



Grupa Kapitałowa art.Locum S.A.

**Skrócone Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
według Międzynarodowych Standardów
Sprawozdawczości Finansowej
za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2024**

Łódź, dnia 13 września 2024 roku

Spis treści skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	3
Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat	4
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	4
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	4
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	5
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające	6
1. Informacje ogólne	6
2. Podstawa sporządzenia skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	7
3. Istotne zasady rachunkowości	7
3.1. Nowe standardy, interpretacje i poprawki do opublikowanych standardów	7
4. Ważne oszacowania, założenia i osądy księgowe	8
5. Sezonowość działalności	10
6. Segmenty operacyjne	10
7. Znaczące zdarzenia i transakcje w okresie sprawozdawczym	10
8. Rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne	11
8.1. Rzeczowe aktywa trwałe	11
8.2. Wartości niematerialne	12
9. Nieruchomości inwestycyjne	12
10. Zapasy	13
11. Należności handlowe oraz pozostałe należności	13
12. Rozliczenia międzyokresowe	14
13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14
14. Kapitał podstawowy	14
15. Zyski zatrzymane i dywidendy	14
16. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	15
16.1. Kredyty	15
16.2. Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	16
17. Zobowiązania z tytułu leasingu	17
18. Przedpłaty otrzymane	17
19. Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	17
20. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	18
21. Przychody ze sprzedaży	18
22. Koszty według rodzaju	18
23. Koszty świadczeń pracowniczych	19
24. Pozostałe przychody i pozostałe koszty operacyjne	19
25. Przychody finansowe	19
26. Koszty finansowe	19
27. Podatek dochodowy	20
27.1. Obciążenie podatkowe	20
27.2. Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej	20
28. Zysk na jedną akcję	20
29. Informacje dotyczące przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej	20

30. Instrumenty finansowe.....	21
31. Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych	22
31.1. Ryzyko rynkowe	22
31.2. Ryzyko kredytowe	22
31.3. Ryzyko płynności	23
32. Zarządzanie kapitałem	23
33. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	24
34. Pozycje warunkowe	24
35. Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego	25

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień	Nota	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
AKTYWA			
<i>Aktywa trwałe</i>			
Rzeczowe aktywa trwałe	8.1	2 692 978,50	2 007 217,97
<i>w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania</i>		1 556 659,83	294 183,86
Nieruchomości inwestycyjne	9	40 394 890,00	41 095 000,00
<i>w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania</i>		1 625 890,00	2 326 000,00
Wartości niematerialne	8.2	3 629,00	-
		43 091 497,50	43 102 217,97
<i>Aktywa obrotowe</i>			
Zapasy	10	221 270 798,76	220 290 702,57
<i>w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania</i>		2 980 592,71	2 876 740,79
Należności handlowe oraz pozostałe należności	11	2 219 745,07	3 607 487,01
Rozliczenia międzyokresowe	12	81 664,08	183 524,69
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	59 978,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	34 437 400,15	23 095 846,87
		258 009 608,06	247 237 539,14
AKTYWA RAZEM		301 101 105,56	290 339 757,11
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy	14	27 688 000,00	27 688 000,00
Zyski zatrzymane	15	190 555 948,91	183 861 104,70
<i>w tym zyski z lat ubiegłych</i>		183 715 108,75	182 956 271,31
<i>w tym zysk netto</i>		6 840 840,16	904 833,39
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Spółki		218 243 948,91	211 549 104,70
Udziały niekontrolujące		10 100 802,18	10 204 717,83
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		228 344 751,09	221 753 822,53
ZOBOWIĄZANIA			
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>			
Kredyty i pożyczki	16.1	-	5 655 464,40
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	16.2	19 562 539,13	19 647 285,61
Zobowiązania z tytułu leasingu	17	5 064 247,41	4 510 920,57
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	19	3 596 046,30	4 869 478,73
Rezerwa na świadczenia emerytalne		162 700,00	162 700,00
Pozostałe rezerwy		485 562,48	343 136,79
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		2 235 923,68	1 885 822,71
		31 107 019,00	37 074 808,81
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>			
Kredyty i pożyczki	16.1	9 492 653,14	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	17	1 299 931,23	1 265 576,25
Przedpłaty otrzymane	18	22 706 076,38	19 720 126,46
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	19	3 431 510,07	1 731 622,60
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	20	3 298 279,60	7 471 107,41
Zobowiązanie z tytułu bieżącego podatku dochodowego		203 802,00	105 610,00
Rezerwa na świadczenia emerytalne		101 300,00	101 300,00
Pozostałe rezerwy		1 115 783,05	1 115 783,05
		41 649 335,47	31 511 125,77
Zobowiązania razem		72 756 354,47	68 585 934,58
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		301 101 105,56	290 339 757,11

Noty przedstawione na stronach 6-25 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

Okres od 1 stycznia do	Nota	30 czerwca 2024	30 czerwca 2023
Działalność kontynuowana:			
Przychody ze sprzedaży	21	43 025 222,88	7 354 316,79
Koszt własny sprzedaży	22	-27 490 693,47	-4 233 239,49
Zysk brutto ze sprzedaży		15 534 529,41	3 121 077,30
Koszty sprzedaży i marketingu	22	-2 081 587,28	-1 343 402,42
Koszty ogólnego zarządu	22	-4 581 036,37	-4 209 303,92
Pozostałe przychody operacyjne, netto	24	-	3 349,57
Pozostałe koszty operacyjne, netto		-17 319,45	-
Zysk operacyjny (strata operacyjna)		8 854 586,31	-2 428 279,47
Przychody finansowe	25	248 774,49	865 894,39
Koszty finansowe	26	-714 869,32	-673 807,72
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		8 388 491,48	-2 236 192,80
Podatek dochodowy	27	-1 651 566,97	65 108,62
Zysk (strata) netto		6 736 924,51	-2 171 084,18
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy Spółki			
		6 840 840,16	-2 069 620,04
Strata netto przypadająca na udziały niekontrolujące			
		-103 915,65	-101 464,14
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję przypadający na akcjonariuszy Spółki			
	28	0,25	-0,07

