

**Informacja objaśniająca do sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy 2023  
jednostki  
LOKATY BUDOWLANE  
Spółka Akcyjna**

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

**I. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego**

**1. Podstawowe informacje o Spółce**

**1.1. Dane Spółki**

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

**1.2. Zarząd**

Na dzień bilansowy skład Zarządu Spółki przedstawiał się następująco:

| <b>Imię i nazwisko</b> | <b>Stanowisko</b> |
|------------------------|-------------------|
| Marek Kwiatkowski      | Prezes Zarządu    |

**1.3. Rada Nadzorcza**

Na dzień bilansowy skład Rady Nadzorczej Spółki przedstawiał się następująco:

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

#### 1.4. Akcjonariat

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

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

#### 1.5. Kapitał zakładowy

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

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

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

Sprawozdanie zostało sporządzone za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023

#### 1.7. Podstawowy przedmiot działalności Spółki

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

#### 1.8. Czas trwania działalności jednostki, jeśli jest ograniczony

Czas trwania działalności jednostki jest nieograniczony

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

Sprawozdanie nie zawiera danych łączonych

#### 2.0. Założenie kontynuacji działalności

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

Spółka w rok 2023 zamknęła stratą netto w wysokości 674 480,62 PLN w głównej mierze strata wynika z naliczonych kosztów odsetek od pożyczek otrzymanych od podmiotów powiązanych.

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

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

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

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

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

**Ewidencja księgowana na kontach księgi głównej spełnia następujące zasady:**

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

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

### **BILANS**

W bilansie wykazuje się stany aktywów i pasywów na dzień kończący bieżący i poprzedni rok obrotowy. Jeżeli bilans sporządzany jest na dzień inny niż kończący bieżący rok obrotowy, wykazuje się w nim stany aktywów i pasywów za analogiczny okres sprawozdawczy poprzedniego roku obrotowego.

Wykazana w aktywach bilansu wartość poszczególnych grup składników aktywów wynika z ich wartości księgowej, z uwzględnieniem:

- ✓ dotychczas dokonanych odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) oraz odpisów aktualizujących, w tym również z tytułu trwałej utraty wartości składników aktywów trwałych,
- ✓ odpisów aktualizujących wartość rzeczowych składników obrotowych

### **Wartości niematerialne i prawne i środki trwałe**

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

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

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

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

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 ustalony inny kurs.

Operacje zapłaty należności na rachunku bankowym wyrażone w walutach obcych ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia po kursie kupna walut stosowanym przez bank, z którego usług korzysta Spółka.

Należności podlegają aktualizacji wyceny poprzez tworzenie odpisów aktualizujących do wysokości nie pokrytej gwarancją lub zabezpieczeniem. Odpisy aktualizujące są tworzone z uwzględnieniem stopnia ryzyka, jakie wiąże się z daną należnością.

Odpisy aktualizujące należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych. Zmniejszenie odpisu aktualizującego w związku z otrzymaniem zapłaty zalicza się do pozostałych przychodów operacyjnych.

**Zobowiązania** są wyceniane w kwocie wymagającej zapłaty. Zobowiązania wyrażone w walutach obcych są aktualizowane do wysokości kwoty wymagającej zapłaty na dzień bilansowy – przeliczane na ten dzień wg kursu średniego NBP ustalonego dla danej waluty.

Operacje zakupu wyrażone w walutach obcych powodujące powstanie zobowiązań ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia po kursie średnim dla danej waluty ustalonym na ten dzień przez NBP, chyba że w zgłoszeniu celnym został ustalony inny kurs.

Operacje gospodarcze w walutach obcych dotyczące regulowania (zapłaty) zobowiązań z rachunku bankowego ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia po kursie sprzedaży walut stosowanym przez bank, z którego usług korzysta Spółka.

## Środki pieniężne

Środki pieniężne są wyceniane według wartości nominalnej. Środki pieniężne wyrażone w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy po kursie średnim ustalonym przez NBP.

