

Dodatkowe informacje i objaśnienia do
skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok
obrotowy 2023 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 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. w restrukturyzacji – 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 księgową podmiotów grupy.

Spółka na dzień 31 grudnia 2023 r. kontynuowała inwestycję w postaci budowy domków modułowych o konstrukcji drewnianej.

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.
3. Budowa domków modułowych oraz ich wynajem

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

Podmiot w 2022 r. pozyskał inwestora zewnętrznego, który w ramach zawartego aktu notarialnego o nabyciu udziałów do 31.12.2023 r. dokonał wpłaty 650 tys. pln w zamian za co otrzymał 50% udziałów. Zmiany na dzień 31 grudnia 2023 r. nie zostały zarejestrowane w KRS w związku z czym zmiany w kapitałach 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.

Spółka na początku 2024 r. podjęła nową inwestycję, w której jest wykonawcą umowy o roboty budowlane i zastępstwo inwestycyjne. Zakończenie inwestycji zostało zaplanowane na II połowę 2024 r.

6.1.5 Lokaty Budowlane Dolna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w restrukturyzacji

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 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 2023 r. wynosi 1 005 526,60 PLN, planowane odpisy umorzeniowe z tego tytułu będą dokonywane jeszcze przez 6,5 roku .

Spółki w 2023 r. nie dokonywała 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 2023 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 2023 saldo 0,00 PLN.

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

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

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE - WARTOŚĆ POZĄTKOWA I ICH UMORZENIE									
Lp	Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Razem
1	Wartość brutto - stan na początek okresu	1 048 640,00	263 428,64	32 508,37	24 390,24	59 500,00	1 238 436,06	347 286,36	3 014 189,67
2	Zwiększenia z tytułu:	0,00	0,00	0,00	17 621,50	1 584 912,73	1 206 288,92	0,00	2 808 823,15
	- przejęcia ze środków trwałych w budowie po wyłączeniach konsolidacyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00	1 584 912,73	0,00	0,00	1 584 912,73
	- zakup	0,00	0,00	0,00	17 621,50	0,00	1 206 288,92	0,00	1 223 910,42
	- 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	1 759 291,92	347 286,36	2 106 578,28
	- 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
	- przyjęcie do środków trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 699 269,47	0,00	1 699 269,47
	- inne korekty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	60 022,45	347 286,36	407 308,81
4	Wartość brutto - stan na koniec okresu	1 048 640,00	263 428,64	32 508,37	42 011,74	1 644 412,73	685 433,06	0,00	3 716 434,54
5	Umorzenie - stan na początek okresu	0,00	69 698,83	32 508,37	24 390,24	59 500,00	0,00	0,00	186 097,44
6	Zwiększenia umorzenia z tytułu:	0,00	6 585,72	0,00	17 621,50	0,00	0,00	0,00	24 207,22
	- amortyzacja (umorzenie):	0,00	6 585,72	0,00	17 621,50	0,00	0,00	0,00	24 207,22
a	amortyzacja (umorzenie) k.u.p.	0,00	6 585,72	0,00	17 621,50	0,00	0,00	0,00	24 207,22
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	76 284,55	32 508,37	42 011,74	59 500,00	0,00	0,00	210 304,66
9	Wartość netto - stan na koniec okresu	1 048 640,00	187 144,09	0,00	0,00	1 584 912,73	685 433,06	0,00	3 506 129,88
10	Stopień umorzenia w % B.O.	X	26,46%	100,00%	100,00%	100,00%	X	X	6,17%
11	Stopień umorzenia w % B.Z.	X	28,96%	100,00%	100,00%	3,62%	X	X	5,66%

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 2023r. 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 wieczystie 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 wynikał z udzielonej pożyczki, która w 2023 r. decyzją Sądu uznana została za przeterminowaną i nieściągalną.

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:	15 258 149,76
- z tytułu kredytów	0,00
- z tytułu pożyczek	15 258 149,76
Wobec jednostek pozostałych, w tym:	9 819 882,49
- z tytułu kredytów	0,00
- z tytułu pożyczek	3 054 882,49
- inne	6 765 000,00
	25 078 032,25

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.

Ponadto w wykazanych pożyczkach od podmiotów pozostałych występuje istotna różnica wzrostu pomiędzy bieżącym a 2022 r.; powyższe wynika z wykazanych w 2022 r. pożyczek w pozycji zobowiązań krótkoterminowych z uwagi na termin spłaty natomiast w 2023 r. została zawarta nowa umowa pożyczki na okres dłuższy niż rok.

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

Na dzień 31.12.2023 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 31.12.2022	Wartość na 31.12.2023
Ubezpieczenia/VAT do rozliczenia/Koszty inwestycji/budowy do rozliczenia w przyszłym okresie	1 090 143,75	222 050,02
	1 090 143,75	222 050,02
Rozliczenia międzyokresowe (przychodowe)	Wartość na 31.12.2022	Wartość na 31.12.2023
Ujemna wartość firmy/otrzymane wpłaty w ramach przedwstępnych umów sprzedaży	2 774 337,37	1 567 557,42
	2 774 337,37	1 567 557,42

Znaczące zmiany czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych pomiędzy 2022 a 2023 r. wynikają z przeniesienia prawa własności do sprzedanego lokalu w latach ubiegłych oraz z dokonywanych odpisów w ciągu roku z tytułu ujemnej wartości firmy.

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

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

2) wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe;

Wartość środków trwałych nie była aktualizowana.

3) wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów;

Wartość zapasów nie była aktualizowana.

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

W roku 2023 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. 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 2023 r. podjęła decyzję o ich najmie na cele mieszkaniowe.

Wartość poniesionych nakładów wraz z zaliczkami na środki trwałe w budowie w 2023 r. w całej grupie wyniosła 1 206 288,92 pln

Ponadto w 2023 r. Lokaty Budowlane S.A. oraz Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. zajmujące się budową domków modułowych po zakończeniu rozpoczętych w 2022 r. inwestycji przyjęła do środków trwałych domki o łącznej wartości 1 584 912,73 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 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 ich przyczyny;

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

W 2022 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 2023 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 31.12.2023

Na dzień 31.12.2023 łączne zatrudnienie wyniosło 8 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.