LOKATY BUDOWLANE S.A.

KWARTALNE JEDNOSTKOWE I SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES 01.07.2026 r. do 30.09.2026 r.

SPÓŁKA NOTOWANA NA NEW/ CONNECT

Warszawa, 13 listopada 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 2026 r. 11

4. Informacja o zasadach przyjętych przy sporządzaniu skonsolidowanego raportu kwartalnego, w tym informacje o zmianie zasad (polityki) rachunkowości 17

5. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za III kwartał 2026 r. 20

6. Grupa kapitałowa 27

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 27

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 . 29

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 29

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 35

8. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania publikowanych prognoz 35

9. Informacje na temat działalności Emitenta nastawionej na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie. 35

10. Opis stanu realizacji działań i inwestycji Emitenta oraz harmonogram ich realizacji, o których Emitent informował w dokumencie informacyjnym 36

11. Informacja dotycząca liczby osób zatrudnionych przez Emitenta w przeliczeniu na pełne etaty 36

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 30 września 2026 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 2026 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-Połeć	Członek Rady Nadzorczej	4 lipca 2025 r.	4 lipca 2028 r.

1.4. Akcjonariat

Struktura akcjonariatu Emitenta na dzień 30 września 2026 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. Ponadto wystawiono na sprzedaż budynek jednorodzinny dwulokalowy wybudowany w Zaborowie gmina Leszno k. Warszawy o łącznej powierzchni 280 m2. 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 okresy sprawozdawcze od 1 stycznia 2025 r. 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 wchodzą śródroczne okresy sprawozdawcze, którymi są kolejne miesiące kalendarzowe. Księgi rachunkowe zamyka się na dzień kończący rok obrotowy.
Program finansowo-księgowy firmy RAKS stosowany do prowadzenia ewidencji księgowej w jednostkach tworzących grupę, zabezpiecza powiązanie poszczególnych zbiorów stanowiących księgi rachunkowe w jedną całość odzwierciedlającą dziennik i księgę główną. Dziennik umożliwia uzgodnienie jego obrotów z obrotami zestawienia obrotów i sald kont księgi głównej.

Ewidencja księgowa na kontach księgi głównej spełnia następujące zasady:

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

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

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

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

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

Wartości niematerialne i prawne i środki trwałe

Wartości niematerialne i prawne wycenia się w cenach nabycia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub odpisy umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
Przy ustalaniu stawek amortyzacyjnych uwzględnia się okres użyteczności ekonomicznej wartości niematerialnych i prawnych, odzwierciedlający faktyczny okres ich użytkowania. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane metodą liniową w okresie 5-ciu lat.

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

Przedmioty o okresie użytkowania dłuższym niż jeden rok i wartości mieszczącej się w przedziale od 1.500 PLN do 10.000 PLN są 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 Dolnej 41 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 ustalanym 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 obciążanie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, który obejmuje część bieżącą i część odroczoną; część odroczona 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 wchodzą śródroczne okresy sprawozdawcze, którymi są kolejne miesiące kalendarzowe. Księgi rachunkowe zamyka się na dzień kończący rok obrotowy.
Program finansowo-księgowy firmy RAKS stosowany do prowadzenia ewidencji księgowej w jednostkach tworzących grupę, zabezpiecza powiązanie poszczególnych zbiorów stanowiących księgi rachunkowe w jedną całość odzwierciedlającą dziennik i księgę główną.
Dziennik umożliwia uzgodnienie jego obrotów z obrotami zestawienia obrotów i sald kont księgi głównej.

Ewidencja księgowa na kontach księgi głównej spełnia następujące zasady:

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

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

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

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

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

Wartości niematerialne i prawne i środki trwałe

Wartości niematerialne i prawne wycenia się w cenach nabycia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub odpisy umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
Przy ustalaniu stawek amortyzacyjnych uwzględnia się okres użyteczności ekonomicznej wartości niematerialnych i prawnych, odzwierciedlający faktyczny okres ich użytkowania. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane metodą liniową w okresie 5-ciu lat.

Środki trwałe wyceniane są w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia i amortyzowane metodą liniową przy zastosowaniu stawek amortyzacyjnych określonych w załączniku do ustawy o podatku dochodowym od osób

prawnych. Indywidualne stawki amortyzacyjne stosuje się w stosunku do zakupionych używanych środków trwałych.

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

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

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

Środki trwałe w budowie

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

Inwestycje

Inwestycje długoterminowe dotyczą udziałów w innych jednostkach. Są zaliczane do aktywów trwałych i wyceniane według ceny nabycia pomniejszonej o ewentualną utratę wartości. W pozycji tej ujmowane są długoterminowe pożyczki udzielone podmiotom powiązanym. Pożyczki są wyceniane w kwocie wymagającej zapłaty powiększonej o odsetki naliczane na dzień bilansowy zgodnie z zapisami umów.
Inwestycje krótkoterminowe dotyczą środków pieniężnych zgromadzonych w kasach i na rachunkach bankowych oraz pożyczek krótkoterminowych udzielonych innym podmiotom. Pożyczki wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty powiększonej o odsetki naliczane na dzień bilansowy zgodnie z zapisami umów.

Rozrachunki
Należności wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty. Należności wyrażone w walutach obcych na dzień bilansowy wycenia się po kursie średnim NBP ustalonym dla danej waluty.
Operacje sprzedaży wyrażone w walutach obcych skutkujące powstaniem należności ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia po średnim kursie dla danej waluty ustalonym na ten dzień przez NBP, chyba że w zgłoszeniu celnym został ustalony inny kurs.
Operacje zapłaty należności na rachunku bankowym wyrażone w walutach obcych ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia po kursie kupna walut stosowanym przez bank, z którego usług korzysta Spółka.
Należności podlegają aktualizacji wyceny poprzez tworzenie odpisów aktualizujących do wysokości nie pokrytej gwarancją lub zabezpieczeniem. Odpisy aktualizujące są tworzone z uwzględnieniem stopnia ryzyka, jakie wiąże się z daną należnością.
Odpisy aktualizujące należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych. Zmniejszenie odpisu aktualizującego w związku z otrzymaniem zapłaty zalicza się do pozostałych przychodów operacyjnych.

Zobowiązania są wyceniane w kwocie wymagającej zapłaty. Zobowiązania wyrażone w walutach obcych są aktualizowane do wysokości kwoty wymagającej zapłaty na dzień bilansowy – przeliczane na ten dzień wg kursu średniego NBP ustalonego dla danej waluty.
Operacje zakupu wyrażone w walutach obcych powodujące powstanie zobowiązań ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia po kursie średnim dla danej waluty ustalanym 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 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 obciążanie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, który obejmuje część bieżącą i część odroczoną; część odroczona 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 III kwartał 2026 r.

