



**KWARTALNE JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ZA OKRES
01.01.2023-31.03.2023**



Warszawa, 15 maja 2023 r.

JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I KWARTAŁ 2023 R.

Spis treści

1.	Podstawowe informacje o Spółce	3
1.1.	Dane Spółki	3
1.2.	Zarząd	3
1.3.	Rada Nadzorcza	3
1.4.	Akcjonariat	3
1.5.	Kapitał zakładowy	4
1.6.	Strategia rozwoju Grupy Kapitałowej	4
2.	Informacja o zasadach przyjętych przy sporządzaniu jednostkowego raportu kwartalnego, w tym informacje o zmianie zasad (polityki) rachunkowości opis prowadzonej ewidencji księgowej	5
3.	Jednostkowe sprawozdanie finansowe za I kwartał 2023 r.	9
4.	Informacja o zasadach przyjętych przy sporządzaniu skonsolidowanego raportu kwartalnego, w tym informacje o zmianie zasad (polityki) rachunkowości	14
5.	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I kw. 2023 r.	18
6.	Grupa kapitałowa	24
6.1.	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	24
6.2.	W przypadku gdy emitent tworzy grupę kapitałową i nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych lub skonsolidowane sprawozdania finansowe nie obejmują danych wszystkich jednostek zależnych – wskazanie przyczyn niesporządzania sprawozdań skonsolidowanych przez podmiot dominujący lub przyczyn zwolnienia z konsolidacji w odniesieniu do każdej jednostki zależnej nieobjętej konsolidacją	26
6.3.	W przypadku gdy emitent tworzy grupę kapitałową i nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych lub skonsolidowane sprawozdania finansowe nie obejmują danych wszystkich jednostek zależnych – wybrane dane finansowe wszystkich jednostek zależnych emitenta nieobjętych konsolidacją, zawierające podstawowe pozycje kwartalnego sprawozdania finansowego	26
7.	Komentarz Emitenta na temat okoliczności i zdarzeń istotnie wpływających na działalność emitenta, jego sytuację finansową i wyniki osiągnięte w danym kwartale	26
8.	Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania publikowanych prognoz	29
9.	Informacje na temat aktywności podejmowanej przez Zarząd w obszarze prowadzonej działalności, w szczególności poprzez działania nastawione na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie w danym kwartale	29
10.	Opis stanu realizacji działań i inwestycji Emitenta oraz harmonogram ich realizacji, o których Emitent informował w dokumencie informacyjnym	29
11.	Informacja dotycząca liczby osób zatrudnionych przez Emitenta w przeliczeniu na pełne etaty	29

**JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I
KWARTAŁ 2023 R.**

1. Podstawowe informacje o Spółce

1.1. Dane Spółki

Firma:	Lokaty Budowlane
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Popularna 19/Lok.2 02-473 Warszawa
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:	0000313202

1.2. Zarząd

Na dzień 31 marca 2023 r. skład Zarządu Spółki przedstawiał się następująco:

Imię i nazwisko	Stanowisko
Marek Kwiatkowski	Prezes Zarządu

1.3. Rada Nadzorcza

Na dzień 31 marca 2023 r. skład Rady Nadzorczej Spółki przedstawiał się następująco:

Imię i nazwisko	Stanowisko	Data rozpoczęcia kadencji
Wanda Kwiatkowska	Przewodnicząca Rady Nadzorczej	28 czerwca 2019
Daniel Gąsiorowski	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	28 czerwca 2019
Georgi Rozenchwajg	Członek Rady Nadzorczej	28 czerwca 2019
Dominik Dudziński	Członek Rady Nadzorczej	28 czerwca 2019
Elżbieta Wanat-Połeć	Członek Rady Nadzorczej	21 września 2021

1.4. Akcjonariat

Struktura akcjonariatu na dzień bilansowy 31 marca 2023 r., uwzględniająca akcjonariuszy posiadających co najmniej 5 % głosów na Walnym Zgromadzeniu przedstawia się następująco:

akcjonariusz	liczba akcji	udział % w kapitale	udział % w głosach
Marek Kwiatkowski	21 438 010	48,42	48,42
Efraim Sagi	10 969 479	24,77	24,77
Tali Sagi	9 580 588	21,64	21,64
Pozostali	1 403 358	5,17	5,17
Razem	44 276 975	100,00	100,00

JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I KWARTAŁ 2023 R.

