



**KWARTALNE JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES
01.10.2025 r. do 31.12.2025 r.**



Warszawa, 12 lutego 2026 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 i skonsolidowanego raportu kwartalnego, w tym informacje o zmianie zasad (polityki) rachunkowości opis prowadzonej ewidencji księgowej	4
3.	Jednostkowe sprawozdanie finansowe za III kwartał 2025 r.	11
4.	Informacja o zasadach przyjętych przy sporządzaniu skonsolidowanego raportu kwartalnego, w tym informacje o zmianie zasad (polityki) rachunkowości	16
5.	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za III kwartał 2025 r.....	20
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	31
8.	Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania publikowanych prognoz	31
9.	Informacje na temat działalności Emitenta nastawionej na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie.	32
10.	Opis stanu realizacji działań i inwestycji Emitenta oraz harmonogram ich realizacji, o których Emitent informował w dokumencie informacyjnym	32
11.	Informacja dotycząca liczby osób zatrudnionych przez Emitenta w przeliczeniu na pełne etaty	32

1. Podstawowe informacje o Spółce

1.1. Dane Spółki

Firma:	Lokaty Budowlane
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	Święcice, Powiat Warszawski Zachodni
Adres:	ul. Wiosenna nr 3E, 05-860 Święcice
Telefon:	(22) 241-19-92 (94)
Faks:	(22) 241-19-89
Adres poczty elektronicznej:	biuro@lokatybudowlane.pl
Adres strony internetowej:	www.lokatybudowlane.pl
NIP:	524-265-99-69
REGON:	141555504
KRS:	0000313202

1.2. Zarząd

Skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu przedstawiał się następująco:

Imię i nazwisko	Stanowisko	Data rozpoczęcia kadencji	Data zakończenia kadencji
Marek Kwiatkowski	Prezes Zarządu	12 czerwca 2025 r.	12 czerwca 2028 r.

1.3. Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 30 września 2025 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu przedstawiał się następująco:

Imię i nazwisko	Stanowisko	Data rozpoczęcia kadencji	Data zakończenia kadencji
Wanda Kwiatkowska	Przewodnicząca Rady Nadzorczej	4 lipca 2025 r.	4 lipca 2028 r.
Daniel Gąsiorowski	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	4 lipca 2025 r.	4 lipca 2028 r.
Georgi Rozencwajg	Członek Rady Nadzorczej	4 lipca 2025 r.	4 lipca 2028 r.
Dominik Dudziński	Członek Rady Nadzorczej	4 lipca 2025 r.	4 lipca 2028 r.
Elżbieta Wanat-Poleć	Członek Rady Nadzorczej	4 lipca 2025 r.	4 lipca 2028 r.

1.4. Akcjonariat

Struktura akcjonariatu Emitenta na dzień 31 grudnia 2025 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
Razem	44 276 975	100,00	100,00

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

Grupa planuje kontynuować działalność deweloperską na terenie aglomeracji warszawskiej w ramach projektów mieszkaniowych i komercyjnych. W ramach obecnego portfolio nieruchomości Grupa posiada wynajętą nieruchomość komercyjną o powierzchni 515 m² w budynku Dolna 41 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 wybudował pokazowe domy modułowe o konstrukcji drewnianej, które są zlokalizowane na działce w Blizne Jasińskiego gdzie stanowią wystawę i są wynajmowane klientom w ramach spółki Lokaty Budowlane Domy Mobilne sp. z o.o. Ponadto Grupa pozyskała pierwsze zlecenia i realizuje budowy domów szkieletowych.

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

Dnia 6 maja 2025 r. Zarząd Emitenta podjął uchwałę w sprawie przyjęcia nowej polityki rachunkowości. Nowa polityka rachunkowości obejmuje okres od 1 stycznia 2025 r. - od I kwartału 2025 r. są prezentowane zgodnie ze zmienioną polityką rachunkowości. Zmiana polityki rachunkowości dotyczy zmiany metody wyceny spółek zależnych wykazywanych w Inwestycjach Długoterminowych. Zgodnie z nową polityką rachunkowości wycena inwestycji długoterminowych dotyczących udziałów w innych jednostkach będzie dokonywana metodą praw własności.

Okresem obrachunkowym dla jednostek grupy jest rok kalendarzowy rozpoczynający się 1 stycznia i kończący się 31 grudnia. W skład roku obrotowego wchodzić 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 mieszczące się w przedziale od 1.500 PLN do 10.000 PLN są umarzane w 100% i przyjmowane na ewidencję środków trwałych. Przedmioty o wartości poniżej 1.500 PLN są odpisywane bezpośrednio w bieżące koszty działalności operacyjnej.

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

Stawki amortyzacyjne stosowane 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 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 szczegółowością określoną w załączniku nr 1 ustawy o rachunkowości.

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

Spółka sporządza rachunek zysków i strat według wariantu porównawczego.

Na wynik finansowy netto składają się:

- wynik działalności operacyjnej
- wynik operacji finansowych
- wynik operacji nadzwyczajnych
- obowiązkowe obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, który obejmuje część bieżącą i część 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 PRZEPŁYWÓW 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.

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.

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 wchodzić 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 mieszczące się w przedziale od 1.500 PLN do 10.000 PLN są umarzane w 100% i przyjmowane na ewidencję środków trwałych. Przedmioty o wartości poniżej 1.500 PLN są odpisywane bezpośrednio w bieżące koszty działalności operacyjnej.

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

Stawki amortyzacyjne stosowane 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 PRZEPŁYWÓW 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.