## Rozliczenia międzyokresowe czynne i bierne

Rozliczenia międzyokresowe długo- i krótkoterminowe kosztów czynne i bierne są rozliczane wg okresów wynikających z dokumentów źródłowych.

## Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Rozliczenia międzyokresowe przychodów wykazane w bilansie skonsolidowanym Spółki dotyczą:

- ✓ ujemnej wartości firmy, powstałej w latach ubiegłych jako różnica niższej ceny nabycia zorganizowanej

części przedsiębiorstwa od wartości godziwej przyjętych aktywów netto; ujemna wartość firmy została zaliczona do rozliczeń międzyokresowych przychodów na okres 25 lat i jest sukcesywnie odpisywana w pozostałe przychody operacyjne.

- ✓ wpłat od odbiorców z tytułu zawartych umów na sprzedaż lokali mieszkalnych, miejsc garażowych i powierzchni użytkowej; po zakończeniu inwestycji i przyjęciu protokołu odbioru są przenoszone na konta sprzedaży inwestycji.
- ✓ Innych wpływów z tytułu zawartych umów, które w przyszłym okresie będą stanowić przychody.

### **Odroczony podatek dochodowy**

Ustalanie aktywów i tworzenie rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest podyktowane występowaniem różnic przejściowych między wartością księgową a wartością podatkową pozycji aktywów i pasywów w bilansie.

Wartość wynikająca z iloczynu dodatnich różnic przejściowych i obowiązującej stawki podatku dochodowego od osób prawnych zaliczana jest do obowiązkowych obciążeń wyniku finansowego netto jako rezerwa na podatek dochodowy odroczonego.

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 odroczonego; 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 PRZEPIŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

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

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

Dla właściwego określenia wartości przepływów pieniężnych ustala się następujące definicje:

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

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

#### **ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM**

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

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

## **II. Informacje i objaśnienia**

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

Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych oraz inwestycji długoterminowych przedstawiono w załącznikach nr **1** i **2**.

Wartości niematerialne i prawne w sprawozdaniu finansowym nie wykazują salda.