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2024	30 czerwca 2023
Zysk (strata) netto	6 736 924,51	-2 171 084,18
Inne całkowite dochody netto	-	-
Całkowite dochody netto	6 736 924,51	-2 171 084,18
Całkowite dochody netto przypadające na akcjonariuszy Spółki		
	6 840 840,16	-2 069 620,04
Całkowite dochody netto przypadające na udziały niekontrolujące		
	-103 915,65	-101 464,14

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Przypadające na akcjonariuszy art.Locum S.A.			Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Razem		
Na dzień 1 stycznia 2024	27 688 000,00	183 861 104,70	211 549 104,70	10 204 717,83	221 753 822,53
Zysk (Strata) netto	-	6 840 840,16	6 840 840,16	-103 915,65	6 736 924,51
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-	-
Podział art.Locum S.A. (nota 7)	-	-145 995,95	-145 995,95	-	-145 995,95
Na dzień 30 czerwca 2024	27 688 000,00	190 555 948,91	218 243 948,91	10 100 802,18	228 344 751,09
Na dzień 1 stycznia 2023	27 688 000,00	182 956 271,31	210 644 271,31	10 332 422,72	220 976 694,03
Zysk (Strata) netto	-	-2 069 620,04	-2 069 620,04	-101 464,14	-2 171 084,18
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-	-
Na dzień 30 czerwca 2023	27 688 000,00	180 886 651,27	208 574 651,27	10 230 958,58	218 805 609,85

Noty przedstawione na stronach 6-25 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Okres od 1 stycznia do		30 czerwca 2024	30 czerwca 2023
Zysk przed opodatkowaniem:		8 388 491,48	-2 236 192,80
Korekty:			
- Amortyzacja	22	82 575,33	94 997,75
- Umorzenie aktywów z tytułu prawa do użytkowania		818 597,02	746 954,44
- Przychody finansowe	25	-248 774,49	-814 579,35
- Koszty finansowe	26	714 833,22	673 807,72
- Inne korekty		-215 871,21	-175 200,08
Zmiany stanu kapitału obrotowego:			
- Zapasy	29	907 417,83	-20 675 966,05
- Należności handlowe oraz pozostałe należności		1 493 928,63	-274 988,71
- Rozliczenia międzyokresowe czynne		106 166,86	-407,47
- Przedpłaty otrzymane		2 985 949,92	1 479 472,89
- Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych		463 882,49	-34 741,80
- Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		-4 320 748,20	-4 293 223,22
- Rezerwa na świadczenia emerytalne i pozostałe rezerwy		142 425,69	-4 500,00
Odsetki zapłacone		-1 813 983,14	-1 045 362,70
Podatek dochodowy zapłacony		-1 143 296,00	-82 959,00
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		8 361 595,43	-26 642 888,38
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	8.1	-4 713,82	-2 966,67
Nabycie wartości niematerialnych	8.2	-3 629,00	-
Wpływy ze sprzedaży innych aktywów finansowych		-	18 363 459,90
Odsetki otrzymane		248 774,49	1 379 193,99
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		240 431,67	19 739 687,22
Otrzymane kredyty	16.1	12 517 748,38	-
Spłata kredytów	16.1	-8 680 559,64	-2 200 000,00
Płatności z tytułu kosztów kredytów		-56 500,00	-7 000,00
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu rzeczowych aktywów trwałych		-78 536,07	-27 903,64
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu prawa do użytkowania aktywów		-818 597,02	-746 954,44
Przekazanie środków pieniężnych do spółki Nowo Zawiązanej	7	-144 029,47	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		2 739 526,18	-2 981 858,08
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		11 341 553,28	-9 885 059,24
Środki pieniężne na początek roku		23 095 846,87	33 021 037,28
Środki pieniężne na koniec roku	13	34 437 400,15	23 135 978,04
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		3 378 843,61	1 450 621,69

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające**1. Informacje ogólne****Podstawowe informacje o jednostce dominującej**

Jednostką dominującą **Grupy Kapitałowej art.Locum S.A.** („Grupa art.Locum S.A.”, „Grupa”) jest art.Locum S.A. z siedzibą w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 173 („jednostka dominująca”, „Spółka”).

Spółka art.Locum S.A. jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000291818. Spółce nadano numer statystyczny REGON 472370926 oraz numer identyfikacji podatkowej NIP 7251791037.

Przedmiotem podstawowej działalności Spółki jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, numer 41.10.Z według Polskiej Klasyfikacji Działalności. Inne rodzaje działalności to: wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi, usługi inżynierskie i doradztwo techniczne, działalność rachunkowo-księgowa.

Na dzień 30 czerwca 2024 roku w stosunku do art.Locum S.A. nie występuje jednostka dominująca a wszystkie akcje art.Locum S.A. są w posiadaniu osób fizycznych (nota 14).

W okresie objętym niniejszym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym w skład Zarządu Spółki wchodzi:

- Pan Krzysztof Suskiewicz pełniący funkcję Prezesa Zarządu art.Locum S.A.,
- Pan Tomasz Malewski pełniący funkcję Wiceprezesa Zarządu art.Locum S.A.

W ciągu okresu sprawozdawczego i do dnia zatwierdzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego skład Zarządu Spółki się nie zmienił.

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy art.Locum S.A. obejmuje okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku i dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2023 roku.

Skład Grupy

Na dzień 30 czerwca 2024 roku w skład Grupy art.Locum S.A. wchodzi Spółka oraz następujące jednostki zależne nad którymi art.Locum S.A. sprawuje kontrolę:

Jednostka zależna, siedziba Numer KRS	Przedmiot działalności	Udział art.Locum S.A. w kapitale zakładowym oraz w prawach głosu na zgromadzeniu wspólników	
		30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
BDH Development spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 173 KRS: 0000233473	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, PKD 6810Z	100%	100%
Karpacka Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 173 KRS: 0000802885	realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, PKD 4011Z	66,30%	66,30%
Kaczeńcowa Invest spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 173 KRS: 0001014990	realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, PKD 4011Z	100%	100%

Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek zależnych wchodzących w skład Grupy jest nieoznaczony.

