

**ROCZNE JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ZA OKRES
01.01.2022-31.12.2022**

1. Wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia do jednostkowego sprawozdania finansowego
2. Jednostkowe sprawozdanie finansowe:
 - ✓ Bilans – jednostkowy LB S.A.
 - ✓ Rachunek zysków i strat – jednostkowy LB S.A.
 - ✓ Rachunek przepływów pieniężnych – jednostkowy LB S.A.
 - ✓ Zestawienia zmian w kapitale własnym – jednostkowy LB S.A.
3. Wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
4. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe:
 - ✓ Bilans – skonsolidowany LB S.A.
 - ✓ Rachunek zysków i strat – skonsolidowany y LB S.A.
 - ✓ Rachunek przepływów pieniężnych – skonsolidowany LB S.A.
 - ✓ Zestawienia zmian w kapitale własnym – skonsolidowany LB S.A.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do jednostkowego
sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2022
jednostki

LOKATY BUDOWLANE

Spółka Akcyjna

sporządzone według załącznika nr 1 do ustawy o Rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (z późniejszymi zmianami)

I. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

1. Podstawowe informacje o Spółce

1.1. Dane Spółki

Firma:	Lokaty Budowlane
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	Warszawa
Adres:	05-860 Świecice gm. Ożarów Mazowiecki
Telefon:	(22) 241-19-92 (94)
Faks:	(22) 241-19-89
Adres poczty elektronicznej:	biuro@lokatybudowlane.pl
Adres strony internetowej:	www.lokatybudowlane.pl
NIP:	524-265-99-69
REGON:	141555504
KRS:	313202

1.2. Zarząd

Na dzień bilansowy skład Zarządu Spółki przedstawiał się następująco:

Imię i nazwisko	Stanowisko
Marek Kwiatkowski	Prezes Zarządu

1.3. Rada Nadzorcza

Na dzień bilansowy skład Rady Nadzorczej Spółki przedstawiał się następująco:

Imię i nazwisko	Stanowisko	Data rozpoczęcia kadencji
Wanda Kwiatkowska	Przewodnicząca Rady Nadzorczej	25 lipca 2022
Daniel Gąsiorowski	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	25 lipca 2022
Georgi Rozencwajg	Członek Rady Nadzorczej	25 lipca 2022
Dominik Dudziński	Członek Rady Nadzorczej	25 lipca 2022
Elżbieta Wanat-Połeć	Członek Rady Nadzorczej	25 lipca 2022

1.4. Akcjonariat

Struktura akcjonariatu na dzień bilansowy 31 grudnia 2022 r., uwzględniająca akcjonariuszy posiadających co najmniej 5 % głosów na Walnym Zgromadzeniu przedstawia się następująco:

lp.	akcjonariusz	liczba akcji	udział % w kapitale	udział % w głosach
1	Marek Kwiatkowski	23 209 090	52,42	52,42
2	Efraim Sagi	10 969 479	24,77	24,77
3	Tali Sagi	9 580 588	21,64	21,64
4	Pozostali	517 818	1,17	1,17
	Razem	44 276 975	100	100

1.5. Kapitał zakładowy

Na dzień bilansowy kapitał zakładowy Spółki wynosi 14 168 632 zł i dzieli się na 44 276 975 akcji o wartości nominalnej 0,32 zł każda, w tym:

- 468 750 akcji zwykłych na okaziciela serii A
- 468 750 akcji zwykłych na okaziciela serii B (akcje dopuszczone do obrotu na rynku NewConnect)
- 648 200 akcji zwykłych na okaziciela serii C (akcje dopuszczone do obrotu na rynku NewConnect)
- 755 653 akcji zwykłych na okaziciela serii D (akcje dopuszczone do obrotu na rynku NewConnect)
- 36 388 400 akcji zwykłych na okaziciela serii F
- 4 447 222 akcji zwykłych na okaziciela serii G

1.6. Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie

Sprawozdanie zostało sporządzone za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022

1.7. Podstawowy przedmiot działalności Spółki

PKD działalności Spółki to 4120Z -Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych

1.8. Czas trwania działalności jednostki, jeśli jest ograniczony

Czas trwania działalności jednostki jest nieograniczony

1.9. Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączone , jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe:

Sprawozdanie nie zawiera danych łączonych

2.0. Założenie kontynuacji działalności

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

Spółka w rok 2022 zamknęła stratą netto w wysokości 234 713,60 PLN w głównej mierze strata wynika z dokonanego odpisu aktualizującego należności z tytułu udzielonej pożyczki podmiotowi zewnętrznemu, której wartość księgowa wynosiła 178 069,58 pln

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

Księgi rachunkowe dla wyżej wymienionych podmiotów tworzących grupę kapitałową są prowadzone przez Biuro Audytorsko-Finansowe SKONTO-FICADEX Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ulicy Baśniowej 3.

Okresem 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 w okresie 5-ciu lat.

Środki trwałe wyceniane są w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia i amortyzowane metodą liniową przy zastosowaniu stawek amortyzacyjnych określonych w załączniku do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Indywidualne stawki amortyzacyjne stosuje się w stosunku do zakupionych używanych środków trwałych.

Przedmioty o okresie użytkowania dłuższym niż jeden rok i wartości mieszczącej się w przedziale od 1.500 PLN do 10.000 PLN są umarzane w 100% i przyjmowane na ewidencję środków trwałych. Przedmioty o wartości poniżej 1.500 PLN są odpisywane bezpośrednio w bieżące koszty działalności operacyjnej.

Wyposażenie meblowe biura przy ulicy Popularnej 19 jest odnoszone bezpośrednio koszty działalności operacyjnej i ujmowane w ewidencji pozabilansowej.

Stawki amortyzacyjne stosowane w dla zakupionych nowych środków trwałych o wartości początkowej równej lub większej niż 10.000 PLN przedstawiają się następująco w poszczególnych grupach rodzajowych:

Budynki i budowle – 2,5%
Maszyny i urządzenia techniczne – 10-20%
Sprzęt komputerowy – 30%
Środki transportu – 20%
Inne środki trwałe – 10-20%

Środki trwałe w budowie

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych w budowie obejmują ogół wydatków poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu i przystosowania do dnia ich przekazania do użytkowania, powiększone o koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania.

Inwestycje

Inwestycje długoterminowe dotyczą udziałów w innych jednostkach. Są zaliczane do aktywów trwałych i wyceniane według ceny nabycia pomniejszonej o ewentualną utratę wartości. W pozycji tej ujmowane są długoterminowe pożyczki udzielone podmiotom 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
- wynik operacji nadzwyczajnych
- obowiązkowe obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, który obejmuje część bieżącą i część odroczoną; część odroczonego w rachunku zysków i strat stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresu sprawozdawczego.

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

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

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

Dla właściwego określenia wartości przepływów pieniężnych ustala się następujące definicje:

- ✓ przez działalność operacyjną rozumie się podstawowy rodzaj działalności jednostki oraz inne rodzaje działalności, nie zaliczone do działalności inwestycyjnej (lokacyjnej) lub finansowej;
- ✓ przez działalność inwestycyjną (lokacyjną) rozumie się nabywanie lub zbywanie składników aktywów trwałych i krótkoterminowych aktywów finansowych oraz wszystkie z nimi związane pieniężne koszty i korzyści;
- przez działalność finansową rozumie się pozyskiwanie lub utratę źródeł finansowania (zmiany w rozmiarach i relacjach kapitału własnego i obcego w jednostce) oraz wszystkie z nimi związane pieniężne koszty i korzyści.

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

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

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

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

II. Informacje i objaśnienia

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 oraz inwestycji długoterminowych przedstawiono w załącznikach nr **1 i 2**.