Bilans jednostkowy – aktywa dane w PLN

AKTYWA	30.09.2026	30.09.2025
A. AKTYWA TRWAŁE	**17 747 690,76**	**19 062 803,71**
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	**0,00**	**550 983,13**
1. Środki trwałe	0,00	175 619,08
2. Środki trwałe w budowie	0,00	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	**0,00**	**764 129,82**
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	764 129,82

AKTYWA	30.09.2026	30.09.2025
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B. AKTYWA OBROTOWE	**1 974 707,39**	**2 258 868,82**
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	**1 972 037,69**	**2 206 089,89**
1. Należności od jednostek powiązanych	1 940 300,74	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	31 736,95	122 089,51
III. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	**1 649,03**	**52 485,47**
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 649,03	52 485,47
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	**1 020,67**	**293,46**
C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	**0,00**	**0,00**
D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	**0,00**	**0,00**
SUMA AKTYWÓW	**19 722 398,15**	**21 321 672,53**

PASYWA	30.09.2026	30.09.2025
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	**-17 798 310,78**	**-17 030 570,29**
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	**-34 104 318,43**	**-33 782 072,54**
VI. ZYSK (STRATA) NETTO	**-56 361,15**	**389 133,45**
VII. ODPISY Z ZYSKU NETTO W CIĄGU ROKU OBROTOWEGO (wielkość ujemna)	**0,00**	**0,00**
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	**37 520 708,93**	**38 352 242,82**
I. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	**165 493,00**	**339 485,80**
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22 743,00	281 735,80
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	142 750,00	57 750,00
II. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	**29 039 434,74**	**29 149 281,13**
1. Wobec jednostek powiązanych	29 039 434,74	29 149 281,13
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	**7 735 669,80**	**7 566 637,24**
1. Wobec jednostek powiązanych	7 202 491,10	7 508 552,10
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	533 178,70	58 085,14
4. Fundusze specjalne	0,00	0,00
IV. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	**580 111,39**	**1 296 838,65**

PASYWA	30.09.2026	30.09.2025
1. Ujemna wartość firmy	580 111,39	734 807,83
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	562 030,82
SUMA PASYWÓW	**19 722 398,15**	**21 321 672,53**

Jednostkowy rachunek zysków i strat dane w PLN

	od 01.01.2026 do 30.09.2026	od 01.07.2026 do 30.09.2026	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2025 do 30.09.2025
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI, W TYM:	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	0,00	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	**135 237,96**	**45 502,97**	**251 152,73**	**74 632,73**
I. Amortyzacja	0,00	0,00	4 939,29	1 646,43
II. Zużycie materiałów i energii	3 330,61	462,25	19 590,40	5 361,74
III. Usługi obce	75 214,29	26 037,66	165 741,12	44 253,06
IV. Podatki i opłaty	1 457,22	842,22	6 953,00	6 612,00
V. Wynagrodzenia	42 304,32	14 101,44	42 316,09	14 101,44
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	7 585,20	2 528,40	7 587,30	2 528,40
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	5 346,32	1 531,00	4 025,53	129,66
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00		0,00
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	**-135 237,96**	**-45 502,97**	**-251 152,73**	**-74 632,73**
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	**116 243,75**	**38 674,11**	**669 296,76**	**38 674,11**
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	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	116 243,75	38 674,11	116 022,33	38 674,11
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	**2 856,39**	**2 856,39**	**0,00**	**0,00**
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	2 856,39	2 856,39	0,00	0,00
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)	**-21 850,60**	**-9 685,25**	**418 144,03**	**-35 958,62**
G. PRZYCHODY FINANSOWE	**3,69**	**1,08**	**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	3,69	1,08	0,00	0,00
H. KOSZTY FINANSOWE	**34 514,24**	**11 500,40**	**29 010,58**	**9 705,58**

	od 01.01.2026 do 30.09.2026	od 01.07.2026 do 30.09.2026	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2025 do 30.09.2025
I. Odsetki	34 500,01	11 499,99	28 620,00	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	14,23	0,41	390,58	390,58
I. ZYSK (STRATA) BRUTTO (F+G-H)	**-56 361,15**	**-21 184,57**	**389 133,45**	**-45 664,20**
J. PODATEK DOCHODOWY	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
- część bieżąca	0,00	0,00	0,00	0,00
- część odroczona	0,00	0,00	0,00	0,00
K. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
L. ZYSK (STRATA) NETTO (I-J-K)	**- 56 361,15**	**- 21 184,57**	**389 133,45**	**- 45 664,20**

Jednostkowe przepływy pieniężne dane w PLN

		od 01.01.2026 do 30.09.2026	od 01.07.2026 do 30.09.2026	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2025 do 30.09.2025
A.	**Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej**				
I.	**Zysk (strata) netto**	**-56 361,15**	**-21 184,57**	**389 133,45**	**-45 664,20**
II.	**Korekty razem**	**-458 965,67**	**-52 590,03**	**-1 921 358,50**	**-131 993,79**
1.	Amortyzacja	0,00	0,00	4 939,29	1 646,43
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Odsetki i udziały w zyskach	34 500,01	11 499,99	28 620,00	9 315,00
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00	-553 274,43	0,00
5.	Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	Zmiana stanu zapasów	0,00	0,00	0,00	0,00
7.	Zmiana stanu należności	-10 656,95	-345,03	-62 259,05	-31 477,66
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-371 452,72	-26 601,88	-1 057 000,35	-134 523,59
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-111 356,01	-37 143,11	-343 709,46	-115 627,69
10.	Inne korekty	0,00	0,00	61 325,50	138 673,72
III.	**Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej (I+/-II)**	**-515 326,82**	**-73 774,60**	**-1 532 225,05**	**-177 657,99**
B.	**Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej**				
I.	**Wpływy**	**0,00**	**0,00**	**1 422 764,24**	**0,00**
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00	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**

		od 01.01.2026 do 30.09.2026	od 01.07.2026 do 30.09.2026	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2025 do 30.09.2025
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)**	**0,00**	**0,00**	**1 422 764,24**	**0,00**
C.	**Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej**				
I.	**Wpływy**	**168 653,61**	**50 000,00**	**300 000,00**	**300 000,00**
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	168 653,61	50 000,00	300 000,00	300 000,00
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**	**127 500,01**	**35 499,99**	**267 120,00**	**89 815,00**
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.	Spłaty kredytów i pożyczek	93 000,00	24 000,00	238 500,00	80 500,00
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	34 500,01	11 499,99	28 620,00	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)**	**41 153,60**	**14 500,01**	**32 880,00**	**210 185,00**
D.	**Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)**	**-474 173,22**	**-59 274,59**	**-76 580,81**	**32 527,01**
E.	**Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych**	**-474 173,22**	**-59 274,59**	**-76 580,81**	**32 527,01**
F.	**Środki pieniężne na początek okresu**	**475 822,25**	**60 923,62**	**129 066,28**	**19 958,46**
G.	**Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D)**	**1 649,03**	**1 649,03**	**52 485,47**	**52 485,47**

Jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własny dane w PLN

Wyszczególnienie	od 01.01.2026 do 30.09.2026	od 01.07.2026 do 30.09.2026	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2025 do 30.09.2025
I. Kapitał(fundusz) własny na początek okresu	**-17 741 949,63**	**-17 777 126,21**	**-17 419 703,74**	**-16 984 906,09**
- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00	0,00