2. Podstawa sporządzenia skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej art.Locum S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa” i powinno być odczytywane łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej art.Locum S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2023 sporządzonym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, zatwierdzonym przez Zarząd art.Locum S.A. w dniu 14 maja 2024 roku.

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych przez Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej. Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera wybrane noty objaśniające, które są istotne z perspektywy wyników i sytuacji finansowej Grupy w okresie sprawozdawczym.

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga użycia określonych szacunków księgowych. Wymaga również od Zarządu stosowania własnego osądu przy stosowaniu przyjętych przez Grupę zasad rachunkowości. Zagadnienia, w odniesieniu do których wymagana jest większa doza osądu, zagadnienia bardziej złożone lub takie, przy których założenia i szacunki są znaczące z punktu widzenia sprawozdania finansowego, ujawnione są w nocie 4.

Prezentowane w niniejszym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej art.Locum S.A. dane za okresy 6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2024 roku oraz 30 czerwca 2023 roku nie były badane przez biegłego rewidenta natomiast dane na dzień 31 grudnia 2023 roku były przedmiotem badania przez biegłego rewidenta.

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. co najmniej 12 miesięcy od dnia 30 czerwca 2024 roku. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Grupę.

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane w złotych (zł).

W skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie dokonano korekt błędów poprzednich okresów.

3. Istotne zasady rachunkowości

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, które są wyceniane według wartości godziwej.

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2023, z wyjątkiem nowych lub zmienionych standardów i interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2024 roku (nota 3.1).

3.1. Nowe standardy, interpretacje i poprawki do opublikowanych standardów

Standardy i interpretacje, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską

Nowe standardy, zmiany do standardów i interpretacje, które zostały przyjęte przez Unię Europejską, i są obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku są następujące:

Standardy i interpretacje	Opis zmian	Początek okresu obowiązywania
Zmiany do MSR 1, Klasyfikacja zobowiązań na krótko- i długoterminowe	Zmiany do MSR 1 mają wpływ na wymogi dotyczące prezentacji zobowiązań w sprawozdaniu finansowym. W szczególności wyjaśniają one jedno z kryteriów klasyfikacji zobowiązania jako długoterminowe.	1 stycznia 2024 roku
Zmiany do MSR 7 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych i MSSF 7 Instrumenty finansowe, Ujawnienia - umowy finansowania zobowiązań wobec dostawców	Zmiany wprowadzają dodatkowe wymogi dotyczące ujawniania informacji w celu zwiększenia przejrzystości umów finansowania dostawców i ich wpływu na zobowiązania jednostki, przepływy pieniężne i narażenie na ryzyko płynności.	1 stycznia 2024 roku
Zmiany do MSSF 16 Leasing	Zmiany do MSSF 16 wymagają aby jednostka, która sprzedała aktywo i jednocześnie je nabyła w drodze leasingu, ujęła wartość zobowiązania leasingowego w sposób, który nie prowadzi do powstania zysku lub straty związanej z zachowanym prawem do użytkowania.	1 stycznia 2024 roku

Powyższe zmiany do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej nie miały znaczącego wpływu na zaprezentowane dane niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Standardy i interpretacje, które nie są jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską

Standardy, zmiany w obowiązujących standardach oraz interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez Unię Europejską są następujące:

Standardy i interpretacje	Opis zmian	Początek okresu obowiązywania
Zmiany do MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych – Brak wymienialności	Zmiany wprowadzają wymóg ujawnienia informacji pozwalającej na zrozumienie przez użytkowników sprawozdań finansowych skutków braku wymienialności walut oraz wyjaśniają w jaki sposób należy dokonać oceny wymienialności walut.	1 stycznia 2025 roku
MSSF 18 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych	MSSF 18 ma na celu poprawę sprawozdawczości finansowej poprzez wprowadzenie wymogu dodatkowych zdefiniowanych sum częściowych w rachunku zysków i strat, wprowadzenie wymogu ujawniania informacji na temat miar wyników zdefiniowanych przez kierownictwo oraz dodanie nowych zasad grupowania (agregacji i dezagregacji) informacji. MSSF 18 zastępuje MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych. Niezmienione wymogi MSR 1 zostały przeniesione do MSSF 18 i innych standardów.	1 stycznia 2027 roku
MSSF 19 Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji	MSSF 19 pozwala kwalifikującym się jednostkom zależnym na stosowanie MSSF z ograniczonymi ujawnieniami. Zastosowanie MSSF 19 ma na celu obniżenie kosztów sporządzania sprawozdań finansowych jednostek zależnych przy jednoczesnym zachowaniu użyteczności informacji dla użytkowników ich sprawozdań finansowych. Jednostka kwalifikuje się do zastosowania standardu, jeśli nie ponosi odpowiedzialności publicznej oraz jej jednostka dominująca najwyższego lub pośredniego szczebla sporządza skonsolidowane sprawozdania finansowe dostępne do użytku publicznego, które są zgodne z MSSF.	1 stycznia 2027 roku
Zmiany MSSF 9, MSSF 7 – klasyfikacja i wycena instrumentów finansowych	Zmiany MSSF 9 i MSSF 7 dotyczą rozliczania zobowiązań finansowych przy użyciu elektronicznego systemu płatności oraz oceny charakterystyki umownych przepływów pieniężnych aktywów finansowych, w tym tych powiązanych z aspektami środowiskowymi, społecznymi i ładu korporacyjnego (ESG). Zmianie uległy również wymogi dotyczące ujawniania informacji na temat inwestycji w instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.	1 stycznia 2026 roku

Zastosowanie zmienionych standardów nie będzie miało znaczącego wpływu na skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy.