3. Jednostkowe sprawozdanie finansowe za IV kwartał 2025 r.

Bilans jednostkowy – aktywa dane w PLN

AKTYWA	31.12.2024	31.12.2025
A. AKTYWA TRWAŁE	19 937 232,81	19 061 157,28
I. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	0,00	0,00
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
II. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	1 425 412,23	549 336,70
1. Środki trwałe	1 050 048,18	173 972,65
2. Środki trwałe w budowie	375 364,05	375 364,05
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	0,00	0,00
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
IV. INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	17 747 690,76	17 747 690,76
1. Nieruchomości	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	17 747 690,76	17 747 690,76
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V. DŁUGOTRWAŁE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	764 129,82	764 129,82
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	764 129,82	764 129,82
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00

B. AKTYWA OBROTOWE	2 272 971,23	2 689 593,74
I. ZAPASY	0,00	0,00
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
II. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	2 143 830,84	2 208 080,79
1. Należności od jednostek powiązanych	2 078 230,38	2 084 000,38
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	65 600,46	124 080,41
III. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	129 066,28	475 825,96
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	129 066,28	475 825,96
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	74,11	5 686,99
C. NALEŻNE WPLATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	0,00	0,00
D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	0,00	0,00
SUMA AKTYWÓW	22 210 204,04	21 750 751,02

Bilans jednostkowy – pasywa dane w PLN

PASYWA	31.12.2024	31.12.2025
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	-17 419 703,74	-17 054 603,84
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	-33 259 933,21	-33 782 072,54
VI. ZYSK (STRATA) NETTO	-522 139,33	365 099,90
VII. ODPISY Z ZYSKU NETTO W CIĄGU ROKU OBROTOWEGO (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	39 629 907,78	38 805 354,86
I. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	339 485,80	339 485,80
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	57 750,00	57 750,00
II. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	29 087 781,13	29 129 281,13
1. Wobec jednostek powiązanych	29 087 781,13	29 129 281,13
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
III. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	8 562 137,59	8 078 423,39
1. Wobec jednostek powiązanych	7 892 062,22	8 050 574,40
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	670 075,37	27 848,99
4. Fundusze specjalne	0,00	0,00
IV. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	1 640 503,26	1 258 164,54
1. Ujemna wartość firmy	850 830,16	696 133,72
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	789 673,10	562 030,82
SUMA PASYWÓW	22 210 204,04	21 750 751,02

Jednostkowy rachunek zysków i strat dane w PLN

	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.10.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.10.2025 do 31.12.2025
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI, W TYM:	52 081,00	0,00	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	52 081,00	0,00	0,00	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	0,00	0,00	0,00	0,00
B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	344 252,44	103 868,37	298 589,70	47 436,97
I. Amortyzacja	6 585,72	1 646,43	6 585,72	1 646,43
II. Zużycie materiałów i energii	15 611,16	2 790,56	23 797,75	4 207,35
III. Usługi obce	217 209,32	82 555,27	189 374,21	23 633,09
IV. Podatki i opłaty	1 735,60	150,60	8 237,82	1 284,82
V. Wynagrodzenia	86 904,00	14 100,00	56 417,53	14 101,44
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	15 135,40	2 528,13	10 115,70	2 528,40
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	1 071,24	97,38	4 060,97	35,44
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	-292 171,44	-103 868,37	-298 589,70	-47 436,97
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	575 402,22	90 882,16	707 970,87	38 674,11
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	157 610,71	52 208,05	553 274,43	0,00
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	417 791,51	38 674,11	154 696,44	38 674,11
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	720 644,24	44 917,44	5 671,85	5 671,85
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	720 644,24	44 917,44	5 671,85	5 671,85
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)	-437 413,46	-57 903,65	403 709,32	-14 434,71
G. PRZYCHODY FINANSOWE	4,75	4,75	0,00	0,00
I. Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Odsetki	0,00	0,00	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	4,75	4,75	0,00	0,00
H. KOSZTY FINANSOWE	84 730,62	64 112,32	38 609,42	9 598,84
I. Odsetki	84 728,68	64 110,38	37 935,00	9 315,00
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	1,94	1,94	674,42	283,84
I. ZYSK (STRATA) BRUTTO (F+G-H)	-522 139,33	-122 011,22	365 099,90	-24 033,55
J. PODATEK DOCHODOWY	0,00	0,00	0,00	0,00
- część bieżąca	0,00	0,00	0,00	0,00
- część odroczone	0,00	0,00	0,00	0,00
K. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00	0,00	0,00	0,00
L. ZYSK (STRATA) NETTO (I-J-K)	-522 139,33	-122 011,22	365 099,90	-24 033,55

Jednostkowe przepływy pieniężne dane w PLN

		od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.10.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.10.2025 do 31.12.2025
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
I.	Zysk (strata) netto	-522 139,33	-122 011,22	365 099,90	-24 033,55
II.	Korekty razem	610 633,37	775 269,56	-1 444 669,46	476 689,04
1.	Amortyzacja	6 585,72	1 646,43	6 585,72	1 646,43

2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Odsetki i udziały w zyskach	84 728,68	64 110,38	37 935,00	9 315,00
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-157 610,71	0,00	-553 274,43	0,00
5.	Zmiana stanu rezerw	57 750,00	57 750,00	0,00	0,00
6.	Zmiana stanu zapasów	0,00	0,00	0,00	0,00
7.	Zmiana stanu należności	103 142,17	54 643,88	-64 249,95	-1 990,90
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	442 917,17	558 762,66	-525 214,20	531 786,15
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	73 120,34	38 356,21	-387 777,10	-44 067,64
10.	Inne korekty	0,00	0,00	41 325,50	-20 000,00
III.	Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej (I+/-II)	88 494,04	653 258,34	-1 079 569,56	452 655,49
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
I.	Wpływy	399 709,08	-255 263,78	1 422 764,24	0,00
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	399 709,08	-255 263,78	1 422 764,24	0,00
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Z aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Wydatki	0,00	0,00	0,00	0,00
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
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
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	399 709,08	-255 263,78	1 422 764,24	0,00
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
I.	Wpływy	29 837,23	29 837,23	350 000,00	50 000,00
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Kredyty i pożyczki, w tym zwrócone pożyczki	29 837,23	29 837,23	350 000,00	50 000,00
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Wydatki	397 728,68	377 110,38	346 435,00	79 315,00
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Spląty kredytów i pożyczek	313 000,00	313 000,00	308 500,00	70 000,00
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
8.	Odsetki od kredytu	84 728,68	64 110,38	37 935,00	9 315,00
9.	Inne wydatki finansowe - pożyczki udzielone	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-367 891,45	-347 273,15	3 565,00	-29 315,00
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	120 311,67	50 721,41	346 759,68	423 340,49

