

LOKATY BUDOWLANE

Spółka akcyjna

Ul. Popularna 19/2 02-473 Warszawa

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2012

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
2. Bilans
3. Rachunek zysków i strat
4. Informacje objaśniające do bilansu i rachunku zysków i strat
5. Załączniki
6. Zestawienie zmian w kapitale własnym
7. Rachunek przepływów pieniężnych

Warszawa, kwiecień 2013

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO LOKATY BUDOWLANE S.A. ZA ROK 2012

Nazwa jednostki: **LOKATY BUDOWLANE S.A.**

Siedziba jednostki: **02-473 Warszawa ul. Popularna 19/2**

Podstawowym przedmiotem działalności spółki jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem obiektów mieszkalnych i użytkowych.

Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy i wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000313202.

W okresie obrotowym Spółką zarządzał jednoosobowy zarząd w osobie Prezesa Marka Kwiatkowskiego.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

Roczne sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku i zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę co najmniej 12 kolejnych miesięcy i dłużej.

Sprawozdanie finansowe sporządzono zgodnie z wymogami Ustawy o Rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku obowiązującymi jednostki gospodarcze.

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

Wartości niematerialne i prawne i środki trwałe

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

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

Środki trwałe wyceniane są w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia i amortyzowane metodą liniową przy zastosowaniu stawek amortyzacyjnych określonych w załączniku do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Indywidualne stawki amortyzacyjne stosuje się w stosunku do zakupionych używanych środków trwałych. Przedmioty o okresie użytkowania dłuższym niż jeden rok i wartości mieszczące się w przedziale od 1.500 PLN do 3.499 PLN są umarzane w 100% i przyjmowane na ewidencję środków trwałych. Przedmioty o wartości poniżej 1.500 PLN są odpisywane bezpośrednio w bieżące koszty działalności operacyjnej. Wyposażenie meblowe biura przy ulicy Popularnej 19 jest odnoszone bezpośrednio koszty działalności operacyjnej i ujmowane w ewidencji pozabilansowej.

Stawki amortyzacyjne stosowane w LOKATY BUDOWLANE S.A. dla zakupionych nowych środków trwałych o wartości początkowej równej lub większej niż 3.500 PLN przedstawiają się następująco w poszczególnych grupach rodzajowych:

Budynki i budowle – 2,5%

Maszyzny 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.

Inwestycje krótkoterminowe dotyczą pożyczek udzielonych innym podmiotom. Są zaliczane do aktywów obrotowych i wyceniane 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 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.

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.

Przychody, koszty i wynik finansowy

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 obciążanie 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.

Warszawa dn. 30.04.2013

ELDE Usługi Rachunkowe

Lech Dudek

02-482 Warszawa, ul. Fasołowa 45 / 20
NIP 526-165-20-17 Regon 142869328

LECH DUDEK

**Uprawnienia Ministra Finansów
Nr 17427/00**

Lokaty Budowlane S.A.
Popularna 19 lok. 2
02-473 Warszawa
NIP 524 265 99 69

①

AKTYWA	na dzień		PASYWA	na dzień	
	31.12.2012	31.12.2011		31.12.2012	31.12.2011
A. AKTYWA TRWAŁE	30 129 784,91	31 406 892,89	A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	9 876 699,23	12 923 990,52
I. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	262 238,05	362 901,72	I. KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	14 168 632,00	14 168 632,00
1. Koszty prac rozwojowych			II. NALEŻNE WPLATY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY (osobność ujemna)		
2. Wartość firmy			III. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE		
3. Inne wartości niematerialne i prawne	252 238,05	352 901,72	IV. KAPITAŁ (FUNDUSZ) ZAPASOWY	2 193 736,80	2 193 736,80
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			V. KAPITAŁ (FUNDUSZ) Z AKTUALIZACJI WYCENY		
II. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	27 570 885,52	28 043 821,84	VI. POZOSTAŁE KAPITAŁY (FUNDUSZE) REZERWOWE		
1. Środki trwałe	26 929 822,68	27 431 120,18	VII. ZYSK (STRATA) Z LAT UBIEGŁYCH	-3 438 378,28	-2 328 763,84
a) grunty (w tym prawo do użytkowania wieczystego gruntu)	1 807 920,00	1 807 920,00	VIII. ZYSK (STRATA) NETTO	-3 047 291,29	-1 109 614,44
b) budynki, lokale, obiekty inżynierii lądowej i wodnej	23 922 075,07	24 053 556,41	IX. ODPISY Z ZYSKU NETTO W CIĄGU ROKU OBROTOWEGO (wielkość ujemna)		
c) urządzenia techniczne i maszyny	249 842,66	310 715,83	B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	32 160 197,43	30 059 237,05
d) środki transportu	6 000,00	22 400,02	1. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	203 210,95	98 928,80
e) inne środki trwałe	943 985,15	1 236 535,92	a) Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	203 210,95	98 928,80
2. Środki trwałe w budowie	153 008,64	612 693,66	b) Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	488 054,00		- długoterminowa		
III. NALEŻNOŚCI DŁGOTERMINOWE	0,00	0,00	- krótkoterminowa		
1. Do jednostek powiązanych			3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek			- długoterminowe		
IV. INWESTYCJE DŁGOTERMINOWE	1 940 600,00	1 940 600,00	- krótkoterminowe		
1. Nieruchomości			II. ZOBOWIĄZANIA DŁGOTERMINOWE	9 600 000,09	15 632 161,33
2. Wartości niematerialne i prawne			1. Wobec jednostek powiązanych		
3. Długoterminowe aktywa finansowe	1 940 600,00	1 940 600,00	2. Wobec pozostałych jednostek	9 600 000,09	15 632 161,33
a) w jednostkach powiązanych	1 940 600,00	1 940 600,00	- kredyty i pożyczki	9 600 000,09	10 132 161,33
- udziały lub akcje	1 940 600,00	1 940 600,00	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		5 500 000,00
- inne papiery wartościowe			c) inne zobowiązania finansowe		
- udzielone pożyczki			d) inne		
- inne długoterminowe aktywa finansowe			III. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	19 649 798,95	11 466 263,04
u) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	1. Wobec jednostek powiązanych	18 292,35	0,00
- udziały lub akcje			a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	18 292,35	0,00
- inne papiery wartościowe			- do 12 miesięcy	18 292,35	
- udzielone pożyczki			- powyżej 12 miesięcy		
- inne długoterminowe aktywa finansowe			b) inne		
4. Inne inwestycje długoterminowe			2. Wobec pozostałych jednostek	19 631 506,60	11 466 263,04
V. DŁGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	366 061,34	1 069 569,33	a) kredyty i pożyczki	13 654 993,57	10 896 368,40
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	366 061,34		b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	5 500 000,00	
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		1 069 569,33	c) inne zobowiązania finansowe		
B. AKTYWA OBROTOWE	11 907 111,75	11 576 334,88	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	182 671,71	455 051,71
- ZAPASY	19 367,14	0,00	- do 12 miesięcy	182 671,71	455 051,71
1. Materie			- powyżej 12 miesięcy		
2. Półprodukty i produkty w toku			e) zaliczki otrzymane na dostawy		
3. Prace w toku			f) zobowiązania finansowe		
4. Towary			g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	22 959,42	91 585,27
5. Zaliczki na poczet dostaw	19 367,14		h) z tytułu wynagrodzeń	28 641,17	18 603,50
II. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	2 380 163,37	484 955,29	i) inne	242 240,63	4 654,16
1. Należności od jednostek powiązanych	962 820,75	370 579,91	3. Fundusze specjalne		
a) z tytułu dost. i usług, o okresie spłaty:	962 820,75	370 579,91	IV. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	2 707 187,44	2 861 883,88
- do 12 miesięcy	962 820,75	370 579,91	1. Ujemna wartość firmy	2 707 187,44	2 861 883,88
- powyżej 12 miesięcy			2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
b) inne		0,00	- długoterminowe		
2. Należności od pozostałych jednostek	1 417 342,62	114 375,38	- krótkoterminowe		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	700,01	13 655,90	SUMA PASYWÓW	42 036 896,66	42 983 227,57
- do 12 miesięcy	700,01	13 655,90			
- powyżej 12 miesięcy					
b) z tytułu postatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	52 892,39	68 368,31			
c) inne	1 363 750,22	32 351,17			
d) dochody na drodze sądowej					
III. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	6 339 950,27	11 088 365,11			
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	6 339 950,27	11 088 365,11			
a) w jednostkach powiązanych	6 319 015,68	6 735 109,65			
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki	6 319 015,68	6 735 109,65			
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00			
- udziały i akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	20 934,59	4 353 255,46			
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	20 934,59	4 353 255,46			
- inne środki pieniężne					
- inne aktywa pieniężne					
2. Inne inwestycje krótkoterminowe					
IV. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	3 167 630,97	3 014,28			
RAZEM AKTYWA	42 036 896,66	42 983 227,57			