Załącznik 1

| RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE - WARTOŚĆ POCZĄTKOWA I ICH UMORZENIE |  |   |   |                                 |                   |                    |                         |                                     |              |
|---|--|---|---|---------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------------------|--------------|
| Lp  | Wyszczególnienie                                   | Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu) | Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | Urządzenia techniczne i maszyny | Środki transportu | Inne środki trwałe | Środki trwałe w budowie | Zaliczki na środki trwałe w budowie | Razem        |
| 1   | Wartość brutto - stan na początek okresu           | 1 048 640,00  | 263 428,64  | 32 508,37                       | 24 390,24         | 59 500,00          | 82 253,92               | 347 286,36                          | 1 858 007,53 |
| 2   | Zwiększenia z tytułu:                              | 0,00  | 0,00  | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 1 273 040,71            | 0,00                                | 1 273 040,71 |
|   | - przejęcia ze środków trwałych w budowie          | 0,00  | 0,00  | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 0,00                    | 0,00                                | 0,00         |
|   | - zakup  | 0,00  | 0,00  | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 1 273 040,71            | 0,00                                | 1 273 040,71 |
|   | - aport, darowizna                                 | 0,00  | 0,00  | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 0,00                    | 0,00                                | 0,00         |
|   | - używane na podstawie umowy leasingu operacyjnego | 0,00  | 0,00  | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 0,00                    | 0,00                                | 0,00         |
|   | - aktualizacja wartości                            | 0,00  | 0,00  | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 0,00                    | 0,00                                | 0,00         |
|   | - inne korekty                                     | 0,00  | 0,00  | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 0,00                    | 0,00                                | 0,00         |
| 3   | Zmniejszenia z tytułu:                             | 0,00  | 0,00  | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 416 858,57              | 347 286,36                          | 764 144,93   |
|   | - sprzedaż   | 0,00  | 0,00  | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 0,00                    | 0,00                                | 0,00         |
|   | - likwidacja                                       | 0,00  | 0,00  | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 0,00                    | 0,00                                | 0,00         |
|   | - darowizna, aport                                 | 0,00  | 0,00  | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 300 000,00              | 0,00                                | 300 000,00   |
|   | - aktualizacja wartości                            | 0,00  | 0,00  | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 0,00                    | 0,00                                | 0,00         |
|   | - inne korekty                                     | 0,00  | 0,00  | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 116 858,57              | 347 286,36                          | 464 144,93   |
| 4   | Wartość brutto - stan na koniec okresu             | 1 048 640,00  | 263 428,64  | 32 508,37                       | 24 390,24         | 59 500,00          | 938 436,06              | 0,00                                | 2 366 903,31 |
| 5   | Umorzenie - stan na początek okresu                | 0,00  | 63 113,11   | 32 508,37                       | 24 390,24         | 59 500,00          | 0,00                    | 0,00                                | 179 511,72   |
| 6   | Zwiększenia umorzenia z tytułu:                    | 0,00  | 6 585,72  | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 0,00                    | 0,00                                | 6 585,72     |
|   | - amortyzacja (umorzenie):                         | 0,00  | 6 585,72  | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 0,00                    | 0,00                                | 6 585,72     |
| a   | amortyzacja (umorzenie) k.u.p.                     | 0,00  | 6 585,72  | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 0,00                    | 0,00                                | 6 585,72     |
| b   | amortyzacja (umorzenie) n.k.u.p.                   | 0,00  | 0,00  | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 0,00                    | 0,00                                | 0,00         |
|   | - aktualizacja wartości                            | 0,00  | 0,00  | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 0,00                    | 0,00                                | 0,00         |
|   | - inne korekty                                     | 0,00  | 0,00  | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 0,00                    | 0,00                                | 0,00         |
| 7   | Zmniejszenia umorzenia z tytułu:                   | 0,00  | 0,00  | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 0,00                    | 0,00                                | 0,00         |
|   | - sprzedaż   | 0,00  | 0,00  | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 0,00                    | 0,00                                | 0,00         |
|   | - likwidacja                                       | 0,00  | 0,00  | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 0,00                    | 0,00                                | 0,00         |
|   | - darowizna, aport                                 | 0,00  | 0,00  | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 0,00                    | 0,00                                | 0,00         |
|   | - aktualizacja wartości                            | 0,00  | 0,00  | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 0,00                    | 0,00                                | 0,00         |
|   | - inne korekty                                     | 0,00  | 0,00  | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 0,00                    | 0,00                                | 0,00         |
| 8   | Umorzenie - stan na koniec okresu                  | 0,00  | 69 698,83   | 32 508,37                       | 24 390,24         | 59 500,00          | 0,00                    | 0,00                                | 186 097,44   |
| 9   | Wartość netto - stan na koniec okresu              | 1 048 640,00  | 193 729,81  | 0,00                            | 0,00              | 0,00               | 938 436,06              | 0,00                                | 2 180 805,87 |
| 10  | Stopień umorzenia w % B.O.                         | X   | 23,96%  | 100,00%                         | 100,00%           | 100,00%            | X                       | X                                   | 9,66%        |
| 11  | Stopień umorzenia w % B.Z.                         | X   | 26,46%  | 100,00%                         | 100,00%           | 100,00%            | X                       | X                                   | 7,86%        |

Załącznik 2

| <b>Inwestycje długoterminowe - wartość księgowa</b> |                      |
|---|----------------------|
| <b>Udziały w innych jednostkach</b>                 | <b>13 656 552,05</b> |