Wyszczególnienie	od 01.01.2026 do 30.09.2026	od 01.07.2026 do 30.09.2026	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2025 do 30.09.2025
- korekty błędów	0,00	0,00	0,00	0,00
I. a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	**-17 741 949,63**	**-17 777 126,21**	**-17 419 703,74**	**-16 984 906,09**
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	**-34 104 318,43**	**-34 104 318,43**	**-33 259 933,21**	**-33 782 072,54**
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	34 104 318,43	34 104 318,43	33 259 933,21	33 782 072,54
_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:	34 104 318,43	34 104 318,43	33 259 933,21	33 782 072,54

Wyszczególnienie	od 01.01.2026 do 30.09.2026	od 01.07.2026 do 30.09.2026	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2025 do 30.09.2025
a) zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00	522 139,33	0,00
_przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00	522 139,33	0,00
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	34 104 318,43	34 104 318,43	33 782 072,54	33 782 072,54
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-34 104 318,43	-34 104 318,43	-33 782 072,54	-33 782 072,54
6. Wynik netto	**-56 361,15**	**-21 184,57**	**389 133,45**	**-45 664,20**
- zysk netto	0,00	0,00	389 133,45	0,00
- strata netto	-56 361,15	-21 184,57	0,00	-45 664,20
- odpisy z zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu Proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	**-17 798 310,78**	**-17 798 310,78**	**-17 030 570,29**	**-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 wchodzą śródroczne okresy sprawozdawcze, którymi są kolejne miesiące kalendarzowe. Księgi rachunkowe zamyka się na dzień kończący rok obrotowy.
Program finansowo-księgowy firmy RAKS stosowany do prowadzenia ewidencji księgowej w jednostkach tworzących grupę, zabezpiecza powiązanie poszczególnych zbiorów stanowiących księgi rachunkowe w jedną całość odzwierciedlającą dziennik i księgę główną.
Dziennik umożliwia uzgodnienie jego obrotów z obrotami zestawienia obrotów i sald kont księgi głównej.

Ewidencja księgowa na kontach księgi głównej spełnia następujące zasady:

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

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

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

Wykazana w aktywach bilansu wartość poszczególnych grup składników aktywów wynika z ich wartości

księgowej, z uwzględnieniem:

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

Wartości niematerialne i prawne i środki trwałe

Wartości niematerialne i prawne wycenia się w cenach nabycia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub odpisy umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
Przy ustalaniu stawek amortyzacyjnych uwzględnia się okres użyteczności ekonomicznej wartości niematerialnych i prawnych, odzwierciedlający faktyczny okres ich użytkowania. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane metodą liniową w okresie 5-ciu lat.

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

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

Wyposażenie meblowe biura przy ulicy Popularnej 19 jest odnoszone bezpośrednio koszty działalności operacyjnej i ujmowane w ewidencji pozabilansowej.
Stawki amortyzacyjne stosowane w 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 ustalanym 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 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 obciążanie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, który obejmuje część bieżącą i część odroczoną; część odroczona 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 III kwartał 2026 r.

Bilans skonsolidowany – aktywa dane w PLN

AKTYWA	30.09.2026	30.09.2025
A. AKTYWA TRWAŁE	**12 558 671,15**	**14 054 268,65**
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. WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH	**0,00**	**0,00**

AKTYWA	30.09.2026	30.09.2025
1. Wartość firmy - jednostki zależne	0,00	0,00
2. Wartość firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
II. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	**3 058 671,15**	**3 790 138,83**
1. Środki trwałe	1 612 908,17	1 549 727,25
2. Środki trwałe w budowie	1 445 762,98	2 240 411,58
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	**0,00**	**764 129,82**
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	764 129,82
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B. AKTYWA OBROTOWE	**5 205 477,54**	**5 161 557,61**
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	**535 253,27**	**826 085,57**
1. Należności od jednostek powiązanych	200 374,43	201 384,54
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	334 878,84	624 701,03
III. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	**681 905,98**	**223 871,09**
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	681 905,98	223 871,09
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	**109 744,38**	**233 027,04**
C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	**0,00**	**0,00**
D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	**0,00**	**0,00**
SUMA AKTYWÓW	**17 764 148,69**	**19 215 826,26**

Bilans skonsolidowany – pasywa dane w PLN

PASYWA	30.09.2026	30.09.2025
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	**-13 566 979,95**	**-11 775 758,04**
I. KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	**14 437 432,00**	**14 437 432,00**
II. KAPITAŁ (FUNDUSZ) ZAPASOWY	**5 042 124,95**	**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**

PASYWA	30.09.2026	30.09.2025
VI. ZYSK (STRATA) Z LAT UBIEGŁYCH	**-32 818 587,54**	**-32 556 836,26**
VII. ZYSK (STRATA) NETTO	**-227 949,36**	**606 621,27**
VIII. ODPISY Z ZYSKU NETTO W CIĄGU ROKU OBROTOWEGO (wielkość ujemna)	**0,00**	**0,00**
B. KAPITAŁY MNIEJSZOŚCI	**0,00**	**0,00**
C. UJEMNA WARTOŚĆ JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH	**0,00**	
I. Ujemna wartość - jednostki zależne	**0,00**	**0,00**
II. Ujemna wartość - jednostki współzależne	**0,00**	**0,00**
D. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	**31 331 128,64**	**30 991 584,30**
I. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	**165 493,00**	**339 485,80**
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22 743,00	281 735,80
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	142 750,00	57 750,00
II. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	**26 883 969,87**	**27 012 624,58**
1. Wobec jednostek powiązanych	14 798 149,76	15 016 649,76
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	12 085 820,11	11 995 974,82
III. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	**3 701 554,38**	**2 342 635,27**
1. Wobec jednostek powiązanych	527 036,75	1 420 758,24
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	3 174 517,63	921 877,03
4. Fundusze specjalne	0,00	0,00
IV. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	**580 111,39**	**1 296 838,65**
1. Ujemna wartość firmy	580 111,39	734 807,83
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	562 030,82
SUMA PASYWÓW	**17 764 148,69**	**19 215 826,26**

Skonsolidowany rachunek zysków i strat dane w PLN

	od 01.01.2026 do 30.09.2026	od 01.07.2026 do 30.09.2026	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2025 do 30.09.2025
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAZY I ZRÓWNANE Z NIMI W TYM:	**1 354 155,26**	**449 314,01**	**1 636 655,74**	**460 779,58**
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 354 155,26	449 314,01	1 636 655,74	460 779,58
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	**1 321 846,40**	**421 823,44**	**1 286 272,15**	**428 462,87**
I. Amortyzacja	7 200,00	2 400,00	8 939,29	5 646,43
II. Zużycie materiałów i energii	409 136,04	131 899,09	381 633,01	136 834,69
III. Usługi obce	458 317,25	138 543,59	412 678,92	124 502,73
IV. Podatki i opłaty	2 397,22	842,22	29 003,83	12 335,37
V. Wynagrodzenia	364 718,13	122 170,83	369 884,15	122 230,55
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	73 211,06	23 952,92	72 548,11	24 767,08