ELDE Usługi Rachunkowe

Lech Dudek

02-482 Warszawa, ul. Fasołowa 45 - 26

NIP: 526-165-20-17 Regon: 142869328

LECH DUDEK

Uprawnienia Ministra Finansów

Nr 17427/00

Lokaty Budowlane S.A.

Popularna 19 lok.2

02-473 Warszawa

NIP 524 265 99 69

1

Rachunek zysków i strat
na dzień 31.12.2012

	na dzień	
	31.12.2012	31.12.2011
A. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, W TYM:	553 759,20	22 081,20
- od jednostek powiązanych		
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	553 759,20	22 081,20
II. Zmiana stanu produktów		
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby		
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	2 378 379,69	1 484 501,10
I. Amortyzacja	1 044 399,45	581 476,59
II. Zużycie materiałów i energii	120 736,36	139 811,87
III. Usługi obce	648 393,80	490 598,26
IV. Podatki i opłaty	121 923,73	39 249,21
- podatek akcyzowy		
V. Wynagrodzenia	279 187,31	149 205,01
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	50 406,38	40 096,90
- ubezpieczenie ZUS		
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	113 332,66	44 063,26
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	-1 824 620,49	-1 462 419,90
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	258 516,26	1 255 068,06
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	3 999,98	685 391,69
II. Dotacje		
III. Inne przychody operacyjne	254 516,28	569 676,37
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	384 166,89	66 604,16
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III. Inne koszty operacyjne	384 166,89	66 604,16
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)	-1 950 271,12	273 966,00
G. PRZYCHODY FINANSOWE	585 537,34	994 468,38
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
- od jednostek powiązanych		
II. Odsetki, w tym:	573 613,70	551 056,00
- od jednostek powiązanych	548 906,03	548 849,90
III. Zysk ze zbycia inwestycji		
IV. Aktualizacja wartości inwestycji		5 000,00
V. Inne	11 923,64	438 412,38
H. KOSZTY FINANSOWE	1 944 336,70	1 731 198,02
I. Odsetki, w tym:	1 944 328,72	1 543 479,34
- dla jednostek powiązanych		
II. Strata ze zbycia inwestycji		
III. Aktualizacji wartości inwestycji		
IV. Inne	7,98	187 718,68
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (I+J-K)	-3 309 070,48	-1 010 685,64
J. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH	0,00	0,00
I. Zyski nadzwyczajne		
II. Straty nadzwyczajne		
K. ZYSK (STRATA) BRUTTO (L+I-M)	-3 309 070,48	-1 010 685,64
L. PODATEK DOCHODOWY	261 779,19	0,00
- część bieżąca		
- część odroczone	261 779,19	98 928,80
M. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00	0,00
N. ZYSK (STRATA) NETTO (N-O-P)	-3 047 291,29	-1 109 614,44

Lech Dudek

LECH DUDEK

Uprawnienia Ministra Finansów
Nr 17427/00

02-482 Warszawa ul. Fasołowa 45 / 26
NIP: 526-165-20-17 Regon 142869328

Warszawa dn. 30.04.2013

Lokaty Budowlane S.A.
Popularna 19 lok.2
02-473 Warszawa
NIP 524 265 99 69

1

**Informacja objaśniająca do sprawozdania finansowego
za rok obrotowy 2012
spółki LOKATY BUDOWLANE S.A.
sporządzona zgodnie z załącznikiem nr 1 do ustawy o Rachunkowości z dnia
29 września 1994 roku**

1. Objasnienia do bilansu

1.1 Wartości niematerialne i prawne, środki trwałe własne, inwestycje długoterminowe
Zakres zmian wartości niematerialnych i prawnych przedstawia załącznik nr 1.

Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych przedstawia załącznik nr 2. Spółka posiada w swoich aktywach inwestycje długoterminowe, których stan ujęto w załączniku nr 3.

1.2. Grunty użytkowane wieczystość

Nie występują.

1.3. Środki trwałe obce

W roku 2012 Spółka użytkowała samochód ciężarowy BMW-X6. na podstawie umowy najmu zawartej z firmą Obsługa Inwestycji Budowlanych..
Samochód został wykupiony w kwietniu 2012 roku za kwotę 1 000 PLN i przyjęty na ewidencję środków trwałych.