Wartości niematerialne i prawne w sprawozdaniu finansowym nie wykazują salda.

Załącznik 1

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	263 428,64	32 508,37	24 390,24	59 500,00	82 253,92	347 286,36	1 858 007,53
2	Zwiększenia z tytułu:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 273 040,71	0,00	1 273 040,71
-	przejęcia ze środków trwałych w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	zakup	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 273 040,71	0,00	1 273 040,71
-	aport, darowizna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	używane na podstawie umowy leasingu operacyjnego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	inne korekty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia z tytułu:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	416 858,57	347 286,36	764 144,93
-	sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	darowizna, aport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300 000,00	0,00	300 000,00
-	aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	inne korekty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	116 858,57	347 286,36	464 144,93
4	Wartość brutto - stan na koniec okresu	1 048 640,00	263 428,64	32 508,37	24 390,24	59 500,00	938 436,06	0,00	2 366 903,31
5	Umorzenie - stan na początek okresu	0,00	63 113,11	32 508,37	24 390,24	59 500,00	0,00	0,00	179 511,72
6	Zwiększenia umorzenia z tytułu:	0,00	6 585,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6 585,72
-	amortyzacja (umorzenie):	0,00	6 585,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6 585,72
a	amortyzacja (umorzenie) k.u.p.	0,00	6 585,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6 585,72
b	amortyzacja (umorzenie) n.k.u.p.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	inne korekty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Zmniejszenia umorzenia z tytułu:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	darowizna, aport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	inne korekty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Umorzenie - stan na koniec okresu	0,00	69 698,83	32 508,37	24 390,24	59 500,00	0,00	0,00	186 097,44
9	Wartość netto - stan na koniec okresu	1 048 640,00	193 729,81	0,00	0,00	0,00	938 436,06	0,00	2 180 805,87
10	Stopień umorzenia w % B.O.	X	23,96%	100,00%	100,00%	100,00%	X	X	9,66%
11	Stopień umorzenia w % B.Z.	X	26,46%	100,00%	100,00%	100,00%	X	X	7,86%

Załącznik 2

Inwestycje długoterminowe - wartość księgowa	
Udziały w innych jednostkach	13 656 552,05

Podmiot	Liczba udziałów / akcji	Cena udziału	Wartość udziałów	Wartość księgowa udziałów po aktualizacji 2021
Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A.	500	100,00	50 000,00	50 000,00
Lokaty Budowlane Sp. z o.o.	488 890	50,00	24 444 500,00	11 304 052,05
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	102	50,00	700 000,00	700 000,00
Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o.	32 050	50,00	1 602 500,00	1 602 500,00
			26 797 000,00	13 656 552,05

Inwestycje długoterminowe	
Pożyczki długoterminowe	4 929 774,18

Podmiot	Kwota pożyczek
Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A.	3 299 079,60
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	1 178 655,43
4 477 735,03	

Podmiot	Stan na B.O. 2022	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na B.Z. 2022
Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A.	3 119 446,53	179 633,07	0,00	3 299 079,60
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	1 810 327,65	112 500,00	744 172,22	1 178 655,43
4 929 774,18		292 133,07	744 172,22	4 477 735,03

Główne pozycje Rzeczowych aktywów trwałych stanowią grunty w Świącicach zlokalizowane przy obiekcie hotelowym, na których w 2021 r. została podjęta nowa inwestycja w postaci budowy domków modułowych, ponadto pozycja ta obejmuje część lokalu biurowego przy ulicy Popularnej 19. W 2022 r. wybudowane 2 domki modułowe zostały przeniesione aportem rzeczowym do podmiotu Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. Część lokalu biurowego została sprzedana w roku 2018 za kwotę 340.000 PLN (nastąpiło przeniesienie prawa własności). Z tej operacji Spółka uzyskała zysk w wysokości 133.308,75 PLN. Pozostała część lokalu jest również przedmiotem sprzedaży. Strona kupująca zadatkowała kwotę 100.000 PLN, a pozostała część płatności została rozłożona na raty.

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 2022 nie dokonano odpisów aktualizujących.

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 nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu leasingu.

Spółka w listopadzie 2021 r. zawarła umowę leasingu operacyjnego, którego przedmiotem jest samochód o wartości 277 757,28 PLN.

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.

Spółka w 2021 r. dokonała odpisów należności o wartości 441 678,31 PLN, które ostatecznie spisane zostały jako trwałe. Odpis wynika z uwiarygodnionej nieściągalności należności w wyniku likwidacji dłużnika, natomiast w 2022 r. dokonano odpisu aktualizującego należności z tytułu udzielonych pożyczek o wartości 178 069,58 PLN.

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 3.

Załącznik 3

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

Akcjonariusze	Liczba akcji	Cena nominalna	Wartość akcji	Udział % w kapitale	Udział % w głosach
M. Kwiatkowski	23 209 090,00	0,32	7 426 908,80	52,42%	52,42%
Efraim Sagi	10 969 479,00	0,32	3 510 233,28	24,77%	24,77%
Tali Sagi	9 580 588,00	0,32	3 065 788,16	21,64%	21,64%
Pozostali - giełda	517 818,00	0,32	165 701,76	1,17%	1,17%
	44 276 975,00		14 168 632,00	100,00%	100,00%

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 2022.

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

Zarząd przedstawi Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy propozycję pokrycia straty netto 234 713,60 PLN powstałej w roku 2022.

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 4.

Wartość na 31.12.2021	Zwiększenia w roku 2022	Zmniejszenia w roku 2022	Stan na 31.12.2022
332 970,98	55 505,28	12 933,21	375 543,05
332 970,98	55 505,28	12 933,21	375 543,05

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

Analizę czasową zobowiązań długoterminowych przedstawiono w załączniku nr 5.

Zobowiązania	Powyżej 1-go roku
Długoterminowe	
Wobec jednostek powiązanych, w tym:	30 746 118,51
- z tytułu kredytów	0,00
- z tytułu pożyczek	30 746 118,51
Wobec jednostek pozostałych, w tym:	420 668,49
- z tytułu kredytów	0,00
- z tytułu pożyczek	420 668,49
- inne	0,00
	31 166 787,00

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

Spółka Lokaty Budowlane S.A. na majątku firmy zabezpieczyła zobowiązanie wynikające z otrzymanej pożyczki o wartości 400 000,00 PLN oraz udzieliła poręczenia Spółce zależnej Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o. w ramach pożyczek.

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 2022 i roku poprzedzającego przedstawia załącznik nr 6.

Rozliczenia międzyokresowe czynne	KONTO	Wartość na 31.12.2021	Wartość na 31.12.2022
RMK - Ubezpieczenia majątkowe i inne		9 519,46	10 905,28
VAT do rozliczenia w przyszłym okresie		4 866,00	4 210,27
		14 385,46	15 115,55

Rozliczenia międzyokresowe bierne	KONTO	Wartość na 31.12.2021	Wartość na 31.12.2022
nie występują		0,00	0,00
		0,00	0,00

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 7.

Lp	Składnik pasywów	Wartość na dzień 31.12.2018	Wartość na dzień 31.12.2019	Wartość na dzień 31.12.2020	Wartość na dzień 31.12.2021	Wartość na dzień 31.12.2022
1	Kredyt inwestycyjny w PKO BP, w tym:	5 236 363,89	0,00	0,00	0,00	0,00
	B.II.3a. Zobowiązania długoterminowe - kredyty i pożyczki	4 363 636,65	0,00	0,00	0,00	0,00
	B.III.3a. Zobowiązania krótkoterminowe - kredyty i pożyczki	872 727,24	0,00	0,00	0,00	0,00

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 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 2019 roku Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. spłaciła 6.699.347,74 PLN.