4. Ważne oszacowania, założenia i osądy księgowe

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd kieruje się osądem przy dokonywaniu oszacowań i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych przez Zarząd.

Oszacowania i osądy księgowe dotyczą głównie: przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności oraz wartości rezydualnych rzeczowych aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych, ustalenia wartości godziwej, oceny utraty wartości aktywów, w tym zapasów, tworzonych rezerw na koszty i zobowiązania, w tym z tytułu podatku dochodowego, ustalenia stopy dyskontowej, wydzielenia segmentów sprawozdawczych, identyfikacji leasingu.

Grupa przyjęła założenia i szacunki na temat przyszłości na podstawie wiedzy posiadanej podczas sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Występujące założenia i szacunki mogą ulec zmianie na skutek wydarzeń w przyszłości wynikających ze zmian rynkowych lub zmian nie będących pod kontrolą Grupy. Takie zmiany są odzwierciedlane w szacunkach lub założeniach w chwili wystąpienia. Poniżej przedstawiono oszacowania i założenia, które mają największy wpływ na wartości ujęte w niniejszym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Wycena zobowiązań z tytułu leasingu oraz aktywów z tytułu prawa do użytkowania

MSSF 16 „Leasing” wymaga dokonania pewnych szacunków i wyliczeń, które mają wpływ na wycenę zobowiązań z tytułu leasingu finansowego oraz aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Obejmują one między innymi:

- ustalenie okresu obowiązywania umów (dla umów z nieokreślonym terminem lub z możliwością przedłużenia Grupa przyjęła zakładany z wystarczającą pewnością okres najmu),
- ustalenie stopy procentowej stosowanej do dyskontowania przyszłych przepływów pieniężnych,
- ustalenie stawki amortyzacji.

Zgodnie z MSSF 16 Grupa jest zobligowana zdyskontować wszystkie przyszłe płatności, w tym wynikające z posiadania prawa wieczystego użytkowania, wynikające z okresu na jaki to prawo jest udzielone dla poszczególnych nieruchomości. Zobowiązanie z tytułu leasingu prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej odzwierciedla najlepsze szacunki co do okresu leasingu, jednak zmiana okoliczności w przyszłości może skutkować zwiększeniem lub zmniejszeniem zobowiązania z tytułu leasingu oraz ujęciem korespondującej korekty w aktywach z tytułu prawa do użytkowania.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania lokali biurowych wyceniono z uwzględnieniem okresu określonego w umowach najmu zawartych na czas oznaczony lub z uwzględnieniem okresu wypowiedzenia w przypadku umów najmu zawartych na czas nieoznaczony.

Grupa, jako leasingodawca zaklasyfikowała umowy leasingu nieruchomości inwestycyjnych jako leasing operacyjny ponieważ zachowuje wszystkie istotne ryzyka i korzyści wynikające z prawa własności tych nieruchomości, dotyczące między innymi tego, że okres umowy nie obejmuje znaczącej części okresu użyteczności nieruchomości, które zostały oddane w leasing.

Klasyfikacja i wycena nieruchomości inwestycyjnych

Do nieruchomości inwestycyjnych Grupa zalicza grunty, budynki lub ich części, które traktuje jako źródło przychodów z czynszów lub utrzymuje w posiadaniu ze względu na przyrost ich wartości, przy czym nieruchomość taka nie jest wykorzystywana przy produkcji, dostawach dóbr, świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych, ani też przeznaczona na sprzedaż w ramach zwykłej działalności gospodarczej. Nieruchomość inwestycyjną ujmuje się w aktywach wtedy gdy uzyskanie przez Grupę przyszłych korzyści ekonomicznych związanych z tą nieruchomością jest prawdopodobne oraz można wiarygodnie wycenić jej cenę nabycia lub koszt wytworzenia. Zarząd stosuje spójne kryteria umożliwiające zastosowanie osądu w celu określenia czy dana nieruchomość może zostać zaliczona do nieruchomości inwestycyjnych.

W przypadku gruntów, prawa wieczystego użytkowania gruntów, budynków oraz budowli podstawą ustalenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych jest wycena dokonana przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego.

Podstawą ustalenia wartości godziwej wynajętych lokali są pochodzące z aktywnego rynku aktualne ceny rynkowe podobnych nieruchomości.

Okresy ekonomicznej użyteczności rzeczowych aktywów trwałych

Zarząd dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności rzeczowych aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Zarząd ocenia, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Grupę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku. Wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych podlegających amortyzacji prezentowana jest w nocy 7.1.

Utrata wartości aktywów niefinansowych

W celu określenia wartości użytkowej Zarząd szacuje prognozowane przepływy pieniężne oraz stopę, którą przepływy dyskontowane są do wartości bieżącej. W procesie wyceny wartości bieżącej przyszłych przepływów dokonywane są założenia dotyczące prognozowanych wyników finansowych. Założenia te odnoszą się do przyszłych zdarzeń i okoliczności. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych, co w kolejnych okresach sprawozdawczych może przyczynić się do znaczących korekt wartości aktywów Grupy.

Wycena zapasów

Podstawą szacowania odpisów aktualizujących wartość zapasów jest możliwa do uzyskania cena sprzedaży netto ustalona na podstawie informacji pochodzących z aktywnego rynku podobnych składników.

Utrata wartości należności handlowych

Odpisy aktualizujące wartość należności handlowych ustalane są według modelu utraty wartości aktywów finansowych w oparciu o oczekiwane straty kredytowe. Szacunki odpisów dokonywane są na zasadzie zbiorowej przy zastosowaniu uproszczonego podejścia z uwzględnieniem okresu przeterminowania i historycznych informacji dotyczących spłacalności. Wartość bilansowa należności handlowych uznawana jest przez Zarząd za rozsądne przybliżenie wartości godziwej.