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

| <b>Inwestycje długoterminowe</b> |                     |
|----------------------------------|---------------------|
| <b>Pożyczki długoterminowe</b>   | <b>3 478 712,47</b> |

| <b>Podmiot</b>                     | <b>Kwota pożyczek</b> |
|------------------------------------|-----------------------|
| Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A. | 3 478 712,47          |
| <b>3 478 712,47</b>                |                       |

| <b>Podmiot</b>                      | <b>Stan na B.O. 2023</b> | <b>Zwiększenia</b> | <b>Zmniejszenia</b> | <b>Stan na B.Z. 2023</b> |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------|---------------------|--------------------------|
| Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A.  | 3 299 079,60             | 179 633,87         | 0,00                | 3 478 713,47             |
| Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. | 1 178 655,43             | 0,00               | 1 178 655,43        | 0,00                     |
| <b>4 477 735,03</b>                 |                          | <b>179 633,87</b>  | <b>1 178 655,43</b> | <b>3 478 713,47</b>      |



Główne pozycje Rzeczowych aktywów trwałych stanowią grunty w Świącicach zlokalizowane przy obiekcie hotelowym, na których w 2021 r. została podjęta nowa inwestycja w postaci budowy domków modułowych, ponadto pozycja ta obejmuje część lokalu biurowego przy ulicy Popularnej 19.

W 2022 r. wybudowane 2 domki modułowe zostały przeniesione aportem rzeczowym do podmiotu Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.

W 2023 r. Spółka przyjęła do ewidencji środków trwałych dwa domki modułowe o łącznej wartości 675 374,42 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 część płatności została rozłożona na raty.

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

W roku obrotowym 2023 nie dokonano odpisów aktualizujących.

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

### **44b ust. 10.**

Nie występują.

## **1.4. Wartość gruntów użytkowanych wieczysto.**

Nie występują.

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

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

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

Nie występują.

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

Spółka w 2021 r. dokonała odpisów należności o wartości 441 678,31 PLN, które ostatecznie spisane zostały jako trwałe. Odpis wynika z uwiarygodnionej nieściągalności należności w wyniku likwidacji dłużnika, natomiast w 2022 r. dokonano odpisu aktualizującego należności z tytułu udzielonych pożyczek o wartości 178 069,58 PLN. Utworzony odpis w 2022 r. z tytułu udzielonych pożyczek w wyniku braku ściągalności został w 2023 r. trwałe spisany.

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

Strukturę własności kapitału podstawowego przedstawia załącznik nr 3.

Zał. 3

|                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| <b>Kapitał podstawowy</b> | <b>14 168 632,00</b> |
| 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%              |
|                    | <b>44 276 975,00</b> |                | <b>14 168 632,00</b> | <b>100,00%</b>      | <b>100,00%</b>     |

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

Zmiany stanów wymienionych kapitałów przedstawiono w zestawieniu zmian kapitałów (funduszy) własnych za rok 2023.

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

Zarząd przedstawi Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy propozycję pokrycia straty netto 674 480,62 PLN powstałej w roku 2023.

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

Zmiany stanu rezerw przedstawia załącznik nr 4.

| Wartość na 31.12.2023 | Zwiększenia w roku 2023 | Zmniejszenia w roku 2023 | Stan na 31.12.2023 |
|-----------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------|
| 375 543,05            | 34 130,00               | 127 937,25               | 281 735,80         |
| <b>375 543,05</b>     | <b>34 130,00</b>        | <b>127 937,25</b>        | <b>281 735,80</b>  |

Zmniejszenie stanu rezerw w 2023 r. w kwocie 127 937,25 wynika z rozwiązania rezerw na podatek dochodowy w wyniku rozliczenia części odsetkowej udzielonych pożyczek.

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

Analizę czasową zobowiązań długoterminowych przedstawiono w załączniku nr 5.

| Zobowiązania                               | Powyżej 1-go roku    |
|--|----------------------|
| <b>Długoterminowe</b>                      |                      |
| <b>Wobec jednostek powiązanych, w tym:</b> | <b>29 400 781,13</b> |
| - z tytułu kredytów                        | 0,00                 |
| - z tytułu pożyczek                        | 29 400 781,13        |
| <b>Wobec jednostek pozostałych, w tym:</b> | <b>0,00</b>          |
| - z tytułu kredytów                        | 0,00                 |
| - z tytułu pożyczek                        | 0,00                 |
| - inne                                     | 0,00                 |
|  | <b>29 400 781,13</b> |