Spółka zależna w 2020 r. ostatecznie dokonała spłaty zadłużenia i tym samym saldo na koniec 2020, 2021 oraz 2022 wynosi 0,00 zł.

Na dzień 31.12.2022 były zabezpieczone na majątku jednostki działki w Świącicach ul. Wiosenna.

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

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.

1.18. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w:

- a) art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (Dz. U. z 2017 r. poz. 1876, 2361 i 2491 oraz z 2018 r. poz. 62),
- b) art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2065, 2486 i 2491 oraz z 2018 r. poz. 62

Wartość Środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku VAT wynosi 17 634,68LN.

1.19. liczba akcji obejmowanych przez akcjonariuszy w prostej spółce akcyjnej w zamian za wkłady niepieniężne, których przedmiotem jest prawo zbywalne lub świadczenie pracy lub usług.

Nie występuje.

2. Objaśnienia do instrumentów finansowych

Instrumenty finansowe wyceniane są w wartościach rynkowych w kwocie z dnia powstania .

3. Objaśnienia do rachunku zysków i strat

3.1. 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 8.

Lp	Przychody ze sprzedaży - struktura rzeczowa	2020	2021	2022
	Przychody ze sprzedaży produktów	437 804,00	1 954 578,35	911 366,29
1	Usługi	437 804,00	1 954 578,35	911 366,29
	Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00
1	Towary	0,00	0,00	0,00
2	Materiały	0,00	0,00	0,00
		437 804,00	1 954 578,35	911 366,29

Lp	Przychody ze sprzedaży - struktura terytorialna	2020	2021	2022
	Przychody ze sprzedaży produktów	437 804,00	1 954 578,35	911 366,29
1	Kraj	156 707,00	1 954 578,35	911 366,29
2	Zagranica	0,00	0,00	0,00
	Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00
1	Kraj	0,00	0,00	0,00
2	Zagranica	0,00	0,00	0,00
		437 804,00	1 954 578,35	911 366,29

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

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

3.3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.

3.4. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

W roku obrotowym Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

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

W roku 2022 Spółka nie uzyskała przychodów i nie poniosła kosztów z tytułu działalności zaniechanej. W roku następnym nie przewiduje zaniechać żadnej z prowadzonych działalności.

3.6. 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 9

A	Ustalenie zysku/straty bilansowej	
	Przychody i zyski w ewidencji ogółem	1 386 126,23
	Koszty i straty w ewidencji ogółem	1 578 267,76
	Strata bilansowa brutto	-192 141,53
B	Ustalenie zysku/straty podatkowej	
I.	Przychody i zyski w ewidencji	1 386 126,23
1.	Przychody nie podlegające opodatkowaniu i wolne od opodatkowania	446 832,04
1.1	Odsetki naliczone na 31.12.2022 od pożyczek udzielonych - nie wpłacone	292 133,07
1.2	Odpisy z tytułu ujemnej wartości firmy	154 696,44
1.3	Wycena bilansowa	2,53
2.	Przychody podatkowe nie będące przychodami księgowymi	0,00
II.	Razem przychody i zyski do opodatkowania	939 294,19
	Razem przychody i zyski w ewidencji Spółki	939 294,19
III.	Koszty i straty w ewidencji	1 578 267,76
1.	Koszty i straty trwale nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	236 052,37
1.2	Inne wydatki nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	57 982,79
1.4.	Odpisy aktualizujące należności	178 069,58
2.	Koszty i straty przejściowo nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	173 262,50
2.1	Odsetki naliczone na 31.12.2022 od pożyczek otrzymanych - nie zapłacone	173 262,50
3.	Koszty podatkowe nie będące kosztami księgowymi	0,00
IV.	Razem koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów w Polsce (1+2)	409 314,87
V.	Razem koszty uzyskania przychodów	1 168 952,89
	Razem koszty i straty w ewidencji Spółki	1 168 952,89
VI.	Zysk podatkowy brutto	-229 658,70
VII.	Odliczenie straty podatkowej z lat poprzednich	0,00
VIII.	Podstawa opodatkowania	-229 658,70
IX.	Wyliczenie podatku dochodowego od osób prawnych za rok 2022	
	Podstawa opodatkowania	0,00
	Stawka podatkowa	19%
	Należny podatek	0,00
	Należny podatek (po zaokrągleniu)	0
	Wpłacone zaliczki	0
	Nadpłata (-) Dopłata (+)	0

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

Spółka od 2021 r. buduje 7 pokazowych domów modułowych o powierzchni od 17 mkw. do 150 mkw. zakupionych od WCH na swojej działce w Świącicach przy ul. Wiosennej koło Warszawy. Wybudowane dwa domki zostały przeniesione aportem rzeczowym do Spółki zależnej Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o..

Wartość poniesionych nakładów wraz z zaliczkami na środki trwałe w budowie pozostające w ewidencji Lokaty Budowlane S.A. wynosi 938 436,06 PLN.

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

Nie dotyczy.

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

W dotychczasowych kosztach rozpoczętej budowy pokazowych domków modułowych nie występują nakłady na ochronę środowiska.

3.10. 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.

3.11. Informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art. 33 ust. 2 do wartości niematerialnych i prawnych.

Nie dotyczy Spółki.

4. Kursy przyjęte do wyceny

Dla pozycji sprawozdania finansowego- rachunków bankowych walutowych, wyrażonych w walutach obcych kursy przyjęte do ich wyceny.

DZIEŃ BILANSOWY	31.12.2022
Tabela kursów NBP	252/A/NBP/2022 z dnia 30.12.2022
Kurs EUR	4,6899
Kurs USD	4,4018

5. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

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 działalnością 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 2022. 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. Korekty wyniku finansowego netto roku obrotowego 2022 dotyczą zmiany stanu zapasów, należności i zobowiązań krótkoterminowych, zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych, a także wyłączenia naliczonych odsetek od pożyczek otrzymanych, odsetek od pożyczek udzielonych, dokonanych korekt odsetek, odpisów z tytułu ujemnej wartości firmy i sprzedaży aktywów rzeczowych.

Spółka w pozycji A.II.10. w rachunku przepływów pieniężnych wykazała wyeleminowane pozycje co do których nie nastąpił przepływ środków są to m.in. odpis aktualizujący należności z tytułu udzielonych pożyczek, aport rzeczowy dotyczący przeniesienia domków modułowy oraz wartość wpływów zaliczek na sprzedaż lokalu.

6. Objasnienia do niektórych umów, istotnych transakcji i zagadnień osobowych

6.1. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.

Podmiot zawarł umowę ramową z WCH, który jest producentem domów modułowych o konstrukcji drewnianej i dostarcza na rzecz Spółki swoje konstrukcje.

6.2. Informacje o transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych 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.

6.3. Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe.

Informację o przeciętnym zatrudnieniu w roku obrotowym zawiera poniższa tabela:

Stan zatrudnienia w osobach – pracownicy umysłowi	31.12.2021	31.12.2022
	3	4

6.4. Informacje o kwotach 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.

6.5. Informacje o wynagrodzenia biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:

- a) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego,**
- b) inne usługi atestacyjne,**
- c) usługi doradztwa podatkowego,**
- d) pozostałe usługi,**

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 atestacyjne, - nie wystąpiły
- c) usługi doradztwa podatkowego, - nie wystąpiły
- d) pozostałe usługi, - nie wystąpiły

7. Objasnienia niektórych istotnych zdarzeń

7.1. 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 2022 nie odniesiono na kapitał (fundusz) własny przychodów i kosztów z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych.

7.2. 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.

Nie dotyczy.

7.3. 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.

7.4. 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.

8. Objasnienia powiazan kapitałowych

8.1. 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.

8.2. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi.

Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi przedstawia załącznik nr 10.