1.5. Kapitał zakładowy

Na dzień bilansowy kapitał zakładowy Spółki wynosi 14 168 632,00 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)
- 1 100 000 akcji zwykłych na okaziciela serii E
- 36 388 400 akcji zwykłych na okaziciela serii F
- 4 447 222 akcji zwykłych na okaziciela serii G

1.6 Strategia rozwoju Grupy Kapitałowej

Emitent w dniu 11 maja 2022 r. komunikatem ESPI 2/2022 opublikował aktualizację strategii rozwoju Grupy Kapitałowej. Dotychczasowa działalność grupy kapitałowej koncentrowała się na działalności deweloperskiej oraz na wynajmie nieruchomości komercyjnych, które zostały wybudowane przez spółki z grupy w ramach projektów deweloperskich. Od 2007 roku Emitent realizował budowy budynków mieszkalnych, usługowo-handlowych, mieszkalno-usługowych oraz domów jednorodzinnych, a także był właścicielem obiektu hotelowego.

Emitent obserwuje na rynku nieruchomości 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.

Emitent analizując sytuację na rynku nieruchomości wskazuje, że na rynku domów jednorodzinnych coraz większą popularność zdobywają technologie alternatywne do technologii murowanej. Zaletą np. domów modułowych jest szybki proces inwestycyjny oraz niższe koszty. Emitent planuje zwiększać skalę na tym rynku poprzez współpracę z producentem drewnianych domów modułowych Wood Core House Sp. z o. o. (WCH).

1. Działalność deweloperska

Zarząd Emitenta zakłada kontynuowanie działalności deweloperskiej w segmencie nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych. Obecnie spółka zależna Emitenta wystawiła na sprzedaż 515 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 Zarząd Emitenta oczekuje na wydanie decyzji o warunkach zabudowy budynku usługowego, który planuje wybudować na swojej działce przy ulicy Okrętowej w Warszawie Spółka zależna emitenta

Zarząd emitenta pozyskał inwestora finansowego, który objął 50% udziałów w Spółce zależnej Lokaty Budowlane Chłodna spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Spółka ta będzie prowadzona pod firmą Lokaty Budowlane Domy Mobilne. Udziałowcem pozostałych 50% są Lokaty Budowlane S.A.

W wyniku podjętego aktu notarialnego w dniu 21 grudnia 2022 r. Spółka dominująca Lokaty Budowlane S.A. zobowiązała się do wniesienia wkładu niepieniężnego w postaci czterech domków modułowych o łącznej powierzchni 120 mkw i o wartości 612 426,25 PLN natomiast inwestor wniesie wkład pieniężny w wysokości 600 000,00 PLN. Do dnia 31.03.2023 inwestor dokonał wpłaty 400 000,00 PLN natomiast podmiot Lokaty Budowlane S.A. przekazał dwa domki modułowe.

JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I KWARTAŁ 2023 R.

2. Budowa i sprzedaż domów modułowych

Emitent zawarł umowę ramową z WCH, który jest producentem domów modułowych o konstrukcji drewnianej i dostarcza na rzecz Emitenta swoje konstrukcje, natomiast Emitent odpowiedzialny jest za promocję, sprzedaż i montaż domów na zamówienie klientów. Obecnie Emitent 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, gdzie również powstało biuro sprzedaży. Domy będą stanowiły stałą wystawę domów ekspresowych, natomiast docelowo 4 domy wraz z działkami mają zostać sprzedane w perspektywie kilkuletniej.

Zarząd Emitenta ocenia, że potencjalny popyt na nową usługę może być wysoki dzięki korzystnemu otoczeniu rynkowemu. Historycznie wysokie ceny mieszkań w Warszawie i pandemia COVID-19, która upowszechniła pracę zdalną, zapoczątkowały trend poszukiwania działek i budowania domów poza miastem. Ponadto proces budowlany dla domów modułowych jest stosunkowo krótki i dzięki temu tańszy w porównaniu z tradycyjną technologią.

3. Produkcja modelu turystycznego domu według własnego projektu

Emitent poprzez nową spółkę celową z udziałem inwestora planuje uruchomić w Świącicach nową halę magazynowo - produkcyjną, w której będzie produkować małe domy turystyczne według własnego projektu o powierzchni zabudowy ok. 35 mkw. i powierzchni użytkowej ok. 50 mkw. w lokalizacjach turystycznych, które będą przeznaczone na wynajem lub sprzedaż.

Zapisy Ustawy z dnia 17 września 2021 roku o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz.U. 2021 poz. 1986 roku, umożliwiające budowę domu do 70m² bez konieczności uzyskania wcześniejszego pozwolenia na budowę może dodatkowo wpłynąć na zainteresowanie klientów takim rozwiązaniem.

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

Księgi rachunkowe dla spółki Lokaty Budowlane S.A. 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 wchodzić 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.

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

JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I KWARTAŁ 2023 R.

- ✓ 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.

Wypożyczenie 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

JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I KWARTAŁ 2023 R.

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 jednostkowym 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.

JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I KWARTAŁ 2023 R.