1.4. Zobowiązania z tytułu prawa własności budynków i budowli

Nie występują zobowiązania wobec budżetu państwa, samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli. Spółka nie uzyskała takich praw.

1.5. Struktura własności kapitału podstawowego

Strukturę własności kapitału podstawowego (akcyjnego) przedstawia załącznik nr 4

1.6. Zmiany stanów kapitału zapasowego i rezerwowego

Zmiany stanów kapitału zapasowego i rezerwowego nie wystąpiły w roku obrotowym 2012.

1.7. Propozycja pokrycia straty za rok obrotowy 2012

Zarząd przedstawi Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy propozycję pokrycia straty powstałej w 2012 roku z zysków wypracowanych w przyszłych latach.

1.8. Dane o stanie rezerw według celów ich tworzenia

Stan rezerw na koniec roku 2012 i roku poprzedniego przedstawia załącznik nr 5.

1.9. Dane o odpisach aktualizujących należności

W roku obrotowym 2012 Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących należności.

1.10. Analiza czasowa zobowiązań

Analizę czasową zobowiązań (długoterminowych i krótkoterminowych) przedstawiono w załączniku nr 6.

1.11. Wykaz pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Stany czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych na koniec roku obrotowego 2012 i roku poprzedzającego przedstawia załącznik nr 7.

1.12. Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółki

Spółka wykazuje w swoich zobowiązaniach kredyt inwestycyjny zaciągnięty w PKO BP w roku 2010 na kwotę 12.000.000 PLN z przeznaczeniem na budowę obiektu Hotelu w Świątobach. Stan kredytu na koniec roku 2012 to kwota 10.472.727,33 PLN. Kredyt ten jest zabezpieczony prawem własności do Hotelu w Świątobach.

1.13. Zobowiązania warunkowe

Nie występują zobowiązania warunkowe, a także udzielone gwarancje, poręczenia i zabezpieczenia wekslowe.

2. Objaśnienia do rachunku zysków i strat

2.1. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

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

2.2. Odpisy aktualizujące środki trwałe

Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.

2.3. Odpisy aktualizujące wartość zapasów

W roku obrotowym Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

2.4. Działalność zaniechana lub przewidziana do zaniechania w roku następnym

W roku 2012 Spółka nie uzyskała przychodów i nie poniosła kosztów z tytułu działalności zaniechanej. W roku następnym nie przewiduje zaniechać żadnej z prowadzonych działalności.

2.5. Zestawienie pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od straty brutto

Pozycje różniące stratę podatkową od straty brutto w sprawozdaniu finansowym zostały ujęte w załączniku nr 9

2.6. Dane o kosztach rodzajowych

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym. Dane o kosztach rodzajowych zawiera załącznik nr 10.

2.7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie

W roku obrotowym 2012 Spółka nie poniosła kosztów na wytworzenie siłami własnymi środków trwałych w budowie i środków trwałych na własne potrzeby.

2.8. Nakłady na aktywa niefinansowe poniesione w roku obrotowym i planowane w następnym

Nakłady poniesione na aktywa niefinansowe w roku 2012 i przewidywane nakłady w roku następnym przedstawia poniższa tabela:

Lokalizacja	2012	2013
Hotel w Świątobach	540 198,64	2 000 000,00
Siedziba na Popularnej 19	71 793,40	10 000,00
Razem	611 992,04	2 010 000,00

2.9. Zyski i straty nadzwyczajne

W Spółce nie wystąpiły zyski i straty nadzwyczajne.

2.10. Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych

Spółka nie naliczała podatku dochodowego od wyniku na operacjach nadzwyczajnych.

2a. Kursy przyjęte do wyceny pozycji bilansu i rachunku zysków i strat wyrażonych w walutach obcych

Nie dotyczy.

3. Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych został sporządzony metodą pośrednią. Dział A przepływów obejmuje wpływy i wydatki środków pieniężnych działalności operacyjnej. Zostały one ustalone drogą korekt wyniku finansowego netto roku obrotowego 2012. Korekty te dotyczą przede wszystkim tych kosztów, które nie stanowią wydatków a więc „kosztów niepieniężnych”, a także tych pozycji pieniężnych, które dotyczą działalności inwestycyjnej i finansowej. Dział B i C przepływów obejmuje faktyczne wpływy i wydatki środków pieniężnych działalności inwestycyjnej i finansowej.

4. Inne objaśnienia, również do niektórych zagadnień osobowych

4.1. Znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2012 nie zawiera znaczących zdarzeń dotyczących lat ubiegłych.

4.2. Istotne transakcje zawarte na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi

W roku obrotowym 2012 nie wystąpiły istotne transakcje ze stronami powiązanymi zawarte na innych warunkach niż rynkowe, które miałyby znaczący wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy Spółki.

4.3. Informacja o stanie zatrudnienia

Informację o przeciętnym zatrudnieniu w roku obrotowym zawiera poniższa tabela:

Stan zatrudnienia w osobach	31.12.2011	31.12.2012
	3	8

4.4 Wynagrodzenia organów zarządzających i nadzorujących Spółki

Wynagrodzenia członka organu zarządzającego i Rady Nadzorczej oraz pozostałych pracowników przedstawia poniższa tabela:

Opis	Rok obrotowy 2012
Członek organu zarządzającego i RN	47 540,00
Pozostali pracownicy	231 647,31
Razem	279 187,31

4.5. Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielone osobom organów zarządzających

Nie udzielono pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze członkowi organu zarządzającego.

4.6. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Wynagrodzenie audytora badającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2012 wynosi 8 000 PLN + podatek VAT wg stawki obowiązującej na dzień wystawienia faktury.

Podmiotem badającym jest Biuro Audytorsko – Finansowe SKONTO – FICADEX Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

5. Objaśnienia niektórych szczególnych zdarzeń

5.1. Zdarzenia z lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego

Nie wystąpiły znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, które miałyby istotny wpływ na sprawozdanie finansowe roku obrotowego 2012.

5.2. Znaczące zdarzenia po dniu bilansowym nieuwzględnione w sprawozdaniu finansowym

Po dniu bilansowym nie wystąpiły znaczące zdarzenia, które powinny być uwzględnione w sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy 2012.

