



**KWARTALNE JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES  
01.10.2024 r. do 31.12.2024 r.**



Warszawa, 14 lutego 2025 r.

## Spis treści

1.	Podstawowe informacje o Spółce.....	3
1.1.	Dane Spółki.....	3
1.2.	Zarząd .....	3
1.3.	Rada Nadzorcza .....	3
1.4.	Akcjonariat.....	3
1.5.	Kapitał zakładowy.....	4
1.6.	Strategia rozwoju Grupy Kapitałowej.....	4
2.	Informacja o zasadach przyjętych przy sporządzaniu jednostkowego raportu kwartalnego, w tym informacje o zmianie zasad (polityki) rachunkowości opis prowadzonej ewidencji księgowej .....	4
3.	Jednostkowe sprawozdanie finansowe za IV kwartał 2024 r. ....	8
4.	Informacja o zasadach przyjętych przy sporządzaniu skonsolidowanego raportu kwartalnego, w tym informacje o zmianie zasad (polityki) rachunkowości .....	14
5.	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za IV kw. 2024 r.....	18
6.	Grupa kapitałowa .....	26
6.1.	Opis organizacji grupy kapitałowej, z wyszczególnieniem jednostek podlegających konsolidacji oraz jednostek nieobjętych konsolidacją, z podaniem w stosunku do każdej z nich co najmniej nazwy (firmy), formy prawnej, siedziby, przedmiotu działalności i udziału emitenta w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów	26
6.2.	W przypadku gdy emitent tworzy grupę kapitałową i nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych lub skonsolidowane sprawozdania finansowe nie obejmują danych wszystkich jednostek zależnych – wskazanie przyczyn niesporządzania sprawozdań skonsolidowanych przez podmiot dominujący lub przyczyn zwolnienia z konsolidacji w odniesieniu do każdej jednostki zależnej nieobjętej konsolidacją .	28
6.3.	W przypadku gdy emitent tworzy grupę kapitałową i nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych lub skonsolidowane sprawozdania finansowe nie obejmują danych wszystkich jednostek zależnych – wybrane dane finansowe wszystkich jednostek zależnych emitenta nieobjętych konsolidacją, zawierające podstawowe pozycje kwartalnego sprawozdania finansowego .....	28
7.	Komentarz Emitenta na temat okoliczności i zdarzeń istotnie wpływających na działalność emitenta, jego sytuację finansową i wyniki osiągnięte w danym kwartale.....	29
7.1.	Komentarz do wyników Emitenta.....	29
7.2.	Komentarz do wyników Grupy Kapitałowej Emitenta .....	29
8.	Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania publikowanych prognoz.....	30
9.	Informacje na temat działalności Emitenta nastawionej na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie. ....	30
10.	Opis stanu realizacji działań i inwestycji Emitenta oraz harmonogram ich realizacji, o których Emitent informował w dokumencie informacyjnym .....	31
11.	Informacja dotycząca liczby osób zatrudnionych przez Emitenta w przeliczeniu na pełne etaty.....	31

## 1. Podstawowe informacje o Spółce

### 1.1. Dane Spółki

<b>Firma:</b>	Lokaty Budowlane
<b>Forma prawna:</b>	Spółka Akcyjna
<b>Siedziba:</b>	Święcice, Powiat Warszawski Zachodni
<b>Adres:</b>	ul. Wiosenna nr 3E, 05-860 Święcice
<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>	0000313202

### 1.2. Zarząd

Skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu przedstawiał się następująco:

Imię i nazwisko	Stanowisko
Marek Kwiatkowski	Prezes Zarządu

### 1.3. Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu przedstawiał się następująco:

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

### 1.4. Akcjonariat

Struktura akcjonariatu Emitenta na dzień 31 grudnia 2024 roku i na moment publikacji raportu:

akcjonariusz	liczba akcji	udział % w kapitale	udział % w głosach
Marek Kwiatkowski	23 209 090	52,42	52,42
Efraim Sagi	10 969 479	24,77	24,77
Tali Sagi	9 580 588	21,64	21,64
Pozostali	517 818	1,17	1,17
<b>Razem</b>	<b>44 276 975</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

## 1.5. Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 14 168 632,00 zł i dzieli się na 44 276 975 akcji o wartości nominalnej 0,32 zł każda, w tym:

- 468 750 akcji zwykłych na okaziciela serii A
- 468 750 akcji zwykłych na okaziciela serii B (akcje dopuszczone do obrotu na rynku NewConnect)
- 648 200 akcji zwykłych na okaziciela serii C (akcje dopuszczone do obrotu na rynku NewConnect)
- 755 653 akcji zwykłych na okaziciela serii D (akcje dopuszczone do obrotu na rynku NewConnect)
- 1 100 000 akcji zwykłych na okaziciela serii E
- 36 388 400 akcji zwykłych na okaziciela serii F
- 4 447 222 akcji zwykłych na okaziciela serii G

## 1.6. Strategia rozwoju Grupy Kapitałowej

Emitent w dniu 11 maja 2022 r. komunikatem ESPI 2/2022 opublikował aktualizację strategii rozwoju Grupy Kapitałowej. Dotychczasowa działalność grupy kapitałowej koncentrowała się na działalności deweloperskiej oraz na wynajmie nieruchomości komercyjnych, które zostały wybudowane przez spółki z grupy w ramach projektów deweloperskich. Od 2007 roku Emitent realizował budowy budynków mieszkalnych, usługowo-handlowych, mieszkalno-usługowych oraz domów jednorodzinnych, a także był właścicielem obiektu hotelowego (obiekt zbyty w 2019 r.).

### 1. Działalność deweloperska

Zarząd Emitenta zakłada kontynuowanie działalności deweloperskiej w segmencie nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych. Obecnie spółka zależna Emitenta wystawiła na sprzedaż 515 mkw. wynajętych lokali, znajdujących się w budynku Dolna 41 w Warszawie, a pozyskane środki po spłacie pożyczek hipotecznych planuje przeznaczyć na zakup nowych działek budowlanych zlokalizowanych w Warszawie. Grupa planuje działalność deweloperską na obszarze aglomeracji warszawskiej. Grupa będzie realizowała inwestycje takie jak budynki wielorodzinne oraz domy jednorodzinne na sprzedaż i na wynajem.

### 2. Budowa i sprzedaż domów modułowych

Emitent zawarł umowę ramową z Wood Core House Sp. z o. o. (WCH), który jest producentem domów modułowych o konstrukcji drewnianej i dostarcza na rzecz Emitenta swoje konstrukcje, natomiast Emitent odpowiedzialny jest za promocję, sprzedaż i montaż domów na zamówienie klientów. Emitent wybudował pokazowe domy modułowe o na swojej działce w Świącicach przy ul. Wiosennej koło Warszawy, gdzie również powstało biuro sprzedaży. Domy zostały przeniesione na działkę w Blizne Jasińskiego gdzie stanowią wystawę i są wynajmowane klientom w ramach spółki Lokaty Budowlane Domy Mobilne sp. zoo po zmianie nazwy na Lokaty Budowlane Domy Mobilne sp. z o.o. Budowę sfinansowano również ze sprzedaży 50% udziałów spółki celowej na rzecz Pana Rafała Batora.