Udzielone pożyczki długoterminowe		
Podmiot		Kwota pożyczek z odsetkami
Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A.		3 299 079,60
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.		1 178 655,43
		4 477 735,03

Inne należności		
Podmiot	Tytułem	Kwota
Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A.	Inne zapłaty	1 813 602,72
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	Inne zapłaty	298 620,00
		2 112 222,72

Otrzymane pożyczki długoterminowe		
Podmiot		Kwota pożyczek z odsetkami
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.		3 077 377,63
Lokaty Budowlane Sp. z o.o.		11 417 905,75
Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o.		1 002 685,37
		15 497 968,75

Inne zobowiązania		
Podmiot	Tytułem	Kwota
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	Inne zapłaty	884 724,36
Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o.	Inne zapłaty	4 650 111,58
Lokaty Budowlane Sp. z o.o.	Inne zapłaty	529 614,35
		6 064 450,29

Przychody operacyjne		
Podmiot	Tytułem	Kwota
Lokaty Budowlane S.A. Sp. z o.o.		764 050,00
		764 050,00

Przychody finansowe		
Podmiot	Tytułem	Kwota
Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A.	Odsetki 2022	179 633,07
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	Odsetki 2022	112 500,00
		292 133,07

Koszty finansowe		
Podmiot	Tytułem	Kwota
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	Odsetki 2022	152 594,02
Lokaty Budowlane Sp. z o.o.	Odsetki 2022	744 172,21
		896 766,23

8.3. 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.

Nie dotyczy Spółki.

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

- a) **podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstąpienie 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 ma obowiązku 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.

8.5. 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.

8.6. 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.

9. informacje o połączeniu spółek.

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

- 1) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia, a)
firmę i opis przedmiotu działalności spółki przejętej,
b) liczbę wartość nominalną udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,
c) cenę przejęcia, wartość aktywów netto wg wartości godziwej spółki przejętej na dzień połączenia, wartość firmy lub ujemną wartość firmy i opis zasad ich amortyzacji;
- 2) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów,
a) firmy i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru,
b) liczbę wartość nominalną udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,
c) przychody i koszty, zyski i straty oraz zmiany w kapitałach własnych połączonych spółek za okres od początku roku obrotowego, w ciągu którego nastąpiło połączenie, do dnia połączenia.
d)

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

10. Niepewność i zagrożenia dla kontynuacji działalności

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 ; informacja powinna zawierać opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności.

Lokaty Budowlane Spółka Akcyjna zamknęła rok 2022 stratą netto w wysokości 234 713,60 pln. Spółka w wyniku występujących zagrożeń na rynku wynikających z wojny toczącej się w Ukrainie obserwuje spadek zainteresowania rynkiem nieruchomości.

III. Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok 2022

Bilans jednostkowy – aktywa

AKTYWA	31.12.2022	31.12.2021
A. AKTYWA TRWAŁE	21 079 222,77	21 028 951,86
I. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	0,00	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	2 180 805,87	1 678 495,81
1. Środki trwałe	1 242 369,81	1 248 955,53
a) grunty (w tym prawo do użytkowania wieczystego gruntu)	1 048 640,00	1 048 640,00
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	193 729,81	200 315,53
c) urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00
d) środki transportu	0,00	0,00
e) inne środki trwałe	0,00	0,00
2. Środki trwałe w budowie	938 436,06	82 253,92
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	347 286,36
III. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV. INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	18 134 287,08	18 586 326,23
1. Nieruchomości	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	18 134 287,08	18 586 326,23
a) w jednostkach powiązanych	18 134 287,08	18 586 326,23
- udziały lub akcje	13 656 552,05	13 656 552,05
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	4 477 735,03	4 929 774,18
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V. DŁUGOTRWAŁE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	764 129,82	764 129,82

1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	764 129,82	764 129,82
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B. AKTYWA OBROTOWE	2 270 181,71	2 115 580,20
I. ZAPASY	0,00	0,00
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	0,00	0,00
4. Towary	0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00
II. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	2 208 998,01	1 917 640,33
1. Należności od jednostek powiązanych	2 112 222,72	1 813 602,72
a) z tytułu dost. i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	2 112 222,72	1 813 602,72
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a) z tytułu dost. i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	96 775,29	104 037,61
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	7 262,32
- do 12 miesięcy	0,00	7 262,32
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	0,00	0,00
c) inne	96 775,29	96 775,29
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	46 068,15	183 554,41
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	46 068,15	183 554,41
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	178 069,58
- udziały i akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	178 069,58
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	46 068,15	5 484,83
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	46 068,15	5 484,83
- inne środki pieniężne	0,00	0,00
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	15 115,55	14 385,46
C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	0,00	0,00

D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	0,00	0,00
SUMA AKTYWÓW	23 349 404,48	23 144 532,06

Bilans jednostkowy – pasywa

PASYWA	31.12.2022	31.12.2021
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	-16 223 083,79	-15 988 370,19
I. KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	14 168 632,00	14 168 632,00
II. KAPITAŁ (FUNDUSZ) ZAPASOWY	2 193 736,80	2 193 736,80
III. KAPITAŁ (FUNDUSZ) Z AKTUALIZACJI WYCENY	0,00	0,00
IV. POZOSTAŁE KAPITAŁY (FUNDUSZE) REZERWOWE	0,00	0,00
V. ZYSK (STRATA) Z LAT UBIEGŁYCH	-32 350 738,99	-32 482 991,45
VI. ZYSK (STRATA) NETTO	-234 713,60	132 252,46
VII. ODPISY Z ZYSKU NETTO W CIĄGU ROKU OBROTOWEGO (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	39 572 488,27	39 132 902,25
I. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	375 543,05	332 970,98
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	375 543,05	332 970,98
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00
II. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	31 166 787,00	30 593 524,50
1. Wobec jednostek powiązanych	30 746 118,51	30 593 524,50
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	420 668,49	0,00
a) kredyty i pożyczki	420 668,49	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e) inne	0,00	0,00
III. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	6 307 904,36	6 411 924,11
1. Wobec jednostek powiązanych	6 155 620,08	6 283 504,10
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	6 155 620,08	6 283 504,10
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	152 284,28	128 420,01
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	38 587,27	35 474,75
- do 12 miesięcy	38 587,27	35 474,75

- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	96 518,62	2 081,83
h) z tytułu wynagrodzeń	17 178,39	6 326,06
i) inne	0,00	84 537,37
4. Fundusze specjalne	0,00	0,00
IV. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	1 722 253,86	1 794 482,66
1. Ujemna wartość firmy	1 160 223,04	1 314 919,48
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	562 030,82	479 563,18
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	562 030,82	479 563,18
SUMA PASYWÓW	23 349 404,48	23 144 532,06

Jednostkowy rachunek zysków i strat

	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI, W TYM:	911 366,29	1 954 578,35
_od jednostek powiązanych	764 050,00	1 953 119,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	911 366,29	1 954 578,35
II. Zmiana stanu produktów	0,00	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	423 317,45	384 354,22
I. Amortyzacja	6 585,72	6 585,72
II. Zużycie materiałów i energii	46 897,76	2 678,88
III. Usługi obce	239 763,95	300 495,11
IV. Podatki i opłaty, w tym:	11 938,84	34 179,32
_podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	75 750,18	30 000,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym	14 407,00	5 379,00
_emerytalne	1 406,12	4 060,16
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	27 974,00	5 036,19
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	488 048,84	1 570 224,13
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	178 520,60	154 704,18
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	178 520,60	154 704,18
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	191 301,13	452 310,13
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	191 301,13	452 310,13
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)	475 268,31	1 272 618,18
G. PRZYCHODY FINANSOWE	292 133,07	302 033,07
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
_w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
_w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	292 133,07	302 033,07
_od jednostek powiązanych	292 133,07	292 133,07
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
_w jednostkach powiązanych	0,00	0,00

IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00
H. KOSZTY FINANSOWE	959 542,91	1 385 497,81
I. Odsetki, w tym:	959 531,91	1 385 497,81
dla jednostek powiązanych	896 766,23	1 377 594,02
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III. Aktualizacji wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	0,00	0,00
I. ZYSK (STRATA) BRUTTO (F+G-H)	-192 141,53	189 153,44
J. PODATEK DOCHODOWY	42 572,07	56 900,98
- część bieżąca	0,00	0,00
- część odroczone	42 572,07	56 900,98
K. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00	0,00
L. ZYSK (STRATA) NETTO (I-J-K)	-234 713,60	132 252,46

Jednostkowe przepływy pieniężne

		od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk (strata) netto	-234 713,60	132 252,46
II.	Korekty razem	753 403,50	1 592 006,42
1.	Amortyzacja	6 585,72	6 585,72
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3.	Odsetki i udziały w zyskach	667 383,85	1 075 560,95
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
5.	Zmiana stanu rezerw	42 572,07	56 900,98
6.	Zmiana stanu zapasów	0,00	0,00
7.	Zmiana stanu należności	-291 357,68	421 286,19
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-104 019,75	130 378,42
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-72 958,89	97 996,78
10.	Inne korekty	505 198,18	-196 702,62
III.	Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej (I+/-II)	518 689,90	1 724 258,88
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I.	Wpływy	89 729,96	128 247,96
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	89 729,96	128 247,96
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Z aktywów finansowych	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
—	zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
—	dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
—	spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
—	odsetki	0,00	0,00
—	inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II.	Wydatki	925 754,35	568 451,26
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych	925 754,35	398 451,26

	aktywów trwałych		
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Na aktywa finansowe	0,00	170 000,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	170 000,00
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
–	nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
–	udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
4.	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-836 024,39	-440 203,30
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	Wpływy	1 144 172,22	445 000,00
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2.	Kredyty i pożyczki	1 144 172,22	445 000,00
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4.	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II.	Wydatki	786 254,41	1 724 972,00
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
3.	Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4.	Spłaty kredytów i pożyczek	0,00	499 972,00
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
8.	Odsetki od kredytu	786 254,41	1 225 000,00
9.	Inne wydatki finansowe - pożyczki udzielone	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	357 917,81	-1 279 972,00
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	40 583,32	4 083,58
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	4 083,58	4 083,58
–	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F.	Środki pieniężne na początek okresu	5 484,83	1 401,25
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D)	46 068,15	5 484,83

Jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym

Wyszczególnienie	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
I. Kapitał(fundusz) własny na początek okresu	-15 988 370,19	-16 120 622,65
- 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	-15 988 370,19	-16 120 622,65
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) zwiększenia	0,00	0,00
b) 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
2.1 Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00

a) zwiększenia	0,00	0,00
b) 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 - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
3.1 Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a) zwiększenia	0,00	0,00
b) 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
4.1 Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a) zwiększenia	0,00	0,00
b) zmniejszenia	0,00	0,00
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-32 482 991,45	-31 833 528,32
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	132 252,46	0,00
_zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
_korekty błędów	0,00	0,00
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	132 252,46	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	132 252,46	0,00
_Przeznaczenie zysku z 2021 r. na pokrycie strat z lat ubiegłych	132 252,46	0,00
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	32 482 991,45	31 833 528,32
_zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
_korekty błędów	0,00	0,00
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	32 482 991,45	31 833 528,32
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	649 463,13
_przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	649 463,13
b) zmniejszenie (z tytułu)	132 252,46	0,00
_pokrycie straty z zysku 2021	132 252,46	0,00
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	32 350 738,99	32 482 991,45
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-32 350 738,99	-32 482 991,45
6. Wynik netto	-234 713,60	132 252,46
- zysk netto	0,00	132 252,46
- strata netto	234 713,60	0,00
- odpisy z zysku	0,00	0,00
III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu Proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	-16 223 083,79	-15 988 370,19

Dodatkowe informacje i objaśnienia do
skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok
obrotowy 2022 jednostki
LOKATY BUDOWLANE
Spółka Akcyjna

I. Dodatkowe informacje i objaśnienia

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

Na dzień 31 grudnia 2022 r. w skład Grupy Kapitałowej wchodziły następujące podmioty:

1. Lokaty Budowlane S.A. – jednostka dominująca
2. Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A. – jednostka zależna
3. Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. – jednostka zależna
4. Lokaty Budowlane Sp. z o.o. – jednostka zależna
5. Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o. – jednostka zależna.

Wszystkie powyższe spółki zostały objęte konsolidacją metodą pełną.

6.1.1 Lokaty Budowlane Spółka Akcyjna – podmiot dominujący

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

REGON: 141555504

KRS: 0000313202

Kapitał zakładowy: 14 168 632 PLN

Zakres działalności:

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

Spółka na dzień 31 grudnia 2022 r. kontynuowała inwestycję w postaci budowy domków modułowych o konstrukcji drewnianej na własnej działce w Świącicach, znajdującej się 24 km od centrum Warszawy.

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

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

REGON: 142511532

KRS: 0000481791

Kapitał zakładowy: 50 000 PLN

Prezes Zarządu: Marek Kwiatkowski

Spółka konsolidowana jest metodą pełną.

Struktura akcjonariatu

Akcjonariusz	Liczba akcji	Cena nominalna akcji	Wartość akcji	Udział w kapitale	Udział w głosach
Lokaty Budowlane S.A.	500	100 zł	50 000 zł	100%	100%

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

6.1.3 Lokaty Budowlane Chłodna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

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

REGON: 146727631

KRS: 0000467597

Kapitał zakładowy: 5 500 PLN

Prezes Zarządu: Marek Kwiatkowski

Spółka konsolidowana jest metodą pełną.

Struktura udziałowa

Udziałowiec	Liczba udziałów	Cena nominalna udziału	Wartość udziałów	Udział w kapitale	Udział w głosach
Lokaty Budowlane S.A.	102	50 zł	5 100 zł	93%	93%
Lokaty Budowlane S.A.	8	50 zł	400 zł	7%	7%
RAZEM	110	-	5 500 zł	100%	100%

* kapitał mniejszościowy

Zakres działalności:

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

Obiekt został wykonany. Wszystkie lokale zostały sprzedane.

Podmiot w 2022 r. pozyskał inwestora zewnętrznego, który w ramach zawartego aktu notarialnego o nabyciu udziałów dokonał wpłaty 300 tys. pln (wartość 300 tys. stanowi 50% kwoty umownej nabycia udziałów) w zamian za co otrzymał 50% udziałów. Zmiany na dzień 31 grudnia 2022 r. nie zostały zarejestrowane w KRS w związku z czym nie znajdują odzwierciedlenia w sprawozdaniu.

6.1.4 Lokaty Budowlane Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

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

REGON: 146823458

KRS: 00004730056

Kapitał zakładowy: 24 444 500 PLN

Prezes Zarządu: Marek Kwiatkowski

Spółka konsolidowana jest metodą pełną.

Struktura udziałowa

Udziałowiec	Liczba udziałów	Cena nominalna udziału	Wartość udziałów	Udział w kapitale	Udział w głosach
Lokaty Budowlane S.A.	488 890	50 zł	24 444 500 zł	100%	100%

W czerwcu 2015 roku jednostka dominująca Lokaty Budowlane Spółka Akcyjna wniosła aportem do jednostki zależnej Lokaty Budowlane Sp. z o.o. zorganizowaną część przedsiębiorstwa w postaci aktywów hotelowych w

zamian za udziały. Kapitał zakładowy jednostki zależnej został podwyższony o kwotę 24.439.500 PLN do wartości 24.444.500 PLN.