E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	120 311,67	50 721,41	346 759,68	423 340,49
F.	Środki pieniężne na początek okresu	8 754,61	78 344,87	129 066,28	52 485,47
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D)	129 066,28	129 066,28	475 825,96	475 825,96

Jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własny

Wyszczególnienie	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.10.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.10.2025 do 31.12.2025
I. Kapitał(fundusz) własny na początek okresu	-16 897 564,41	-16 897 564,41	-17 419 703,74	-17 419 703,74
- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00	0,00	0,00
I. a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	-16 897 564,41	-16 897 564,41	-17 419 703,74	-17 419 703,74
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	14 168 632,00	14 168 632,00	14 168 632,00	14 168 632,00
1.1 Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	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
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	14 168 632,00	14 168 632,00	14 168 632,00	14 168 632,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	2 193 736,80	2 193 736,80	2 193 736,80	2 193 736,80
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
2.2. Stan kapitału (funduszu) na koniec okresu	2 193 736,80	2 193 736,80	2 193 736,80	2 193 736,80
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
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
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
4.2. Pozostałe kapitał (fundusze) rezerwowe na koniec roku	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-32 585 452,59	-32 585 452,59	-33 259 933,21	-33 259 933,21
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) zmniejszenie (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		
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	32 585 452,59	32 585 452,59	33 259 933,21	33 259 933,21
_zmiany przyjętych zasad (polityki rachunkowości)	0,00	0,00	0,00	0,00
_korekty błędów	0,00	0,00	0,00	0,00
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach:	32 585 452,59	32 585 452,59	33 259 933,21	33 259 933,21
a) zwiększenia (z tytułu)	674 480,62	674 480,62	522 139,33	522 139,33
_przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	674 480,62	674 480,62	522 139,33	522 139,33
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00
_pokrycie straty z zysku 2021	0,00	0,00	0,00	0,00
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	33 259 933,21	33 259 933,21	33 782 072,54	33 782 072,54
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-33 259 933,21	-33 259 933,21	-33 782 072,54	-33 782 072,54
6. Wynik netto	-522 139,33	-522 139,33	365 099,90	365 099,90
- zysk netto	0,00	0,00	365 099,90	365 099,90
- strata netto	522 139,33	522 139,33	0,00	0,00
- odpisy z zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu Proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	-17 419 703,74	-17 419 703,74	-17 054 603,84	-17 030 570,29

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 podstawie przepisów zawartych w załączniku nr 3 (§5 pkt. 4) do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu. 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.

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 wchodzić 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 mieszczące się w przedziale od 1.500 PLN do 10.000 PLN są umarzane w 100% i przyjmowane na ewidencję środków trwałych. Przedmioty o wartości poniżej 1.500 PLN są odpisywane bezpośrednio w bieżące koszty działalności operacyjnej.

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

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

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

Środki trwałe w budowie

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

Inwestycje

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

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

Rozrachunki

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

Operacje sprzedaży wyrażone w walutach obcych skutkujące powstaniem należności ujmują 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 ujmują 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 ujmują 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 ujmują 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 szczegółowością określoną w załączniku nr 1 ustawy o rachunkowości.

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

Spółka sporządza rachunek zysków i strat według wariantu porównawczego.

Na wynik finansowy netto składają się:

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

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW 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 kwartał 2025 r.

Bilans skonsolidowany – aktywa dane w PLN

AKTYWA	31.12.2024	31.12.2025
A. AKTYWA TRWAŁE	14 482 151,64	14 203 880,40
I. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	0,00	0,00
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
II. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	4 218 021,82	3 939 750,58
1. Środki trwałe	2 380 156,35	1 794 080,82
2. Środki trwałe w budowie	1 837 865,47	2 145 669,76
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	0,00	0,00
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
IV. INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	9 500 000,00	9 500 000,00
1. Nieruchomości	9 300 000,00	9 300 000,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	200 000,00	200 000,00
V. DŁUGOTRWAŁE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	764 129,82	764 129,82
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	764 129,82	764 129,82
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B. AKTYWA OBROTOWE	5 049 607,46	5 518 003,17
I. ZAPASY	3 878 573,91	3 878 573,91
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	3 878 573,91	3 878 573,91
4. Towary	0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00
II. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	699 719,94	791 523,87
1. Należności od jednostek powiązanych	292 853,48	301 373,09
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	406 866,46	490 150,78
III. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	240 419,38	609 266,57
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	240 419,38	609 266,57
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	230 894,23	238 638,82
C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	0,00	0,00
D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	0,00	0,00