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

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

**1.14. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie.**

Stany czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych na koniec roku obrotowego 2023 i roku poprzedzającego przedstawia załącznik nr 6.

| Rozliczenia międzyokresowe czynne      | KONTO | Wartość na 31.12.2022 | Wartość na 31.12.2023 |
|--|-------|-----------------------|-----------------------|
| RMK - Ubezpieczenia majątkowe i inne   | 640.  | 10 905,28             | 99,11                 |
| VAT do rozliczenia w przyszłym okresie | 223.  | 4 210,27              | 149,50                |
|  |       |                       |                       |
|  |       | <b>15 115,55</b>      | <b>248,61</b>         |

| Rozliczenia międzyokresowe bierne | KONTO | Wartość na 31.12.2022 | Wartość na 31.12.2023 |
|-----------------------------------|-------|-----------------------|-----------------------|
| nie występują                     |       | 0,00                  | 0,00                  |
|                                   |       |                       |                       |
|                                   |       | 0,00                  | 0,00                  |

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

Składniki aktywów i pasywów wykazane w więcej niż jednej pozycji bilansu przedstawia załącznik nr 7.

| Lp. | Składnik pasywów  | Wartość na dzień 31.12.2022 | Wartość na dzień 31.12.2023 |
|-----|---|-----------------------------|-----------------------------|
| 1   | Kredyt inwestycyjny w PKO BP, w tym:                        | 0,00                        | 0,00                        |
|     | B.II.3a. Zobowiązania długoterminowe - kredyty i pożyczki   | 0,00                        | 0,00                        |
|     | B.III.3a. Zobowiązania krótkoterminowe - kredyty i pożyczki | 0,00                        | 0,00                        |

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

Spółka Akcyjna poręczyła kredyt na kwotę 8.000.000 PLN (Protokół Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. z dnia 27.11.2014 roku, uchwała nr 1/2014 – wyrażenie zgody na zaciągnięcie przez spółkę Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. kredytu do wysokości 8.000.000 PLN na sfinansowanie inwestycji realizowanej przy ulicy Chłodnej w Warszawie). Kredyt został zaciągnięty przez jednostkę zależną Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. w roku 2015. I transza kredytu wpłynęła do spółki zależnej w miesiącu lipcu 2015, a kolejne w roku 2016 i 2017. Do dnia 31 grudnia 2019 roku Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. spłaciła 6.699.347,74 PLN.

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

Na dzień 31.12.2023 były zabezpieczone na majątku jednostki działki w Świącicach ul. Wiosenna.

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

**1.17. W przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:**

- a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,
- b) dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym – wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,
- c) tabelę zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego.

Nie występują składniki aktywów wyceniane według wartości godziwej.

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

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

Wartość Środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku VAT wynosi 0,00 PLN.

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

Nie występuje.

**2. Objasnienia do instrumentów finansowych**

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

**3. Objasnienia do rachunku zysków i strat**

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

Strukturę rzeczową i terytorialną przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów przedstawia załącznik nr 8.

| Lp | Przychody ze sprzedaży - struktura rzeczowa        | 2020              | 2021                | 2022              | 2023              |
|----|--|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
|    | <b>Przychody ze sprzedaży produktów</b>            | <b>437 804,00</b> | <b>1 954 578,35</b> | <b>911 366,29</b> | <b>118 774,56</b> |
| 1  | Usługi   | 437 804,00        | 1 954 578,35        | 911 366,29        | 118 774,56        |
|    | <b>Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów</b> | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>       | <b>10 101,00</b>  |
| 1  | Towary   | 0,00              | 0,00                | 0,00              | 0,00              |
| 2  | Materiały  | 0,00              | 0,00                | 0,00              | 10 101,00         |
|    |  |                   |                     |                   |                   |
|    |  | <b>437 804,00</b> | <b>1 954 578,35</b> | <b>911 366,29</b> | <b>128 875,56</b> |