	od 01.01.2026 do 30.09.2026	od 01.07.2026 do 30.09.2026	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2025 do 30.09.2025
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	6 866,70	2 014,79	11 584,84	2 146,02
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	**32 308,86**	**27 490,57**	**350 383,59**	**32 316,71**
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	**116 248,45**	**38 678,81**	**669 296,76**	**38 674,11**
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	553 274,43	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	116 248,45	38 678,81	116 022,33	38 674,11
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	**2 935,94**	**2 925,94**	**0,00**	**0,00**
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	2 935,94	2 925,94	0,00	0,00
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	**145 621,37**	**63 243,44**	**1 019 680,35**	**70 990,82**
G. PRZYCHODY FINANSOWE	**11,26**	**2,81**	**0,04**	**0,04**
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	11,26	2,81	0,04	0,04
H. KOSZTY FINANSOWE	**371 451,99**	**136 357,21**	**398 892,12**	**130 899,97**
I. Odsetki	371 385,31	136 347,99	398 234,13	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	66,68	9,22	657,99	412,51
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	**-225 819,36**	**-73 110,96**	**620 788,27**	**-59 909,11**
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)	**-225 819,36**	**-73 110,96**	**620 788,27**	**-59 909,11**
O. PODATEK DOCHODOWY	**2 130,00**	**0,00**	**14 167,00**	**0,00**
P. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

	od 01.01.2026 do 30.09.2026	od 01.07.2026 do 30.09.2026	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2025 do 30.09.2025
R. ZYSKI (STRATY MNIEJSZOŚCI)	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
L. ZYSK (STRATA) NETTO (N-O-P+/-R)	**-227 949,36**	**-73 110,96**	**606 621,27**	**-59 909,11**

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

		od 01.01.2026 do 30.09.2026	od 01.07.2026 do 30.09.2026	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2025 do 30.09.2025
A.	**Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej**				
I.	**Zysk (strata) netto**	**-227 949,36**	**-73 110,96**	**606 621,27**	**-59 909,11**
II.	**Korekty razem**	**945 183,35**	**791 880,24**	**-1 116 653,56**	**294 364,23**
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	7 200,00	2 400,00	8 939,29	5 646,43
4.	Odpisy wartości firmy	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Odpisy ujemnej wartości firm	0,00	0,00	-116 022,33	-38 674,11
6..	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00	0,00
7.	Odsetki i udziały w zyskach	371 385,31	136 347,99	398 234,13	130 487,46
8.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00	-553 274,43	0,00
9.	Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00	0,00	0,00
10.	Zmiana stanu zapasów	0,00	0,00	0,00	0,00
11.	Zmiana stanu należności	-52 436,56	-16 840,16	-126 365,63	36 636,64
12.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	728 939,23	706 631,73	-968 137,64	-101 992,72
13.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-109 904,63	-36 659,32	-345 797,42	-31 379,51
	Inne korekty	0,00	0,00	585 770,47	293 640,04
III.	**Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej (I+/-II)**	**717 233,99**	**718 769,28**	**-510 032,29**	**234 455,12**
B.	**Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej**				
I.	**Wpływy**	**0,00**	**0,00**	**1 422 764,24**	**0,00**
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00	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**	**374 522,86**	**92 075,53**	**402 546,11**	**107 133,61**
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	374 522,86	92 075,53	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	402 546,11	107 133,61

		od 01.01.2026 do 30.09.2026	od 01.07.2026 do 30.09.2026	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2025 do 30.09.2025
III.	**Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)**	**-374 522,86**	**-92 075,53**	**1 020 218,13**	**-107 133,61**
C.	**Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej**				
I.	**Wpływy**	**200 000,00**	**18 462,76**	**300 000,00**	**300 000,00**
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	200 000,00	18 462,76	300 000,00	300 000,00
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**	**440 911,28**	**136 347,99**	**826 734,13**	**400 988,21**
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.	Spłaty kredytów i pożyczek	69 525,97	0,00	428 500,00	270 500,75
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	371 385,31	136 347,99	398 234,13	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)**	**-240 911,28**	**-117 885,23**	**-526 734,13**	**-100 988,21**
D.	**Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)**	**101 799,85**	**508 808,52**	**-16 548,29**	**26 333,30**
E.	**Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:**	**101 799,85**	**508 808,52**	**-16 548,29**	**26 333,30**
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00		0,00
F.	**Środki pieniężne na początek okresu**	**580 106,13**	**173 097,46**	**240 419,38**	**197 537,79**
G.	**Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:**	**681 905,98**	**681 905,98**	**223 871,09**	**223 871,09**
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00		0,00

Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym dane w PLN

Wyszczególnienie	od 01.01.2026 do 30.09.2026	od 01.07.2026 do 30.09.2026	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2025 do 30.09.2025
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu	**-13 339 030,59**	**-13 493 868,99**	**-12 275 003,17**	**-11 715 848,93**
_zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowośći	0,00	0,00	0,00	0,00
_korekta błędów	0,00	0,00	0,00	0,00

Wyszczególnienie	od 01.01.2026 do 30.09.2026	od 01.07.2026 do 30.09.2026	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2025 do 30.09.2025
I.A. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu, po korektach	**-13 339 030,59**	**-13 493 868,99**	**-12 275 003,17**	**-11 715 848,93**
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	**14 437 432,00**	**14 437 432,00**	**14 437 432,00**	**14 437 432,00**
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	14 437 432,00	14 437 432,00	14 437 432,00	14 437 432,00
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	**5 042 124,95**	**5 042 124,95**	**5 737 024,95**	**5 737 024,95**
4.1. Zmiany kapitału 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
4.2. Stan kapitału (funduszu) na koniec okresu	5 042 124,95	5 042 124,95	5 737 024,95	5 737 024,95
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 kapitał (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	**-32 818 587,54**	**-32 818 587,54**	**-32 449 560,12**	**-32 556 836,26**
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	32 818 587,54	32 818 587,54	32 449 560,12	32 556 836,26
_zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00	0,00
_korekta błędów	0,00	0,00	341 217,15	0,00
8.5 Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach w tym:	32 818 587,54	32 818 587,54	32 108 342,97	32 556 836,26
a) zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00

Wyszczególnienie	od 01.01.2026 do 30.09.2026	od 01.07.2026 do 30.09.2026	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.07.2025 do 30.09.2025
_przeniesienis zysku za 2024 r. do pokrycia	0,00	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00	-448 493,29	0,00
_Pokrycie straty z lat ubiegłych	0,00	0,00	-448 493,29	0,00
8.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	32 818 587,54	32 818 587,54	32 556 836,26	32 556 836,26
8.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-32 818 587,54	-32 818 587,54	-32 556 836,26	-32 556 836,26
9. Wynik netto	**-227 949,36**	**-73 110,96**	**606 621,27**	**-59 909,11**
- zysk netto	0,00	0,00	606 621,27	0,00
- strata netto	-227 949,36	-73 110,96	0,00	-59 909,11
- odpisy z zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu	**-13 566 979,95**	**-13 566 979,95**	**-11 775 758,04**	**-11 775 758,04**
III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty	**-13 566 979,95**	**-13 566 979,95**	**-11 775 758,04**	**-11 775 758,04**

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 30 września 2026 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. – 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-budowlane na zlecenie podmiotów zewnętrznych, jak i na potrzeby własne Grupy Kapitałowej.