SUMA AKTYWÓW	19 531 759,10	19 721 883,57
---------------------	----------------------	----------------------

Bilans skonsolidowany – pasywa dane w PLN

PASYWA	31.12.2024	31.12.2025
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	-12 275 003,17	-11 679 161,37
I. KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	14 437 432,00	14 437 432,00
II. KAPITAŁ (FUNDUSZ) ZAPASOWY	5 737 024,95	5 737 024,95
III. KAPITAŁ (FUNDUSZ) Z AKTUALIZACJI WYCENY	0,00	0,00
IV. POZOSTAŁE KAPITAŁY (FUNDUSZE) REZERWOWE	0,00	0,00
V. RÓŻNICE KURSOWE Z PRZELICZENIA	0,00	0,00
VI. ZYSK (STRATA) Z LAT UBIEGŁYCH	-32 000 966,83	-32 461 167,97
VII. ZYSK (STRATA) NETTO	-448 493,29	607 549,65
VIII. ODPISY Z ZYSKU NETTO W CIĄGU ROKU OBROTOWEGO (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B. KAPITAŁY MNIJSZOŚCI	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
D. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	31 806 762,27	31 401 044,94
I. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	339 485,80	339 485,80
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	57 750,00	57 750,00
II. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	26 387 500,30	26 992 622,36
1. Wobec jednostek powiązanych	14 945 149,76	14 996 649,76
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	11 442 350,54	11 995 972,60
III. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	3 439 272,91	2 810 772,24
1. Wobec jednostek powiązanych	1 123 137,56	1 422 895,49
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	2 316 135,35	1 387 876,75
4. Fundusze specjalne	0,00	0,00
IV. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	1 640 503,26	1 258 164,54
1. Ujemna wartość firmy	850 830,16	696 133,72
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	789 673,10	562 030,82
SUMA PASYWÓW	19 531 759,10	19 721 883,57

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 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.10.2025 do 31.12.2025
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI W TYM:	3 889 936,80	648 223,01	2 061 424,72	424 768,98
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	3 889 936,80	648 223,01	2 061 424,72	424 768,98
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	0,00	0,00
B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	2 408 404,34	494 070,77	1 677 809,58	391 537,43
I. Amortyzacja	6 585,72	1 646,43	12 985,72	4 046,43
II. Zużycie materiałów i energii	749 139,77	172 015,71	495 548,95	113 915,94
III. Usługi obce	950 079,42	159 987,50	527 110,69	114 431,77
IV. Podatki i opłaty	34 977,83	6 024,30	41 529,27	12 525,44
V. Wynagrodzenia	543 994,29	118 631,70	489 658,65	119 774,50
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	106 557,84	23 178,45	97 007,41	24 459,30
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	17 069,47	12 586,68	13 968,89	2 384,05
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	1 481 532,46	154 152,24	383 615,14	33 231,55
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	260 556,39	39 131,40	769 609,87	100 313,11
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	105 402,66	0,00	613 274,43	60 000,00
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	155 153,73	39 131,40	156 335,44	40 313,11
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	47 199,23	46 846,85	5 681,34	5 681,34
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	47 199,23	46 846,85	5 681,34	5 681,34
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	1 694 889,62	146 436,79	1 147 543,67	127 863,32
G. PRZYCHODY FINANSOWE	110,94	110,94	4 306,46	4 306,42
I. Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Odsetki	0,00	0,00	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	110,94	110,94	4 306,46	4 306,42
H. KOSZTY FINANSOWE	2 143 493,85	1 785 386,86	529 704,48	130 812,36
I. Odsetki	2 143 446,92	1 785 339,93	528 721,59	130 487,46
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	46,93	46,93	982,89	324,90
I. ZYSK (STRATA) NA SPRZEDAŻY CAŁOŚCI LUB CZĘŚCI UDZIAŁÓW JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH	0,00	0,00	0,00	0,00
J. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ	-448 493,29	-1 638 839,13	622 145,65	1 357,38
K. ODPIS WARTOŚCI FIRMY	0,00	0,00	0,00	0,00
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
L. ODPIS UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY	0,00	0,00	0,00	0,00
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
M. ZYSK (STRATA) Z UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	0,00	0,00	0,00	0,00
N. ZYSK (STRATA) BRUTTO (J-K+L+/-M)	-448 493,29	-1 638 839,13	622 145,65	1 357,38
O. PODATEK DOCHODOWY	0,00	0,00	14 596,00	429,00
P. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00	0,00	0,00	0,00
R. ZYSKI (STRATY) MNIEJSZOŚCI	0,00	0,00	0,00	0,00
L. ZYSK (STRATA) NETTO (N-O-P+/-R)	-448 493,29	-1 638 839,13	607 549,65	928,38

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

		od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.10.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.10.2025 do 31.12.2025
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
I.	Zysk (strata) netto	-448 493,29	-1 638 839,13	607 549,65	928,38
II.	Korekty razem	1 143 571,26	1 749 568,22	-1 276 440,82	-159 787,26
1.	Zyski (straty) mniejszości	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Amortyzacja	6 585,72	1 646,43	12 985,72	4 046,43
4.	Odpisy wartości firmy	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Odpisy ujemnej wartości firm	-154 696,44	-38 674,11	-154 696,44	-38 674,11
6..	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00	0,00
7.	Odsetki i udziały w zyskach	2 143 446,92	1 713 745,90	528 721,59	130 487,46
8.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-105 402,66	-105 402,66	-553 274,43	0,00
9.	Zmiana stanu rezerw	57 750,00	57 750,00	0,00	0,00
10.	Zmiana stanu zapasów	-243 949,58	-457 352,19	0,00	0,00
11.	Zmiana stanu należności	-305 138,57	-373 078,73	-91 803,93	34 561,70

12.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-319 125,76	889 648,66	-1 080 000,67	-111 863,03
13.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	64 101,63	61 284,92	-390 083,31	-44 285,89
	Inne korekty	0,00		451 710,65	-134 059,82
III.	Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej (I+/-II)	695 077,97	110 729,09	-668 891,17	-158 858,88
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
I.	Wpływy	707 940,07	423 387,22	1 422 764,24	0,00
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	707 940,07	423 387,22	1 422 764,24	0,00
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Z aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Wydatki	1 152 432,41	341 289,10	307 804,29	-94 741,82
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
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	1 152 432,41	341 289,10	307 804,29	-94 741,82
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-444 492,34	82 098,12	1 114 959,95	94 741,82
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
I.	Wpływy	600 100,00	100,00	950 000,00	650 000,00
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	600 100,00	100,00	0,00	0,00
2.	Kredyty i pożyczki, w tym zwrócone pożyczki	0,00	0,00	950 000,00	650 000,00
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Wydatki	835 710,00	164 603,01	1 027 221,59	200 487,46
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Spląty kredytów i pożyczek	292 477,54	-20 522,46	498 500,00	70 000,00
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
8.	Odsetki od kredytu	543 232,46	185 125,47	528 721,59	130 487,46
9.	Inne wydatki finansowe - pożyczki udzielone	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-235 610,00	-164 503,01	-77 221,59	449 512,54
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	14 975,63	28 324,20	368 847,19	385 395,48
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	14 975,63	28 324,20	368 847,19	385 395,48
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00	0,00

