

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Lokaty Budowlane S.A. za rok obrotowy 2023

1. Podstawowe informacje

1.1. Dane jednostki

Firma:	Lokaty Budowlane
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	Święcice
Adres:	ul. Wiosenna 3E, 05-860 Święcice gm. Ożarów Mazowiecki
Telefon:	(22) 241-19-92 (94)
Faks:	(22) 241-19-89
Adres poczty elektronicznej:	biuro@lokatybudowlane.pl
Adres strony internetowej:	www.lokatybudowlane.pl
NIP:	524-265-99-69
REGON:	141555504
KRS:	313202

1.2. Zarząd

Na dzień bilansowy skład Zarządu jednostki jak również podmiotów zależnych przedstawiał się następująco:

Imię i nazwisko	Stanowisko
Marek Józef Kwiatkowski	Prezes Zarządu

1.3. Rada Nadzorcza

Na dzień bilansowy skład Rady Nadzorczej jednostki dominującej przedstawiał się następująco:

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

Na dzień bilansowy kapitał zakładowy Spółki wynosi 14.168.632,00 zł i dzieli się na 44.276.975 akcji o wartości nominalnej 0,32 zł każda, w tym:

- 468.750 akcji zwykłych na okaziciela serii A
- 468.750 akcji zwykłych na okaziciela serii B (akcje dopuszczone do obrotu na rynku NewConnect)
- 648.200 akcji zwykłych na okaziciela serii C (akcje dopuszczone do obrotu na rynku NewConnect)
- 755.653 akcji zwykłych na okaziciela serii D (akcje dopuszczone do obrotu na rynku NewConnect)
- 36.388.400 akcji zwykłych na okaziciela serii F
- 4.447.222 akcji zwykłych na okaziciela serii G

1.6. Opis działalności

Spółka jako podmiot dominujący prowadzi działalność w charakterze spółki holdingowej. Spółka jest podmiotem dominującym wobec:

1. Lokaty Budowlane S.A. – jednostka dominująca
2. Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A. – jednostka zależna
3. Lokaty Budowlane Domy Mobilne sp. z o.o. (dawniej 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.

Podstawowa działalność Emitenta polega na planowaniu strategicznym, alokacji kapitału oraz koordynacji działań i zarządzaniu swoimi spółkami zależnymi swoich spółek zależnych. Emitent wspiera spółki z Grupy operacyjnie, finansowo i w zakresie zarządczym.

W 2023 roku działalność Emitenta prowadził działalność operacyjną w niewielkiej skali na potrzeby z Grupy Kapitałowej.

Działalność operacyjna Emitenta jest ograniczona do świadczenie prac budowlanych przede wszystkim na rzecz spółek zależnych. Grupa Kapitałowa zakłada kontynuowanie działalności deweloperskiej w segmencie nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w obszarze aglomeracji warszawskiej. Emitent ogłosił w 2022 r. aktualizację swojej strategii. Grupa Kapitałowa zakłada kontynuowanie działalności deweloperskiej w segmencie nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w obszarze aglomeracji warszawskiej.

2. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

W Polsce rynek nieruchomości w roku 2023 r. dynamicznie się rozwijał. Emitent zgodnie ze swoją strategią planuje kontynuować poprzez spółki zależne działalność deweloperską na rynku mieszkaniowym oraz komercyjnym. Spółki z Grupy Kapitałowej w ostatnich latach podejmują szereg działań, których celem jest znalezienie rentownej niszy rynkowej. Emitent zarządza i koordynuje działaniami spółek zależnych, które prowadzą działalność operacyjną.