| Lp | Przychody ze sprzedaży - struktura terytorialna    | 2020              | 2021                | 2022              | 2023              |
|----|--|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
|    | <b>Przychody ze sprzedaży produktów</b>            | <b>437 804,00</b> | <b>1 954 578,35</b> | <b>911 366,29</b> | <b>128 875,56</b> |
| 1  | Kraj   | 156 707,00        | 1 954 578,35        | 911 366,29        | 128 875,56        |
| 2  | Zagranica  | 0,00              | 0,00                | 0,00              | 0,00              |
|    | <b>Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów</b> | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>       |
| 1  | Kraj   | 0,00              | 0,00                | 0,00              | 0,00              |
| 2  | Zagranica  | 0,00              | 0,00                | 0,00              | 0,00              |
|    |  |                   |                     |                   |                   |
|    |  | <b>437 804,00</b> | <b>1 954 578,35</b> | <b>911 366,29</b> | <b>128 875,56</b> |

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

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

### **3.3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.**

Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.

### **3.4. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.**

W roku obrotowym Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

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

W roku 2023 Spółka nie uzyskała przychodów i nie poniosła kosztów z tytułu działalności zaniechanej. W roku następnym nie przewiduje zaniechać żadnej z prowadzonych działalności.

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

Rozliczenie różnic pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym brutto przedstawia załącznik nr 9

|              |  |                     |
|--------------|--|---------------------|
| <b>A</b>     | <b>Ustalenie zysku/straty bilansowej</b>                                       |                     |
|              | Przychody i zyski w ewidencji ogółem   | 474 269,95          |
|              | Koszty i straty w ewidencji ogółem   | 1 242 557,82        |
|              | <b>Strata bilansowa brutto</b>   | <b>-768 287,87</b>  |
| <b>B</b>     | <b>Ustalenie zysku/straty podatkowej</b>                                       |                     |
| <b>I.</b>    | <b>Przychody i zyski w ewidencji</b>   | <b>474 269,95</b>   |
| <b>1.</b>    | <b>Przychody nie podlegające opodatkowaniu i wolne od opodatkowania</b>        | <b>342 757,64</b>   |
| 1.1          | Odsetki naliczone na 31.12.2023 od pożyczek udzielonych - nie wpłacone         | 179 632,87          |
| 1.2          | Odpisy z tytułu ujemnej wartości firmy   | 154 696,44          |
| 1.3          | Pozostałe  | 8 428,33            |
|              |  |                     |
| <b>2.</b>    | <b>Przychody podatkowe nie będące przychodami księgowymi</b>                   | <b>672 827,65</b>   |
| 2.1          | Odsetki ujęte w księgach lat ubiegłych   | 672 827,65          |
|              |  |                     |
| <b>II.</b>   | <b>Razem przychody i zyski do opodatkowania</b>                                | <b>804 339,96</b>   |
|              | <b>Razem przychody i zyski w ewidencji Spółki</b>                              |                     |
| <b>III.</b>  | <b>Koszty i straty w ewidencji</b>   | <b>1 242 557,82</b> |
| <b>1.</b>    | <b>Koszty i straty trwale nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów</b>      | <b>37 451,35</b>    |
| 1.2          | Inne wydatki nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów                       | 37 451,35           |
|              |  |                     |
| <b>2.</b>    | <b>Koszty i straty przejściowo nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów</b> | <b>870 568,38</b>   |
| 2.1          | Odsetki naliczone na 31.12.2023 od pożyczek otrzymanych - nie zapłacone        | 870 568,38          |
|              |  |                     |
| <b>3.</b>    | <b>Koszty podatkowe nie będące kosztami księgowymi</b>                         | <b>0,00</b>         |
|              |  |                     |
| <b>IV.</b>   | <b>Razem koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów w Polsce (1+2)</b> | <b>908 019,73</b>   |
| <b>V.</b>    | <b>Razem koszty uzyskania przychodów</b>                                       | <b>334 538,09</b>   |
|              | <b>Razem koszty i straty w ewidencji Spółki</b>                                |                     |
| <b>VI.</b>   | <b>Zysk podatkowy brutto</b>   | <b>469 801,87</b>   |
| <b>VII.</b>  | <b>Odliczenie straty podatkowej z lat poprzednich</b>                          | <b>469 801,87</b>   |
| <b>VIII.</b> | <b>Podstawa opodatkowania</b>  | <b>0,00</b>         |
| <b>IX.</b>   | <b>Wyliczenie podatku dochodowego od osób prawnych za rok 2023</b>             |                     |
|              | Podstawa opodatkowania   | 0,00                |
|              | Stawka podatkowa   | 19%                 |
|              | Należny podatek  | 0,00                |
|              | <b>Należny podatek (po zaokrągleniu )</b>                                      | <b>0</b>            |
|              | <b>Wpłacone zaliczki</b>   | <b>0</b>            |
|              | <b>Nadpłata (-) Dopłata (+)</b>  | <b>0</b>            |