F.	Środki pieniężne na początek okresu	225 443,75	212 095,18	240 419,38	223 871,09
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	240 419,38	240 419,38	609 266,57	609 266,57
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00	0,00	0,00

Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym dane w PLN

Wyszczególnienie	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.10.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.10.2025 do 31.12.2025
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu	-12 428 349,38	-12 428 349,38	-12 275 003,17	-12 275 003,17
_zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00	0,00
_korekta błędów	0,00	0,00	0,00	0,00
I.A. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu, po korektach	-12 428 349,38	-12 428 349,38	-12 275 003,17	-12 275 003,17
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	14 429 932,00	14 429 932,00	14 437 432,00	14 437 432,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	7 500,00	7 500,00	0,00	0,00
_zwiększenia	7 500,00	7 500,00	0,00	0,00
_zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	14 437 432,00	14 437 432,00	14 437 432,00	14 437 432,00
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	5 144 424,95	5 144 424,95	5 736 924,95	5 736 924,95
4.1. Zmiany kapitału zapasowego	592 600,00	592 600,00	0,00	0,00
_zwiększenia	592 600,00	592 600,00	0,00	0,00
_zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00
4.2. Stan kapitału (funduszu) na koniec okresu	5 737 024,95	5 737 024,95	5 736 924,95	5 736 924,95
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
5.1 Zmiany kapitału 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
5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
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
6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-31 891 020,92	-31 891 020,92	-32 000 966,83	-32 000 966,83
8.1 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
8.2 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
8.3 Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
8.4 Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-31 891 020,92	-31 891 020,92	-32 000 966,83	-32 000 966,83
_zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00	0,00
_korekta błędów	0,00	0,00	0,00	0,00
8.5 Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach w tym:	-31 891 020,92	-31 891 020,92	-32 000 966,83	-32 000 966,83
a) zwiększenia (z tytułu)	-111 685,41	-111 685,41	0,00	0,00
_przeniesienia zysku za 2024 r. do pokrycia	-111 685,41	-111 685,41	0,00	0,00
b) zmniejszenia (z tytułu)	-1 739,50	-1 739,50	460 101,14	460 101,14
korekta błędów	-1 739,50	-1 739,50	460 101,14	460 101,14
8.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-32 000 966,83	-32 000 966,83	-32 461 067,97	-32 461 067,97
8.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-32 000 966,83	-32 000 966,83	-32 461 067,97	-32 461 067,97
9. Wynik netto	-448 493,29	-448 493,29	607 549,65	607 549,65
- zysk netto	0,00	0,00	607 549,65	607 549,65
- strata netto	448 493,29	448 493,29	0,00	0,00
- odpisy z zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu	-12 275 003,17	-12 275 003,17	-11 679 161,37	-11 679 161,37
III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	-12 275 003,17	-12 275 003,17	-11 679 161,37	-11 679 161,37

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 2025 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu w skład Grupy Kapitałowej wchodziły następujące podmioty:

- Lokaty Budowlane S.A. – jednostka dominująca
- Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A. – jednostka zależna
- Lokaty Budowlane Domy Mobilne Sp. z o.o. – jednostka zależna
- Lokaty Budowlane Sp. z o.o. – jednostka zależna
- Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o. w restrukturyzacji – jednostka zależna.

Lokaty Budowlane Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna

Adres siedziby Spółki: ul. Dolna 41, 00-773 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

Akcjonariusz	Liczba akcji	Cena nominalna akcji	Wartość akcji	Udział w kapitale	Udział w głosach
Lokaty Budowlane S.A.	495	100 zł	49 500 zł	99%	99%
Lokaty Budowlane sp. z o.o.	5	100 zł	500 zł	1%	1%

Spółka w przeszłości zrealizowała inwestycję przy ulicy Saskiej 12 w Warszawie. Powierzchnie mieszkalne i użytkowe zostały w całości sprzedane. W roku 2014 Lokaty Budowlane sp. z o.o. S.K.A. nabyły nieruchomość przy ul. Górczewskiej w Warszawie („Nieruchomość”) wraz z przysługującymi roszczeniami wobec Skarbu Państwa. Nabycie Nieruchomości nie zostało następnie ujawnione w księgach wieczystych, ponieważ Skarb Państwa wniósł swoje roszczenia o zasiedzenie spornego gruntu. W 2023 roku Sąd Najwyższy uchylił wcześniejszy wyrok potwierdzający zasiedzenie Nieruchomości przez Skarb Państwa, a w marcu 2025 r. zapadł prawomocny wyrok oddalający roszczenia Skarbu Państwa. Spółka oczekuje na ujawnienie w księdze wieczystej prawa własności do nieruchomości przy ul. Górczewskiej.

Lokaty Budowlane Domy Mobilne Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Adres siedziby Spółki: ul. Dolna 41, 00-773 Warszawa

REGON: 146727631

KRS: 0000467597

Kapitał zakładowy: 15 000 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.	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%
RAZEM	300	-	15 000 zł	100%	100%

* kapitał mniejszościowy

Lokaty Budowlane Domy Mobilne sp. z o.o. jest spółką zależną specjalizującą się w wynajmie i sprzedaży domów mobilnych, które pełnią funkcję ekspozycji handlowej oferty Grupy Kapitałowej. Bieżące przychody spółki pochodzą głównie z wynajmu pokazowych domów modułowych zlokalizowanych w miejscowości Blizne Jasińskiego.