Grupa kapitałowa starała się rozwijać na rynku domów modułowych. W tym celu Lokaty Budowlane S.A. 7 grudnia 2021 r. zawarła ramową umowę o współpracy z Wood Core House Sp. z o. o. ("WCH"). Przedmiotem umowy jest współpraca pomiędzy Lokaty Budowlane S.A., a WCH - producentem domów modułowych o konstrukcji drewnianej. WCH zobowiązał się dostarczać domy modułowe, natomiast Spółka odpowiedzialna będzie za promocję, sprzedaż oraz montaż domów na działkach klientów. W 2023 r. Grupa dysponowała 6 domami modułowymi, które były oferowane klientom w celu sprzedaży lub wynajmu. Po dniu bilansowym tj. 23 maja

2024 r. Spółka powzięła informację o rejestracji przez sąd rejestrowy zmian w umowie spółki Lokaty Budowlane Chłodna sp. z o.o. (dalej: LBC). Podniesiony został kapitał nominalny o 9.500 zł, przy czym Emitent wniósł do LBC 4 domy modułowe o wartości 612.426,25 zł netto, a nowy wspólnik - osoba fizyczna wniosła wkłady pieniężne w wysokości 600.000 zł. Sąd zarejestrował również zmianę nazwy spółki na Lokaty Budowlane Domy Mobilne sp. z o.o. Zrealizowane działania pozwolą wzmocnić spółkę Lokaty Budowlane Domy Mobilne sp. z o.o. sp. z o.o. w rozwoju na rynku domów modułowych.

Emitent posiada grunty w Świącicach pod Warszawą. Emitent w strategii pierwotnie publikował zamiar wybudowania hali magazynowo – produkcyjnej na potrzeby produkcji domów modułowych. W związku ze zmianami rynkowymi oraz niskim zainteresowaniem domami modułowymi Spółka poszukuje innych rozwiązań w celu komercjalizacji posiadanego gruntu w Świącicach. Zarząd poszukuje inwestora zainteresowanego wybudowaniem hali magazynowo-produkcyjnej lub kupca na ww. grunt.

Emitent w 2023 r. oraz po dniu bilansowym poszukiwał klientów zainteresowanych nabyciem wynajętej części budynku o powierzchni 515 m2, który jest własnością spółki zależnej Lokaty Budowlane Dolna sp. z o.o. w restrukturyzacji.

Zarząd Emitenta podjął działania w celu pozyskania zleceń remontowych w 2023 r. Spółka zależna Lokaty Budowlane sp. z o.o. realizuje zlecenia remontowe na rzecz klientów indywidualnych oraz dla firm. Spółka zależna pozyskała pierwsze zlecenia w 2023 r., które miały pozytywny wpływ na wyniki Grupy Kapitałowej w 2023 r. Po dniu bilansowym Lokaty Budowlane sp. z o.o. realizowała kolejne zlecenia remontowe i ich udział w przychodach nadal jest istotny w roku 2024 r.

Na dzień bilansowy kapitały własne Spółki wynoszą -16.897.564,41 zł, a rezerwy na zobowiązania wynoszą 39.339.457,54 zł. W celu poprawy sytuacji bilansowej Zarząd Emitenta prowadzi działania mające na celu pozyskania nowego finansowania lub refinansowania obecnego zadłużenia. Nowy kapitał przyczyni się to do poprawy płynności oraz rentowności. Ponadto pozyskanie nowego finansowania pozwoli zrealizować inny istotny cel tj. zakup działki budowlanej pod zabudowę wielorodzinną.

Emitent prowadził monitoring oraz nadzór nad dwoma sprawami przeciwko Skarbowi Państwa o odszkodowania. W przypadku wygrania co najmniej jednego sporu dojdzie do radykalnej poprawy sytuacji finansowej Spółki oraz Grupy. W roku 2023 r. oraz 2024 r. sprawa cały czas jest w toku. Spory sądowe dotyczą spółki zależnej Lokaty Budowlane sp. z o.o. S.K.A, która nabyła nieruchomości przy ul. Górczewskiej oraz Lokaty Budowlane Dolna sp. z o.o., która to nabyła działki przy ul. Brożka.