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

Spółka od 2021 r. buduje 7 pokazowych domów modułowych o powierzchni od 17 mkw. do 150 mkw. zakupionych od WCH. Wybudowane dwa domki w 2022 r. zostały przeniesione aportem rzeczowym do Spółki zależnej Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. W 2023 r. kolejno wybudowane dwa domki modułowe zostały przyjęte do środków trwałych.

Wartość poniesionych nakładów wraz z zaliczkami na środki trwałe w budowie pozostające w ewidencji Lokaty Budowlane S.A. wynosi 375 364,05 PLN.

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

Nie dotyczy.

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

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

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

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

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

Nie dotyczy Spółki.

## **4. Kursy przyjęte do wyceny**

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

|                   |                                  |
|-------------------|----------------------------------|
| DZIEŃ BILANSOWY   | 31.12.2023                       |
| Tabela kursów NBP | 251/A/NBP/2023 z dnia 29.12.2023 |
| Kurs EUR          | 4,3480                           |
| Kurs USD          | 3 9350                           |

## **5. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych**

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

Rachunek przepływów pieniężnych Spółki został sporządzony metodą pośrednią. Dział A przepływów obejmuje wpływy i wydatki środków pieniężnych działalności operacyjnej. Zostały one ustalone drogą korekt wyniku finansowego netto roku obrotowego 2022. Korekty te dotyczą przede wszystkim tych kosztów, które nie stanowią wydatków a więc „kosztów niepieniężnych”, a także tych pozycji pieniężnych, które dotyczą

działalności inwestycyjnej i finansowej. Dział B i C przepływów obejmuje faktyczne wpływy i wydatki środków pieniężnych działalności inwestycyjnej i finansowej. Korekty wyniku finansowego netto roku obrotowego 2023 dotyczą zmiany stanu zapasów, należności i zobowiązań krótkoterminowych, zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych, a także wyłączenia naliczonych odsetek od pożyczek otrzymanych, odsetek od pożyczek udzielonych, dokonanych korekt odsetek, odpisów z tytułu ujemnej wartości firmy i sprzedaży aktywów rzeczowych.

Spółka w pozycji A.II.8. w rachunku przepływów pieniężnych wykazała wyleminowane pozycje co do których nie nastąpił przepływ środków z działalności finansowej jest to część podatkowa odsetek od pożyczek otrzymanych od osób fizycznych w wysokości 6 660,00 PLN.

## **6. Objaśnienia do niektórych umów, istotnych transakcji i zagadnień osobowych**

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

Brak zawartych przez Spółkę umów nieuwzględnionych w bilansie.

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

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

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

Informację o przeciętnym zatrudnieniu w roku obrotowym zawiera poniższa tabela:

| Stan zatrudnienia w osobach – pracownicy umysłowi | 31.12.2022 | 31.12.2023 |
|---|------------|------------|
|   | 4          | 2          |

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

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

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



**a) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego,**

**b) inne usługi atestacyjne,**

**c) usługi doradztwa podatkowego,**

**d) pozostałe usługi,**

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

a) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego, -  
wynagrodzenie netto – 15 000,00 PLN

b) inne usługi atestacyjne, - nie wystąpiły

c) usługi doradztwa podatkowego, - nie wystąpiły

d) pozostałe usługi, - nie wystąpiły

## **7. Objasnienia niektórych istotnych zdarzeń**

### **7.1. Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju.**

W roku obrotowym 2023 nie odniesiono na kapitał (fundusz) własny przychodów i kosztów z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych.

