samodzielna Księgowość

Agnieszka Gągalska

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: 524-265-99-69, REGON: 141666604

PREZES Zarządu

mgr. Marek Kwiatkowski

Rezerwy wg stanu na dzień 31.12.2017

Lp	Rezerwy	KONTO	Wartość na 31.12.2016	Zwiększenia w roku 2017	Zmniejszenia w roku 2017	Stan na 31.12.2017
1	Rezerwy na odroczone podatki dochodowe	831	297 063,42	274 480,52	41 808,22	529 735,72
			297 063,42	274 480,52	41 808,22	529 735,72

Samborzela Księgowa
Agnieszka Gajda

Dyrektor Finansowy
Włech Dudek

LOKATY BUDOWLANE S.A.
ul. Popularna 19 lok. 2
02-473 Warszawa
tel. 22 241 19 91, fax: 22 241 19 89
NIP: 524-265-98-89, REGON: 141855304

PRZEDSIĘWZĘCIE
mgr. Irena Kucharska

Analiza czasowa zobowiązań wg terminów zapadalności na dzień 31.12.2017

Lp	Zobowiązania		Do 1-go roku	Powyżej 1-go roku do 3-ch lat	Powyżej 3-ch lat do 5-ciu lat	Powyżej 5-ciu lat	RAZEM
	Długoterminowe		0,00	19 971 585,61	1 745 454,48	1 745 454,93	23 462 495,02
1	Wobec pozostałych jednostek, w tym:		0,00	19 971 585,61	1 745 454,48	1 745 454,93	23 462 495,02
	- z tytułu kredytów	135		1 745 454,48	1 745 454,48	1 745 454,93	5 236 363,89
	- z tytułu pożyczek	240		18 226 131,13			18 226 131,13
	- z tytułu dłużnych papierów wartościowych	249					0,00
	Krótkoterminowe		15 913 833,07	0,00	0,00	0,00	15 913 833,07
1	Wobec jednostek powiązanych, w tym:		1 247 855,62	0,00	0,00	0,00	1 247 855,62
	- z tytułu dostaw i usług	202-1					0,00
	- inne	246	1 247 855,62				1 247 855,62
2	Wobec pozostałych jednostek, w tym:		14 665 977,45	0,00	0,00	0,00	14 665 977,45
	- z tytułu kredytów i pożyczek	136, 242	5 015 474,24				5 015 474,24
	- z tytułu dłużnych papierów wartościowych	249	9 573 000,00				9 573 000,00
	- z tytułu dostaw i usług	202-2	14 902,86				14 902,86
	- wynagrodzenia	230	7 501,50				7 501,50
	- z tytułu podatków, ceł i innych świadczeń	220, 226, 228	50 098,85				50 098,85
	- inne	248	5 000,00				5 000,00
			15 913 833,07	19 971 585,61	1 745 454,48	1 745 454,93	39 376 328,09

Samodzielna Księgowa
Agnieszka Capińska

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: 524-265-99-69 REGON: 141665504

Rozliczenia międzyokresowe wg stanu na dzień 31.12.2017

Lp	Rozliczenia międzyokresowe czynne	KONTO	Wartość na 31.12.2016	Wartość na 31.12.2017
1	Materiały i usługi budowlane do refakturowania na Lokaty Budowlane Rybnicka Sp. z o.o.	649-01	42 536,69	0,00
2	Materiały i usługi budowlane do refakturowania na Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	649-02	7 529,47	18 116,91
3	Materiały i usługi budowlane do refakturowania na Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o.	649-03	401 429,31	433 966,30
4	Materiały i usługi budowlane do refakturowania na Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A.	649-04	3 000,00	0,00
5	Materiały i usługi budowlane do refakturowania na Lokaty Budowlane Sp. z o.o.	649-05	132 268,70	0,00
6	RMK - Ubezpieczenia majątkowe	640-01	5 302,00	4 385,00
8	VAT do rozliczenia w przyszłym okresie	223	15 557,68	2 182,66
9	Odsetki od obligacji serii B i C	645	994 004,35	1 573 004,35
			1 601 628,20	2 031 655,22

Lp	Rozliczenia międzyokresowe bierne	KONTO	Wartość na 31.12.2016	Wartość na 31.12.2017
1	nie występują		0,00	0,00
			0,00	0,00

Santochielna Księgowa
Agnieszka Gąbka

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: 524-265-89-89, REGON: 141655504

PRZEDSIĘWZYSTWA
[Signature]

Składnik pasywów wykazany w więcej niż jednej pozycji bilansu

Lp	Składnik pasywów	Wartość na dzień 31.12.2017
1	Kredyt inwestycyjny w PKO BP, w tym:	6 109 091,13
	B.II.3a. Zobowiązania długoterminowe - kredyty i pożyczki	5 236 363,89
	B.III.3a. Zobowiązania krótkoterminowe - kredyty i pożyczki	872 727,24

Samodzielna Księgowa

Agnieszka Gąbka

Dyrektor Finansowy

Lech Budzik

LOKATY BUDOWLANE S.A.

ul. Popularna 19 lok. 2

02-473 Warszawa

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

NIP: 524-265-99-88, REGON: 14155504

Przewodniczący Zarządu
Marek Krawiec

LOKATY BUDOWLANE Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów
S.A.