5.3. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości, metod wyceny oraz sposobu sporządzania sprawozdania finansowego

Nie wystąpiły zasadnicze zmiany w stosowaniu zasad (polityki) rachunkowości, metod wyceny oraz sposobu sporządzania sprawozdania finansowego. Wprowadzono nowe rozwiązania w zakresie rozliczeń kosztów wynikające z umowy o generalnym wykonawstwie zawartej pomiędzy LOKATY BUDOWLANE S.A. a LOKATY BUDOWLANE Sp. z o.o. dotyczące realizowanej inwestycji przy ulicy Saskiej 12 w Warszawie. Zgodnie z umową część kosztów prowadzonej inwestycji ponoszą LOKATY BUDOWLANE S.A. Koszty te są sukcesywnie refakturowane na LOKATY BUDOWLANE Sp. z o.o. aby umożliwić prawidłowe rozliczenie nakładów poniesionych na inwestycję. Koszty, które na dzień 31.12.2012 nie zostały refakturowane, zostały przeniesione na rozliczenia międzyokresowe czynne.

5.4. Porównywalność danych sprawozdania finansowego roku obrotowego z rokiem poprzedzającym

Obowiązujące zasady i metody wyceny zapewniają porównywalność danych z rokiem poprzedzającym.

6. Objaśnienia dotyczące grup kapitałowych

Jednostka nie podejmowała wspólnych przedsięwzięć wyłączonych z konsolidacji. Jednostka w roku badanym udzieliła podmiotom powiązanym pożyczek dla:

- ✓ LOKATY BUDOWLANE Sp. z o.o. na kwotę 235 000 PLN z terminem spłaty do 31.12.2013 roku i otrzymała zwrot z tytułu wcześniej udzielonych pożyczek na kwotę 1 380 000 PLN w ramach finansowania inwestycji SASKA.
- ✓ PRODUKCJA WYDARZEŃ Sp. z o.o. na kwotę 180 000 PLN na bieżącą działalność z terminem spłaty do 31.12.2013 roku

Spółka posiada udziały w innych podmiotach (załącznik nr 3 do niniejszej informacji objaśniającej).

Spółka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego i nie podlega konsolidacji. Zgodnie z art. 56 ustawy o Rachunkowości Spółka nie spełnia warunków obligujących do sporządzania takiego sprawozdania (łącznie średnioroczne zatrudnienie w grupie w przeliczeniu na pełne etaty poniżej 250 osób, a łączne przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i operacji finansowych w grupie znacznie poniżej 15.000.000 EUR).

7. Informacja o połączeniu spółek

W roku obrotowym 2012 nie wystąpiło połączenie z inną spółką prawa handlowego.

8. Wyjaśnienie zagrożeń dla kontynuacji działalności

Jednostka posiada w swoich aktywach obiekt hotelowy w Świątociach, którym zarządza inny podmiot grupy - PRODUKCJA WYDARZEŃ Sp. z o.o. Działalność hotelowa jest na etapie rozruchu, na razie nie przynosi efektów w postaci znaczących wpływów. Wymaga dodatkowych nakładów na rozbudowę infrastruktury hotelowej. Umożliwi ona rozszerzenie oferty handlowej dla klientów instytucjonalnych i wzrost wpływów z tej działalności. Jednostka utworzyła dwie spółki celowe dla realizacji inwestycji budowlanych: LOKATY BUDOWLANE Sp. z o.o. (realizuje budowę obiektu mieszkalno-użytkowego przy ulicy Saskiej 12) oraz LOKATY BUDOWLANE RYBNICKA Sp. z o.o. (rozpoczęcie realizacji inwestycji przy ulicy Rybnickiej 57/59 planowane jest na drugą połowę 2013 roku).

Brak wpływów z obiektu hotelowego przy jednoczesnej konieczności finansowania spłaty zadłużenia kredytowego powoduje, że szybkość rozwoju Spółki jest ograniczona.

ELDE Usługi Rachunkowe

Lech Dudek

02-482 Warszawa, ul. Pasolowa 45 / 26

NIP 526-165-20-17 Regon 142869328

LECH DUDEK
Upewnienia Ministra Finansów
Nr 17427/00

Lokaty Budowlane S.A.

Popularna 19 lok.2

02-473 Warszawa

NIP 524 265 99 69



Warszawa dn. 30.04.2013

Załączniki do Informacji dodatkowej za rok 2012

- Załącznik nr 1** Stan wartości niematerialnych i prawnych na dzień 31.12.2012
- Załącznik nr 2** Stan środków trwałych na dzień 31.12.2012
- Załącznik nr 3** Inwestycje długoterminowe na dzień 31.12.2012
- Załącznik nr 4** Struktura kapitału akcyjnego na dzień 31.12.2012
- Załącznik nr 5** Rezerwy wg stanu na dzień 31.12.2012
- Załącznik nr 6** Analiza czasowa zobowiązań długoterminowych i krótkoterminowych wg stanu na 31.12.2012
- Załącznik nr 7** Rozliczenia międzyokresowe (czynne i bierne) wg stanu na 31.12.2012
- Załącznik nr 8** Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów w roku 2012
- Załącznik nr 9** Zestawienie pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od straty brutto
- Załącznik nr 10** Dane o kosztach rodzajowych w 2012 roku

Lokaty Budowlane
S.A.

Wartości niematerialne i prawne wg stanu na 31.12.2012

Nazwa grupy rodzajowej środków trwałych	Konto	Wartość początkowa		
		Stan na 01.01.2012	Zakup w 2012 roku	Inne korekty +/-
Marka "Osiedle Poniatowskie"	020-0001	497 531,00		497 531,00
Znak towarowy "Lokaty Budowlane"	020-0002	1 650,00		1 650,00
Programy komputerowe	020-0003	8 100,00		8 100,00
Razem środki trwałe		507 281,00	0,00	0,00
				507 281,00

Nazwa grupy rodzajowej środków trwałych	Konto	Umorzenie			Wartość netto	
		Stan na 01.01.2012	Umorzenie 2012	Inne korekty (-)	Stan na 01.01.2012	Stan na 31.12.2012
Marka "Osiedle Poniatowskie"	072-0001	149 259,28	149 259,28	-49 753,16	348 271,72	248 765,60
Znak towarowy "Lokaty Budowlane"	072-0002	1 650,00			0,00	0,00
Programy komputerowe	072-0003	3 470,00	1 311,85	-154,30	4 630,00	3 472,45
Razem środki trwałe		154 379,28	150 571,13	-49 907,46	352 901,72	252 238,05

ELDE Usługi Rachunkowe
Lech Dudek
02-482 Warszawa, ul. Fasołowa 45 / 26
NIP: 526-165-20-17 Regon 142869328