3. Przewidywany rozwój

Emitent zakłada kontynuację działań opisanych w punkcie nr 2. Przy czym zmienna sytuacja rynkowa może spowodować, że niektóre obszary działalności Emitenta, które nie przyniosą oczekiwanych wyników ekonomicznych będą modyfikowane. Emitent planuje dalszy rozwój segmentu budowy i sprzedaży domów modułowych. Emitent planuje intensyfikować działalność na rynku usług remontowych, ponieważ ta działalność pozwoli na zwiększenie przychodów w okresie najbliższych kwartałów i jednocześnie nie wymaga znacznego kapitału obrotowego. Emitent będzie kontynuował działania związane z pozyskaniem klientów na nieruchomości gruntowe w Świącicach oraz wynajętej nieruchomości komercyjnej przy ul. Dolnej. Zarząd Emitenta będzie prowadził działania w kierunku pozyskania finansowania.

4. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Grupa Kapitałowa i Spółka Lokaty Budowlane nie prowadziła badań rozwojowych w 2023 r.

5. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa

Tabela: Wybrane pozycje ze sprawozdania jednostkowego

5. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa

Tabela: Wybrane pozycje ze sprawozdania jednostkowego

WYSZCZEGÓLNIENIE	Dane za okres	Dane za okres
	01.01.2023 – 31.12.2023	01.01.2022 – 31.12.2022
	W PLN	W PLN
Przychody ze sprzedaży ogółem	128 875,56	911 366,29
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-783,50	475 268,31
Amortyzacja	6 585,72	6 585,72
Zysk (strata) brutto	-768 287,87	-192 141,53
Zysk/strata netto	-674 480,62	-234 713,60
Przepływy pieniężne netto razem	-37 313,54	40 583,32
Aktywa trwałe	20 185 916,90	21 079 222,77
Aktywa obrotowe	2 255 976,23	2 270 181,71
Aktywa razem	22 441 893,13	23 349 404,48
Należności krótkoterminowe	2 246 973,01	2 208 998,01
Należności długoterminowe	0,00	0,00
Inwestycje krótkoterminowe	8 754,61	46 068,15
Zobowiązania krótkoterminowe	8 089 383,19	6 307 904,36
Zobowiązania długoterminowe	29 400 781,13	31 166 787,00
Kapitał własny	-16 897 564,41	-16 223 083,79
Kapitał podstawowy	14 168 632,00	14 168 632,00

Jednostkowe przychody z działalności operacyjnej w roku 2023 wyniosły 128 tys. zł. zatem były niższe o 782 tys. zł w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Działalność podstawowa zamknięta została stratą brutto w wysokości – 768 tys. pln, co w głównej mierze wynika z naliczonych odsetek od pożyczek otrzymanych od podmiotów powiązanych. Wynik finansowy netto wynosi -674 tys. PLN.

W 2023 r. w stosunku do 2022 r. nastąpił spadek aktywów trwałych o 893 tys. pln, w głównej mierze wynika on z otrzymanej spłaty pożyczki udzielonej w latach ubiegłych dla podmiotu powiązanego. Aktywa trwałe w 2023 r. wynosiły 20.185.916,90 zaś aktywa obrotowe 2.255.976,23 PLN.

Wysokość zgromadzonych środków pieniężnych jest stosunkowo niska do potrzeb realizacji nowych przedsięwzięć. Spółka finansuje z bieżących środków koszty działalności operacyjnej. Brak środków obrotowych jest bariera w rozwoju Emitenta i Grupy. W związku z powyższym Emitent prowadzi szereg działań, które mogą poprawić sytuację finansową w roku 2024.

Szczegółowy zakres rzeczowych aktywów trwałych został przedstawiony w informacji dodatkowej.

Przewidywana sytuacja finansowa i podejmowane środki przywrócenia zdolności działalności.

Emitent zakłada, że sytuacja finansowa w 2024 r. ulegnie poprawie. Głównym źródłem poprawy sytuacji finansowej może być rozwój działalności remontowej oraz pozyskanie finansowania na 600.000 zł przez Lokaty Budowlane Chłodna sp. z o.o. Ponadto źródłem istotnej poprawy sytuacji finansowej może być zbycie jednej z posiadanych nieruchomości: gruntowej w Świącicach albo lokalu komercyjnego przy ul. Dolnej w Warszawie.

6. Udziały własne

Spółka, nie posiada akcji własnych.

7. Posiadane przez jednostkę oddziały

Jednostka nie posiada oddziałów.