Do 30 czerwca 2017 roku obiektem hotelowo-konferencyjnym i jego infrastrukturą zarządzała spółka Lokaty Budowlane S.A. W grudniu 2019 roku obiekt hotelowy wraz z gruntami został ostatecznie sprzedany.

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

6.1.5 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

Prezes Zarządu: Marek Kwiatkowski

Spółka konsolidowana jest metodą pełną.

Struktura udziałowa

Udziałowiec	Liczba udziałów	Cena za udział	Wartość udziałów	Udział w kapitale	Udział w głosach
Lokaty Budowlane S.A.	32 050	50	1 602 500	86%	86%
PB Nieruchomości Sp. z o.o.*	5 218	50	260 900	14%	14%
RAZEM	37 268	50	1 863 400	100%	100%

* kapitał mniejszościowy

Zakres działalności: Prowadzenie jako inwestor remontu zespołu budynku usługowo-biurowych przy Dolnej 41 w Warszawie. Spółka w niniejszej inwestycji sprzedała powierzchnię 1408m², natomiast niesprzedaną powierzchnię przeznaczyła pod wynajem. Spółka zależna podpisała długoterminowe umowy z pięcioma podmiotami na wynajem powierzchni 549 m² oraz części parkingu pod paczkomat i działalność gastronomiczną. Spółka Lokaty Budowlane Dolna z dniem 28 marca 2023 r. podjęła decyzje o restrukturyzacji.

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

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

Akcjonariusze	Liczba akcji	Cena nominalna	Wartość akcji	Udział % w kapitale	Udział % w głosach
M. Kwiatkowski	23 209 090,00	0,32	7 426 908,80	52,42%	52,42%
Efraim Sagi	10 969 479,00	0,32	3 510 233,28	24,77%	24,77%
Tali Sagi	9 580 588,00	0,32	3 065 788,16	21,64%	21,64%
Pozostali - giełda	517 818,00	0,32	165 701,76	1,17%	1,17%
	44 276 975,00		14 168 632,00	100,00%	100,00%

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

Ujemna wartości firmy dotyczy tylko Spółki dominującej. Ujemna wartość firmy powstała w wyniku przejęcia majątku spółki Osiedle Poniatowskie Sp. z o.o. (pomniejszonej o zobowiązania) o wartości 16.499.487,76 PLN za cenę 11.644.288,80 PLN (emisja akcji serii F).

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

Kwota ujemnej wartości firmy wykazana na koniec 2022 r. wynosi 1 160 223,04 PLN, planowane odpisy umorzeniowe z tego tytułu będą dokonywane jeszcze przez 7,5 roku .

Spółki w 2022 r. nie dokonywały odpisów z tytułu trwałej utraty udziałów. W grudniu 2019 r. został dokonany odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości udziałów, które Spółka posiadała w jednostkach zależnych. Łączna kwota odpisu wyniosła 17.021.264.61 zł.

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

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

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

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

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

W roku obrotowym 2022 nie odniesiono na kapitał (fundusz) własny przychodów i kosztów z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych.

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

Wartości niematerialne i prawne wykazują na koniec 2022 saldo 0,00 PLN.

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

- ✓ przy ulicy Górczewskiej w Warszawie, nabyta wraz z prawem do roszczeń za cenę 4.000.000 PLN. Stanowi ona własność spółki Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A. Spółka z tytułu tego roszczenie w najbliższych okresach rozliczeniowych spodziewa się znaczących wpływów.
- ✓ przy ulicy Brożka w Warszawie, nabyta wraz z prawem do roszczeń za cenę 5.500.000 PLN. Stanowi ona własność spółki Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o.

Poniżej tabela przedstawiająca zmianę rzeczowych aktywów trwałych:

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE - WARTOŚĆ POCZĄTKOWA I ICH UOMORZENIE

Lp.	Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Razem
1	Wartość brutto - stan na początek okresu	1 048 640,00	263 428,64	32 508,37	24 390,24	59 500,00	82 253,92	347 286,36	1 858 007,53
2	Zwiększenia z tytułu:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 156 182,14	0,00	1 156 182,14
-	- przejęcia ze środków trwałych w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	- zakup	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 156 182,14	0,00	1 156 182,14
-	- aport, darowizna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	- używane na podstawie umowy leasingu operacyjnego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	- aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	- inne korekty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia z tytułu:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	347 286,36	347 286,36
-	- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	- likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	- darowizna, aport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	- aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	- inne korekty - rozliczenie zaliczek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	347 286,36	347 286,36
4	Wartość brutto - stan na koniec okresu	1 048 640,00	263 428,64	32 508,37	24 390,24	59 500,00	1 238 436,06	0,00	2 666 903,31
5	Umorzenie - stan na początek okresu	0,00	63 113,11	32 508,37	24 390,24	59 500,00	0,00	0,00	179 511,72
6	Zwiększenia umorzenia z tytułu:	0,00	6 585,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6 585,72
-	- amortyzacja (umorzenie):	0,00	6 585,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6 585,72
a	amortyzacja (umorzenie) k.u.p.	0,00	6 585,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6 585,72
b	amortyzacja (umorzenie) n.k.u.p.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	- aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	- inne korekty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Zmniejszenia umorzenia z tytułu:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	- likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	- darowizna, aport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	- aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	- inne korekty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Umorzenie - stan na koniec okresu	0,00	69 698,83	32 508,37	24 390,24	59 500,00	0,00	0,00	186 097,44
9	Wartość netto - stan na koniec okresu	1 048 640,00	193 729,81	0,00	0,00	0,00	1 238 436,06	0,00	2 480 805,87
10	Stopień umorzenia w % B.O.	X	23,96%	100,00%	100,00%	100,00%	X	X	9,66%
11	Stopień umorzenia w % B.Z.	X	26,46%	100,00%	100,00%	100,00%	X	X	6,98%

Inwestycje długoterminowe - wartość księgowa	
Udziały w innych jednostkach	694 900,00

Podmiot	Wartość udziałów
Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.	694 900,00
	694 900,00

Inwestycje długoterminowe	
Nieruchomości	9 500 000,00

Podmiot		Nieruchomości
Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A.		4 000 000,00
Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o.		5 500 000,00
		9 500 000,00

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

W 2022r. nie dokonywano odpisów aktualizujących wartości aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych.

8) kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych wraz z wyjaśnieniem okresu ich odpisywania;

Nie występują.

9) wartość gruntów użytkowanych wieczysto przez jednostki powiązane;

Nie występują.

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

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

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

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

Nie występują.

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

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

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

Spółka Lokaty Budowlane S.A. w 2022 r. dokonała odpisów należności o wartości 186 530,94 PLN.
Odpis w głównej mierze wynika z odpisu udzielonej pożyczki.

14) podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego przewidywanym okresie spłaty:

Zobowiązania	Powyżej 1-go roku
Długoterminowe	
Wobec jednostek powiązanych, w tym:	15 248 149,76
- z tytułu kredytów	0,00
- z tytułu pożyczek	15 248 149,76
Wobec jednostek pozostałych, w tym:	7 596 458,03
- z tytułu kredytów	0,00
- z tytułu pożyczek	831 458,03
- inne	6 765 000,00
	22 844 607,79

W zobowiązaniach długoterminowych od pozostałych jednostek ujęto zobowiązanie wobec podmiotu zagranicznego, który sfinansował zakup nieruchomości gruntowej przy ulicy Brożka w Warszawie w ramach zawartej umowy o wspólnym przedsięwzięciu. Jest to kwota 6.765.000 PLN.

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

Na dzień 31.12.2022 były zabezpieczone na majątku działki w Świącicach ul. Wiosenna.