Lp	Przychody ze sprzedaży - struktura rzeczowa	2016	2017
	Przychody ze sprzedaży produktów	3 251 424,50	1 832 191,32
1	Usługi	3 251 424,50	1 832 191,32
	Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
1	Towary		
2	Materiały		
		3 251 424,50	1 832 191,32

Lp	Przychody ze sprzedaży - struktura terytorialna	2016	2017
	Przychody ze sprzedaży produktów	3 251 424,50	1 832 191,32
1	Kraj	3 251 424,50	1 832 191,32
2	Zagranica		
	Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
1	Kraj		
2	Zagranica		
		3 251 424,50	1 832 191,32

Satysfakcja Księgowa
Agnieszka Gajdzka

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: 524-265-98-69, REGON: 14155504

**Rozliczenie głównych pozycji różniących
podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym
od wyniku finansowego brutto roku 2017**

A	Ustalenie straty bilansowej	
	Przychody i zyski w ewidencji ogółem	3 545 638,42
	Koszty i straty w ewidencji ogółem	4 252 254,96
	Strata bilansowa brutto	-706 616,54
B	Ustalenie straty podatkowej	
I.	Przychody i zyski w ewidencji	3 545 638,42
1.	Przychody nie podlegające opodatkowaniu i wolne od opodatkowania	1 599 330,77
1.1	Odsetki naliczone na 31.12.2017 od pożyczek udzielonych - nie wpłacone	746 634,33
1.2	Odpisy z tytułu ujemnej wartości firmy	154 696,44
1.3	Dodatnie różnice kursowe z przeszacowania zobowiązań na 31.12.2017	698 000,00
2.	Przychody podatkowe nie będące przychodami księgowymi	220 043,20
2.1	Zapłacone odsetki od pożyczek za lata 2014 - 2016	220 043,20
II.	Razem przychody i zyski do opodatkowania	2 166 350,85
	Razem przychody i zyski w ewidencji Spółki	2 166 350,85
III.	Koszty i straty w ewidencji	4 252 254,96
1.	Koszty i straty trwale nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	208 837,47
1.1	Rozliczenie działalności hotelowo-konferencyjnej	127 683,19
1.2	Nierozliczone nakłady na inwestycje zamknięte	42 536,69
1.3	Odsetki od zobowiązań podatkowych i ZUS	5 281,36
1.4	Inne wydatki nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	29 014,79
1.5	Ujemne różnice kursowe z przeszacowania konta USD na 31.12.2017	4 321,25
1.6	Ujemne różnice kursowe z przeszacowania konta EUR na 31.12.2017	0,19
2.	Koszty i straty przejściowo nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	1 566 782,68
2.1	Odsetki naliczone na 31.12.2017 od pożyczek otrzymanych - nie zapłacone	1 566 782,68
3.	Koszty podatkowe nie będące kosztami księgowymi	0,00
3.1	nie występują	
IV.	Razem koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów w Polsce (1+2)	1 775 620,15
V.	Razem koszty uzyskania przychodów	2 476 634,81
	Razem koszty i straty w ewidencji Spółki	2 476 634,81
VI.	Zysk podatkowy brutto	-310 283,96
VII.	Odliczenie straty podatkowej	
VIII.	Podstawa opodatkowania	-310 283,96
IX.	Wyliczenie podatku dochodowego od osób prawnych za rok 2017	
	Podstawa opodatkowania	0,00
	Stawka podatkowa	19%
	Należny podatek	0,00
	Należny podatek (po zaokrągleniu)	0
	Wpłacone zaliczki	0
	Nadpłata (-) Dopłata (+)	0

Samo Dzielna Księgowia
Agnieszka Gągańska

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: 524-265-99-09, REGON: 141655504

PRZEDSIĘWZĄDZ
[Signature]

Transakcje z jednostkami powiązanymi wg stanu na dzień 31.12.2017

Udzielone pożyczki długoterminowe		
Podmiot	Termin spłaty	Kwota pożyczek z odsetkami
Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o.	31.12.2019	3 440 745,72
Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A.	31.12.2019	2 412 579,25
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	31.12.2019	1 360 944,11
Lokaty Budowlane Rybnicka Sp. z o.o.	31.12.2019	566 712,02
		7 780 981,10

Udzielone pożyczki krótkoterminowe		
Podmiot	Termin spłaty	Kwota pożyczek z odsetkami
Medycyna Estetyczna Dr Ertuganow Sp. z o.o.	31.12.2018	138 523,82
Lokaty Budowlane Sp. z o.o.	31.12.2018	3 522,25
		142 046,07

Należności długoterminowe		
Podmiot	Termin spłaty	Odsetki od pożyczek
Produkcja Wydarzeń Sp. z o.o.	31.12.2019	947 137,90
		947 137,90