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 odroczone w rachunku zysków i strat stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresu sprawozdawczego.

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią. W rachunku przepływów pieniężnych wykazuje się dane za bieżący i poprzedni rok obrotowy.

W przypadku sporządzania rachunku przepływów pieniężnych za inny okres sprawozdawczy, rachunek ten sporządza się za bieżący okres sprawozdawczy i analogiczny okres sprawozdawczy poprzedniego roku obrotowego.

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

Dla właściwego określenia wartości przepływów pieniężnych ustala się następujące definicje:

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

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

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

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

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

**JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I
KWARTAŁ 2023 R.**

3. Jednostkowe sprawozdanie finansowe za I kwartał 2023 r.

Bilans jednostkowy – aktywa

AKTYWA	31.03.2023	31.03.2022
A. AKTYWA TRWAŁE	21 107 375,74	21 373 945,08
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	2 208 958,84	2 023 489,03
1. Środki trwałe	1 240 723,38	1 247 309,10
2. Środki trwałe w budowie	968 235,46	540 445,57
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	235 734,36
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
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	2 281 313,03	2 223 068,45
I. ZAPASY	6 394,43	35 124,53
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	6 394,43	35 124,53
II. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	2 209 490,01	1 927 586,33
1. Należności od jednostek powiązanych	2 112 222,72	1 813 602,72
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	97 267,29	113 983,61
III. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	41 715,55	180 603,72
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	41 715,55	180 603,72
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	23 713,04	79 753,87
C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	0,00	0,00
D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	0,00	0,00

**JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I
KWARTAŁ 2023 R.**

SUMA AKTYWÓW	23 388 688,77	23 597 013,53
---------------------	----------------------	----------------------

Bilans jednostkowy – pasywa

PASYWA	31.03.2023	31.03.2022
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	-16 153 779,34	-15 973 799,00
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	-32 585 452,59	-32 350 738,99
VI. ZYSK (STRATA) NETTO	69 304,45	14 571,19
VII. ODPISY Z ZYSKU NETTO W CIĄGU ROKU OBROTOWEGO (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	39 542 468,11	39 570 812,53
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
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
II. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	30 164 101,63	30 993 524,50
1. Wobec jednostek powiązanych	29 743 433,14	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	400 000,00
III. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	7 319 243,68	6 447 274,52
1. Wobec jednostek powiązanych	7 210 977,05	6 308 583,08
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	108 266,63	138 691,44
4. Fundusze specjalne	0,00	0,00
IV. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	1 683 579,75	1 797 042,53
1. Ujemna wartość firmy	1 121 548,93	1 276 245,37
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	562 030,82	520 797,16
SUMA PASYWÓW	23 388 688,77	23 597 013,53

**JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I
KWARTAŁ 2023 R.**

Jednostkowy rachunek zysków i strat

	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI, W TYM:	94 371,63	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	94 371,63	0,00
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	22 687,25	24 118,92
I. Amortyzacja	1 646,43	1 646,43
II. Zużycie materiałów i energii	2 312,37	3 009,46
III. Usługi obce	15 781,47	10 141,00
IV. Podatki i opłaty	348,60	5 059,10
V. Wynagrodzenia	0,00	0,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	0,00	0,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	2 598,38	4 262,93
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	71 684,38	-24 118,92
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	38 675,52	38 690,11
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	38 675,52	38 690,11
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	0,52	0,00
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	0,52	0,00
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)	110 359,38	14 571,19
G. PRZYCHODY FINANSOWE	0,00	0,00
I. Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
II. Odsetki	0,00	0,00
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	41 054,93	0,00
I. Odsetki	41 054,93	0,00
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	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)	69 304,45	14 571,19
J. PODATEK DOCHODOWY	0,00	0,00
- część bieżąca	0,00	0,00
- część odroczone	0,00	0,00
K. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00	0,00
L. ZYSK (STRATA) NETTO (I-J-K)	69 304,45	14 571,19

**JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I
KWARTAŁ 2023 R.**

Jednostkowe przepływy pieniężne

		od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk (strata) netto	69 304,45	14 571,19
II.	Korekty razem	999 882,65	-114 692,08
1.	Amortyzacja	1 646,43	1 646,43
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3.	Odsetki i udziały w zyskach	41 054,93	0,00
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
5.	Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00
6.	Zmiana stanu zapasów	-6 394,43	-35 124,53
7.	Zmiana stanu należności	-492,00	-9 946,00
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	1 011 339,32	35 350,41
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-47 271,60	-67 928,28
10.	Inne korekty	0,00	-38 690,11
III.	Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej (I+/-II)	1 069 187,10	-100 120,89
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I.	Wpływy	0,00	41 622,98
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	41 622,98
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Z aktywów finansowych	0,00	0,00
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II.	Wydatki	29 799,40	344 452,78
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	29 799,40	344 452,78
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Na aktywa finansowe	0,00	0,00
4.	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-29 799,40	-302 829,80
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	Wpływy	0,00	400 000,00
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2.	Kredyty i pożyczki, w tym zwrócone pożyczki	0,00	400 000,00
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4.	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II.	Wydatki	1 043 740,30	0,00
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	1 002 685,37	0,00
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00

**JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I
KWARTAŁ 2023 R.**

7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
8.	Odsetki od kredytu	41 054,93	0,00
9.	Inne wydatki finansowe - pożyczki udzielone	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-1 043 740,30	400 000,00
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	-4 352,60	-2 950,69
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	-4 352,60	-2 950,69
F.	Środki pieniężne na początek okresu	46 068,15	5 484,83
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D)	41 715,55	2 534,14

Jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym

Wyszczególnienie	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu	-16 223 083,79	-15 988 370,19
- 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	-16 223 083,79	-15 988 370,19
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
- zwiększenia	0,00	0,00
- zmniejszenia	0,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	14 168 632,00	14 168 632,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	2 193 736,80	2 193 736,80
2.1 Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00
- zwiększenia	0,00	0,00
- zmniejszenia	0,00	0,00
2.2. Stan kapitału (funduszu) na koniec okresu	2 193 736,80	2 193 736,80
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
3.1 Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
- zwiększenia	0,00	0,00
- zmniejszenia	0,00	0,00
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
4.1 Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
- zwiększenia	0,00	0,00
- zmniejszenia	0,00	0,00
4.2. Pozostałe kapitał (fundusze) rezerwowe na koniec roku	0,00	0,00
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-32 350 738,99	-32 482 991,45
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	132 252,46
_zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
_korekta błędów	0,00	0,00
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	132 252,46
a) zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	132 252,46
_Przeznaczenie zysku na pokrycie strat z lat ubiegłych	0,00	132 252,46

**JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I
KWARTAŁ 2023 R.**

5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	32 350 738,99	32 482 991,45
_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:	32 350 738,99	32 482 991,45
a) zwiększenia (z tytułu)	234 713,60	0,00
_przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	234 713,60	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	132 252,46
_pokrycie straty z zysku 2021	0,00	132 252,46
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	32 585 452,59	32 350 738,99
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-32 585 452,59	-32 350 738,99
6. Wynik netto	69 304,45	14 571,19
- zysk netto	69 304,45	14 571,19
- strata netto	0,00	0,00
- odpisy z zysku	0,00	0,00
III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu	Proponowanego	
podziału zysku (pokrycia straty)	-16 153 779,34	-15 973 799,00

4. Informacja o zasadach przyjętych przy sporządzaniu skonsolidowanego raportu kwartalnego, w tym informacje o zmianie zasad (polityki) rachunkowości

Przedłożone skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy sporządzono na dzień 31 marca 2023 r. na podstawie przepisów zawartych w załączniku nr 3 (§5 pkt.4) do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu. Sporządzone sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 1 stycznia do 31 marca 2023 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzono w oparciu o sprawozdania jednostki dominującej i jednostek zależnych, tj. tych podmiotów, których dane finansowe są istotne z punktu widzenia całokształtu działalności grupy.

Wyjątek stanowi spółka Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.k.a., gdzie rok obrotowy rozpoczął się 1 listopada 2021 roku i zakończył się 31 października 2022 roku. Dla zachowania porównywalności danych finansowych i okresów rozliczeniowych przyjęto w skonsolidowanym sprawozdaniu dane finansowe spółki Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A. za okres od 1 stycznia do 31 marca 2023 roku.

Konsolidacji dokonano metodą pełną zgodnie z zapisami art.60 ustawy o rachunkowości, dokonując stosownych wyłączeń i korekt. Za okres porównawczy przyjęto dane finansowe za poprzedni rok obrotowy tj. za okres od 1 stycznia do 31 marca 2022 roku.

Opis prowadzonej ewidencji księgowej

Księgi rachunkowe dla podmiotów tworzących grupę kapitałową, wymienionych w punkcie 7 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:

JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I KWARTAŁ 2023 R.

- ✓ 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 mieszczące 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.

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

Stawki amortyzacyjne stosowane 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.

JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I KWARTAŁ 2023 R.

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.

JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I KWARTAŁ 2023 R.

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 odroczone.

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 grupy kapitałowej, 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.

JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I**KWARTAŁ 2023 R.**

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.

5. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I kw. 2023 r.**Bilans skonsolidowany – aktywa**

AKTYWA	31.03.2023	31.03.2022
A. AKTYWA TRWAŁE	13 611 059,61	12 982 518,85
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	2 652 029,79	2 023 489,03
1. Środki trwałe	1 240 723,38	1 247 309,10
2. Środki trwałe w budowie	1 411 306,41	540 445,57
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	235 734,36
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	
3. Długoterminowe aktywa finansowe	694 900,00	694 900,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
VI. 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	3 324 847,94	3 847 518,25
I. ZAPASY	2 951 107,44	3 321 119,94
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	2 938 737,73	3 273 115,95
4. Towary	0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy i usługi	12 369,71	48 003,99
II. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	304 785,36	228 426,19
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00

**JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I
KWARTAŁ 2023 R.**

2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	304 785,36	228 426,19
III. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	68 955,14	297 972,12
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	68 955,14	297 972,12
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	1 046 551,94	1 150 148,18
C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	0,00	0,00
D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	0,00	0,00
SUMA AKTYWÓW	17 982 459,49	17 980 185,28

Bilans skonsolidowany - pasywa

PASYWA	31.03.2023	31.03.2022
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	-12 452 981,89	-11 754 251,06
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	-31 891 020,92	-31 300 307,55
VII. ZYSK (STRATA) NETTO	-136 317,92	-28 300,46
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	375 543,05	332 970,98
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
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
II. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	22 858 927,15	22 413 149,76
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	7 610 777,39	7 165 000,00
III. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	4 465 307,92	4 139 189,56
1. Wobec jednostek powiązanych	491 169,79	0,00
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	3 974 138,13	4 139 189,56
4. Fundusze specjalne	0,00	0,00
IV. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	2 735 663,26	2 849 126,04
1. Ujemna wartość firmy	1 121 548,93	1 276 245,37
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	1 614 114,33	1 572 880,67
SUMA PASYWÓW	17 982 459,49	17 980 185,28

**JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I
KWARTAŁ 2023 R.**

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI W TYM:	218 060,50	243 132,44
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	218 060,50	243 132,44
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	229 595,77	250 056,66
I. Amortyzacja	19 267,93	1 646,43
II. Zużycie materiałów i energii	99 436,64	144 631,30
III. Usługi obce	82 186,10	55 028,86
IV. Podatki i opłaty	1 049,50	7 381,10
V. Wynagrodzenia	20 550,42	31 116,96
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	4 208,73	5 943,63
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	2 896,45	4 308,38
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	-11 535,27	-6 924,22
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	63 217,56	65 530,16
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	63 217,56	65 530,16
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	6 182,84	44 153,90
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	6 182,84	44 153,90
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	45 499,45	14 452,04
G. PRZYCHODY FINANSOWE	0,00	0,00
I. Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
II. Odsetki	0,00	0,00
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	181 817,37	42 752,50
I. Odsetki	139 317,37	42 752,50
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
III. Aktualizacji wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	42 500,00	0,00
I. ZYSK (STRATA) NA SPRZEDAŻY CAŁOŚCI LUB CZĘŚCI UDZIAŁÓW JEDNOSTEK	0,00	0,00

**JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I
KWARTAŁ 2023 R.**

PODPORZĄDKOWANYCH		
J. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ	-136 317,92	-28 300,46
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)	-136 317,92	-28 300,46
O. PODATEK DOCHODOWY	0,00	0,00
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)	-136 317,92	-28 300,46

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

		od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk (strata) netto	-136 317,92	-28 300,46
II.	Korekty razem	161 278,36	-234 174,27
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	19 267,93	1 646,43
4.	Odpisy wartości firmy	0,00	0,00
5.	Odpisy ujemnej wartości firm	38 674,11	38 674,11
6..	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
7.	Odsetki i udziały w zyskach	137 219,91	41 622,98
8.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
9.	Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00
10.	Zmiana stanu zapasów	-12 369,71	-26 559,32
11.	Zmiana stanu należności	-101 073,70	-140 585,25
12.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	78 931,23	211 340,16
13.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	4 917,70	-173 678,70
	Inne korekty	-4 289,11	-186 634,68
III.	Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej (I+/-II)	24 960,44	-262 474,73
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I.	Wpływy	0,00	41 622,98
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	41 622,98
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Z aktywów finansowych	0,00	0,00
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00

**JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I
KWARTAŁ 2023 R.**

II.	Wydatki	190 491,85	344 452,78
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	190 491,85	344 452,78
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Na aktywa finansowe	0,00	0,00
4.	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-190 491,85	-302 829,80
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	Wpływy	0,00	400 000,00
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2.	Kredyty i pożyczki, w tym zwrócone pożyczki	0,00	400 000,00
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4.	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II.	Wydatki	100 586,41	83 945,11
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.	Spląty kredytów i pożyczek	41 222,61	41 192,61
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	59 363,80	42 752,50
9.	Inne wydatki finansowe - pożyczki udzielone	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-100 586,41	316 054,89
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	-266 117,82	-249 249,64
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-266 117,82	-249 249,64
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F.	Środki pieniężne na początek okresu	335 072,96	369 152,18
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	68 955,14	119 902,54
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