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

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

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

Nie występuje

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

Rozliczenia międzyokresowe czynne(kosztowe)	Wartość na 31.12.2021	Wartość na 31.12.2022
Ubezpieczenia/VAT do rozliczenia/Koszty inwestycji/budowy do rozliczenia w przyszłym okresie	914 497,84	1 090 143,75
	914 497,84	1 090 143,75

Rozliczenia międzyokresowe (przychodowe)	Wartość na 31.12.2021	Wartość na 31.12.2022
Ujemna wartość firmy/otrzymane wpłaty w ramach przedwstępnych umów sprzedaży	2 846 566,17	2 774 337,37
	2 846 566,17	2 774 337,37

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

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

19) w przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:

a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,

b) dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym – wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego lub odniesione na kapitał z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,

c) tabelę zmian w kapitale z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego.

Nie występują składniki aktywów wyceniane według wartości godziwej

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

a) nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia,

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

Nie dotyczy.

III. Informacje do rachunku zysków i strat

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

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

2) wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe;

Wartość środków trwałych nie była aktualizowana.

3) wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów;

Wartość zapasów nie była aktualizowana.

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

W roku 2022 Spółka nie uzyskała przychodów i nie poniosła kosztów z tytułu działalności zaniechanej. W roku następnym nie przewiduje zaniechać żadnej z prowadzonych działalności.

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

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

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

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

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

Spółka Lokaty Budowlane S.A. buduje 7 pokazowych domów modułowych o powierzchni od 17 mkw. do 150 mkw. zakupionych od WCH na swojej działce w Świącicach przy ul. Wiosennej koło Warszawy. Domy będą stanowiły stałą wystawę domów ekspresowych.

W 2022 r. Lokaty Budowlane S.A. dwa z wybudowanych domów modułowych o wartości 300 000,00 pln wniosła aportem do podmiotu zależnego Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. w zamian otrzymała udziały. Podmiot zależny Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. po zakończeniu prac związanych z przemieszczeniem na docelowe miejsce oraz adaptacji w przyszłych okresach będzie wynajmować otrzymane nieruchomości.

Wartość poniesionych nakładów wraz z zaliczkami na środki trwałe w budowie wynosi 1 238 436,06 pln.

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

Nie występują.

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

Nie wystąpiły.

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

Nie wystąpiły.

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

Zastosowane kursy walut obcych dotyczą jednostki dominującej i zostały przedstawione w informacji dodatkowej do sprawozdania jednostkowego.

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

a) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia:

– nazwę (firmę) i opis przedmiotu działalności spółki przejętej,

– liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,

– cenę przejęcia, wartość aktywów netto według wartości godziwej spółki przejętej na dzień połączenia, wartość firmy lub ujemną wartość firmy i opis zasad jej amortyzacji,

b) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów:

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

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

VI. Inne objaśnienia:

1) w przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności jednostki powiązanej opis tych niepewności

Jednostki powiązane w dającym się przewidzieć okresie planują kontynuować działalność.

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

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

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

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

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

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

W 2021 r. pozycji A.II.14 Inne korekty wykazane zostało przekształcenie Środka trwałego w budowie w wyroby gotowe oraz inne korekty uzupełniające natomiast w 2022 r. w pozycji inne korekty wykazany został aport nieruchomości, co do którego nie nastąpił przepływ gotówki oraz inne korekty uzupełniające.

3) informacje o:

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

Nie dotyczy

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

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

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

w roku 2022 nie wypłacane były wynagrodzenia z zysku.

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

Nie wystąpiły

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

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

f) Informacja dotycząca liczby osób zatrudnionych w spółkach z grupy kapitałowej przeliczeniu na pełne etaty na dzień 31.12.2022

Na dzień 31.12.2022 łączne zatrudnienie wyniosło 7 etatów.

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

VII. Inne informacje

Spółka zależna Lokaty Budowlane Dolna w 2022 r. dokonała sprzedaży lokalu o powierzchni 73,47m z tytułu zrealizowanej sprzedaży otrzymała przychód w kwocie 897 900,00 pln brutto.

Zarząd zakłada kontynuowanie działalności deweloperskiej w segmencie nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych. Obecnie spółka zależna Lokaty Budowlane Dolna wystawiła na sprzedaż 549 mkw. wynajętych lokali, znajdujących się w budynku Dolna 41 w Warszawie, a pozyskane środki po spłacie kredytów hipotecznych planuje przeznaczyć na zakup nowych działek budowlanych zlokalizowanych w Warszawie.

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

VIII. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2022 r.

Bilans skonsolidowany – aktywa

AKTYWA	31.12.2022	31.12.2021
A. AKTYWA TRWAŁE	13 439 835,69	12 637 525,63
I. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	0,00	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH	0,00	0,00
1. Wartość firmy - jednostki zależne	0,00	0,00
2. Wartość firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
III. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	2 480 805,87	1 678 495,81
1. Środki trwałe	1 242 369,81	1 248 955,53
a) grunty (w tym prawo do użytkowania wieczystego gruntu)	1 048 640,00	1 048 640,00
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	193 729,81	200 315,53
c) urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00
d) środki transportu	0,00	0,00
e) inne środki trwałe	0,00	0,00
2. Środki trwałe w budowie	1 238 436,06	82 253,92
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	347 286,36
IV. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
V. INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	10 194 900,00	10 194 900,00
1. Nieruchomości	9 500 000,00	9 500 000,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	694 900,00	694 900,00
a) w jednostkach powiązanych	694 900,00	694 900,00
- udziały lub akcje	694 900,00	694 900,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00

- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
VI. DŁUGOTRWĄŁE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	764 129,82	764 129,82
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	764 129,82	764 129,82
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B. AKTYWA OBROTOWE	4 567 666,10	5 083 194,75
I. ZAPASY	2 938 737,73	3 357 726,47
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	2 938 737,73	3 357 726,47
4. Towary	0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00
II. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	203 711,66	267 407,57
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dost. i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a) z tytułu dost. i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	203 711,66	267 407,57
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	36 574,67	40 038,61
- do 12 miesięcy	36 574,67	40 038,61
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	55 321,00	102 483,00
c) inne	111 815,99	124 885,96
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	335 072,96	543 562,87
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	335 072,96	543 562,87
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	178 069,58
- udziały i akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	178 069,58
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	335 072,96	365 493,29
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	335 072,96	365 493,29

- inne środki pieniężne	0,00	0,00
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	1 090 143,75	914 497,84
C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	0,00	0,00
D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	0,00	0,00
SUMA AKTYWÓW	18 007 501,79	17 720 720,38