LECH DUDEK
Uprawnienia Ministra Finansów
Nr 17427/00

Lokaty Budowlane S.A.
Popularna 19 lok.2
02-473 Warszawa
NIP 524 265 99 69

1

Środki trwałe wg stanu na 31.12.2012

Nazwa grupy rodzajowej środków trwałych	Konto	Wartość początkowa				
		Stan na 01.01.2012	Zakup w 2012 roku	Sprzedaż w 2012 roku	Inne korekty +/-	Stan na 31.12.2012
Grunty	010-0001	1 807 920,00				1 807 920,00
Budynki i budowle	010-0002	24 423 480,35	507 192,26		-40 081,00	24 890 591,61
Maszyny i urządzenia	010-0003	378 611,22	3 601,14		99,00	382 311,36
Środki transportu	010-0004	32 000,00	1 000,00	20 000,00		13 000,00
Inne środki trwałe	010-0005	1 291 385,73			-3 499,00	1 287 886,73
Razem środki trwałe		27 933 397,30	511 793,40	20 000,00	-43 481,00	28 381 709,70
Środki trwałe w budowie - Hotel	080	143 183,00	195 327,64		185 502,00	153 008,64
Środki trwałe w budowie - Popularna	084	469 510,66	37 681,60		507 192,26	0,00
Zaliczki na środki trwałe	305	0,00			488 054,00	488 054,00
Razem majątek rzeczowy		28 546 090,96	707 121,04	20 000,00	630 075,00	29 022 772,34

Nazwa grupy rodzajowej środków trwałych	Konto	Umożliwienie					Wartość netto	
		Stan na 01.01.2012	Umożliwienie 2012	Sprzedaż w 2012 roku	Inne korekty (-)	Stan na 31.12.2012	Stan na 01.01.2012	Stan na 31.12.2012
Grunty	071-0001	0,00				0,00	1 807 920,00	1 807 920,00
Budynki i budowle	071-0002	369 923,94	615 762,08		-17 169,48	968 516,54	24 053 556,41	23 922 075,07
Maszyny i urządzenia	071-0003	67 895,39	65 047,96		-474,65	132 468,70	310 715,83	249 842,66
Środki transportu	071-0004	9 599,98	8 400,00	9 999,98	-1 000,00	7 000,00	22 400,02	6 000,00
Inne środki trwałe	071-0005	54 849,81	291 019,34		-1 967,57	343 901,58	1 236 535,92	943 985,15
Razem środki trwałe		502 269,12	980 229,38	9 999,98	-20 611,70	1 451 886,82	27 431 128,18	26 929 822,88
Środki trwałe w budowie - Hotel	080						143 183,00	153 008,64
Środki trwałe w budowie - Popularna	084						469 510,66	0,00
Zaliczki na środki trwałe	305						0,00	488 054,00
Razem majątek rzeczowy							28 043 821,84	27 570 885,52



Inwestycje długoterminowe	
Udziały w innych jednostkach	1 940 600,00

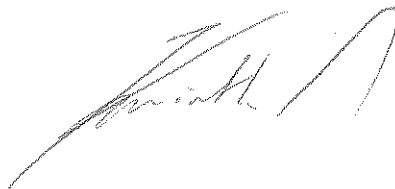
Akcjonariusze	Liczba udziałów	Cena udziału	Wartość udziałów	Udział %
Lokaty Budowlane Sp. z o.o.	1	100,00	100,00	1%
Lokaty Budowlane Rybnicka Sp. z o.o.	38 710	50,00	1 935 500,00	100%
Produkcja Wydarzeń Sp. z o.o.	50	100,00	5 000,00	100%
			1 940 600,00	

ELDE Usługi Rachunkowe

Lech Dudek

02-482 Warszawa, ul. Pasolowa 45 / 26
NIP: 526-165-20-17 Regon: 142869328

LECH DUDEK
Upewnienia Ministra Finansów
Nr 17427/00



Lokaty Budowlane S.A.

Popularna 19 lok.2
02-473 Warszawa
NIP 524 265 99 69



Lokaty Budowlane
S.A.

Struktura kapitału akcyjnego

Kapitał podstawowy	14 168 632,00
Liczba akcji	44 276 975
Wartość akcji	0,32

Akcjonariusze	Liczba akcji	Cena nominalna	Wartość akcji	Udział %
Marek Kwiatkowski	23 687 171	0,32	7 579 894,72	53,50%
Tali Sagi	9 580 588	0,32	3 065 788,16	21,64%
Efraim Sagi	9 580 588	0,32	3 065 788,16	21,64%
Pozostali - giełda	1 428 628	0,32	457 160,96	3,22%
	44 276 975		14 168 632,00	100,00%

ELDE Usługi Rachunkowe

Lech Dudek

02-482 Warszawa, ul. Fasołowa 45 / 26

NIP 526-165-20-17 Regon 142869328

LECH DUDEK
Uprawnienia Ministra Finansów
Nr 17427/00

Lokaty Budowlane S.A.

Popularna 19 lok.2

02-473 Warszawa

NIP 524 265 99 69

①

Lokaty Budowlane
S.A.

Rezerwy wg stanu na 31.12.2012

Lp	Rezerwy	KONTO	Wartość na 31.12.2011	Zwiększenia w roku 2012	Wartość na 31.12.2012
1	Rezerwy na odroczony podatek dochodowy	831	98 928,80	104 282,15	203 210,95
			98 928,80	104 282,15	203 210,95

ELDE Usługi Rachunkowe

Lech Dudek

02-482 Warszawa, ul. Fasołowa 45 : 26

NIP: 526-165-20-17 Regon 142869328

LECH DUDEK
Uprawnienia Ministra Finansów
Nr 17427/00



Lokaty Budowlane S.A.

Popularna 19 lok.2

02-473 Warszawa

NIP 524 265 99 69

①

Analiza czasowa zobowiązań wg terminów zapadalności na dzień 31.12.2012

Lp	Zobowiązania		Do 1-go roku	Powyżej 1-go roku do 3-ich lat	Powyżej 3-ich lat do 5-ciu lat	Powyżej 5-ciu lat	RAZEM
1	Do długoterminowe Wobec pozostałych jednostek, w tym: - z tytułu kredytów i pożyczek		0,00	1 745 454,48	1 745 454,48	6 109 091,13	9 600 000,09
		135		1 745 454,48	1 745 454,48	6 109 091,13	9 600 000,09
			18 292,35	0,00	0,00	0,00	18 292,35
2	Krótkoterminowe Wobec jednostek powiązanych, w tym: - z tytułu dostaw i usług	202-1	18 292,35				18 292,35
			19 631 506,60	0,00	0,00	0,00	19 631 506,60
		135, 240	13 654 993,67				13 654 993,67
2	Wobec pozostałych jednostek, w tym: - z tytułu kredytów i pożyczek - z tytułu dłużnych papierów wartościowych - z tytułu dostaw i usług - z tytułu podatków, cel i innych świadczeń - z tytułu wypłat wynagrodzeń - inne	249	5 500 000,00				5 500 000,00
		202-2	182 671,71				182 671,71
		223, 227	22 959,42				22 959,42
		230, 646	28 641,17				28 641,17
		139, 241, 249	242 240,63				242 240,63
			19 649 798,95	1 745 454,48	1 745 454,48	6 109 091,13	29 249 799,04

ELDE Usługi Rachunkowe

Lech Dudek

02-482 Warszawa, ul. Fasołowa 45 / 26
NIP: 526-165-20-17 Regon: 142669328

LECH DUDEK
Uprawnienia Ministra Finansów
Nr 17427/00



Lokaty Budowlane S.A.
Populama 19 lok.2
02-473 Warszawa
NIP 524 265 99 69

①

Lokaty Budowlane
S.A.