Lokaty Budowlane Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Adres siedziby Spółki: ul. Dolna 41, 00-773 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%

Głównym przedmiotem działalności Spółki zależnej są usługi remontowo-budowlanej na zlecenie podmiotów zewnętrznych, jak i na potrzeby własne Grupy Kapitałowej.

Ponadto Spółka zależna pełni rolę jedyne go komplementariusza w Lokaty Budowlane Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna.

Lokaty Budowlane Dolna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

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	Wartość nominalna udziału	Łączna wartość udziałów	Udział w kapitale	Udział w głosach
Lokaty Budowlane S.A.	32 050	50	1 602 500	85,99%	85,99%
Adam Kuźnicki	5 218	50	260 900	14,01%	14,01%
RAZEM	37 268	50	1 863 400	100%	100%

*** kapitał mniejszościowy**

Lokaty Budowlane Dolna sp. z o.o. prowadziła działalność polegającą na zarządzaniu i obrocie nieruchomościami zlokalizowanymi w Warszawie, w szczególności przy ulicach Dolna i Brożka. Istotnym aktywem pozostawał budynek przy ul. Dolna 41 – pięciokondygnacyjny obiekt o funkcji usługowo-mieszkalnej, w którym spółka posiadała łącznie 515 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej na wynajem oraz sprzedaż.

Nieruchomości przy ul. Brożka w Warszawie o łącznej powierzchni ponad 9.600 m² zostały zakupione przez Lokaty Budowlane Dolna sp. z o.o. w 2015 roku. Nabycie Nieruchomości nie zostało następnie ujawnione w księgach wieczystych, ponieważ Skarb Państwa wniósł swoje roszczenia o zasiedzenie spornego gruntu. W 2021 roku Sąd Okręgowy uznał zasiedzenie Nieruchomości przez Skarb Państwa, jednak Sąd Najwyższy w listopadzie 2024 r. uchylił to orzeczenie, wskazując na możliwość działania Skarbu Państwa w złej wierze. Sprawa została przekazana do ponownego rozpoznania przez Sąd Okręgowy. Emitent w listopadzie 2025 r. otrzymał odpis Postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie V wydz. Cyw. - Odwoławczy z dnia 13 października 2025 roku o oddaleniu apelacji Skarbu Państwa - Prezydenta m. st. Warszawy od Wyroku Sądu Rej. Dla Warszawy - Woli z dnia 29 maja 2019 r. , który także oddalał wniosek Skarbu Państwa - Prezydenta m. st. Warszawa o zasiedzenie działek przy ul. Brożka 15 oraz Brożka 17. Wyrok jest prawomocny.

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, a tym samym jego działalność koncentruje się na planowaniu strategicznym, nadzorze oraz 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 prowadzi działalność operacyjną w ograniczonym zakresie.

Suma bilansowa Emitenta na dzień 31.12.2025 r. wynosi 21.750.751,02 zł i jest niższa o 459.453,02 zł w porównaniu do sumy bilansowej na dzień 31.12.2024 r., kiedy wynosiła 22.210.204,04 zł. Na spadek sumy bilansowej wpływ miała głównie zmiana odnotowana w pozycji rzeczowych aktywów trwałych – środki trwałe, które na dzień 31.12.2025 r. wynosiły 173.972,65 zł wobec 1.050.048,18 zł na dzień 31.12.2024 r., co oznacza spadek o 876.075,53 zł

Emitent raportuje ujemne kapitały własne w wysokości -17.054.603,84 zł na dzień bilansowy, w porównaniu do -17.419.703,74 zł na koniec okresu porównawczego. Główną przyczyną raportowania ujemnych kapitałów własnych są straty z lat ubiegłych w wysokości -33.782.072,54 zł oraz zobowiązania i rezerwy na zobowiązania wykazywane w wysokości 38.805.354,86 zł na dzień bilansowy. Pomimo ujemnych kapitałów własnych sytuacja Emitenta jest stabilna, co wynika z faktu, że posiadane zobowiązania są udzielone przez podmioty powiązane, takie jak akcjonariusze i spółki zależne. Wszystkie zobowiązania długoterminowe Emitenta, tj. 29.129.281,13 zł, są udzielone przez podmioty powiązane, z kolei zobowiązania krótkoterminowe wynoszą 8.078.423,39 zł, z czego zobowiązania wobec podmiotów powiązanych to 8.050.574,40 zł.

Emitent w raportowanym okresie nie odnotował przychodów ze sprzedaży. Koszty działalności operacyjnej w raportowanym okresie wynosiły 47.436,97 zł. Strata netto w wysokości 24.033,55 zł w porównaniu do straty netto za okres porównawczy w wysokości 122.011,22 zł. Skumulowany zysk netto za 2025 r. wynosi 365.099,90 zł co wynikało z transakcji zbycia nieruchomości w I kwartale 2025 r.

W dniu 24 września 2025 r. spółka zależna Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A. złożyła do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, wniosek wieczystoksięgowy o dokonanie wpisu prawa własności na rzecz Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A. w księdze wieczystej nr WA4M/00469629/5, prowadzonej dla nieruchomości obejmującej działki o nr ew. 66/44, 66/45, 66/7, 66/8, 66/46 i 66/47, obręb 6-06-06, o łącznej powierzchni 1,3554 ha.

W odniesieniu do powyższego, w dniu 5 lutego 2026 r. Spółka powzięła informację o wydaniu w dniu 28 stycznia 2026 r. przez Referendarza Sądowego w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, postanowienia o oddaleniu wniosku o dokonanie wpisu prawa własności na rzecz Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A. w dziale II księgi wieczystej nr WA4M/00469629/5.