Zastosowanie stopy dyskontowej w celu wyliczenia wartości bilansowej zobowiązań

Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych oraz zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych są dyskontowane według ustalonej stopy procentowej w celu określenia aktualnej wartości szacowanych przyszłych wypływów środków pieniężnych, co do których przewiduje się, że będą niezbędne do uregulowania zobowiązań. Grupa ustala właściwą stopę dyskontową na koniec każdego roku. Przy ustalaniu właściwej stopy dyskontowej, Grupa bierze pod uwagę oprocentowanie wysokiej jakości obligacji korporacyjnych, których termin zapadalności w przybliżeniu odpowiada okresowi danego zobowiązania oraz własne ryzyko kredytowe.

Ustalanie rezerw

Rezerwa na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych została oszacowana za pomocą metod aktuarialnych. Przyjęte w tym celu założenia obejmują m.in. stopę dyskontową oraz wskaźnik wzrostu wynagrodzeń. Wszelkie zmiany tych założeń będą miały wpływ na wartość bilansową rezerwy na świadczenia emerytalne.

Rezerwy na skutki toczącego się postępowania sądowego tworzy się wówczas, gdy przeciwko spółce Grupy wniesiono pozew, a prawdopodobieństwo wyroku niekorzystnego jest większe niż prawdopodobieństwo wyroku korzystnego. Podstawą oceny tego prawdopodobieństwa jest przebieg postępowania sądowego lub opinia prawnika. Ustalając kwotę rezerwy bierze się pod uwagę kwotę roszczenia określoną w pozwie z uwzględnieniem upływu czasu oraz koszty postępowania sądowego.

5. Sezonowość działalności

Działalność Spółki nie podlega zjawisku sezonowości.

6. Segmenty operacyjne

Grupa działa w jednym głównym segmencie sprawozdawczym, jakim jest działalność deweloperska obejmująca budowę i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych. Segment ten stanowi strategiczny przedmiot działalności, pozostała działalność nie jest znacząca. Poniżej przedstawiono udział wybranych grup przychodów w przychodach ogółem:

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2024	30 czerwca 2023
Sprzedaż nieruchomości	89,2%	30,0%
Wynajem nieruchomości inwestycyjnych	8,5%	51,0%
Usługi zarządzania i administracyjno-księgowo	2,0%	17,9%
Pozostałe usługi	0,3%	1,1%
	100,0%	100,0%

Grupa prowadzi działalność tylko na terenie Polski. Działalność Grupy skierowana jest głównie do klientów indywidualnych.

7. Znaczące zdarzenia i transakcje w okresie sprawozdawczym

Wydzielenie części majątku Grupy w wyniku podziału art.Locum S.A.

15 lutego 2024 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie wyraziło zgodę na przeprowadzenie podziału art.Locum S.A. („Spółki Dzielonej”) zgodnie ze sporządzonym przez Zarząd planem podziału i podjęło uchwały:

- w sprawie podziału art.Locum S.A. poprzez wydzielenie w trybie określonym w art. 529 §1 pkt 4) Kodeksu spółek handlowych i przeniesienie części majątku w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki Dzielonej na spółkę Wasz Zarządca spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Spółka Nowo Zawiązana”),
- w sprawie przeznaczenia środków z kapitału zapasowego Spółki Dzielonej na wydzielenie majątku Spółki Nowo Zawiązanej.

18 kwietnia 2024 roku spółka Wasz Zarządca sp. z o.o. została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001101273. Z dniem wpisu do rejestru nastąpiło wydzielenie Spółki Nowo Zawiązanej zgodnie z art. 530 § 2 Kodeksu spółek handlowych.

Majątkiem wydzielonym ze Spółki Dzielonej był wyodrębniony organizacyjnie i funkcjonalnie w strukturze Spółki Dzielonej dział zajmujący się zarządzaniem nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych tworzący odrębną linię biznesową. Faktyczna wartość przeniesionego majątku do spółki Wasz Zarządca sp. z o.o. ustalona na Dzień Wydzielenia, tj. na 18 kwietnia 2024 roku wyniosła 145.995,95 zł.

Poniżej przedstawiono zestawienie składników majątku, które w ramach podziału przez wydzielenie zostały przekazane spółce pod firmą Wasz Zarządca spółka z ograniczoną odpowiedzialnością:

Pozycje aktywów i zobowiązań	Wartość bilansowa
Rzeczowe aktywa trwałe	1 966,48
Wartość bilansowa brutto	93 441,67
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-91 475,19
Wartości niematerialne	-
Wartość bilansowa brutto	28 987,20
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-28 987,20
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	144 029,47
PRZENIESIONE AKTYWA RAZEM	145 995,95
PRZENIESIONE ZOBOWIĄZANIA	-
AKTYWA NETTO, przeniesione do spółki Nowo Zawiązanej	145 995,95

Podział Spółki Dzielonej został dokonany zgodnie z art. 542 § 4 Kodeksu spółek handlowych, z kapitałów własnych Spółki Dzielonej, bez obniżenia kapitału zakładowego Spółki Dzielonej, z uwagi na posiadanie przez Spółkę Dzieloną wystarczającego kapitału zapasowego. W wyniku podziału kapitał zapasowy został obniżony o kwotę 145.995,95 zł.

Udziały w Spółce Nowo Zawiązanej zostały przyznane w całości, w zamian za wydzielany majątek Spółki Dzielonej, dotychczasowym akcjonariuszom Spółki Dzielonej, którzy zachowują również wszystkie posiadane przez nich akcje w Spółce Dzielonej.

8. Rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne

8.1. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty i budynki	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Meble, wyposażenie	Razem
Na dzień 30 czerwca 2024					
Wartość bilansowa brutto	2 738 241,62	491 242,27	1 120 682,23	247 402,32	4 597 568,44
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-349 689,70	-476 198,80	-836 667,81	-242 033,63	-1 904 589,94
Wartość bilansowa netto	2 388 551,92	15 043,47	284 014,42	5 368,69	2 692 978,50
Na dzień 31 grudnia 2023					
Wartość bilansowa brutto	2 090 753,32	526 050,81	1 171 649,54	250 354,32	4 038 807,99
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-449 484,77	-507 305,78	-831 214,18	-243 585,29	-2 031 590,02
Wartość bilansowa netto	1 641 268,55	18 745,03	340 435,36	6 769,03	2 007 217,97

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku:

- Grupa nie poczyniła zobowiązań do dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych,
- składniki rzeczowych aktywów trwałych nie stanowiły zabezpieczenia spłaty zobowiązań Grupy,
- Grupa nie rozpoznała strat z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych,
- Grupa nie dokonała sprzedaży składników rzeczowych aktywów trwałych,
- Grupa przekazała składniki rzeczowych aktywów trwałych spółce Wasz Zarządca sp. z o.o. w ramach podziału art.Locum S.A.(nota 7).

Zmiany w zakresie rzeczowych aktywów trwałych, w tym z tytułu nabycia przedstawione są w poniższej tabeli.

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Wartość bilansowa netto na początek okresu	2 007 217,97	1 959 436,48
Zwiększenia (prawa najmu lokali biurowych)	1 484 814,91	16 650,13
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	4 713,82	231 277,10
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia, podział spółki)	-498 853,93	-
Amortyzacja	-82 575,33	-144 419,07
Umorzenie aktywów trwałych z tytułu prawa do użytkowania (MSSF 16)	-222 338,94	-55 726,67
Wartość bilansowa netto na koniec okresu	2 692 978,50	2 007 217,97

8.2. Wartości niematerialne

Pozycja obejmuje wartość oprogramowania komputerowego.

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Wartość bilansowa netto na początek okresu	-	22 210,00
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	3 629,00	-
Amortyzacja	-	-22 210,00
Wartość bilansowa netto na koniec okresu, z tego:	3 629,00	-
Wartość bilansowa brutto	109 458,00	134 816,20
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-105 829,00	-134 816,20

9. Nieruchomości inwestycyjne

Grupa posiada następujące nieruchomości inwestycyjne:

Na dzień	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Nieruchomość inwestycyjna w Poznaniu przy ul. Wieruszowskiej	38 291 000,00	38 291 000,00
Aktywo z tytułu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości (leasing)	1 625 890,00	2 326 000,00
Lokal użytkowy w Łodzi przy ul. Rąbieńskiej	478 000,00	478 000,00
	40 394 890,00	41 095 000,00

Zmiany wartości bilansowej nieruchomości inwestycyjnych przedstawiają się następująco:

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Wartość bilansowa na początek okresu	41 095 000,00	40 385 779,00
Wycena aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości	-700 110,00	-199 000,00
Przeniesienie do zapasów	-	-2 170 086,00
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	3 078 307,00
Wartość bilansowa na koniec roku	40 394 890,00	41 095 000,00
Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych na koniec okresu	40 394 890,00	41 095 000,00

Zmiana dotycząca pozycji nieruchomości inwestycyjnych w okresie sprawozdawczym wynika z wyceny zobowiązania i aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości w zgodzie z MSSF 16 „Leasing”.

10. Zapasy

Na dzień	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Projekty inwestycyjne w przygotowywaniu:		
Grunty	107 114 568,18	108 838 726,24
Poniesione koszty	27 503 316,35	25 533 143,07
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów (leasing)	2 048 113,78	2 876 740,79
	136 665 998,31	137 248 610,10
Produkcja budowlana w toku:		
Grunty	4 159 496,79	2 867 492,24
Poniesione koszty	49 611 544,96	51 599 005,23
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów (leasing)	932 478,93	-
	54 703 520,68	54 466 497,47
Produkty gotowe i towary:		
Towary (po koszcie historycznym)	1 100 027,76	892 916,41
Produkty gotowe (po koszcie historycznym)	28 844 101,39	27 725 527,97
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-42 849,38	-42 849,38
	29 901 279,77	28 575 595,00
Zapasy, razem	221 270 798,76	220 290 702,57
<i>w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów (leasing)</i>	<i>2 980 592,71</i>	<i>2 876 740,79</i>
Zapasy, których realizacji oczekuje się w ciągu 12 m-cy	73 471 271,40	55 808 843,74
Zapasy, których realizacji oczekuje się po upływie 12 m-cy	147 799 527,36	164 481 858,83

Zapasy będące w posiadaniu Grupy stanowią głównie nieruchomości gruntowe przeznaczone do zagospodarowania i sprzedaży w ramach prowadzonych inwestycji budownictwa mieszkaniowego, wartość nakładów poniesionych na produkcję budowlaną w toku oraz gotowe lokale mieszkalne i użytkowe przeznaczone do sprzedaży.

Zgodnie z MSSF 16 „Leasing” Grupa zalicza do zapasów aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów. Aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów dotyczące nieruchomości, na których Grupa realizuje inwestycje deweloperskie wyceniono na podstawie zdyskontowanych przyszłych płatności w okresie 20 lat liczonych od planowanego dnia oddania inwestycji do użytkowania.

Na dzień 30 czerwca 2024 Grupa nie posiadała zapasów trudno zbywalnych o istotnej wartości, a także nie posiadała zapasów, które stanowiły zabezpieczenie spłaty zobowiązań.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku nie stwierdzono utraty wartości handlowej zapasów z uwagi na osiągnięte ceny sprzedaży, przy których wartość netto możliwa do uzyskania jest niższa od kosztu (wartości początkowej) i nie utworzono odpisów aktualizujących wartość zapasów.