### 3. Produkcja modelu turystycznego domu według własnego projektu

Grupa planuje uruchomić w Świącicach nową halę magazynowo - produkcyjną, w której będzie produkować domy mobilne i modułowe. Budowa zakładu produkcyjnego będzie uzależniona od popytu na domy. Obecnie Emitent nie podjął jeszcze decyzji o rozpoczęciu budowy zakładu produkcyjnego. W przypadku zmiany warunków rynkowych Grupa może dokonać zbycia ww. nieruchomości. próbujemy sprzedawać pojedyncze działki 6 sztuk po 1020 m2 każda w celu zakupu działek mieszkaniowych.

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

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

Program finansowo-księgowy firmy RAKS stosowany do prowadzenia ewidencji księgowej w jednostkach tworzących grupę, zabezpiecza powiązanie poszczególnych zbiorów stanowiących księgi rachunkowe w jedną całość odzwierciedlającą dziennik i księgę główną. Dziennik umożliwia uzgodnienie jego obrotów z obrotami zestawienia obrotów i sald kont księgi głównej.

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

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

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

**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 umarżane 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 jednostkowym Spółki dotyczą:

- ✓ ujemnej wartości firmy, powstałej w latach ubiegłych jako różnica niższej ceny nabycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa od wartości godziwej przyjętych aktywów netto; ujemna wartość firmy została zaliczona do rozliczeń międzyokresowych przychodów na okres 25 lat i jest sukcesywnie odpisywana w pozostałe przychody operacyjne.
- ✓ wpłat od odbiorców z tytułu zawartych umów na sprzedaż lokali mieszkalnych, miejsc garażowych i powierzchni użytkowej; po zakończeniu inwestycji i przyjęciu protokołu odbioru są przenoszone na

- konta sprzedaży inwestycji.
- ✓ Innych wpływów z tytułu zawartych umów, które w przyszłym okresie będą stanowić przychody.

### **Odroczony podatek dochodowy**

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

Wartość wynikająca z iloczynu dodatnich różnic przejściowych i obowiązującej stawki podatku dochodowego od osób prawnych zaliczana jest do obowiązkowych obciążeń wyniku finansowego netto jako rezerwa na podatek dochodowy 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 szczególnością określoną w załączniku nr 1 ustawy o rachunkowości.

W przypadku sporządzania rachunku zysków i strat za inny okres sprawozdawczy (gdy sprawozdanie finansowe jest sporządzane na inny dzień bilansowy niż dzień kończący rok obrotowy), zgodnie z definicją powyżej, w rachunku zysków i strat wykazuje się oddzielnie przychody, koszty, zyski i straty oraz obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego za bieżący okres sprawozdawczy oraz analogiczny okres sprawozdawczy poprzedniego roku obrotowego.

Spółka sporządza rachunek zysków i strat według wariantu porównawczego.

Na wynik finansowy netto składają się:

- wynik działalności operacyjnej
- wynik operacji finansowych
- wynik operacji nadzwyczajnych
- obowiązkowe obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, który obejmuje część bieżącą i część odroczoną; część odroczonego w rachunku zysków i strat stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresu sprawozdawczego.

### **RACHUNEK PRZEPLYWÓW 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.

## 3. Jednostkowe sprawozdanie finansowe za IV kwartał 2024 r.

### Bilans jednostkowy – aktywa dane w PLN

AKTYWA	31.12.2023	31.12.2024
<b>A. AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>20 185 916,90</b>	<b>19 878 811,64</b>
<b>I. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
<b>II. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>2 286 522,56</b>	<b>1 425 412,23</b>
1. Środki trwałe	1 911 158,51	1 050 048,18
2. Środki trwałe w budowie	375 364,05	375 364,05
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
<b>III. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
<b>IV. INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>17 135 264,52</b>	<b>17 689 269,59</b>
1. Nieruchomości	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	17 135 264,52	17 689 269,59
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
<b>V. DŁUGOTRWAŁE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE</b>	<b>764 129,82</b>	<b>764 129,82</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	764 129,82	764 129,82
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
<b>B. AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>2 255 976,23</b>	<b>2 636 852,00</b>
<b>I. ZAPASY</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	0,00	0,00
4. Towary	0,00	0,00



5. Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00
<b>II. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>2 246 973,01</b>	<b>2 486 716,84</b>
1. Należności od jednostek powiązanych	2 112 222,72	2 368 067,41
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	134 750,29	118 649,43
<b>III. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>8 754,61</b>	<b>150 061,05</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	8 754,61	150 061,05
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>IV. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE</b>	<b>248,61</b>	<b>74,11</b>
<b>C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<b>22 441 893,13</b>	<b>22 515 663,64</b>

#### Bilans jednostkowy – pasywa dane w PLN

PASYWA	31.12.2023	31.12.2024
<b>A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>-16 897 564,41</b>	<b>-16 999 287,74</b>
I. KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	14 168 632,00	14 168 632,00
II. KAPITAŁ (FUNDUSZ) ZAPASOWY	2 193 736,80	2 193 736,80
III. KAPITAŁ (FUNDUSZ) Z AKTUALIZACJI WYCENY	0,00	0,00
IV. POZOSTAŁE KAPITAŁY (FUNDUSZE) REZERWOWE	0,00	0,00
V. ZYSK (STRATA) Z LAT UBIEGŁYCH	-32 585 452,59	-33 259 933,21
VI. ZYSK (STRATA) NETTO	-674 480,62	-101 723,33
VII. ODPISY Z ZYSKU NETTO W CIĄGU ROKU OBROTOWEGO (wielkość ujemna)	0,00	0,00
<b>B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>39 339 457,54</b>	<b>39 514 951,38</b>
<b>I. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>281 735,80</b>	<b>281 735,80</b>
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	281 735,80	281 735,80
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
<b>II. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>29 400 781,13</b>	<b>29 545 454,58</b>
1. Wobec jednostek powiązanych	29 400 781,13	29 545 454,58
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
<b>III. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>8 089 383,19</b>	<b>8 047 257,74</b>
1. Wobec jednostek powiązanych	7 497 276,88	7 892 062,22
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	592 106,31	155 195,52
4. Fundusze specjalne	0,00	0,00
<b>IV. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE</b>	<b>1 567 557,42</b>	<b>1 640 503,26</b>
1. Ujemna wartość firmy	1 005 526,60	850 830,16