Wniosek został uprzednio złożony w dniu 23 września 2025 r. przez notariusz Magdalenę Słomkowską za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe. Zgodnie z uzasadnieniem postanowienia, oddalenie wniosku nastąpiło z przyczyn formalnych – wskazano, iż notariusz nie była uprawniona do złożenia wniosku w trybie teleinformatycznym, ponieważ czynność notarialna, na podstawie której wniosek został złożony, nie spełniała przesłanek określonych w art. 92 § 4 ustawy Prawo o notariacie. Tym samym oddalenie wniosku nie wynikało z merytorycznej oceny prawa własności do nieruchomości, lecz z przeszkody formalnej dotyczącej trybu jego złożenia.

Po uzyskaniu informacji o wydanym postanowieniu Spółka zależna Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A. zapowiedziała ponowne złożenie wniosku o dokonanie wpisu prawa własności w dziale II księgi wieczystej nr WA4M/00469629/5. Wniosek ten ma zostać złożony bezpośrednio przez Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A., co ma na celu wyeliminowanie przeszkody formalnej wskazanej przez sąd.

Sąd wieczystoksięgowy ma charakter formalno-rejestrowy – bada wniosek wyłącznie pod kątem jego zgodności z przepisami, prawidłowości podstawy prawnej oraz sposobu i kompletności złożenia dokumentów, natomiast nie rozstrzyga sporu co do prawa własności ani nie dokonuje merytorycznej oceny roszczeń stron. W związku z powyższym, w przypadku ewentualnej odmowy dokonania wpisu na rzecz Spółki zależnej, wynikającej z przyjęcia przez sąd wieczystoksięgowy stanowiska, iż nie jest on właściwy do rozstrzygania sporu dotyczącego

prawa własności, Zarząd – w celu zabezpieczenia się przed takim scenariuszem – w dniu 24 października 2025 r. wniósł do Sądu Okręgowego w Warszawie powództwo o ustalenie, że stronie powodowej, tj. Lokaty Budowlane spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przysługuje prawo własności działek gruntu o łącznej powierzchni 1,3554 ha, położonych w m.st. Warszawie przy ul. Górczewskiej. Zarząd informował o powyższym działaniu raportem bieżącym ESPI nr 9/2025 z dnia 28 października 2025 r.

Jednocześnie Zarząd przypomina, że podstawą prawną ujawnienia Skarbu Państwa jako właściciela nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Górczewskiej były prawomocne postanowienia sądowe o stwierdzeniu zasiedzenia. W dniu 5 sierpnia 2016 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie, I Wydział Cywilny, wydał postanowienie o stwierdzeniu zasiedzenia (sygn. akt I Ns 1052/09), które następnie zostało utrzymane w mocy postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie, V Wydział Cywilny Odwoławczy, z dnia 17 czerwca 2019 r. (sygn. akt V Ca 2738/16).

Zarząd Emitenta wskazuje, że zgodnie z informacjami przekazanymi raportem bieżącym ESPI nr 2/2025 z dnia 13 marca 2025 r., Sąd Okręgowy w Warszawie wydał prawomocne rozstrzygnięcie oddalające wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej „Koło” oraz Skarbu Państwa o zasiedzenie nieruchomości położonej przy ul. Górczewskiej w Warszawie. Rozstrzygnięcie to zostało wydane po przeprowadzeniu pełnej ścieżki postępowania sądowego, obejmującej również postępowanie kasacyjne przed Sądem Najwyższym, i ma charakter ostateczny.

W dniu 10 czerwca 2025 r., co zostało wskazane w raporcie bieżącym ESPI nr 5/2025 z dnia 11 czerwca 2025 r., do Emitenta wpłynęło prawomocne postanowienie Sądu Okręgowego w Warszawie wraz z uzasadnieniem. Otrzymanie powyższego dokumentu umożliwia spółce zależnej złożenie wniosku do właściwego sądu wieczystoksięgowego o ujawnienie prawa własności nieruchomości w księdze wieczystej, a także podjęcie działań zmierzających do odwołania postępowania odszkodowawczego przeciwko Skarbowi Państwa.

W konsekwencji, na podstawie aktualnego stanu prawnego wynikającego z prawomocnego orzeczenia sądu, Skarb Państwa nie posiada obecnie prawomocnego tytułu prawnego do przedmiotowej nieruchomości, a rozstrzygnięcie to podważa dotychczasową podstawę prawną ujawnienia Skarbu Państwa jako właściciela nieruchomości położonej przy ul. Górczewskiej w Warszawie.

Zarząd Emitenta, we współpracy z kancelarią prawną prowadzącą spór sądowy ze Skarbem Państwa, na bieżąco analizuje możliwe scenariusze dalszego rozwoju tego postępowania. Z uwagi na istnienie kilku potencjalnych wariantów jego rozstrzygnięcia, a także w celu maksymalizacji szans Spółki na uzyskanie jak najkorzystniejszego rozwiązania, w dniu 24 października 2025 r. spółka zależna Lokaty Budowlane sp. z o.o. S.K.A. złożyła w Sądzie Okręgowym w Warszawie, IV Wydział Cywilny, w sprawie o sygn. IV C 1246/23 (poprzednio XXV C 1759/15), wniosek o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze pozwanego Spółdzielni Mieszkaniowej „Koło” w Warszawie oraz o modyfikację powództwa.

Ponadto Spółka zależna wniosła o zasądzenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, obejmującego okres od 13 listopada 2002 r. do 28 czerwca 2015 r. od Skarbu Państwa – Prezydenta m.st. Warszawy w kwocie 7.008.321,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, a także za okres od 29 czerwca 2015 r. do 13 października 2025 r. solidarnie od Spółdzielni Mieszkaniowej „Koło” oraz Skarbu Państwa – Prezydenta m.st. Warszawy w kwocie 10.630.860,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie.