11. Należności handlowe oraz pozostałe należności

Na dzień	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Aktywa finansowe (MSSF 9):		
Należności handlowe od podmiotów powiązanych (nota 33)	50 074,54	-
Należności handlowe od pozostałych podmiotów	795 971,42	999 425,85
minus: Odpis aktualizujący wartość należności handlowych	-342 021,09	-342 021,09
Należności handlowe, razem	504 024,87	657 404,76
Inne należności	270 620,19	35 430,54
Należności finansowe, razem	774 645,06	692 835,30
Aktywa niefinansowe (poza MSSF 9):		
Należności z tytułu podatków	130 275,66	1 667 256,26
Zaliczki na poczet dostaw i usług	1 314 824,35	1 247 395,45
Należności niefinansowe, razem	1 445 100,01	2 914 651,71
Należności handlowe oraz pozostałe należności, razem	2 219 745,07	3 607 487,01

Termin wymagalności wszystkich należności przypada przed upływem 12 miesięcy.

12. Rozliczenia międzyokresowe

Na dzień	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Czynne rozliczenia kosztów podstawowej działalności operacyjnej	71 664,08	173 524,69
Czynne rozliczenia pozostałych kosztów operacyjnych	10 000,00	10 000,00
Czynne rozliczenia międzyokresowe, razem	81 664,08	183 524,69

Rozliczenia międzyokresowe pozostałych kosztów operacyjnych dotyczą poniesionych wydatków, które podlegają refakturowaniu. Termin realizacji czynnych rozliczeń międzyokresowych przypada przed upływem 1 roku.

13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Na dzień	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Środki pieniężne w kasie	9 288,31	10 045,18
Środki pieniężne na rachunkach bieżących	10 853 411,07	605 349,75
Krótkoterminowe depozyty bankowe	20 195 857,16	19 501 182,76
Środki pieniężne na mieszkaniowych rachunkach powierniczych	3 193 982,02	2 971 473,74
Środki pieniężne na rachunku VAT	184 861,59	7 795,44
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, razem	34 437 400,15	23 095 846,87

14. Kapitał podstawowy

Zarejestrowany kapitał zakładowy art.Locum S.A. wynosi 27.688.000,00 zł i dzieli się na 27.688.000 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 1 zł każda. Wszystkie akcje są w pełni opłacone.

Poniższa tabela przedstawia akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% kapitału zakładowego i ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu art.Locum S.A. na dzień 30 czerwca 2024 roku i na dzień 31 grudnia 2023 roku.

Akcjonariusze art.Locum S.A.	Liczba akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji	% posiadanych głosów
Na dzień 30 czerwca 2024 i na dzień 31 grudnia 2023			
Dorota Jarodzka-Śródka	11 073 500	11 073 500,00	39,995%
Rafał Jarodzki	11 073 500	11 073 500,00	39,995%
Krzysztof Suskiewicz	5 541 000	5 541 000,00	20,01%
	27 688 000	27 688 000,00	100,00%

15. Zyski zatrzymane i dywidendy**Zyski zatrzymane**

Na dzień	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Zysk netto za okres bieżący	6 840 840,16	904 833,39
Zyski z lat ubiegłych	183 715 108,75	182 956 271,31
Zyski zatrzymane, razem	190 555 948,91	183 861 104,70

W wyniku podziału art.Locum S.A. i wydzielenia spółki Wasz Zarządca Sp. z o.o. (nota 7) nastąpiło zmniejszenie zysków zatrzymanych Grupy o kwotę 145.995,95 zł.

Dywidendy

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 czerwca 2024 roku Spółka nie wypłaciła akcjonariuszom dywidendy. Zgodnie z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 23 maja 2024 roku zysk netto art.Locum S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2023 w kwocie 9.339.730,74 zł został przeznaczony na kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłaty dywidend w przyszłości

16. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne**16.1. Kredyty**

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Zobowiązania z tytułu kredytów		
Wartość bilansowa na początek okresu	5 655 464,40	13 238 985,21
Otrzymane (wykorzystane) kredyty	12 517 748,38	23 129 530,65
Naliczone (skapitalizowane) odsetki	242 021,13	1 338 064,76
Splata kredytów	-8 680 559,64	-30 674 066,25
Zapłacone odsetki	-242 021,13	-1 377 049,97
Wartość bilansowa kredytów na koniec okresu	9 492 653,14	5 655 464,40
Kredyty krótkoterminowe (do 12 m-cy)	9 492 653,14	-
Kredyty długoterminowe (powyżej 12 m-cy)	-	5 655 464,40
Wartość godziwa	9 492 653,14	5 655 464,40

W okresie sprawozdawczym 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku:

- Grupa posiadała zobowiązanie z tytułu kredytu inwestorskiego w banku PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie przeznaczonego na finansowanie i refinansowanie kosztów realizacji projektu deweloperskiego „Junique etap I” w Poznaniu,
- art.Locum S.A. podpisała umowę kredytową z bankiem PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie na finansowanie i refinansowanie kosztów związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego „art.TEO etap II” w Łodzi.
Do dnia 30 czerwca 2024 roku kredyt nie został uruchomiony.

Poniżej przedstawiono szczegółowe informacje dotyczące zobowiązań finansowych Grupy z tytułu kredytów według stanu na dzień 30 czerwca 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku.

Na dzień 30 czerwca 2024

	Oprocentowa nie	Okres kredytowania	Limit kredytu	Wykorzystanie kredytu	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótkoterminowe (do 12 m-cy)	Zobowiązanie długoterminowe (pow. 12 m-cy)
Kredyty bankowe							
kredyt inwestorski, PKO BP S.A.	WIBOR 1M +marża	31.03.2025	27 900 000,00	22 458 212,78	9 492 653,14	9 492 653,14	-
kredyt inwestorski, PKO BP S.A.	WIBOR 1M +marża	30.09.2025	24 200 000,00	-	-	-	-
					9 492 653,14	9 492 653,14	-

Na dzień 31 grudnia 2023

	Oprocentowa nie	Okres kredytowania	Limit kredytu	Wykorzystanie kredytu	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótkoterminowe (do 12 m-cy)	Zobowiązanie długoterminowe (pow. 12 m-cy)
Kredyty bankowe							
kredyt inwestorski, PKO BP S.A.	WIBOR 1M +marża	31.03.2025	27 900 000,00	9 940 464,40	5 655 464,40	-	5 655 464,40
					5 655 464,40	-	5 655 464,40