Spółka wybudowała dom jednorodzinny dwulokalowy w Zaborowie koło Warszawy o powierzchni całkowitej 280 m2 i wystawiła go na sprzedaż za cenę 2.780.000 PLN.

Ponadto Spółka zależna pełni rolę jedynego 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: 147305843
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	86%	86%
Adam Kuźnicki	5 218	50	260 900	14%	14%
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 posiada jeszcze łącznie 515 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej na wynajem oraz sprzedaż. Spółka zależna podpisała umowę przedwstępną sprzedaży i otrzymała zadatek. Przeniesienie własności nastąpi w listopadzie 2026 r.

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.. Emitent prowadzi działalność operacyjną w ograniczonym zakresie.

Suma bilansowa Emitenta na dzień 30.09.2026 r. wynosi 19.722.398,15 zł i jest niższa o 1.599.274,38 zł (tj. o 7,5%) w porównaniu do sumy bilansowej na dzień 30.09.2025 r., kiedy wynosiła 21.321.672,53 zł. Na spadek sumy bilansowej wpływ miała zarówno zmiana odnotowana w aktywach trwałych, które na dzień 30.09.2026 r. wynosiły 17.747.690,76 zł wobec 19.062.803,71 zł na dzień 30.09.2025 r., co oznacza spadek o 1.315.112,95 zł (6,9%), jak i w aktywach obrotowych, które na dzień 30.09.2026 r. wynosiły 1.974.707,39 zł wobec 2.258.868,82 zł na dzień 30.09.2025 r., co oznacza spadek o 284.161,43 zł (12,6%). Największy spadek w ramach aktywów obrotowych dotyczył należności krótkoterminowych, które zmniejszyły się z 2.206.089,89 zł do 1.972.037,69 zł, tj. o 234.052,20 zł (10,6%).

Na dzień 30 września 2026 r. Emitent wykazywał ujemne kapitały własne w wysokości −17.798.310,78 zł, wobec −17.030.570,29 zł na dzień 30 września 2025 r. Ujemny poziom kapitałów własnych wynika przede wszystkim ze strat z lat ubiegłych w wysokości 34.104.318,43 zł, natomiast zobowiązania i rezerwy na zobowiązania wynosiły na dzień bilansowy 37.520.708,93 zł. Pomimo ujemnych kapitałów własnych Emitent ocenia swoją sytuację finansową jako stabilną, wskazując, że istotna część zobowiązań dotyczy finansowania od podmiotów powiązanych, w tym akcjonariuszy i spółek zależnych. Wszystkie zobowiązania długoterminowe Emitenta, wynoszące 29.039.434,74 zł, są zobowiązaniami wobec podmiotów powiązanych i obejmują zobowiązania wobec Pana Efraima Sagi w wysokości 5.335.708,10 zł kapitału i 2.914.848,49 zł naliczonych odsetek, Pana Marka Kwiatkowskiego w wysokości 4.164.610,87 zł kapitału i 2.361.914,30 zł naliczonych odsetek, Lokaty Budowlane sp. z o.o. w wysokości 11.500.923,42 zł kapitału powiększonego o naliczone odsetki oraz Lokaty Budowlane Domy Mobilne sp. z o.o. w wysokości 1.665.086,85 zł kapitału i 309.141,23 zł naliczonych odsetek. Zobowiązania krótkoterminowe Emitenta wynoszą 7.735.669,80 zł, z czego 7.202.491,10 zł stanowią zobowiązania wobec podmiotów powiązanych, obejmujące zobowiązania wobec Lokaty Budowlane sp. z o.o. w kwocie 1.456.111,63 zł, Lokaty Budowlane Dolna sp. z o.o. w kwocie 4.707.086,41 zł, Lokaty Budowlane Domy Mobilne sp. z o.o. w kwocie 967.940,52 zł oraz Marka Kwiatkowskiego w kwocie 71.352,54 zł.

Emitent w III kwartale 2026 r. nie odnotował przychodów ze sprzedaży. Koszty działalności operacyjnej wyniosły 45.502,97 zł wobec 74.632,73 zł w okresie porównawczym, tj. spadły o 29.129,76 zł (39,0%). Emitent odnotował stratę netto w wysokości 21.184,57 zł, podczas gdy w analogicznym okresie 2025 r. strata netto wyniosła 45.664,20 zł, co oznacza zmniejszenie straty netto o 24.479,63 zł (53,6%).

W III kwartale 2026 r. przepływy pieniężne z działalności operacyjnej Emitenta były ujemne i wyniosły −73.774,60 zł, wobec −177.657,99 zł w analogicznym okresie 2025 r. W działalności inwestycyjnej nie odnotowano wpływów ani wydatków. Przepływy netto z działalności finansowej były dodatnie i wyniosły 14.500,01 zł, wobec 210.185,00 zł w III kwartale 2025 r. Obejmowały one wpływy z kredytów i pożyczek w wysokości 50.000,00 zł, spłaty kredytów i pożyczek w kwocie 24.000,00 zł oraz zapłacone odsetki w wysokości 11.499,99 zł.

Łącznie środki pieniężne Emitenta zmniejszyły się w III kwartale 2026 r. o 59.274,59 zł, z 60.923,62 zł na początek kwartału do 1.649,03 zł na dzień 30 września 2026 r. W analogicznym kwartale 2025 r. odnotowano wzrost środków pieniężnych o 32.527,01 zł.

Informacje o sporach sądowych dotyczących nieruchomości przy ul. Górczewskiej w Warszawie

Nieruchomość gruntowa położona w Warszawie przy ul. Górczewskiej obejmuje działki ewidencyjne nr 66/44, 66/45, 66/7, 66/8, 66/46 i 66/47 z obrębu 6-06-06, o łącznej powierzchni 1,3554 ha, tj. 13.554 m² („Nieruchomość"). Dla Nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00469629/5. W dziale II wskazanej księgi wieczystej jako właściciel Nieruchomości pozostaje ujawniony Skarb Państwa. Spółka zależna Emitenta, Lokaty Budowlane sp. z o.o. S.K.A., prowadzi wieloletni spór sądowy dotyczący prawa własności Nieruchomości oraz związanych z nią roszczeń odszkodowawczych.

Podstawę ujawnienia Skarbu Państwa jako właściciela Nieruchomości stanowiły wcześniejsze orzeczenia sądowe dotyczące nabycia jej własności przez zasiedzenie, w tym prawomocne postanowienie Sądu Okręgowego w Warszawie, V Wydział Cywilny Odwoławczy, z dnia 17 czerwca 2019 r., wydane w sprawie o sygn. akt V Ca 2738/16. Postanowienie to zostało następnie uchylone przez Sąd Najwyższy w 2023 r., a sprawę przekazano do ponownego rozpoznania. Po ponownym rozpoznaniu sprawy w marcu 2025 r. zapadło prawomocne rozstrzygnięcie korzystne dla Spółki zależnej, oddalające żądanie zasiedzenia. Powyższe rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego w Warszawie zapadło po przeprowadzeniu postępowania kasacyjnego przed Sądem Najwyższym i

ponownym rozpoznaniu sprawy. Jest ono prawomocne i kończy postępowanie w przedmiocie zasiedzenia Nieruchomości. W następstwie tego rozstrzygnięcia spółka zależna Emitenta, Lokaty Budowlane sp. z o.o. S.K.A., podjęła działania zmierzające do ujawnienia jej prawa własności Nieruchomości w dziale II księgi wieczystej nr WA4M/00469629/5.