Należności z tytułu dostaw i usług		
Podmiot	Tytułem	Kwota
Lokaty Budowlane Sp. z o.o.	F 0031/2017	6 100,50
Lokaty Budowlane Sp. z o.o.	F 0033/2017	12 300,00
Lokaty Budowlane Sp. z o.o.	F 0038/2017	12 300,00
		30 700,50

Inne należności		
Podmiot	Tytułem	Kwota
Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A.	Inne zapłaty	1 734 000,00
Lokaty Budowlane Rybnicka Sp. z o.o.	Inne zapłaty	542 524,86
Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o.	Inne zapłaty	30 750,00
Lokaty Budowlane Sp. z o.o.	Inne zapłaty	473 363,73
Produkcja Wydarzeń Sp. z o.o.	Inne zapłaty	95 668,29
		2 876 306,88

Otrzymane pożyczki długoterminowe		
Podmiot	Termin spłaty	Kwota pożyczek z odsetkami
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	31.12.2019	921 199,61
		921 199,61

Transakcje z jednostkami powiązanymi wg stanu na dzień 31.12.2017

Inne zobowiązania		
Podmiot	Tytułem	Kwota
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	Inne zapłaty	1 247 855,62
		1 247 855,62

Przychody operacyjne		
Podmiot	Tytułem	Kwota
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	F 0001/2017	138 888,89
Medycyna Estetyczna Dr Ertuganow Sp. z o.o.	F 0002/2017	1 626,02
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	F 0003/2017	185 185,19
Medycyna Estetyczna Dr Ertuganow Sp. z o.o.	F 0004/2017	1 626,02
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	F 0005/2017	185 185,19
Medycyna Estetyczna Dr Ertuganow Sp. z o.o.	F 0006/2017	2 439,02
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	F 0009/2017	74 074,07
Medycyna Estetyczna Dr Ertuganow Sp. z o.o.	F 0012/2017	2 439,02
Lokaty Budowlane Sp. z o.o.	F 0025/2017	10 000,00
Lokaty Budowlane Sp. z o.o.	F 0031/2017	10 000,00
Lokaty Budowlane Sp. z o.o.	F 0033/2017	10 000,00
Lokaty Budowlane Sp. z o.o.	F 0038/2017	10 000,00
		631 463,42

Pozostałe przychody operacyjne		
Podmiot	Tytułem	Kwota
Lokaty Budowlane Sp. z o.o.	F 0013/2017	132 268,70
		132 268,70

Pozostałe koszty operacyjne		
Podmiot	Tytułem	Kwota
Nakłady na Hotel w Świącicach	wg zestawienia	132 268,70
		132 268,70

Przychody finansowe		
Podmiot	Tytułem	Kwota
Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A.	Odsetki 2017	179 744,52
Produkcja Wydarzeń Sp. z o.o.	Odsetki 2017	155 092,57
Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o.	Odsetki 2017	252 872,78
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	Odsetki 2017	110 944,11
Lokaty Budowlane Rybnicka Sp. z o.o.	Odsetki 2017	37 810,35
Medycyna Estetyczna Dr Ertuganow Sp. z o.o.	Odsetki 2017	9 900,00
Lokaty Budowlane Sp. z o.o.	Odsetki 2017	270,00
		746 634,33

Koszty finansowe		
Podmiot	Tytułem	Kwota
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	Odsetki 2017	10 399,61
		10 399,61

Samodzielna Księgowość
Agencja Gogalska
Załącznik nr 11

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: 524-205-08-89, REGON: 141555504

Prezident Zarządu
[Podpis]

Udziały w jednostkach powiązanych wg stanu na dzień 31.12.2017

Jednostka powiązana	Siedziba jednostki powiązanej	Kapitał podstawowy jednostki powiązanej wg wartości nominalnej	Kapitał podstawowy jednostki powiązanej wg wartości nabycia	Udział Lokat Budowlanych S.A. w kapitale podstawowym
Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A.	ul. Popularna 19/2, 02-473 Warszawa	50 000,00	50 000,00	100%
Lokaty Budowlane Rybnicka Sp. z o.o.	ul. Popularna 19/2, 02-473 Warszawa	1 935 500,00	1 935 500,00	100%
Produkcja Wydarzeń Sp. z o.o.	ul. Wiosenna 1 05-860 Święcie	10 000,00	1 945 316,66	100%
Lokaty Budowlane Sp. z o.o.	ul. Popularna 19/2, 02-473 Warszawa	24 444 500,00	24 444 500,00	100%
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	ul. Popularna 19/2, 02-473 Warszawa	5 000,00	5 000,00	91%
Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o.	ul. Popularna 19/2, 02-473 Warszawa	1 602 500,00	1 602 500,00	86%
Medycyna Estetyczna Dr Ertuganow Sp. z o.o.	ul. Popularna 19/2, 02-473 Warszawa	20 400,00	20 400,00	51%

Sawożdzalna Księgowa
Agnieszka Gajńska

Dyrektor Finansowy
Lecznicek

LOKATY BUDOWLANE S.A.
ul. Popularna 19 lok. 2
02-473 Warszawa
tel. 22 241 19 91, fax: 22 241 19 89
NIP: 524-265-99-68, REGON: 141555504