Tym samym Spółka zabezpiecza sobie kilka alternatywnych wariantów uzyskania korzyści ekonomicznych, odpowiadających różnym możliwym scenariuszom rozstrzygnięcia postępowania sądowego

IV kwartał 2025 r. był również istotny w drugim sporze sądowym dotyczącym nieruchomości przy ul. Brożka w Warszawie. W raportowanym okresie Emitent kontynuował działania związane ze sporem prawnym dotyczącym nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Brożka, nabytych przez spółkę zależną Lokaty Budowlane Dolna sp. z o.o. Spółka informowała wcześniej o sporze prawnym ze Skarbem Państwa w związku z nabyciem tych nieruchomości raportem ESPI nr 2/2023 z dnia 12 kwietnia 2023 r.

W dniu 14 października 2025 r. Sąd Okręgowy w Warszawie wydał postanowienie oddalające wniosek Skarbu Państwa oraz Miasta Stołecznego Warszawy o zasiedzenie działek położonych przy ul. Brożka 17, tj. działek nr 27/1, 27/2, 27/3 oraz 27/4, objętych księgą wieczystą nr WA4M/00001684/0, a także działki położonej przy ul. Brożka 15, tj. działki nr 29/2 objętej księgą wieczystą nr WA4M/00449400/8.

Jednocześnie Emitent wskazał, że w odniesieniu do części działek położonych przy ul. Brożka 26, tj. działek nr 23/3, 23/4 oraz 23/5, objętych księgą wieczystą nr WA4M/00001684/0, równolegle prowadzone jest odrębne postępowanie przed Sądem Najwyższym z wniosku Skarbu Państwa.

Emitent poinformował również, że dnia 18 listopada 2025 r. wpłynął odpis wyroku planowane jest niezwłoczne złożenie wniosków do właściwego sądu wieczystoksięgowego w celu wpisania prawa własności działek na rzecz spółki zależnej oraz wznowienie postępowań o odszkodowania.

Emitent w dniu 18 listopada 2025 r. otrzymał odpis Postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie V wydz. Cyw. - Odwoławczy z dnia 13 października 2025 roku o oddaleniu apelacji Skarbu Państwa - Prezydenta m. st. Warszawy od Wyroku Sądu Rej. Dla Warszawy - Woli z dnia 29 maja 2019 r. , który także oddał wniosek Skarbu Państwa - Prezydenta m. st. Warszawa o zasiedzenie działek przy ul. Brożka 15 oraz Brożka 17.

Postępowania sądowe dotyczące nieruchomości położonych przy ul. Brożka oraz ul. Górczewskiej w Warszawie przebiegają w sposób analogiczny, z tą różnicą, że postępowanie dotyczące nieruchomości przy ul. Górczewskiej znajduje się na bardziej zaawansowanym etapie..

7.2. Komentarz do wyników Grupy Kapitałowej Emitenta

Suma bilansowa Grupy na koniec IV kwartału 2025 r. wynosiła 19.721.883,57 zł i jest wyższa o 190.124,47 zł w porównaniu do sumy bilansowej na 31.12.2024 r., kiedy to wynosiła 19.531.759,10 zł.

Kapitał własny Grupy na koniec IV kwartału 2025 r. wynosił -11.679.161,37 zł, w porównaniu do wartości prezentowanej na koniec okresu analogicznego, kiedy wynosił -12.275.003,17 zł. Skonsolidowane zobowiązania i rezerwy na zobowiązania na dzień 31.12.2025 r. wynoszą 31.401.044,94 zł i są niższe o 405.717,33 zł w porównaniu do wartości w wysokości 31.806.762,27 zł prezentowanej na koniec okresu porównawczego, przy czym zobowiązania wobec podmiotów powiązanych wynosiły 16.419.545,25 zł. W raportowanym okresie Grupa odnotowała przychody w wysokości 424.768,98 zł, w porównaniu do 648.223,01 zł w okresie porównawczym. W raportowanym okresie Grupa odnotowała zysk netto w wysokości 928,38 zł, w porównaniu do straty netto w wysokości 1.638.839,13 zł odnotowanej za okres porównawczy. W ujęciu narastającym za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. Grupa osiągnęła skonsolidowane przychody w wysokości 2.061.424,72 zł, wobec 3.889.936,80 zł w roku poprzednim, natomiast skonsolidowany zysk netto za 2025 r. wyniósł 607.549,65 zł, w porównaniu do straty netto w wysokości 448.493,29 zł odnotowanej w 2024 r.

Dodatkowo, w ujęciu narastającym za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. Grupa odnotowała skonsolidowane przychody w wysokości 2.061.424,72 zł, w porównaniu do 3.889.936,80 zł osiągniętych w roku poprzednim. Skonsolidowany zysk netto za 2025 r. wyniósł 607.549,65 zł, podczas gdy w 2024 r. Grupa poniosła stratę netto w wysokości 448.493,29 zł, co oznacza istotną poprawę wyniku finansowego rok do roku.

Grupa Kapitałowa generuje bieżące przychody z najmu powierzchni komercyjnej i mieszkaniowej. Spółka zależna Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o. osiąga przychody z najmu powierzchni w obiekcie usługowo-biurowym przy ul. Dolnej 41 w Warszawie. Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o. podpisała długoterminowe umowy z pięcioma podmiotami na wynajem powierzchni o łącznej powierzchni 549 m² oraz części parkingu przeznaczonej pod paczkomat i działalność gastronomiczną. Równolegle Lokaty Budowlane Dolna Sp. z o.o. wystawiła nieruchomość przy ul. Dolnej 41 na sprzedaż.

Z kolei spółka zależna Lokaty Budowlane Domy Mobilne Sp. z o.o. wynajmuje 6 pokazowych domów modułowych zlokalizowanych w miejscowości Blizne Jasińskiego. Istotną część przychodów Grupa generuje z usług budowlanych. Lokaty Budowlane Sp. z o.o. uzyskuje przychody z realizacji prac remontowo-budowlanych.

8. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania publikowanych prognoz

Emitent nie publikował prognoz dla Spółki i dla Grupy Kapitałowej Emitenta na rok 2025.

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 2025 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 2025 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.