2. Inne rozliczenia międzyokresowe	562 030,82	789 673,10
<b>SUMA PASYWÓW</b>	<b>22 441 893,13</b>	<b>22 515 663,64</b>

#### Jednostkowy rachunek zysków i strat dane w PLN

	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.10.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.10.2024 do 31.12.2024
<b>A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI, W TYM:</b>	<b>128 875,56</b>	<b>0,00</b>	<b>52 081,00</b>	<b>0,00</b>
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	118 774,56	0,00	52 081,00	0,00
II. Zmiana stanu produktów	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	10 101,00	0,00	0,00	0,00
<b>B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>289 801,36</b>	<b>152 830,62</b>	<b>270 907,68</b>	<b>30 523,61</b>
I. Amortyzacja	6 585,72	1 646,43	6 585,72	1 646,43
II. Zużycie materiałów i energii	65 577,06	49 348,88	14 125,48	1 304,88
III. Usługi obce	165 210,65	69 637,68	145 430,12	10 776,07
IV. Podatki i opłaty	5 627,37	2 510,60	1 735,60	150,60
V. Wynagrodzenia	29 384,95	16 641,00	86 904,00	14 100,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	0,00	0,00	15 135,40	2 528,13
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	17 415,61	13 046,03	991,36	17,50
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)</b>	<b>-160 925,80</b>	<b>-152 830,62</b>	<b>-218 826,68</b>	<b>-30 523,61</b>
<b>D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>163 128,18</b>	<b>38 674,21</b>	<b>269 189,10</b>	<b>-694 481,15</b>
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	105 402,66	-179 150,19
II. Dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	163 128,18	38 674,21	163 786,44	-515 330,96
<b>E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>2 985,88</b>	<b>2 513,22</b>	<b>121 721,73</b>	<b>-733 155,26</b>
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	-179 150,19
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	2 985,88	2 513,22	121 721,73	-554 005,07
<b>F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)</b>	<b>-783,50</b>	<b>-116 669,63</b>	<b>-71 359,31</b>	<b>8 150,50</b>
<b>G. PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>182 266,21</b>	<b>179 632,87</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Odsetki	182 266,21	179 632,87	0,00	0,00

III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>H. KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>949 770,58</b>	<b>907 935,74</b>	<b>30 364,02</b>	<b>9 745,72</b>
I. Odsetki	949 770,58	907 935,74	30 363,96	9 745,66
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Aktualizacji wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Inne	0,00	0,00	0,06	0,06
<b>I. ZYSK (STRATA) BRUTTO (F+G-H)</b>	<b>-768 287,87</b>	<b>-844 972,50</b>	<b>-101 723,33</b>	<b>-1 595,22</b>
<b>J. PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>-93 807,25</b>	<b>-93 807,25</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- część bieżąca	0,00	0,00	0,00	0,00
- część odroczone	-93 807,25	-93 807,25	0,00	0,00
<b>K. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>L. ZYSK (STRATA) NETTO (I-J-K)</b>	<b>-674 480,62</b>	<b>-751 165,25</b>	<b>-101 723,33</b>	<b>-1 595,22</b>

#### Jednostkowe przepływy pieniężne dane w PLN

	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.10.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.10.2024 do 31.12.2024
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>				
<b>Zysk ( strata) netto</b>	<b>-674 480,62</b>	<b>-751 165,25</b>	<b>-101 723,33</b>	<b>-1 595,22</b>
<b>Korekty razem</b>	<b>767 855,49</b>	<b>-279 960,31</b>	<b>542 846,01</b>	<b>708 446,95</b>
Amortyzacja	6 585,72	1 646,43	6 585,72	1 646,43
Zyski ( straty) z tytułu różnic kursowych	3,68	3,68	0,00	0,00
Odsetki i udziały w zyskach	767 032,76	725 977,83	0,00	0,00
Zysk ( strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiana stanu rezerw	-93 807,25	-93 807,25	0,00	0,00
Zmiana stanu zapasów	0,00	13 609,06	0,00	0,00
Zmiana stanu należności	-37 975,00	-23 590,65	239 743,83	191 245,54
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	265 845,08	-891 507,66	-42 125,45	73 720,04
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-139 829,50	-12 291,75	72 771,34	188 745,87
Inne korekty	0,00	0,00	265 870,57	253 089,07
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej (I+/-II)</b>	<b>93 374,87</b>	<b>-1 031 125,56</b>	<b>441 122,68</b>	<b>706 851,73</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>				

<b>Wpływy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>284 552,85</b>	<b>0,00</b>
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00	284 552,85	0,00
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00
Z aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>Wydatki</b>	<b>112 302,41</b>	<b>7 284,24</b>	<b>554 005,07</b>	<b>554 005,07</b>
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	112 302,41	7 284,24	0,00	0,00
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00
Na aktywa finansowe	0,00	0,00	554 005,07	554 005,07
Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>-112 302,41</b>	<b>-7 284,24</b>	<b>-269 452,22</b>	<b>-554 005,07</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>				
<b>Wpływy</b>	<b>10 000,00</b>	<b>10 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00	0,00	0,00
Kredyty i pożyczki, w tym zwrócone pożyczki	10 000,00	10 000,00	0,00	0,00
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne wpływy finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wydatki</b>	<b>28 386,00</b>	<b>-1 030 204,30</b>	<b>30 364,02</b>	<b>9 745,72</b>
Nabycie udziałów ( akcji) własnych	0,00	0,00	0,00	0,00
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
Spłaty kredytów i pożyczek	28 386,00	-985 909,37	0,00	0,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
Odsetki od kredytu	0,00	-44 294,93	30 364,02	9 745,72
Inne wydatki finansowe - pożyczki udzielone	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>-18 386,00</b>	<b>1 040 204,30</b>	<b>-30 364,02</b>	<b>-9 745,72</b>

Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	-37 313,54	1 794,50	141 306,44	143 100,94
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	-37 313,54	1 794,50	141 306,44	143 100,94
Środki pieniężne na początek okresu	46 068,15	6 960,11	8 754,61	6 960,11
Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D)	8 754,61	8 754,61	150 061,05	150 061,05

#### Jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym

Wyszczególnienie	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.10.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.10.2024 do 31.12.2024
<b>I. Kapitał(fundusz ) własny na początek okresu</b>	<b>-16 223 083,79</b>	<b>-16 146 399,16</b>	<b>-16 897 564,41</b>	<b>-16 997 692,52</b>
- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>I. a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	<b>-16 223 083,79</b>	<b>-16 146 399,16</b>	<b>-16 897 564,41</b>	<b>-16 997 692,52</b>
<b>1. Kapitał (fundusz ) podstawowy na początek okresu</b>	<b>14 168 632,00</b>	<b>14 168 632,00</b>	<b>14 168 632,00</b>	<b>14 168 632,00</b>
<b>1.1 Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00
- zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>14 168 632,00</b>	<b>14 168 632,00</b>	<b>14 168 632,00</b>	<b>14 168 632,00</b>
<b>2. Kapitał ( fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>2 193 736,80</b>	<b>2 193 736,80</b>	<b>2 193 736,80</b>	<b>2 193 736,80</b>
2.1 Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00	0,00	0,00
- zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00
- zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>2.2. Stan kapitału (funduszu ) na koniec okresu</b>	<b>2 193 736,80</b>	<b>2 193 736,80</b>	<b>2 193 736,80</b>	<b>2 193 736,80</b>
3.Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
3.1 Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00
- zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00
- zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
4.1 Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00	0,00	0,00

- zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00
- zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>4.2. Pozostałe kapitał (fundusze) rezerwowe na koniec roku</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>-32 350 738,99</b>	<b>-32 350 738,99</b>	<b>-33 259 933,21</b>	<b>-32 482 991,45</b>
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
_zmiany przyjętych zasad polityki rachunkowości	0,00	0,00	0,00	0,00
_korekta błędów	0,00	0,00	0,00	0,00
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
_Przeznaczenie zysku na pokrycie strat z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00	0,00
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>32 350 738,99</b>	<b>32 350 738,99</b>	<b>33 259 933,21</b>	<b>32 482 991,45</b>
_zmiany przyjętych zasad polityki rachunkowości	0,00	0,00	0,00	0,00
_korekta błędów	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach:</b>	<b>32 350 738,99</b>	<b>32 350 738,99</b>	<b>33 259 933,21</b>	<b>32 482 991,45</b>
a) zwiększenia (z tytułu)	234 713,60	234 713,60	0,00	0,00
_przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	234 713,60	234 713,60	0,00	0,00
b) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
_pokrycie straty z zysku 2021	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>32 585 452,59</b>	<b>32 585 452,59</b>	<b>33 259 933,21</b>	<b>32 482 991,45</b>
<b>5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>-32 585 452,59</b>	<b>-32 585 452,59</b>	<b>-33 259 933,21</b>	<b>-32 482 991,45</b>
<b>6. Wynik netto</b>	<b>-674 480,62</b>	<b>-751 165,25</b>	<b>-101 723,33</b>	<b>-1 595,22</b>
- zysk netto	0,00	0,00	0,00	0,00
- strata netto	674 480,62	751 165,25	101 723,33	1 595,22
- odpisy z zysku		0,00	0,00	0,00
<b>III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu Proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>-16 897 564,41</b>	<b>-16 897 564,41</b>	<b>-16 999 287,74</b>	<b>-16 999 287,74</b>

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

Przedłożone skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy sporządzono na dzień 30 września 2024 r. na podstawie przepisów zawartych w załączniku nr 3 (§5 pkt.4) do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu. Sporządzone sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 r.

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

Konsolidacji dokonano metodą pełną zgodnie z zapisami art.60 ustawy o rachunkowości, dokonując stosownych wyłączeń i korekt. Za okres porównawczy przyjęto dane finansowe za poprzedni rok obrotowy tj. za okres od 1 stycznia do 30 listopada 2023 roku.

### **Opis prowadzonej ewidencji księgowej**

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

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

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

### **Ewidencja księgowa na kontach księgi głównej spełnia następujące zasady:**

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

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

### **BILANS**

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

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

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

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

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

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

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

Przedmioty o okresie użytkowania dłuższym niż jeden rok i wartości mieszczącej się w przedziale od 1.500 PLN do 10.000 PLN są umarżane w 100% i przyjmowane na ewidencję środków trwałych. Przedmioty o wartości

poniżej 1.500 PLN są odpisywane bezpośrednio w bieżące koszty działalności operacyjnej.

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

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

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

### **Środki trwałe w budowie**

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

### **Inwestycje**

**Inwestycje długoterminowe** dotyczą udziałów w innych jednostkach. Są zaliczane do aktywów trwałych i wyceniane według ceny nabycia pomniejszonej o ewentualną utratę wartości. W pozycji tej ujmowane są długoterminowe pożyczki udzielone podmiotom powiązanym. Pożyczki są wyceniane w kwocie wymagającej zapłaty powiększonej o odsetki naliczane na dzień bilansowy zgodnie z zapisami umów.

**Inwestycje krótkoterminowe** dotyczą środków pieniężnych zgromadzonych w kasach i na rachunkach bankowych oraz pożyczek krótkoterminowych udzielonych innym podmiotom. Pożyczki wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty powiększonej o odsetki naliczane na dzień bilansowy zgodnie z zapisami umów.

### **Rozrachunki**

**Należności** wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty. Należności wyrażone w walutach obcych na dzień bilansowy wycenia się po kursie średnim NBP ustalonym dla danej waluty.

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

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

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

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

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

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

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

### **Środki pieniężne**

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

### **Rozliczenia międzyokresowe czynne i bierne**



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

### **Rozliczenia międzyokresowe przychodów**

Rozliczenia międzyokresowe przychodów wykazane w bilansie skonsolidowanym Spółki dotyczą:

- ✓ ujemnej wartości firmy, powstałej w latach ubiegłych jako różnica niższej ceny nabycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa od wartości godziwej przyjętych aktywów netto; ujemna wartość firmy została zaliczona do rozliczeń międzyokresowych przychodów na okres 25 lat i jest sukcesywnie odpisywana w pozostałe przychody operacyjne.
- ✓ wpłat od odbiorców z tytułu zawartych umów na sprzedaż lokali mieszkalnych, miejsc garażowych i powierzchni użytkowej; po zakończeniu inwestycji i przyjęciu protokołu odbioru są przenoszone na konta sprzedaży inwestycji.
- ✓ Innych wpływów z tytułu zawartych umów, które w przyszłym okresie będą stanowić przychody.

### **Odroczony podatek dochodowy**

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

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

Wartość wynikająca z iloczynu ujemnych różnic przejściowych i stawki podatku dochodowego od osób prawnych jest zaliczana do długoterminowych rozliczeń międzyokresowych jako aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego i stanowi uznanie wyniku finansowego netto.

### **Kapitał własny**

Kapitał własny jest ujmowany w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według jego rodzajów i zasad wynikających z przepisów prawa i umowy Spółki.

### **RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

W rachunku zysków i strat wykazuje się oddzielnie przychody, koszty, zyski i straty oraz obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego za bieżący i poprzedni rok obrotowy ze szczególnością określoną w załączniku nr 1 ustawy o rachunkowości.

W przypadku sporządzania rachunku zysków i strat za inny okres sprawozdawczy (gdy sprawozdanie finansowe jest sporządzane na inny dzień bilansowy niż dzień kończący rok obrotowy), zgodnie z definicją powyżej, w rachunku zysków i strat wykazuje się oddzielnie przychody, koszty, zyski i straty oraz obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego za bieżący okres sprawozdawczy oraz analogiczny okres sprawozdawczy poprzedniego roku obrotowego.

Spółka sporządza rachunek zysków i strat według wariantu porównawczego.

Na wynik finansowy netto składają się:

- wynik działalności operacyjnej
- wynik operacji finansowych
- wynik operacji nadzwyczajnych
- obowiązkowe obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, który obejmuje część bieżącą i część odroczoną; część odroczonego w rachunku zysków i strat stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresu sprawozdawczego.

### **RACHUNEK PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH**

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

sporządza się za bieżący okres sprawozdawczy i analogiczny okres sprawozdawczy poprzedniego roku obrotowego.