Rozliczenia międzyokresowe wg stanu na 31.12.2012

Lp	Rozliczenia międzyokresowe czynne	KONTO	Wartość na 31.12.2011	Wartość na 31.12.2012
1	Ubezpieczenia/podatek od nieruchomości/opłaty giełdowe	640	3 014,28	1 631,00
2	Dyskonto obligacji do wpłaty w 2013 roku	642	1 069 569,33	1 036 090,00
3	Rozliczenie usług budowlanych - SASKA	647	0,00	14 641,50
4	Materiały i usługi budowlane do refakturowania na Lokaty Budowlane Sp. z o.o.	648	0,00	2 114 789,73
5	Media dotyczące roku 2013 (usługa telekomunikacyjna, odprowadzenie ścieków)	650	0,00	478,74
			1 072 583,61	3 167 630,97

Lp	Rozliczenia międzyokresowe bierne	KONTO	Wartość na 31.12.2011	Wartość na 31.12.2012
1	Wynagrodzenia Rady Nadzorczej za rok 2012 - wypłacone w roku 2013	646	0,00	25 940,00
			0,00	25 940,00

ELDE Usługi Rachunkowe

Lech Dudek

02-482 Warszawa, ul. Fasołowa 45 / 26
NIP: 526-165-20-17 Regon: 142869328

LECH DUDEK

Uprawnienia Ministra Finansów
Nr 47427/00



Lokaty Budowlane S.A.

Popularna 19 lok.2
02-473 Warszawa
NIP 524 265 99 69

①

LOKATY BUDOWLANE
S.A.

Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

Lp	Przychody ze sprzedaży - struktura rzeczowa	2011	2012
	Przychody ze sprzedaży produktów	22 081,20	553 759,20
1	Usługi	22 081,20	553 759,20
	Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
1	Towary		
2	Materiały		
		22 081,20	553 759,20

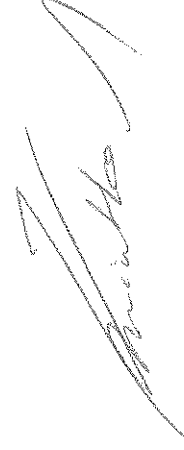
Lp	Przychody ze sprzedaży - struktura terytorialna	2011	2012
	Przychody ze sprzedaży produktów	22 081,20	553 759,20
1	Kraj	22 081,20	553 759,20
2	Zagranica		
	Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
1	Kraj		
2	Zagranica		
		22 081,20	553 759,20

ELDE Usługi Rachunkowe

Lech Dudek

02-482 Warszawa ul. Fasołowa 45 : 26
NIP: 526-165-20-17 Regon: 142869328

LECH DUDEK
Uprawnienia Ministra Finansów
Nr 17427/00



Lokaty Budowlane S.A.
Popularna 19 lok.2
02-473 Warszawa
NIP 524 265 99 69

①

ZEZNANIE PODATKOWE ZA ROK 2012

Dane uzupełniające do deklaracji CIT8

A	Ustalenie straty bilansowej	
	Przychody i zyski w ewidencji ogółem	1 407 812,82
	Koszty i straty w ewidencji ogółem	4 716 883,30
	Strata bilansowa brutto	-3 309 070,48
	Podatek dochodowy - część bieżąca	
	Podatek dochodowy - część odroczone	261 779,19
	Strata bilansowa netto	-3 047 291,29
B	Ustalenie straty podatkowej	
I	Przychody i zyski w ewidencji	1 407 812,82
II	Przychody nie podlegające opodatkowaniu i wolne od opodatkowania	715 526,11
1	Niezapłacone na 31.12.2012 odsetki od pożyczek udzielonych	548 906,03
2	Odpisy z tytułu ujemnej wartości firmy	154 696,44
3	Anulowane odsetki od kredytu naliczone na 31.12.2011	11 923,64
III	Razem przychody i zyski do opodatkowania	692 286,71
	Razem przychody i zyski w ewidencji Spółki (III)	692 286,71
IV	Koszty i straty w ewidencji	4 716 883,30
1	Koszty i straty trwale nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	522 988,34
1.1	Amortyzacja marki "Osiedle Poniatowskie"	99 506,12
1.2	Korekta amortyzacji środków trwałych za rok 2011	35 262,04
1.3	Korekta amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych za rok 2011	231,51
1.4	Nieumorzona wartość miejsc garażowych sprzedanych w roku 2011	37 300,00
1.5	Nieumorzona wartość szafy w zabudowie sprzedanej w roku 2011	1 699,98
1.6	Ubezpieczenie majątku trwałego z roku 2011	2 260,79
1.7	Wycena kredytu długoterminowego naliczona na dzień 31.12.2011	340 566,00
1.8	Reprezentacja	3 554,52
1.9	Odsetki budżetowe	454,53
1.10	Inne wydatki nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	2 152,85
2	Koszty i straty przejściowo nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	916 488,61
2.1	Niezapłacone na 31.12.2012 odsetki od pożyczek otrzymanych	890 548,61
2.2	Wynagrodzenia Rady Nadzorczej nie wypłacone w roku 2012	25 940,00
3	Koszty podatkowe nie będące kosztami księgowymi	22 212,97
3.1	Wynagrodzenia Rady Nadzorczej za rok 2011 wypłacone w roku 2012	22 212,97
	Razem koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów (1+2)	1 439 476,95
V	Razem koszty uzyskania przychodów	3 299 619,32
	Razem koszty i straty w ewidencji Spółki (VI)	3 299 619,32
VI	Strata podatkowa brutto	-2 607 332,61
	Podatek odroczone	
VII	Strata podatkowa netto	-2 607 332,61
VIII	Wyliczenie podatku dochodowego od osób prawnych za rok 2012	
	Podstawa opodatkowania	0,00
	Stawka podatkowa	19%
	Należny podatek	0,00
	Należny podatek (po zaokrągleniu)	0
	Wpłacone zaliczki	0
	Nadpłata (-) Dopłata (+)	0

ELDE Usługi Rachunkowe

Lech Dudek

LECH DUDEK

02-482 Warszawa ul. Fasołowa 45 / 2 Uprawnienia Ministra Finansów
NIP: 526-165-20-17 Regon: 142869328
Załącznik nr 9

Nr 17427/00

Lokaty Budowlane S.A.