8. Instrumenty finansowe

Nie dotyczy - Spółka nie posiada instrumentów finansowych dotyczących zmian cen, ryzyka kredytowego.

9. Czynniki ryzyka i zagrożeń

Ryzyko związane z brakiem wystarczającego kapitału obrotowego

Emitent ocenia, że główną barierą rozwoju jest niewystarczający kapitał obrotowy. Główne kierunki rozwoju rozpatrywane przez Grupę uzależnione są od adekwatnego, stabilnego źródła finansowania własnościowego lub dłużnego. Tym samym brak pozyskania nowego finansowania może spowolnić rozwój Emitenta i Grupy Kapitałowej i dalszy rozwój będzie finansowy ze środków z bieżącej działalności operacyjnej. Sytuacja Emitenta i Grupy kapitałowej może się znacznie poprawić w przypadku zbycia nieruchomości gruntowej w Świącicach lub nieruchomości komercyjnej przy ul. Dolnej. Jednak ze względu na wysoką wartość sprzedaży ww. nieruchomości trudno jest oszacować datę sprzedaży tych nieruchomości.

Ryzyko związane ze stopami procentowymi

Stopy procentowe wpływają na zdolność kredytową potencjalnych nabywców nieruchomości. Ponadto zakup gruntu lub finansowanie kosztów budowy również może być finansowane przez kapitał dłużny. Tym samym wzrost rynkowego kosztu pieniądza – WIBOR będzie miał negatywny wpływ na działalność Emitenta oraz Grupy Kapitałowej. Podobny efekt może wystąpić w przypadku dalszego utrzymywania się stóp procentowych na wysokich poziomach.

Ryzyko związane z zadłużeniem

Emitent oraz Grupa kapitałowa posiadają wysokie zadłużenie finansowe. W związku z powyższym istnieje ryzyko, że w przypadku braku płynności finansowej zadłużenie nie będzie terminowo obsługiwane. Może to mieć negatywny wpływ na działalność Emitenta i Grupy Kapitałowej. Niniejsze ryzyko jest mitygowane tym, że znaczna część zadłużenia finansowego to pożyczki od akcjonariuszy Spółki.

Ryzyko wynikające z sytuacji na rynku nieruchomości

Na sytuację na rynku nieruchomości wpływa szereg czynników. Emitent nie widzi istotnego ryzyka po stronie popytowej, ponieważ pomimo wysokich cen nieruchomości rynek jest wspierany przez rządowe programy mieszkaniowe. Wśród czynników negatywnie wpływających na rynek nieruchomości są wysokie stopy procentowe, niedobór pracowników oraz spadająca dostępność gruntów inwestycyjnych. Nie można jednak wykluczyć, że kondycja na rynku nieruchomości ulegnie pogorszeniu, co może mieć negatywny wpływ na działalność deweloperską.

Ryzyko związane ze sporami prawnymi ze Skarbem Państwa

Spółki zależne Emitenta prowadzą spory prawne przeciwko Skarbowi Państwa o odszkodowania. Spory sądowe dotyczą spółek zależnych: Lokaty Budowlane sp. z o.o. S.K.A, która nabyła nieruchomość przy ul. Górczewskiej oraz Lokaty Budowlane Dolna sp. z o.o., która to nabyła działki przy ul. Brożka. Spory sądowe są cały czas w toku i obecnie trudno jest ocenić prawdopodobieństwo ich wygrania oraz datę uzyskania prawomocnego wyroku. Emitent zakłada reinwestycje środków uzyskanych z odszkodowań na rozwój działalności deweloperskiej. Brak uzyskania odszkodowania może spowodować szereg negatywnych konsekwencji takich jak utratę zaangażowanych środków finansowych, odpisy wartości spółek zależnych itp.

10. Wskaźniki finansowe i niefinansowe

Spółka nie publikuje wskaźników finansowych i niefinansowych, ponieważ nie są one istotne dla oceny rozwoju, wyników i sytuacji Spółki, ponieważ spółka kwalifikuje się do kategorii podmiotów małych oraz mikro.

Warszawa, dnia 31.05.2024 r.