W dniu 23 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 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. ponownie złożyła wniosek o dokonanie wpisu prawa własności w dziale II księgi wieczystej nr WA4M/00469629/5. Stosowny wniosek został złożony bezpośrednio przez Lokaty Budowlane Sp. z o.o. S.K.A. w dniu 19 marca 2026 r.

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.

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.

Najważniejsze zdarzenia dotyczące nieruchomości przy ul. Górczewskiej w Warszawie oraz związanych z nią postępowań sądowych przedstawiały się następująco:

- **23 września 2015 r.** – sfinalizowano transakcję nabycia przez spółkę zależną Lokaty Budowlane sp. z o.o. S.K.A. („Spółka zależna") działek przy ul. Górczewskiej w Warszawie o łącznej powierzchni około 13.500 m². Cena nabycia wyniosła 4.009.200,00 zł. Transakcja obejmowała również przeniesienie praw i roszczeń związanych z nieruchomością, w tym wynikających z jej wcześniejszego bezumownego użytkowania. Emitent poinformował o transakcji raportem EBI nr 24/2015 z dnia 24 września 2015 r..

- **29 października 2015 r.** – Spółka zależna wniosła do Sądu Okręgowego w Warszawie powództwo przeciwko Skarbowi Państwa, reprezentowanemu przez Prezydenta m.st. Warszawy oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, o zapłatę 21.108.000,00 zł wraz z odsetkami w związku z bezumownym korzystaniem z nieruchomości. Postępowanie prowadzono początkowo pod sygnaturą XXV C 1759/15.

- **2017 r.** – m.st. Warszawa uchyliło decyzję o pozwoleniu na budowę budynku wielorodzinnego na części nieruchomości. Pozwolenie było prawomocne i obowiązywało w dniu nabycia nieruchomości, a Spółka zależna planowała na jego podstawie realizację inwestycji deweloperskiej.

- **17 czerwca 2019 r.** – Sąd Okręgowy w Warszawie, rozpoznając apelacje od wcześniejszego rozstrzygnięcia oddalającego wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej „Koło" o zasiedzenie, wydał postanowienie stwierdzające zasiedzenie nieruchomości przez Skarb Państwa. Sprawę prowadzono pod sygnaturą V Ca 2738/16. Spółka zależna zaskarżyła rozstrzygnięcie skargą kasacyjną.

- **30 września 2022 r.** – na podstawie opinii biegłego sądowego z dnia 24 sierpnia 2022 r. Spółka zależna rozszerzyła powództwo przeciwko Skarbowi Państwa do kwoty 31.016.703,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

- **2023 r.** – w następstwie skargi kasacyjnej Spółki zależnej Sąd Najwyższy uchylił rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 17 czerwca 2019 r. i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. Emitent przedstawił informacje o postępowaniu dotyczącym zasiedzenia oraz roszczeniach pieniężnych w raporcie ESPI nr 1/2023 z dnia 5 kwietnia 2023 r.

- **Marzec 2025 r.** – postępowanie dotyczące zasiedzenia zakończyło się prawomocnym rozstrzygnięciem korzystnym dla Spółki zależnej. Zgodnie z raportem ESPI nr 7/2025 postanowienie Sądu Okręgowego w Warszawie zostało wydane 11 marca 2025 r. w sprawie o sygnaturze V Ca 2301/23. O korzystnym zakończeniu postępowania Emitent poinformował raportem ESPI nr 2/2025 z dnia 13 marca 2025 r., zapowiadając wystąpienie o ujawnienie prawa własności Spółki zależnej w księdze wieczystej.

- **10 czerwca 2025 r.** – Emitent otrzymał prawomocne postanowienie Sądu Okręgowego w Warszawie wraz z uzasadnieniem. Dokument umożliwiał podjęcie czynności zmierzających do ujawnienia prawa własności Spółki zależnej w księdze wieczystej oraz wznowienia zawieszonego postępowania odszkodowawczego. Informację opublikowano raportem ESPI nr 5/2025 z dnia 11 czerwca 2025 r.

- **23 września 2025 r.** – złożono wniosek o ujawnienie prawa własności Spółki zależnej w księdze wieczystej nr WA4M/00469629/5, prowadzonej dla nieruchomości przy ul. Górczewskiej, obejmującej działki nr 66/44, 66/45, 66/7, 66/8, 66/46 i 66/47 z obrębu 6-06-06. Wniosek został przekazany przez notariusza za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Emitent poinformował o jego złożeniu raportem ESPI nr 7/2025 z dnia 24 września 2025 r.

- **24 października 2025 r.** – Spółka zależna złożyła w Sądzie Okręgowym w Warszawie, w sprawie o sygnaturze IV C 1246/23, poprzednio XXV C 1759/15, wniosek o wezwanie Spółdzielni Mieszkaniowej „Koło" do udziału w sprawie w charakterze pozwanego oraz o modyfikację powództwa. Zgłoszone żądania obejmowały m.in. zobowiązanie Spółdzielni, ewentualnie Skarbu Państwa, do nabycia nieruchomości za 31.016.703,00 zł oraz zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie: 7.008.321,00 zł od Skarbu Państwa za okres od 13 listopada 2002 r. do 28 czerwca 2015 r. i 10.630.860,00 zł solidarnie od Spółdzielni oraz Skarbu Państwa za okres od 29 czerwca 2015 r. do 13 października 2025 r., wraz z odsetkami. Celem podjętych czynności było również doprowadzenie do podjęcia zawieszonego postępowania. Informację przekazano raportem ESPI nr 9/2025 z dnia 28 października 2025 r.

- **28 stycznia 2026 r.** – referendarz sądowy oddalił wniosek o wpis prawa własności Spółki zależnej w księdze wieczystej. Zgodnie z uzasadnieniem przyczyną była przeszkoda formalna dotycząca uprawnienia notariusza do złożenia tego wniosku w trybie teleinformatycznym. Emitent powziął

informację o postanowieniu 5 lutego 2026 r. i opublikował ją raportem ESPI nr 1/2026 z dnia 6 lutego 2026 r., zapowiadając ponowne złożenie wniosku bezpośrednio przez Spółkę zależną.

- **19 marca 2026 r.** – Spółka zależna ponownie złożyła do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, wniosek o ujawnienie jej prawa własności w dziale II księgi wieczystej nr WA4M/00469629/5. Wniosek został złożony bezpośrednio przez Spółkę zależną. Emitent poinformował o tej czynności raportem ESPI nr 2/2026 z dnia 20 marca 2026 r.