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

Nie dotyczy.

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

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

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

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

## **8. Objasnienia powiązań kapitałowych**

### **8.1. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji w tym:**

a) nazwa, zakres działalności wspólnego przedsięwzięcia,

b) procentowy udział,

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

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

## **8.2. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi.**

Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi przedstawia załącznik nr 10.

| <b>Udzielone pożyczki długoterminowe</b> |  |                                   |
|--|--|-----------------------------------|
| <b>Podmiot</b>                           |  | <b>Kwota pożyczek z odsetkami</b> |
| Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A.       |  | 3 478 712,47                      |
|  |  |                                   |
|  |  | <b>3 478 712,47</b>               |

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

| <b>Otrzymane pożyczki długoterminowe</b> |  |                                   |
|--|--|-----------------------------------|
| <b>Podmiot</b>                           |  | <b>Kwota pożyczek z odsetkami</b> |
| Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o.      |  | 1 984 228,08                      |
| Lokaty Budowlane Sp. z o.o.              |  | 12 158 403,29                     |
|  |  | <b>14 142 631,37</b>              |

| <b>Inne zobowiązania</b>            |                |                     |
|-------------------------------------|----------------|---------------------|
| <b>Podmiot</b>                      | <b>Tytułem</b> | <b>Kwota</b>        |
| Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. | Inne zapłaty   | 854 231,42          |
| Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o.   | Inne zapłaty   | 4 755 413,81        |
| Lokaty Budowlane Sp. z o.o.         | Inne zapłaty   | 1 733 537,38        |
|                                     |                | <b>7 343 182,61</b> |

| <b>Przychody operacyjne</b>         |                |                   |
|-------------------------------------|----------------|-------------------|
| <b>Podmiot</b>                      | <b>Tytułem</b> | <b>Kwota</b>      |
| Lokaty Budowlane Sp. z o.o.         | Sprzedaż       | 6 434,47          |
| Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. | Sprzedaż       | 112 340,09        |
|                                     |                | <b>118 774,56</b> |

| <b>Przychody finansowe</b>         |                |                   |
|------------------------------------|----------------|-------------------|
| <b>Podmiot</b>                     | <b>Tytułem</b> | <b>Kwota</b>      |
| Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A. | Odsetki 2023   | 179 632,87        |
|                                    |                | <b>179 632,87</b> |

| <b>Koszty finansowe</b>             |                |                   |
|-------------------------------------|----------------|-------------------|
| <b>Podmiot</b>                      | <b>Tytułem</b> | <b>Kwota</b>      |
| Lokaty Budowlane Chłodna Sp. z o.o. | Odsetki 2023   | 85 505,88         |
| Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o.   | Odsetki 2023   | 41 054,93         |
| Lokaty Budowlane Sp. z o.o.         | Odsetki 2023   | 740 497,54        |
|                                     |                | <b>867 058,35</b> |

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

Nie dotyczy Spółki.

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

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

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

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

**8.5. Informacje o:**

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

Sprawozdanie finansowe Spółki nie podlega konsolidacji.

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

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

**9. informacje o połączeniu spółek.**

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

- 1) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia,
  - a) firmę i opis przedmiotu działalności spółki przejętej,

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

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

#### **10. Niepewność i zagrożenia dla kontynuacji działalności**

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

Lokaty Budowlane Spółka Akcyjna zamknęła rok 2023 stratą netto w wysokości 234 713,60 pln. Spółka w wyniku występujących zagrożeń na rynku wynikających z wojny toczącej się w Ukrainie obserwuje spadek zainteresowania rynkiem nieruchomości.