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

Dla właściwego określenia wartości przepływów pieniężnych ustala się następujące definicje:

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

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

#### ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

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

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

## 5. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za IV kw. 2024 r.

### Bilans skonsolidowany – aktywa dane w PLN

AKTYWA	31.12.2023	31.12.2024
<b>A. AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>14 465 159,70</b>	<b>47 720 467,91</b>
<b>I. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
<b>II. WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Wartość firmy - jednostki zależne	0,00	0,00
2. Wartość firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
<b>III. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>3 506 129,88</b>	<b>4 092 938,09</b>
1. Środki trwałe	2 820 696,82	2 327 948,30
2. Środki trwałe w budowie	685 433,06	1 764 989,79
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
<b>IV. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
<b>V. INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>10 194 900,00</b>	<b>42 863 400,00</b>

1. Nieruchomości	9 500 000,00	42 168 500,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	
3. Długoterminowe aktywa finansowe	694 900,00	694 900,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
<b>VI. DŁUGOTRWALE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE</b>	<b>764 129,82</b>	<b>764 129,82</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	764 129,82	764 129,82
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
<b>B. AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>3 781 799,47</b>	<b>4 645 727,67</b>
<b>I. ZAPASY</b>	<b>2 939 724,33</b>	<b>3 878 573,91</b>
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	2 938 737,73	3 878 573,91
4. Towary	0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy i usługi	986,60	0,00
<b>II. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>394 581,37</b>	<b>505 411,75</b>
1. Należności od jednostek powiązanych	57 428,64	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	337 152,73	505 411,75
<b>III. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>225 443,75</b>	<b>261 742,01</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	225 443,75	261 742,01
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>IV. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE</b>	<b>222 050,02</b>	<b>227 801,64</b>
<b>C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<b>18 246 959,17</b>	<b>52 593 997,22</b>

#### Bilans skonsolidowany – pasywa dane w PLN

	31.12.2023	31.12.2024
<b>A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	-12 428 349,38	22 431 011,54
I. KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	14 429 932,00	14 437 432,00
II. KAPITAŁ (FUNDUSZ) ZAPASOWY	5 144 424,95	6 289 030,19
III. KAPITAŁ (FUNDUSZ) Z AKTUALIZACJI WYCENY	0,00	32 868 500,00
IV. POZOSTAŁE KAPITAŁY (FUNDUSZE) REZERWOWE	0,00	0,00
V. RÓŻNICE KURSOWE Z PRZELICZENIA	0,00	0,00
VI. ZYSK (STRATA) Z LAT UBIEGŁYCH	-31 891 020,92	-32 002 706,33
VII. ZYSK (STRATA) NETTO	-111 685,41	838 755,68

VIII. ODPISY Z ZYSKU NETTO W CIĄGU ROKU OBROTOWEGO (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B. KAPITAŁY MNIEJSZOŚCI	0,00	0,00
C. UJEMNA WARTOŚĆ JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH	0,00	0,00
I. Ujemna wartość - jednostki zależne	0,00	0,00
II. Ujemna wartość - jednostki współzależne	0,00	0,00
<b>D. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>30 675 308,55</b>	<b>30 162 985,68</b>
<b>I. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>281 735,80</b>	<b>281 735,80</b>
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	281 735,80	281 735,80
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
<b>II. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>25 078 032,25</b>	<b>25 206 863,37</b>
1. Wobec jednostek powiązanych	15 258 149,76	14 802 414,66
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	9 819 882,49	10 404 448,71
<b>III. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>3 747 983,08</b>	<b>2 527 836,34</b>
1. Wobec jednostek powiązanych	1 875 248,77	1 357 279,51
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	1 872 734,31	1 170 556,83
4. Fundusze specjalne	0,00	0,00
<b>IV. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE</b>	<b>1 567 557,42</b>	<b>2 146 550,17</b>
1. Ujemna wartość firmy	1 005 526,60	850 830,16
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	562 030,82	1 295 720,01
<b>SUMA PASYWÓW</b>	<b>18 246 959,17</b>	<b>52 593 997,22</b>

#### Skonsolidowany rachunek zysków i strat dane w PLN

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.10.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.10.2023 do 31.12.2023
<b>A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI W TYM:</b>	<b>3 383 889,89</b>	<b>-142 176,10</b>	<b>2 472 445,51</b>	<b>-1 400 438,68</b>
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	3 383 889,89	-142 176,10	2 462 344,51	-1 400 438,68
II. Zmiana stanu produktów	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	10 101,00	0,00
<b>B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>2 275 890,45</b>	<b>-361 556,88</b>	<b>2 115 600,34</b>	<b>-1 345 612,60</b>
I. Amortyzacja	6 585,72	-1 646,43	24 207,22	-1 646,43
II. Zużycie materiałów i energii	709 441,38	-132 317,32	767 474,80	-434 212,33
III. Usługi obce	858 054,88	-67 962,96	964 127,06	-661 781,28

IV. Podatki i opłaty	45 425,71	-16 472,18	73 976,67	-54 371,60
V. Wynagrodzenia	539 016,29	-113 653,70	158 550,20	-84 154,99
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	106 557,84	-23 178,45	26 373,19	-13 747,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	10 808,63	-6 325,84	100 891,20	-95 698,97
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)</b>	<b>1 107 999,44</b>	<b>219 380,78</b>	<b>356 845,17</b>	<b>-54 826,08</b>
<b>D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>260 539,11</b>	<b>703 481,14</b>	<b>208 447,00</b>	<b>-49 341,10</b>
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	105 402,66	179 150,19	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	155 136,45	524 330,95	208 447,00	-49 341,10
<b>E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>2 281,76</b>	<b>854 197,32</b>	<b>44 630,94</b>	<b>-37 290,55</b>
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	179 150,19	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	2 281,76	675 047,13	44 630,94	-37 290,55
<b>F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>1 366 256,79</b>	<b>68 664,60</b>	<b>520 661,23</b>	<b>-66 876,63</b>
<b>G. PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>3,87</b>	<b>-3,87</b>	<b>2 633,34</b>	<b>0,00</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Odsetki	0,00	0,00	2 633,34	0,00
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Inne	3,87	-3,87	0,00	0,00
<b>H. KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>527 504,98</b>	<b>-169 397,99</b>	<b>728 787,23</b>	<b>-237 199,16</b>
I. Odsetki	527 488,78	-169 381,79	686 287,23	-237 211,74
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Aktualizacji wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Inne	16,20	-16,20	42 500,00	12,58
<b>I. ZYSK (STRATA) NA SPRZEDAŻY CAŁOŚCI LUB CZĘŚCI UDZIAŁÓW JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>J. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ</b>	<b>838 755,68</b>	<b>238 058,72</b>	<b>-205 492,66</b>	<b>170 322,53</b>
<b>K. ODPIS WARTOŚCI FIRMY</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I. Odpis wartości firmy - jednostki zależne	0,00	0,00	0,00	0,00

II. Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>L. ODPIS UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>M. ZYSK (STRATA) Z UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>N. ZYSK (STRATA) BRUTTO (J-K+L+/-M)</b>	<b>838 755,68</b>	<b>238 058,72</b>	<b>-205 492,66</b>	<b>170 322,53</b>
<b>O. PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-93 807,25</b>	<b>93 807,25</b>
<b>P. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>R. ZYSKI (STRATY MNIEJSZOŚCI)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>L. ZYSK (STRATA) NETTO (N-O-P+/-R)</b>	<b>838 755,68</b>	<b>238 058,72</b>	<b>-111 685,41</b>	<b>76 515,28</b>

#### Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.10.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.10.2023 do 31.12.2023
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>				
<b>I. Zysk ( strata) netto</b>	<b>838 755,68</b>	<b>238 058,72</b>	<b>-111 685,41</b>	<b>76 515,28</b>
<b>II. Korekty razem</b>	<b>16 702,82</b>	<b>-220 452,15</b>	<b>1 378 805,27</b>	<b>-807 168,62</b>
<b>1. Zyski (straty) mniejszości</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>2. Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>3. Amortyzacja</b>	6 585,72	-1 646,43	24 207,22	-1 646,43
<b>4. Odpisy wartości firmy</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>5. Odpisy ujemnej wartości firm</b>	154 696,44	-38 674,11	-154 696,44	270 718,77
<b>6.. Zyski ( straty) z tytułu różnic kursowych</b>	0,00	0,00	3,68	-3,68
<b>7. Odsetki i udziały w zyskach</b>	0,00	0,00	677 688,38	-232 367,82
<b>8. Zysk ( strata) z działalności inwestycyjnej</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>9. Zmiana stanu rezerw</b>	0,00	0,00	-93 807,25	93 807,25
<b>10. Zmiana stanu zapasów</b>	940 822,78	-843 221,82	-986,60	-73 422,75
<b>11. Zmiana stanu należności</b>	110 830,38	-42 890,22	-190 869,71	-116 236,81
<b>12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów</b>	-1 220 146,74	11 372,32	1 258 755,77	-717 079,19

<b>13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych</b>	727 937,57	-730 754,28	-183 989,78	-30 927,88
Inne korekty	-704 023,33	1 425 362,39	42 500,00	-10,08
<b>III. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej (I+/-II)</b>	<b>855 458,50</b>	<b>17 606,57</b>	<b>1 267 119,86</b>	<b>-730 653,34</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>				
<b>I. Wpływy</b>	<b>284 552,85</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	284 552,85	0,00	0,00	0,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00
<b>II. Wydatki</b>	<b>863 224,31</b>	<b>0,00</b>	<b>1 049 531,23</b>	<b>-165 817,65</b>
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	863 224,31	0,00	1 049 531,23	-165 817,65
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>-578 671,46</b>	<b>0,00</b>	<b>-1 049 531,23</b>	<b>165 817,65</b>
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>				
<b>I. Wpływy</b>	<b>600 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 910 000,00</b>	<b>430 000,00</b>
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	600 000,00	0,00	0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki, w tym zwrócone pożyczki	0,00	0,00	1 910 000,00	430 000,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00
<b>II. Wydatki</b>	<b>840 488,78</b>	<b>-169 381,79</b>	<b>2 237 217,84</b>	<b>-67 697,56</b>
1. Nabycie udziałów ( akcji) własnych	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00
3. Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	313 000,00	0,00	1 475 779,18	-16 796,76
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00

<b>6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych</b>	0,00	<b>0,00</b>		0,00
<b>7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego</b>	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00
<b>8. Odsetki od kredytu</b>	527 488,78	-169 381,79	718 938,66	-50 900,80
<b>9. Inne wydatki finansowe - pożyczki udzielone</b>	0,00	<b>0,00</b>	42 500,00	0,00
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>-240 488,78</b>	<b>169 381,79</b>	<b>-327 217,84</b>	<b>497 697,56</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>36 298,26</b>	<b>186 988,36</b>	<b>-109 629,21</b>	<b>-67 138,13</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>36 298,26</b>	<b>186 988,36</b>	<b>-109 629,21</b>	<b>-67 138,13</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>225 443,75</b>	<b>74 753,65</b>	<b>335 072,96</b>	<b>181 152,21</b>
<b>F.1. Środki pieniężne na początek okresu po korektach -wylączenie Spółek z konsolidacji</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:</b>	<b>261 742,01</b>	<b>261 742,01</b>	<b>225 443,75</b>	<b>114 014,08</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00	0,00	0,00

#### Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym dane w PLN

Wyszczególnienie	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.10.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.10.2024 do 31.12.2024
<b>I. Kapitał (fundusz ) własny na początek okresu</b>	<b>-12 316 663,97</b>	<b>-12 351 834,10</b>	<b>-12 428 349,38</b>	<b>-10 199 429,74</b>
_zmiana przyjętych zasad (polityki)rachunkowości	0,00	0,00	0,00	0,00
_korekta	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>I.A. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu, po korektach</b>	<b>-12 316 663,97</b>	<b>-12 351 834,10</b>	<b>-12 428 349,38</b>	<b>-10 199 429,74</b>
<b>1. Kapitał (fundusz ) podstawowy na początek okresu</b>	<b>14 429 932,00</b>	<b>14 429 932,00</b>	<b>14 429 932,00</b>	<b>14 429 932,00</b>
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00	7 500,00	0,00
_zwiększenia	0,00	0,00	7 500,00	0,00
_zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	<b>14 429 932,00</b>	<b>14 429 932,00</b>	<b>14 437 432,00</b>	<b>14 429 932,00</b>
<b>2. (uchylona)</b>	-	-	-	-
<b>3. (uchylona)</b>	-	-	-	-



<b>4. Kapitał ( fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>5 144 424,95</b>	<b>5 144 424,95</b>	<b>5 144 424,95</b>	<b>5 144 424,95</b>
4.1. Zmiany kapitału zapasowego	0,00	0,00	1 144 605,24	0,00
_zwiększenia	0,00	0,00	1 144 605,24	0,00
_zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>4.2. Stan kapitału (funduszu ) na koniec okresu</b>	<b>5 144 424,95</b>	<b>5 144 424,95</b>	<b>6 289 030,19</b>	<b>5 144 424,95</b>
<b>5.Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
5.1 Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	32 868 500,00	32 868 500,00
_zwiększenia	0,00	0,00	32 868 500,00	32 868 500,00
_zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-32 868 500,00</b>	<b>-32 868 500,00</b>
<b>6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
6.1 Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00	0,00	0,00
- zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00
- zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>7. Różnice kursowe z przeliczenia</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>8. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>-31 213 756,97</b>	<b>-31 213 756,97</b>	<b>-31 891 020,92</b>	<b>-31 891 020,92</b>
8.1 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
_zmiana przyjętych zasad (polityki)rachunkowości	0,00	0,00	0,00	0,00
_korekta błędów	0,00	0,00	0,00	0,00
8.2 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
_Przeznaczenie zysku na pokrycie strat z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>8.3 Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
8.4 Strata z lat ubiegłych na początek okresu	31 213 756,97	31 213 756,97	31 891 020,92	31 891 020,92
_zmiana przyjętych zasad (polityki)rachunkowości	0,00	0,00	0,00	0,00
_korekta	0,00	0,00	0,00	0,00
8.5 Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach w tym:	31 213 756,97	31 213 756,97	31 891 020,92	31 891 020,92
a) zwiększenie (z tytułu)	677 263,95	677 263,95	111 685,41	0,00

_przeniesienie straty za 2023 r. do pokrycia	677 263,95	677 263,95	111 685,41	0,00
b) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
_Pokrycie straty z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>8.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>31 891 020,92</b>	<b>31 891 020,92</b>	<b>32 002 706,33</b>	<b>31 891 020,92</b>
<b>8.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>-31 891 020,92</b>	<b>-31 891 020,92</b>	<b>-32 002 706,33</b>	<b>-31 891 020,92</b>
<b>9. Wynik netto</b>	<b>-111 685,41</b>	<b>18 927,05</b>	<b>838 755,68</b>	<b>-238 058,72</b>
- zysk netto	0,00	18 927,05	838 755,68	
- strata netto	111 685,41	0,00	0,00	238 058,72
- odpisy z zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu</b>	<b>-12 428 349,38</b>	<b>-12 332 907,05</b>	<b>22 431 011,54</b>	<b>22 431 011,54</b>
<b>III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>-12 428 349,38</b>	<b>-12 332 907,05</b>	<b>22 431 011,54</b>	<b>22 431 011,54</b>

## 6. Grupa kapitałowa

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

Na dzień 31 grudnia 2024 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 Domy Mobilne 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.