Informacje o sporach sądowych dotyczących nieruchomości ul. Brożka w Warszawie

Lokaty Budowlane Dolna sp. z o.o. prowadzi spór ze Skarbem Państwa dotyczący nieruchomości położonych przy ul. Brożka w Warszawie, nabytych przez tę spółkę zależną. W raportowanym okresie Emitent kontynuował działania związane z tym postępowaniem. Spółka informowała wcześniej o sporze prawnym ze Skarbem Państwa w związku z nabyciem przedmiotowych 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. Następnie 18 listopada 2025 r. wpłynął odpis powyższego postanowienia. Następnie 8 listopada 2025 r. otrzymał odpis powyższego 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.

Emitent oczekiwał na rozstrzygnięcie drugiego sporu ze Skarbem Państwa dotyczącego pozostałej części nieruchomości przy ul. Brożka 26 w Warszawie, obejmujących działki ewidencyjne nr 23/3, 23/4 i 23/5 z obrębu 6-06-06, objęte księgą wieczystą nr WA4M/00001684/0. W dniu 7 września 2026 r. Sąd Okręgowy w Warszawie, V Wydział Cywilny Odwoławczy, w sprawie o sygn. akt V Ca 32/26, uwzględnił m.in. apelację spółki zależnej Lokaty Budowlane Dolna sp. z o.o. od postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy-Woli w Warszawie z dnia 31 stycznia 2020 r., sygn. akt II Ns 575/17. Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie i prawomocnie oddalił wniosek Skarbu Państwa – Prezydenta m.st. Warszawy o stwierdzenie zasiedzenia prawa własności przedmiotowych nieruchomości.

Dotychczas nie złożono wniosku o ujawnienie Spółki zależnej w księdze wieczystej jako właściciela nieruchomości. Spółka zależna oczekuje na rozstrzygnięcie postępowania dotyczącego podważenia decyzji Ministra Rolnictwa o zwrocie nieruchomości poprzedniemu właścicielowi w 1996 r. Rozstrzygnięcie jest spodziewane jeszcze w bieżącym roku. Według wiedzy Zarządu w ciągu ostatnich 10 lat podjęto pięć prób podważenia tej decyzji, przy czym wszystkie zakończyły się oddaleniem zgłoszonych żądań.

Najważniejsze zdarzenia dotyczące nieruchomości przy ul. Brożka w Warszawie oraz związanych z nią postępowań sądowych przedstawiały się następująco:

- **17 czerwca 2016 r. — nabycie nieruchomości i związanych z nimi roszczeń.** Spółka zależna Lokaty Budowlane Dolna sp. z o.o. nabyła na podstawie trzech umów nieruchomości przy ul. Brożka w Warszawie za łączną cenę 7.000.000 zł. Zakup obejmował nieruchomość przy ul. Brożka 26 — działki nr 23/3 o powierzchni 6.265 m², nr 23/4 o powierzchni 80 m² i nr 23/5 o powierzchni 11 m², objęte KW nr WA4M/00001684/0; nieruchomość przy ul. Brożka 15 — działkę nr 29/2 o powierzchni 470 m², objętą KW nr WA4M/00449400/8; oraz nieruchomość przy ul. Brożka 17 — działki nr 27/1 o powierzchni 16 m², nr 27/2 o powierzchni 380 m², nr 27/3 o powierzchni 1.901 m² i nr 27/4 o powierzchni 527 m², objęte KW nr WA4M/00449401/5. Nabycie obejmowało także wierzytelności i roszczenia związane z własnością nieruchomości, w szczególności dotyczące bezumownego korzystania z gruntów oraz odszkodowania za wydanie bezprawnej decyzji nacjonalizacyjnej.

- **2016 r. — wystąpienie z powództwem o zapłatę.** Spółka zależna skierowała przeciwko Skarbowi Państwa oraz m.st. Warszawie powództwo, w którym dochodziła zapłaty 24.125.000 zł wraz z odsetkami za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Na wypadek nieuwzględnienia tego żądania zgłosiła roszczenie ewentualne o zapłatę 19.300.000 zł wraz z odsetkami z tytułu wydania bezprawnej decyzji administracyjnej o charakterze nacjonalizacyjnym.

- **15 listopada 2017 r. — zawieszenie postępowania odszkodowawczego.** Sąd Okręgowy w Warszawie zawiesił postępowanie do czasu prawomocnego zakończenia spraw dotyczących stwierdzenia nabycia własności przez zasiedzenie, uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oraz stwierdzenia nieważności decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 13 listopada 2012 r. Wyniki tych postępowań miały znaczenie dla dalszego rozpoznania roszczeń spółki zależnej.

- **29 maja 2019 r. — oddalenie wniosku o zasiedzenie nieruchomości przy ul. Brożka 15 i 17.** Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie oddalił wniosek Skarbu Państwa — Prezydenta m.st. Warszawy o stwierdzenie zasiedzenia tych nieruchomości. Skarb Państwa zaskarżył orzeczenie apelacją. Informacje o tym etapie postępowania zostały następnie przedstawione w raporcie ESPI nr 10/2025.

- **31 stycznia 2020 r. — uwzględnienie wniosku o zasiedzenie nieruchomości przy ul. Brożka 26.** W odrębnej sprawie Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie, sygn. akt II Ns 575/17, uwzględnił w całości wniosek Skarbu Państwa — Prezydenta m.st. Warszawy o stwierdzenie zasiedzenia własności działek nr 23/3, 23/4 i 23/5. Orzeczenie zostało zaskarżone m.in. przez spółkę zależną.

- **25 marca 2021 r. — orzeczenie Sądu Okręgowego objęte późniejszą skargą kasacyjną.** Sąd Okręgowy w Warszawie wydał postanowienie w sprawie o zasiedzenie, sygn. akt XXVII Ca 2546/19. Spółka zależna zaskarżyła je skargą kasacyjną do Sądu Najwyższego, kwestionując w szczególności przyjęcie dobrej wiary Skarbu Państwa przy obejmowaniu nieruchomości w posiadanie oraz wynikającą z tego ocenę upływu terminu zasiedzenia.

- **14 listopada 2024 r. — informacja o korzystnym rozstrzygnięciu Sądu Najwyższego.** Emitent poinformował o rozstrzygnięciu uwzględniającym skargę kasacyjną spółki zależnej. Sąd Najwyższy uchylił postanowienie Sądu Okręgowego z dnia 25 marca 2021 r. i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu wskazał, że wcześniejsze przyjęcie dobrej wiary Skarbu Państwa było przedwczesne, a ocena przesłanek zasiedzenia wymagała zbadania okoliczności przejęcia nieruchomości na podstawie wadliwej decyzji nacjonalizacyjnej. Informację opublikowano w raporcie ESPI nr 7/2024.

- **31 grudnia 2024 r. — przeszacowanie wartości nieruchomości.** Spółka zależna podjęła decyzję o podwyższeniu wartości bilansowej nieruchomości przy ul. Brożka z 5.500.000 zł do 38.368.500 zł. Przyjęta wycena odpowiadała 50% wartości rynkowej gruntów określonej w opinii rzeczoznawcy wyznaczonego przez sąd i nie obejmowała wartości budynków. Zdarzenie opisano w raporcie ESPI nr 11/2024.