Wyszczególnienie	od 01.01.2023 do 31.03.2023	od 01.01.2022 do 31.03.2022
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu	-12 316 663,97	-11 725 950,60
_zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
_korekta błędów	0,00	0,00
I.A. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu, po korektach	-12 316 663,97	-11 725 950,60
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
_zwiększenia	0,00	0,00
_zmniejszenia	0,00	0,00

**JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I
KWARTAŁ 2023 R.**

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	5 144 424,95
4.1. Zmiany kapitału zapasowego	0,00	0,00
_zwiększenia	0,00	0,00
_zmniejszenia	0,00	0,00
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	0,00
5.1 Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
_zwiększenia	0,00	0,00
_zmniejszenia	0,00	0,00
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
- zwiększenia	0,00	0,00
- zmniejszenia	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	-31 213 756,97	-31 300 307,55
8.1 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
_zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
_korekta błędów	0,00	0,00
8.2 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a) zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00
_Przeznaczenie zysku na pokrycie strat z lat ubiegłych	0,00	0,00
8.3 Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
8.4 Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-31 213 756,97	31 300 307,55
_zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
_korekta błędów	0,00	0,00
8.5 Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach w tym:	-31 213 756,97	31 300 307,55
a) zwiększenia (z tytułu)	-677 263,95	0,00
_przeniesienie starty za 2022 r. do pokrycia	-677 263,95	0,00
b) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00
_Pokrycie straty z lat ubiegłych	0,00	0,00
8.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-31 891 020,92	31 300 307,55
8.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-31 891 020,92	-31 300 307,55
9. Wynik netto	-136 317,92	-28 300,46
- zysk netto	0,00	0,00
- strata netto	136 317,92	28 300,46
- odpisy z zysku	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu	-12 452 981,89	-11 754 251,06
III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	-12 452 981,89	-11 754 251,06

**JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I
KWARTAŁ 2023 R.**

6. Grupa kapitałowa

6.1. 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 marca 2023 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. Wiosenna 3E, 05-860 Świącice

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 w I kwartale 2023 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%

**JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I
KWARTAŁ 2023 R.**

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%
Marek Kwiatkowski*	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.

Aktualnie Spółka pozyskała inwestora, który otrzyma 50% udziałów.

Informacja ta nie jest wykazywana w bieżącym raporcie z uwagi na brak zarejestrowania zmian w KRS.

Podmiot otrzyma wkład niepieniężny w postaci dwóch domków modułowych oraz wkład pieniężny w wysokości 400 000,00PLN.

Spółka w przyszłych okresach planuje wynajmować otrzymane Środki trwałe i planuje zainwestować otrzymane wpłaty.

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%

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

6.1.5 Lokaty Budowlane Dolna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

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

**JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I
KWARTAŁ 2023 R.**

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 oraz przeznaczyła pod wynajem powierzchnię 595m². Spółka zależna podpisała długoterminowe umowy z pięcioma podmiotami na wynajem powierzchni 549 m² oraz części parkingu pod paczkomat i działalność gastronomiczną. Spółka 11 października 2022 r. zrealizowała sprzedaż powierzchni 73,47 m² za kwotę 730 tys. zł netto.

W przypadku gdy emitent tworzy grupę kapitałową i nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych lub skonsolidowane sprawozdania finansowe nie obejmują danych wszystkich jednostek zależnych – wskazanie przyczyn niesporządzania sprawozdań skonsolidowanych przez podmiot dominujący lub przyczyn zwolnienia z konsolidacji w odniesieniu do każdej jednostki zależnej nieobjętej konsolidacją

Nie dotyczy. Emitent publikuje skonsolidowane sprawozdania finansowe.

6.2 W przypadku gdy emitent tworzy grupę kapitałową i nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych lub skonsolidowane sprawozdania finansowe nie obejmują danych wszystkich jednostek zależnych – wybrane dane finansowe wszystkich jednostek zależnych emitenta nieobjętych konsolidacją, zawierające podstawowe pozycje kwartalnego sprawozdania finansowego

Nie dotyczy. Emitent publikuje skonsolidowane sprawozdania finansowe.

7. Komentarz Emitenta na temat okoliczności i zdarzeń istotnie wpływających na działalność emitenta, jego sytuację finansową i wyniki osiągnięte w danym kwartale

10.1 Komentarz do wyników jednostkowych

Spółka zamknęła I kwartał 2023 roku stratą netto w wysokości – 69 304,45 PLN.