#### **Lokaty Budowlane Spółka Akcyjna – podmiot dominujący**

**Adres siedziby Spółki:** ul. Wiosenna 3E,05-860 Świącice

**REGON:** 141555504

**KRS:** 0000313202

**Kapitał zakładowy:** 14 168 632 PLN

#### **Zakres działalności:**

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

Obecnie Spółka pełni przede wszystkim funkcję podmiotu holdingowego nadzorującego działalność spółek zależnych. Spółka prowadzi ograniczoną działalność operacyjną na potrzeby spółek z grupy kapitałowej.

### **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

**Komplementariusz:** Lokaty Budowlane sp. z o.o.

**Prezes Zarządu komplementariusza:** Marek Kwiatkowski

Spółka konsolidowana jest metodą pełną.

#### **Struktura akcjonariatu**

<b>Akcjonariusz</b>	<b>Liczba akcji</b>	<b>Cena nominalna akcji</b>	<b>Wartość akcji</b>	<b>Udział w kapitale</b>	<b>Udział w głosach</b>
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.

### **Lokaty Budowlane Domy Mobilne Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

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

**REGON:** 146727631

**KRS:** 0000467597

**Kapitał zakładowy:** 15 0000 PLN

**Prezes Zarządu:** Marek Kwiatkowski

Spółka konsolidowana jest metodą pełną.

#### **Struktura udziałowa**

<b>Udziałowiec</b>	<b>Liczba udziałów</b>	<b>Cena nominalna udziału</b>	<b>Wartość udziałów</b>	<b>Udział w kapitale</b>	<b>Udział w głosach</b>
Lokaty Budowlane S.A.	142	50 zł	7 100 zł	47,33%	47,33%
Marek Kwiatkowski	8	50 zł	400 zł	2,67%	2,67%
Rafał Władysław Bator	150	50 zł	7 500 zł	50%	50%
<b>RAZEM</b>	<b>110</b>	<b>-</b>	<b>15 000 zł</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

\* kapitał mniejszościowy

#### **Zakres działalności:**

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

Obiekt został wykonany. Wszystkie lokale zostały sprzedane.

Aktualnie Spółka pozyskała inwestora, który otrzymał 50% udziałów.

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

Podmiot otrzymał wkład niepieniężny w postaci dwóch domków modułowych oraz wkład pieniężny w wysokości 600 000,00PLN.

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

### **Lokaty Budowlane Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

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

**REGON:** 146823458  
**KRS:** 0000473056  
**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%

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

#### Lokaty Budowlane Dolna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w restrukturyzacji

**Adres siedziby Spółki:** ul. Dolna 41, 00-773 Warszawa  
**REGON:** 147284220  
**KRS:** 0000515058  
**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%
<b>RAZEM</b>	<b>37 268</b>	<b>50</b>	<b>1 863 400</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

\* kapitał mniejszościowy

**Zakres działalności:** Prowadzenie jako inwestor remontu zespołu budynków usługowo-biurowych przy Dolnej 41 w Warszawie. Spółka w niniejszej inwestycji sprzedała powierzchnię 1408m<sup>2</sup>, natomiast niesprzedaną powierzchnię 595m<sup>2</sup> przeznaczyła pod wynajem. Spółka zależna podpisała długoterminowe umowy z pięcioma podmiotami na wynajem powierzchni 549 m<sup>2</sup> oraz części parkingu pod paczkomat i działalność gastronomiczną. Spółka 11 października 2022 r. zrealizowała sprzedaż powierzchni 73,47 m<sup>2</sup> w wyniku czego podmiot otrzymał przychód netto na poziomie 730.000 PLN. Spółka w dniu 28 lutego 2023 r. podjęła decyzję o restrukturyzacji.

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

Nie dotyczy. Wszystkie spółki zależne są konsolidowane.

**6.3. W przypadku gdy emitent tworzy grupę kapitałową i nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych lub skonsolidowane sprawozdania finansowe nie obejmują danych wszystkich jednostek zależnych – wybrane dane finansowe wszystkich jednostek zależnych**

## **emitenta nieobjętych konsolidacją, zawierające podstawowe pozycje kwartalnego sprawozdania finansowego**

Nie dotyczy. Wszystkie spółki zależne są konsolidowane.

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

#### **7.1. Komentarz do wyników Emitenta**

Emitent jest spółką holdingową, tym samym jego działalność koncentruje się na planowaniu strategicznym, nadzorze oraz na organizowaniu finansowania dla spółek zależnych: Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A., Lokaty Budowlane Domy Mobilne Sp. z o.o., Lokaty Budowlane Sp. z o.o., oraz Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o. w restrukturyzacji. Emitent generuje przychody świadczone głównie na rzecz spółek zależnych.

Suma bilansowa Emitenta na dzień 31.12.2024 r. wynosi 22.515.663,64 zł i jest wyższa o 73.770,51 zł w porównaniu do sumy bilansowej na 31.12.2023 r. kiedy to wynosiła 22.441.893,13 zł.

Na wzrost sumy bilansowej wpływ miała głównie zmiana odnotowana w pozycji długoterminowe aktywa finansowe, gdzie na koniec IV kwartału 2024 r. prezentowana jest wartość 17.689.269,59 zł w porównaniu do 17.135.264,52 zł na koniec okresu analogicznego rok wcześniej oraz w pozycji krótkoterminowe aktywa finansowe, gdzie na koniec IV kwartału 2024 r. prezentowana jest wartość 150.061,05 zł w porównaniu do 8.754,61 zł na koniec okresu analogicznego rok wcześniej.

Emitent w IV kwartale 2024 r. nie odnotował przychodów ze sprzedaży. Skumulowane przychody za 2024 r. wynoszą 52.081,00 zł w porównaniu do przychodów za okres porównawczy w wysokości 128.875,56 zł. Koszty działalności operacyjnej Emitenta za IV kwartał 2024 r. wynosiły 30.523,61 zł.

Ponadto po dniu raportowym Emitent podpisał umowy sprzedaży czterech nieruchomości w dniach 7 lutego 2025 r. oraz 11 lutego 2025 r. Łączna cena sprzedaży wyniosła 1.400.000,00 zł brutto, obejmującą podatek VAT w wysokości 23%. Płatności z tytułu zawarcia czterech umów zostały w całości uregulowane w dniu zawarcia ww. umów. Nieruchomości. O sprzedaży powyższych nieruchomości Emitent opublikował w dniu 12 lutego 2025 r. raport ESPI nr 1/2025.