- **14 marca 2025 r. — cofnięcie przeszacowania.** W toku badania sprawozdania finansowego za 2024 r. podjęto decyzję o cofnięciu aktualizacji i przywróceniu wartości bilansowej nieruchomości do poziomu 5.500.000 zł. Emitent zapowiedział ponowną aktualizację wyceny po ujawnieniu spółki zależnej jako właściciela nieruchomości w księgach wieczystych. Informację przekazano raportem ESPI nr 3/2025.

- **13 października 2025 r. — oddalenie apelacji dotyczącej nieruchomości przy ul. Brożka 15 i 17.** Sąd Okręgowy w Warszawie, V Wydział Cywilny Odwoławczy, oddalił apelację Skarbu Państwa — Prezydenta m.st. Warszawy od orzeczenia Sądu Rejonowego z dnia 29 maja 2019 r., oddalającego wniosek o zasiedzenie. Datę postanowienia wskazano w późniejszym raporcie ESPI nr 10/2025, sporządzonym po otrzymaniu jego odpisu.

- **18 listopada 2025 r. — uzyskanie informacji o prawomocności rozstrzygnięcia dotyczącego Brożka 15 i 17.** Emitent powziął informację o prawomocności postanowienia Sądu Okręgowego. Zgodnie z raportem ESPI nr 10/2025 z dnia 19 listopada 2025 r. rozstrzygnięcie umożliwiło podjęcie czynności zmierzających do ujawnienia spółki zależnej jako właściciela tych nieruchomości w księgach wieczystych oraz do podjęcia postępowań odszkodowawczych.

- **7 września 2026 r. — prawomocne oddalenie wniosku o zasiedzenie nieruchomości przy ul. Brożka 26.** Sąd Okręgowy w Warszawie, V Wydział Cywilny Odwoławczy, sygn. akt V Ca 32/26, uwzględnił m.in. apelację spółki zależnej od postanowienia z dnia 31 stycznia 2020 r. Sąd zmienił wcześniejsze rozstrzygnięcie i prawomocnie oddalił wniosek Skarbu Państwa — Prezydenta m.st. Warszawy o zasiedzenie działek nr 23/3, 23/4 i 23/5. Emitent poinformował o tym raportem ESPI nr 3/2026 z dnia 9 września 2026 r., wskazując na istotną wartość i znaczenie nieruchomości dla Grupy Kapitałowej.

7.2. Komentarz do wyników Grupy Kapitałowej Emitenta

Suma bilansowa Grupy na dzień 30.09.2026 r. wynosiła 17.764.148,69 zł i była niższa o 1.451.677,57 zł (tj. o 7,6%) w porównaniu do sumy bilansowej na dzień 30.09.2025 r., kiedy wynosiła 19.215.826,26 zł.

Kapitał własny Grupy na dzień 30.09.2026 r. wynosił -13.566.979,95 zł, w porównaniu do -11.775.758,04 zł na dzień 30.09.2025 r. Skonsolidowane zobowiązania i rezerwy na zobowiązania na dzień 30.09.2026 r. wyniosły 31.331.128,64 zł i były wyższe o 339.544,34 zł (tj. o 1,1%) w porównaniu do 30.991.584,30 zł na dzień 30.09.2025 r., przy czym zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych wynosiły 14.798.149,76 zł. W III kwartale 2026 r. Grupa odnotowała przychody w wysokości 449.314,01 zł, w porównaniu do 460.779,58 zł w okresie porównawczym, tj. spadek o 11.465,57 zł (2,5%). Grupa odnotowała stratę netto w wysokości 73.110,96 zł, wobec straty netto w wysokości 59.909,11 zł w analogicznym okresie 2025 r.

W III kwartale 2026 r. przepływy pieniężne z działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej były dodatnie i wyniosły 718.769,28 zł, wobec 234.455,12 zł w analogicznym okresie 2025 r. Przepływy netto z działalności inwestycyjnej były ujemne i wyniosły −92.075,53 zł, wobec −107.133,61 zł w III kwartale 2025 r. Wydatki inwestycyjne w III kwartale 2026 r. dotyczyły nabycia wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych. Przepływy netto z działalności finansowej były ujemne i wyniosły −117.885,23 zł, wobec −100.988,21 zł w III kwartale 2025 r. Obejmowały one wpływy z kredytów i pożyczek w wysokości 18.462,76 zł oraz zapłacone odsetki w wysokości 136.347,99 zł. W analizowanym kwartale nie dokonywano spłat kredytów i pożyczek.

Łącznie środki pieniężne Grupy Kapitałowej zwiększyły się w III kwartale 2026 r. o 508.808,52 zł, ze 173.097,46 zł na początek kwartału do 681.905,98 zł na dzień 30 września 2026 r. W analogicznym kwartale 2025 r. odnotowano wzrost środków pieniężnych o 26.333,30 zł.

Grupa Kapitałowa uzyskuje bieżące przychody z najmu powierzchni komercyjnych i mieszkalnych. Lokaty Budowlane Domy Mobilne sp. z o.o. wynajmuje sześć pokazowych domów modułowych zlokalizowanych w miejscowości Blizne Jasińskiego. Spółka zależna Lokaty Budowlane Dolna sp. z o.o. osiąga przychody z najmu powierzchni w obiekcie usługowo-biurowym przy ul. Dolnej 41 w Warszawie na podstawie długoterminowych umów zawartych z pięcioma najemcami. Umowy obejmują łącznie 549 m² powierzchni oraz część parkingu przeznaczoną pod paczkomat i działalność gastronomiczną. W ramach działań zmierzających do sprzedaży tej nieruchomości spółka zawarła w dniu 29 września 2026 r. przedwstępną umowę sprzedaży dwóch znajdujących się w obiekcie lokali niemieszkalnych, oznaczonych numerami 02 i 02A, o łącznej powierzchni użytkowej 515,44 m². Łączna cena sprzedaży została ustalona na 6.450.000,00 zł netto, tj. 7.933.500,00 zł brutto. Kupujący zapłacił zadatek w wysokości 615.000,00 zł brutto, a termin zawarcia umowy przyrzeczonej wyznaczono na 16 listopada 2026 r. Środki uzyskane ze sprzedaży zostaną przeznaczone przede wszystkim na spłatę zobowiązań oraz finansowanie kapitału obrotowego.

W ramach działalności deweloperskiej spółka Lokaty Budowlane sp. z o.o. wystawiła na sprzedaż dwulokalowy budynek jednorodzinny o łącznej powierzchni 280 m², wybudowany w Zaborowie, w gminie Leszno koło Warszawy. Ponadto w raportowanym okresie spółka realizowała zlecenia remontowe i budowlane na rzecz klientów indywidualnych oraz firm.

8. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania publikowanych prognoz

Emitent nie publikował prognoz dla Spółki i dla Grupy Kapitałowej Emitenta na rok 2026.

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 III kwartale 2026 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 30 września 2026 roku liczba osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty, wynosiła 1. Liczba osób zatrudnionych w przeliczeniu na pełne etaty w Grupie Kapitałowej wynosiła 6 (uwzględniając zatrudnienie Emitenta).

Marek Kwiatkowski
Prezes Lokaty Budowlane S.A.