Popularna 19 lok.2
02-473 Warszawa
NIP 524 265 99 69

①

LOKATY BUDOWLANE
S.A.

Dane o kosztach rodzajowych

Lp	Koszty rodzajowe	2011	2012
1	Amortyzacja	581 476,59	1 044 399,45
2	Zużycie materiałów i energii	139 811,87	120 736,36
3	Usługi obce	490 598,26	648 393,80
4	Podatki i opłaty	39 249,21	121 923,73
5	Wynagrodzenia	149 205,01	279 187,31
6	Ubezpieczenia ZUS i inne świadczenia na rzecz pracowników	40 096,90	50 406,38
7	Pozostałe koszty rodzajowe	44 063,26	113 332,66
		1 484 501,10	2 378 379,69

w tym:

Lp	Koszty rodzajowe refakturowane na Lokaty Budowlane Sp. z o.o.	2011	2012
1	Amortyzacja		
2	Zużycie materiałów i energii		58 605,71
3	Usługi obce		333 472,37
4	Podatki i opłaty		
5	Wynagrodzenia		28 455,28
6	Ubezpieczenia ZUS i inne świadczenia na rzecz pracowników		259,56
7	Pozostałe koszty rodzajowe		8 631,84
		0,00	429 424,76

ELDE Usługi Rachunkowe

Lech Dudek

02-482 Warszawa, ul. Fasołowa 45 / 26
NIP: 526-165-20-17 Regon 142869328

LECH DUDEK

Uprawnienia Ministra Finansów
Nr 17427/00



Lokaty Budowlane S.A.
Popularna 19 lok. 2
02-473 Warszawa
NIP 524 265 99 69

①

Zestawienie zmian w kapitale własnym za 2012 rok

Wyszczególnienie	Zmiany w składnikach kapitału własnego w roku	
	2012	2011
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	12 923 990,52	10 831 606,12
- korekty błędów podstawowych:		
I. a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	12 923 990,52	10 831 606,12
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	14 168 632,00	12 745 520,96
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	1 423 111,04
a) zwiększenie z tytułu:	0,00	1 423 111,04
emisji akcji		1 423 111,04
b) zmniejszenie z tytułu:	0,00	0,00
umorzenia udziałów (akcji)		
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	14 168 632,00	14 168 632,00
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu		
2.1. Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	0,00	0,00
a) zwiększenie z tytułu:	0,00	0,00
b) zmniejszenie z tytułu:	0,00	0,00
2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	0,00	0,00
3. Udziały (akcje) własne na początek okresu		
a) zwiększenia z tytułu	0,00	0,00
udziały przeznaczone do sprzedaży		
udziały przeznaczone do umorzenia		
b) zmniejszenia z tytułu	0,00	0,00
sprzedaż udziałów		
3.1. Udziały (akcje) własne na koniec okresu	0,00	0,00
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	2 193 736,80	414 848,00
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	1 778 888,80
a) zwiększenie z tytułu	0,00	1 778 888,80
emisji akcji powyżej wartości nominalnej		1 778 888,80
z podziału zysku (ustawowo)		
z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
sprzedaż udziałów własnych powyżej ceny nabycia		
aktualizacji zbytych środków trwałych		
przeniesienia równowartości akcji własnych z kapitału rezerwowego		
b) zmniejszenie z tytułu	0,00	0,00
pokrycie straty		
straty na sprzedaży udziałów poniżej ceny nabycia		
4.2. Stan kapitału (funduszu) na koniec okresu	2 193 736,80	2 193 736,80
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
5.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a) zwiększenie z tytułu:	0,00	0,00
wyceny bilansowej na 31.12.2009		
zmiany cen nieruchomości		
b) zmniejszenie z tytułu:	0,00	0,00
zbycia środków trwałych		
wyceny bilansowej na 31.12.2009		
5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu		
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a) zwiększenie z tytułu:	0,00	0,00
dopłat wspólników		
b) zmniejszenie z tytułu:	0,00	0,00
przeznaczenie dopłat wspólników na pokrycie straty		
przeniesienie równowartości akcji własnych na kapitał zapasowy		
6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec roku	0,00	0,00
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	2 328 763,84	0,00
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		
- korekty błędów podstawowych:		
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a) zwiększenie z tytułu:	0,00	0,00
podziału zysku z lat ubiegłych		
b) zmniejszenie z tytułu:	0,00	0,00
7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	2 328 763,84	2 328 763,84
- korekty błędów podstawowych		
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	2 328 763,84	2 328 763,84
a) zwiększenia z tytułu:	1 109 614,44	0,00
przeniesienie straty z roku 2011 do pokrycia	1 109 614,44	
b) zmniejszenie z tytułu:	0,00	0,00
korekta wyniku finansowego		
pokrycia straty z dopłat wspólników		
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	3 438 378,28	2 328 763,84
7.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-3 438 378,28	-2 328 763,84
8. Wynik netto	-3 047 291,29	-1 109 614,44
a) zysk netto		
b) strata netto	-3 047 291,29	-1 109 614,44
c) odpisy z zysku		
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	9 876 699,23	12 923 990,52
II. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)		

ELDE Usługi

Lech Dudek

LECH DUDEK

Uprawnienia Ministra Finansów
Nr 17427/00

02-482 Warszawa, ul. Fasołowa 45 / 26
NIP 526-165-20-17 Regon 142869526
Warszawa dn. 30.04.2013