#### **7.2. Komentarz do wyników Grupy Kapitałowej Emitenta**

Suma bilansowa Grupy na koniec IV kwartału 2024 r. wynosiła 52.593.997,22 zł i wzrosła o 34.347.038,05 zł, w porównaniu do końca okresu analogicznego kiedy to prezentowano 18.246.959,17 zł. Na wzrost sumy bilansowej największy wpływ miał wzrost pozycji Nieruchomości (V.1) o 32.668.500 zł (z 9.500.000,00 zł na koniec Q4 2023 r. do 42.168.500,00 zł na koniec Q4 2024 r.). Zmiana wyceny nieruchomości została szczegółowo zaprezentowana raportem ESPI 11/2024 z dnia 31 grudnia 2024 roku i dotyczyła zmiany następujących nieruchomości należących do spółki zależnej Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o.:

Nieruchomość I:

działki przy ul. Brożka 26 w Warszawie o numerach 23/3 o powierzchni 6.265 m<sup>2</sup>, 23/4 o powierzchni 80 m<sup>2</sup>, 23/5 o powierzchni 11 m<sup>2</sup> objęte księgą wieczystą nr WA4M/00001684/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych, obręb 6-06-06.

Nieruchomość II:

działka przy ul. Brożka 15 w Warszawie o numerze ewidencyjnym 29/2 o powierzchni 470 m<sup>2</sup>, objęta księgą wieczystą nr WA4M/00449400/8 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych, obręb 6-06-06.

Nieruchomość III:

działki przy ul. Brożka 17 w Warszawie o numerach 27/1 o powierzchni 16 m<sup>2</sup>, 27/2 o powierzchni 380 m<sup>2</sup>, 27/3 o powierzchni 1.901 m<sup>2</sup>, 27/4 o powierzchni 527 m<sup>2</sup> objęte księgą wieczystą nr WA4M/00449401/5 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych, obręb 6-06-06.

Spółka zależna dotychczas wykazywała w księgach rachunkowych wartość Nieruchomości I, II oraz III na poziomie 5.500.000 zł. Po przeszacowaniu nieruchomości te wyceniane są w bilansie Spółki zależnej na kwotę 38.368.500 zł. Kwota ta stanowi 50% wartości rynkowej tych nieruchomości, określonej w opinii przygotowanej przez biegłego rzeczoznawcę wyznaczonego przez sąd. Przeszacowanie uwzględnia wyłącznie wartość gruntów - wartość budynków nie została brana pod uwagę. Emitent w raporcie ESPI nr 7/2024 informował, że w dniu 14 listopada 2024 r. Sąd Najwyższy uchylił postanowienie Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie zasiedzenia Nieruchomości I, II i III przez Skarb Państwa, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania przez Sąd Okręgowy w Warszawie. Tym samym Sąd Najwyższy odrzucił wcześniejsze roszczenia Skarbu Państwa o zasiedzenie Nieruchomości I, II oraz III. Dotychczas Nieruchomości I, II i III były prezentowane w księgach rachunkowych Spółki zależnej jako "towary" w aktywach obrotowych. Po przeszacowaniu zostaną one zaklasyfikowane jako "inwestycje". Powyższe stanowi podstawę dokonania przeszacowania wartości Nieruchomości I, II oraz III.

Kapitał własny Grupy na koniec IV kwartału 2024 r. wynosi 22.431.011,54 zł i jest wyższy o 34.859.360,92 zł w porównaniu do wartości prezentowanej na koniec okresu analogicznego rok wcześniej kiedy to był ujemny i wynosił -12.428.349,38 zł. Skonsolidowane zobowiązania i rezerwy na zobowiązania na dzień 30.12.2024 r. wynoszą 30.162.985,68 zł i są niższe o 512.322,87 zł w porównaniu do wartości w wysokości 30.675.308,55 zł prezentowanej na koniec okresu porównawczego. Skonsolidowany zysk netto za IV kwartał 2024 r. wyniósł 238.058,72 zł wobec zysku netto za okres porównawczy w wysokości 76.515,28 zł.

Na przychody skonsolidowane wpływają przychody ze spółki Lokaty Budowlane Dolna sp. z o.o. w restrukturyzacji, która to osiąga przychody z najmu niesprzedanej powierzchni komercyjnej. Miesięczny przychód z powyższego tytułu wynosi około 59 000 zł netto miesięcznie. Ponadto wpływ na poprawę wyników finansowych Grupy miały przychody uzyskiwane przez Lokaty Budowlane sp. z o.o. z tytułu realizacji zleceń remontowych. Lokaty Budowlane sp. z o.o. realizuje zlecenia remontowe na rzecz klientów indywidualnych oraz dla firm. Ponadto Grupa uzyskuje przychody z najmu 6 domów ekspozycyjnych.

Dnia 8 października 2024 r. spółka zależna Lokaty Budowlane sp. z o.o. zawarła z osobą fizyczną umowę na realizację usług budowlanych o wartości 700.000 zł netto. Zgodnie z umową spółka zależna zobowiązała się do wykonania prac budowlanych w terminie do 5 miesięcy od zyskania prawomocnego pozwolenia na budowę.

Dnia 12 grudnia 2024 r. spółka zależna Lokaty Budowlane sp. z o.o. zawarła z osobą fizyczną umowę na realizację usług budowlanych o wartości 248.400 zł netto. Termin realizacji umowy wynosi 5 miesięcy od dnia rozpoczęcia robót, który nastąpi po uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na budowę lub po upływie 21 dni od dnia zgłoszenia robót budowlanych właściwemu organowi.

Spółka informowała raportami ESPI nr 1/2023 i 2/2023 o toczących się sporach sądowych ze Skarbem Państwa związanych z nabyciem nieruchomości przy ulicy Górczewskiej oraz ulicy Brożka. Sprawy sądowe są cały czas w toku i w raportowym okresie nie było istotnych wydarzeń związanych z ww. sprawami. W dniu publikacji niniejszego raportu okresowego Emitent publikował raport ESPI 7/2024. Zarząd powziął informację o wpłynięciu postanowienia wraz z uzasadnieniem po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Warszawie skargi kasacyjnej Lokaty Budowlane Dolna spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie od postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie z 25 marca 2021 r., XXVII Ca 2546/19 w sprawie z wniosku Skarbu Państwa - Prezydenta m.st. Warszawy z udziałem Lokaty Budowlane Dolna spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie. Sąd Najwyższy uchylił zaskarżone postanowienie i sprawę przekazał do Sądu Okręgowego w Warszawie do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

## **8. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania publikowanych prognoz**

Emitent nie publikował prognoz dla Spółki i dla Grupy Kapitałowej Emitenta na rok 2024.

## **9. Informacje na temat działalności Emitenta nastawionej na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie.**

Grupa kapitałowa Lokaty Budowlane S.A. nie prowadziła działalności badawczo-rozwojowej w IV kwartale 2024 r.

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2024 roku liczba osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty, wynosiła 2. Liczba osób zatrudnionych w przeliczeniu na pełne etaty w Grupie Kapitałowej wynosiła 8.

Marek Kwiatkowski  
Prezes Lokaty Budowlane S.A.