Istotne pozycje w bilansie Spółki

Rzeczowe aktywa trwałe

Główne pozycje stanowią grunty w Świącicach zlokalizowane przy obiekcie hotelowym, na których została podjęta nowa inwestycja w postaci budowy domków modułowych, ponadto pozycja ta obejmuje część lokalu biurowego przy ulicy Popularnej 19. Łączna wartość księgowa rzeczowych aktywów trwałych to kwota 2.208.958,84 PLN. 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

JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I KWARTAŁ 2023 R.

część płatności została rozłożona na raty. Ponadto podmiot dokonał w IV kwartale 2022 r. przeniesienia 2 domków o wartości 300 000,00 PLN w zamian za udziały w Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o., które nie zostały jeszcze zarejestrowane przez KRS.

Inwestycje długoterminowe

Dotyczą udziałów Spółki w jednostkach zależnych, których wartość księgowa wynosi 13.656.552,05 PLN i pożyczek długoterminowych udzielonych podmiotom powiązanym w kwocie 4.477.735,03 PLN. Łącznie jest kwota o wartości 18.134.287,08 PLN.

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Rozliczenia te dotyczą odroczonego podatku dochodowego. Jest to kwota 764.129,82 PLN.

Należności krótkoterminowe

Dotyczą między innymi: rozliczeń wewnętrznych z podmiotami powiązanymi, rozliczeń publiczno-prawnych z tytułu podatku VAT i innych. Łącznie jest to kwota 2.209.490,01 PLN.

Inwestycje krótkoterminowe

W pozycji inwestycji krótkoterminowych wykazane są środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych spółki w kwocie 41.715,55 PLN.

Krótkoterminowe rozliczenie międzyokresowe

Dotychczas wykazywane nakłady poniesione przez spółkę na rzecz spółek celowych zostały zafakturowane. W rozliczeniach międzyokresowych wykazane zostały ubezpieczenia majątkowe Spółki oraz VAT, łącznie jest to kwota 23.713,04 PLN.

Zobowiązania długoterminowe

Na zobowiązania długoterminowe składają się zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek (wraz z odsetkami) od głównych akcjonariuszy Spółki (15.248.149,76 PLN) oraz pożyczek wewnątrzgrupowych o wartości 14.245.465,38 PLN oraz pożyczek od podmiotów zewnętrznych o wartości 420 668,49 PLN łączna wartość zobowiązań długoterminowych to kwota 30.164.101.63 PLN.

W latach 2021-2022 podjęto decyzję o nie naliczaniu odsetek od otrzymanych pożyczek od właścicieli.

Zobowiązania krótkoterminowe

Dotyczą przede wszystkim zobowiązań wewnątrzgrupowych w kwocie 7.210.977,05 PLN. Zobowiązania wewnątrzgrupowe są między innymi wynikiem przejęcia wykupu obligacji serii D i E przez spółkę zależną Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o., a wykup stanowi przeniesienie na obligatariusza prawa własności do 853 m² powierzchni użytkowej z obiektu przy ulicy Dolnej w Warszawie w ramach zawartej oraz zrealizowanej umowy przedwstępnej sprzedaży. Pozycja ta obejmuje inne zobowiązania o okresie spłaty do jednego roku z tytułu dostaw i usług, podatków i ubezpieczeń społecznych, wynagrodzeń i innych zobowiązań wykazanych w bilansie jednostkowym na podstawie zapisów w ewidencji księgowej Spółki. Łącznie jest to kwota 7.319.243,68 PLN.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Dotyczą ujemnej wartości firmy powstałej w wyniku przejęcia majątku spółki Osiedle Poniatowskie Sp. z o.o. (pomniejszonej o zobowiązania) o wartości 16.499.487,76 PLN za cenę 11.644.288,80 PLN (emisja akcji serii F). Kwota wykazana na koniec okresu sprawozdawczego to 1.121.548,93 PLN. Kwota 562.030,82 PLN dotyczy wpłaconych zaliczek na poczet sprzedaży pozostałej części lokalu przy ulicy Popularnej 19/2, łącznie jest to kwota 1.683.579,75 PLN.

10.2 Komentarz do wyników skonsolidowanych

Grupa zamknęła I kwartał roku 2023 stratą w kwocie – 136.317,92 PLN.

Spółka zależna Emitenta wynajęła powierzchnię niesprzedaną w inwestycji Dolna z czego osiąga przychody. Miesięczny przychód z tytułu najmu kształtuje się na poziomie 45 000 zł netto miesięcznie. Spółka nie wyklucza sprzedaży w przyszłości aktualnie wynajmowanej części budynku o powierzchni 515 m², a potencjalny przychód z tytułu przyszłej transakcji szacuje na kwotę 6.545.000 zł.

JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I KWARTAŁ 2023 R.

Istotne pozycje w bilansie Grupy:

Aktywa rzeczowe

Istotnymi składnikami aktywów trwałych są nieruchomości gruntowe, które zostały zapłacone. 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.

Zapasy

Pozycja zapasów wykazana w skonsolidowanym bilansie to wyroby gotowe o wartości 2.838.737,73 PLN oraz zaliczki na dostawy i usługi w kwocie 13.369,71 PLN

Należności krótkoterminowe

Dotyczą należności z tytułu świadczonych usług, z tytułu podatków (w tym VAT) i innych rozliczeń. Łącznie jest to kwota 304.785,36 PLN.

Inwestycje krótkoterminowe

Obejmują środki pieniężne w kasach i na rachunkach bankowych podmiotów objętych konsolidacją. Wartość środków pieniężnych będących w dyspozycji podmiotów objętych konsolidacją na dzień 31.03.2023 wynosi 68.955,14 PLN.

Zobowiązania długoterminowe

Na zobowiązania długoterminowe składają się zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek (wraz z odsetkami) od głównych akcjonariuszy Spółki oraz z tytułu pożyczki od osób fizycznych o okresie spłaty powyżej jednego roku.

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

Łączna wartość zobowiązań długoterminowych to kwota 22.858.927,15 PLN.

Zobowiązania krótkoterminowe

Pozostałe zobowiązania dotyczą pożyczek, kredytów, dostaw i usług, podatków i ubezpieczeń społecznych, wynagrodzeń, opłat rezerwacyjnych i innych zobowiązań wobec podmiotów pozostałych wykazanych w bilansie skonsolidowanym na podstawie zapisów w ewidencji księgowej jednostek objętych konsolidacją. Łącznie jest to kwota 4.465.307,92 PLN.

Rozliczenia międzyokresowe

Dotyczą ujemnej wartości firmy (omówiona przy jednostkowym sprawozdaniu finansowym) oraz sprzedaży aktywów rzeczowych i finansowych grupy.

Na wartość wykazaną w skonsolidowanym bilansie grupy w kwocie 2.735.663,26 składa się:

1. Ujemna wartość firmy – 1.121.548,93 PLN. Zaliczki do umowy przedwstępnej sprzedaży pozostałej części lokalu przy Popularnej 19/2. Łącznie jest to kwota 562.030,82 PLN.
2. Wpływy z tytułu zaliczek wpłaconych do umów wstępnych sprzedanych lokali z inwestycji przy ulicy Chłodnej w Warszawie (dotyczy umów, gdzie nie nastąpiło jeszcze przeniesienie prawa własności do lokali i garaży). Jest to kwota 1.052.083,51 PLN.
3. Wpływy z tytułu przedsprzedaży powierzchni użytkowej z budowanego obiektu przy ulicy Dolnej w Warszawie. Zadażkowane kwoty wykazywane w pozycji rozliczenia międzyokresowe przychodów zostały w całości rozliczone dokonując transakcji przeniesienia prawa własności w ramach umowy przedwstępnej.

Kapitały własne

Kapitały własne grupy kapitałowej na koniec I kwartału 2023 r. wyniosły –12.452.981,89 PLN. Grupie kapitałowej udało się zmniejszyć ujemne kapitały własne w związku odnotowanym zyskiem w 2021 z tytułu częściowej sprzedaży inwestycji.

**JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I
KWARTAŁ 2023 R.**

8. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania publikowanych prognoz

Emitent nie publikował prognoz na 2023 r. i lata następne.

9. Informacje na temat aktywności podejmowanej przez Zarząd w obszarze prowadzonej działalności, w szczególności poprzez działania nastawione na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie w danym kwartale

Grupa kapitałowa Lokaty Budowlane S.A. nie prowadziła działalności badawczo-rozwojowej w I kwartale 2023 r.

10. Opis stanu realizacji działań i inwestycji Emitenta oraz harmonogram ich realizacji, o których Emitent informował w dokumencie informacyjnym

Dokument informacyjny Emitenta nie zawierał informacji, o których mowa w § 10 pkt. 13a) Załącznika Nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu.

11. Informacja dotycząca liczby osób zatrudnionych przez Emitenta w przeliczeniu na pełne etaty

Na dzień 31 marca 2023 roku liczba osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty, wynosiła 8. Ponadto we wszystkich spółkach z grupy kapitałowej funkcję prezesa zarządu na podstawie powołania pełni Pan Marek Kwiatkowski.

Warszawa, dnia 15 maj 2023 r.

Marek Kwiatkowski

Prezes Lokaty Budowlane S.A.