Lokaty Budowlane S.A.
Popularna 19 lok.2
02-473 Warszawa
NIP 524 265 99 69



Rachunek przepływów pieniężnych
za lata 2011 - 2012

	2012	2011
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	-3 047 291,29	-1 109 614,44
II. Korekty razem	-1 702 099,46	1 226 895,77
1. Amortyzacja	1 044 399,45	581 476,59
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	33 143,36
3. Odsetki i udziały w zyskach	1 370 683,53	993 914,12
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	-680 391,69
5. Zmiana stanu rezerw	104 282,15	90 428,80
6. Zmiana stanu zapasów	-19 367,14	99 777,87
7. Zmiana stanu należności	-1 895 208,08	374 285,31
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-75 089,36	66 342,34
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-2 223 803,80	-139 808,55
10. Inne korekty	-7 996,21	-192 272,38
III. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej (I+II)	-4 749 390,75	117 281,33
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	14 000,00	2 710 081,00
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	14 000,00	1 891 909,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3. Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	818 172,00
a) w jednostkach powiązanych		818 172,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- zbycie aktywów finansowych		
- dywidendy i udziały w zyskach		
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
- odsetki		
- inne wpływy z aktywów finansowych		
4. Inne wpływy inwestycyjne		
II. Wydatki	540 162,38	6 066 412,09
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	195 291,38	5 095 518,73
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3. Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	937 750,00
a) w jednostkach powiązanych		937 750,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- nabycie aktywów finansowych		
- udzielone pożyczki długoterminowe		
4. Inne wydatki inwestycyjne	344 871,00	33 143,36
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-526 162,38	-3 356 331,09
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	3 284 676,64	8 430 430,67
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		4 000 000,00
2. Kredyty i pożyczki	3 260 000,00	
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		4 430 430,67
4. Inne wpływy finansowe	24 676,64	
II. Wydatki	2 341 444,38	1 404 879,96
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3. Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku		
4. Spłaty kredytów i pożyczek	872 727,24	654 545,43
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8. Odsetki od kredytu	1 053 717,14	630 520,24
9. Inne wydatki finansowe - pożyczki udzielone	415 000,00	119 814,29
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	943 232,26	7 025 550,71
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	-4 332 320,87	3 786 500,95
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-4 332 320,87	3 786 500,95
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F. Środki pieniężne na początek okresu	4 353 255,46	566 754,51
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	20 934,59	4 353 255,46
z ograniczonej możliwości dysponowania		

ELDE Usługi Rachunkowe i Podatkowe

Lech Dudek

LECH DUDEK

02-482 Warszawa, ul. Fasołowa 45 126
NIP: 526-165-20-17 Regon 142869328
Warszawa dn. 30.04.2013

Uprawnienia Ministra Finansów
Nr 17427/00

Lokaty Budowlane S.A.
Populiarna 19 lok.2
02-473 Warszawa
NIP 524 265 99 69

①

LOKATY BUDOWLANE

Spółka akcyjna

Ul. Popularna 19/2 02-473 Warszawa

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁKI Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2012

Warszawa, maj 2013

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Lokaty Budowlane S.A. za 2012 rok.

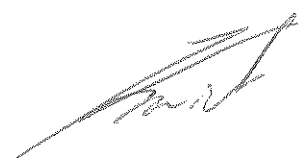
W roku 2012 praca Zarządu koncentrowała się na nadzorze nad działalnością Hotelu, który nie przynosi spodziewanych efektów finansowych. Głównym powodem jest trwający kryzys oraz zdecydowanie za mała powierzchnia konferencyjna obiektu przez co brak możliwości obsługi większych grup konferencyjno-szkoleniowych.

Zarząd podjął następujące działania w celu rozbudowy budynku:

- ze względu na wskaźniki intensywności zabudowy Spółka dokonuje ratałnego zakupu sąsiadujących 8 działek o powierzchni 6380 m² (aktualnie zapłacono za 4 działki) za kwotę ponad 500.000,00zł netto, z prawem do dysponowania na cele budowlane pomimo nie uiszczenia 100% ceny.
- dzięki powyższemu zakupowi utworzono teren zielony rekreacyjno-integracyjny, dodatkowe około 20 miejsc postojowych oraz wiatę grillową i alejki spacerowe.
- zbilansowanie ilości miejsc parkingowych i powierzchni biologicznie czynnej pozwoliło uzyskać prawomocne pozwolenie na budowę około 300 m² budynku. Prace budowlane nie zostały rozpoczęte ze względu na stan płynności finansowej, dlatego też trwają poszukiwania nowego akcjonariusza (właściciela sieci hoteli) do rozbudowy lub sprzedania hotelu. W tym celu zawarto umowę z firmą Colliers International w zakresie pośrednictwa w sprzedaży lub najmu hotelu.

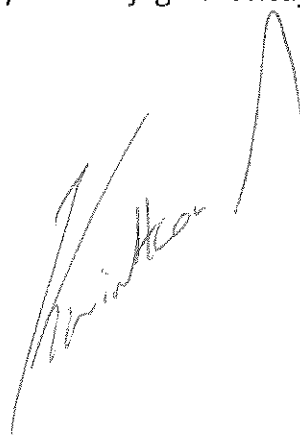
Kolejnym obszarem aktywności Spółki było w 2012r. generalne wykonawstwo inwestycji budowlanej w Warszawie przy ulicy Saskiej 12, która jest w końcowym etapie zaawansowania i zostanie zakończona do końca 2013r.

Z powyższej umowy o generalne wykonawstwo Spółka powinna uzyskać 1.800.000,00zł netto przychodu co w połączeniu z sukcesywnym spłacaniem wcześniej udzielonych pożyczek spółce zależnej na kwotę około 6.000.000 zł pozwala pokrywać bieżące koszty i spłacać raty kredytu inwestycyjnego zaciągniętego na budowę hotelu.



Spółka ponadto prowadziła prace nad uzyskaniem prawomocnego pozwolenia na budowę i marketingowe dotyczące kolejnego generalnego wykonawstwa dla spółki zależnej przy inwestycji Rybnicka. Budowa ta powinna być rozpoczęta w 2013r, w okresie letnim. Pierwsze umowy rezerwacyjne są już podpisane. Z powyższej umowy o generalne wykonawstwo Spółka powinna uzyskać około 900.000,00zł netto. Ponadto z obu inwestycji przewidywane zyski odpowiednio około 9.000.000,00zł i 4.000.000,00zł po ich opodatkowaniu co spowoduje zwroty pożyczek od spółek córek.

Reasumując istnienie Spółki Lokaty Budowlane S.A. w roku 2012 ze względu na obciążenia Spółki spłatą wysokooprocentowanego kredytu zaciągniętego na budowę hotelu (jego nie najlepsze wyniki) oraz jednoczesne realizowanie poprzez Spółkę zależną budynku przy ul. Saskiej – istnienie Spółki mogłoby wydawać się zagrożone. Dzięki pozyskaniu finansowania ze sprzedaży obligacji zabezpieczonych na hipotecę działki inwestycyjnej przy ulicy Saskiej, aktualnie to ryzyko nie istnieje. Sprzedaż i najem lokali przy ulicy Saskiej gwarantuje odzyskanie stabilnej kondycji finansowej.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'M. Winkler', written diagonally across the page.