Bilans skonsolidowany - pasywa

PASYWA	31.12.2022	31.12.2021
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	-12 316 663,97	-11 639 400,02
I. KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	14 429 932,00	14 429 932,00
II. KAPITAŁ (FUNDUSZ) ZAPASOWY	5 144 424,95	5 144 424,95
III. KAPITAŁ (FUNDUSZ) Z AKTUALIZACJI WYCENY	0,00	0,00
IV. POZOSTAŁE KAPITAŁY (FUNDUSZE) REZERWOWE	0,00	0,00
V. RÓŻNICE KURSOWE Z PRZELICZENIA	0,00	0,00
VI. ZYSK (STRATA) Z LAT UBIEGŁYCH	-31 213 756,97	-35 721 706,61
VII. ZYSK (STRATA) NETTO	-677 263,95	4 507 949,64
VIII. ODPISY Z ZYSKU NETTO W CIĄGU ROKU OBROTOWEGO (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B. KAPITAŁY MNIEJSZOŚCI	0,00	0,00
C. UJEMNA WARTOŚĆ JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH	0,00	0,00
I. Ujemna wartość - jednostki zależne	0,00	0,00
II. Ujemna wartość - jednostki współzależne	0,00	0,00
D. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	30 324 165,76	29 360 120,40
I. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	375 543,05	332 970,98
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	375 543,05	332 970,98
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00
II. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	22 844 607,79	22 013 149,76
1. Wobec jednostek powiązanych	15 248 149,76	15 248 149,76
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	7 596 458,03	6 765 000,00
a) kredyty i pożyczki	831 458,03	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e) inne	6 765 000,00	6 765 000,00
III. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	4 329 677,55	4 167 433,49
1. Wobec jednostek powiązanych	391 169,79	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	391 169,79	0,00
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00

a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	3 938 507,76	4 167 433,49
a) kredyty i pożyczki	3 022 925,64	3 335 735,69
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	56 244,06	88 675,64
- do 12 miesięcy	56 244,06	88 675,64
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy	20 000,00	20 000,00
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	154 944,52	47 171,83
h) z tytułu wynagrodzeń	29 073,32	6 326,06
i) inne	655 320,22	669 524,27
4. Fundusze specjalne	0,00	0,00
IV. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	2 774 337,37	2 846 566,17
1. Ujemna wartość firmy	1 160 223,04	1 314 919,48
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	1 614 114,33	1 531 646,69
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	1 614 114,33	1 531 646,69
SUMA PASYWÓW	18 007 501,79	17 720 720,38

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI W TYM:	2 041 176,00	16 034 290,33
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 996 980,86	16 034 290,33
II. Zmiana stanu produktów	0,00	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	44 195,14	0,00
B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	1 863 968,94	10 547 445,85
I. Amortyzacja	6 585,72	6 585,72
II. Zużycie materiałów i energii	638 065,48	4 383 383,29
III. Usługi obce	771 890,43	5 130 114,62
IV. Podatki i opłaty, w tym:	60 255,82	243 933,50
V. Wynagrodzenia	238 427,63	466 533,08
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	46 020,91	91 789,79
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	58 527,81	225 105,85
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	44 195,14	0,00
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	177 207,06	5 486 844,48
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	182 944,75	849 531,85
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	681 053,83
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00

IV. Inne przychody operacyjne	182 944,75	168 478,02
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	316 442,69	734 958,57
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	316 442,69	734 958,57
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)	43 709,12	5 601 417,76
G. PRZYCHODY FINANSOWE	0,00	9 900,00
I. Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
II. Odsetki	0,00	9 900,00
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00
H. KOSZTY FINANSOWE	678 401,00	446 061,14
I. Odsetki	434 800,11	433 489,53
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
III. Aktualizacji wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	243 600,89	12 571,61
I. ZYSK (STRATA) NA SPRZEDAŻY CAŁOŚCI LUB CZĘŚCI UDZIAŁÓW JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH	0,00	0,00
J. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (F+G-H/-I)	-634 691,88	5 165 256,62
K. ODPIS WARTOŚCI FIRMY	0,00	0,00
I. Odpis wartości firmy - jednostki zależne	0,00	0,00
II. Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
L. ODPIS UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY	0,00	0,00
I. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	0,00	0,00
II. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
M. ZYSK (STRATA) Z UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	0,00	0,00
N. ZYSK (STRATA) BRUTTO (J-K+L+/-M)	-634 691,88	5 165 256,62
O. PODATEK DOCHODOWY	42 572,07	657 306,98
_część bieżąca	0,00	600 406,00
_część odroczone	42 572,07	56 900,98
P. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00	0,00
R. ZYSKI (STRATY) MNIEJSZOŚCI	0,00	0,00
L. ZYSK (STRATA) NETTO (N-O-P+/-R)	-677 263,95	4 507 949,64

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

		od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk (strata) netto	-677 263,95	4 507 949,64
II.	Korekty razem	1 633 556,89	-4 321 942,63
1.	Zyski (straty) mniejszości	0,00	0,00
2.	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00

3.	Amortyzacja	6 585,72	6 585,72
4.	Odpisy wartości firmy	0,00	0,00
5.	Odpisy ujemnej wartości firm	-154 696,44	-154 696,44
6..	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
7.	Odsetki i udziały w zyskach	425 740,98	438 499,93
8.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
9.	Zmiana stanu rezerw	42 572,07	56 900,98
10.	Zmiana stanu zapasów	418 988,74	48 745,83
11.	Zmiana stanu należności	63 695,91	407 404,92
12.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	176 434,11	-61 165,54
13.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-247 874,71	-9 882 819,42
14.	Inne korekty	902 110,51	4 818 601,39
III.	Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej (I+/-II)	956 292,94	186 007,01
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I.	Wpływy	89 729,96	128 247,96
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	89 729,96	128 247,96
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
_	zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
_	dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
_	spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
_	odsetki	0,00	0,00
_	inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II.	Wydatki	925 754,35	568 451,26
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	925 754,35	398 451,26
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Na aktywa finansowe, w tym	0,00	170 000,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	170 000,00
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
_	nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
_	udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
4.	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-836 024,39	-440 203,30
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	Wpływy	770 000,00	0,00
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2.	Kredyty i pożyczki	770 000,00	0,00
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00

4.	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II.	Wydatki	920 688,88	1 005 809,10
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
3.	Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4.	Spłaty kredytów i pożyczek	714 815,44	567 309,17
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
8.	Odsetki	205 873,44	438 499,93
9.	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-150 688,88	-1 005 809,10
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	-30 420,33	-1 260 005,39
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-30 420,33	-1 260 005,39
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F.	Środki pieniężne na początek okresu	365 493,29	1 625 498,68
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	335 072,96	365 493,29
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

Wyszczególnienie	od 01.01.2022 do 31.12.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu	-11 639 400,02	-17 285 527,36
I.A. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu, po korektach	-11 639 400,02	-17 285 527,36
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	14 429 932,00	14 429 932,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	14 429 932,00	14 429 932,00
2. (uchylona)	-	-
3. (uchylona)	-	-
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	5 144 424,95	5 144 469,27
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	-44,32
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	44,32
_wyłączenie z konsolidacji Spółki Rybnicka -likwidacja	0,00	44,32
4.2. Stan kapitału (funduszu) na koniec okresu	5 144 424,95	5 144 424,95
5.Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	-7 644,08
5.1 Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	0,00	7 644,08
_wyłączenie z konsolidacji Spółki Rybnicka -likwidacja	0,00	7 644,08
5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
6.1 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

6.2. Pozostałe kapitał (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
7. Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00
8. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-35 721 706,61	-35 308 050,48
8.1 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	4 507 949,64	0,00
_korekty błędów	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
8.2 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	4 507 949,64	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	4 507 949,64	0,00
_pokrycie straty z lat ubiegłych	4 507 949,64	0,00
8.3 Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
8.4 Strata z lat ubiegłych na początek okresu	35 721 706,61	35 308 050,48
_korekty błędów	0,00	0,00
_zmiana przyjętych zasad (polityki rachunkowości)	0,00	0,00
8.5 Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach w tym:	35 721 706,61	35 308 050,48
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	1 544 234,07
_Zwiększenia Przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	1 544 234,07
b) zmniejszenie (z tytułu)	4 507 949,64	1 130 577,94
_pokrycie straty z lat ubiegłych	4 507 949,64	0,00
_Wyłączenie z konsolidacji Spółki Rybnicka - likwidacja	0,00	1 130 577,94
8.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	31 213 756,97	35 721 706,61
8.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-31 213 756,97	-35 721 706,61
9. Wynik netto	-677 263,95	4 507 949,64
- zysk netto	0,00	4 507 949,64
- strata netto	677 263,95	0,00
- odpisy z zysku	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu	-12 316 663,97	-11 639 400,02
III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	-12 316 663,97	-11 639 400,02