W okresie objętym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem nie wystąpiło niewywiązanie się ze spłaty kapitału, odsetek lub innych warunków z tytułu kredytów lub pożyczek. Grupa nie naruszyła warunków umów ani nie renegotjowała też warunków dotyczących zobowiązań z tytułu kredytów lub pożyczek przed dniem zatwierdzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zestawienie zabezpieczeń kredytów bankowych przedstawiono poniżej:

Bank Kwota kredytu Projekt	data zawarcia umowy kredytowej	Okres kredytowania/ data spłaty kredytu	zabezpieczenia kredytu
PKO BP S.A. 27 900 000,00 zł Junique etap I	29.05.2023	31.05.2025*	<ol style="list-style-type: none"> 1. hipoteka umowna łączna do sumy 41.850.000 zł ustanowiona na przysługującym prawie użytkowania wieczystego; 2. przelew wierzytelności pieniężnych z umowy zabezpieczenia Inwestycji od wszelkich ryzyk budowlanych; 3. zastawy finansowe i rejestrowe do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 70.050.000 zł; 4. zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 41.850.000 zł ustanowiony na autorskich prawach majątkowych do dokumentacji projektowej Inwestycji; 5. przelew wierzytelności pieniężnych z zawartych umów przedwstępnych generujących przychody z Inwestycji, z wyłączeniem umów deweloperskich; 6. przelew wierzytelności pieniężnych i praw z Umowy z GW.
PKO BP S.A. 24 200 000,00 zł art.TEO etap II	27.06.2023	30.09.2025*	<ol style="list-style-type: none"> 1. hipoteka umowna łączna do sumy 36.300.000 zł ustanowiona na przysługującym prawie własności Nieruchomości objętych Inwestycją oraz prawie własności nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Ciepłarnianej; 2. przelew wierzytelności pieniężnych z umowy zabezpieczenia Inwestycji od wszelkich ryzyk budowlanych; 3. zastawy finansowe i rejestrowe do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 78.150.000 zł; 4. zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 36.300.000 zł ustanowiony na autorskich prawach majątkowych do dokumentacji projektowej Inwestycji; 5. przelew wierzytelności pieniężnych z zawartych umów przedwstępnych generujących przychody z Inwestycji, z wyłączeniem umów deweloperskich; 6. przelew wierzytelności pieniężnych i praw z Umów z Wykonawcami o najwyższych wartościach, których łączna wartość robót stanowić będzie nie mniej niż 50,00% ogólnej wartości zakontraktowanych robót.

* termin spłaty zgodny z umową kredytową

Zabezpieczenie kredytów stanowią hipoteki umowne na nieruchomościach wskazanych przez kredytobiorcę i zaakceptowanych przez bank.

W okresie objętym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem nie wystąpiło niewywiązanie się ze spłaty kapitału, odsetek lub innych warunków z tytułu kredytów lub pożyczek. Grupa nie naruszyła warunków umów ani nie renegowowała też warunków dotyczących zobowiązań z tytułu kredytów lub pożyczek przed dniem zatwierdzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

16.2. Zobowiązania z tytułu emisji obligacji

W poprzednim okresie sprawozdawczym art.Locum S.A. przeprowadziła emisję obligacji zwykłych na okaziciela serii A, o łącznej wartości 20.000.000,00 zł, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę. Dzień wykupu obligacji serii A został wyznaczony na 11 grudnia 2026 roku.

Program Emisji zakłada, że w okresie do 31 grudnia 2024 roku łączne aktualne saldo obligacji istniejących (niewykupionych) nie będzie wyższe niż 40.000.000,00 zł.

Zmiana stanu zobowiązań z tytułu emisji obligacji przedstawia się następująco:

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji		
Na początek okresu	19 647 285,61	-
Zwiększenia - wpływy z emisji obligacji	-	19 552 633,50
Zwiększenia - odsetki naliczone od obligacji	976 253,52	94 652,11
Zmniejszenia - odsetki zapłacone	-1 061 000,00	-
Wartość bilansowa wyemitowanych obligacji	19 562 539,13	19 647 285,61
Zobowiązanie krótkoterminowe (do 12 m-cy)	-	-
Zobowiązanie długoterminowe (powyżej 12 m-cy)	19 562 539,13	19 647 285,61
Wartość godziwa	19 562 539,13	19 647 285,61

Koszty odsetek obliczane są poprzez zastosowanie efektywnej stopy procentowej w wysokości 10,40%.

Wartość godziwa zobowiązań z tytułu emisji obligacji obliczana jest w oparciu o zdyskontowane przepływy pieniężne i bieżące oprocentowanie.

Obligacje są zabezpieczone hipoteką umowną do sumy 30.000.000,00 zł ustanowioną na nieruchomości zlokalizowanej w Poznaniu przy ul. Wieruszowskiej.

17. Zobowiązania z tytułu leasingu

Na dzień	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu, z tytułu:	5 064 247,41	4 510 920,57
umów leasingu floty samochodowej	126 649,08	155 372,17
umów najmu lokali biurowych	1 266 675,13	146 441,67
wieczystego użytkowania nieruchomości	3 670 923,20	4 209 106,73
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu, z tytułu:	1 299 931,23	1 265 576,25
umów leasingu floty samochodowej	74 387,02	124 200,00
umów najmu lokali biurowych	289 984,70	147 742,19
wieczystego użytkowania nieruchomości	935 559,51	993 634,06
Ogółem zobowiązania z tytułu leasingu, z tytułu:	6 364 178,64	5 776 496,82
umów leasingu floty samochodowej	201 036,10	279 572,17
umów najmu lokali biurowych ¹⁾	1 556 659,83	294 183,86
wieczystego użytkowania nieruchomości ²⁾	4 606 482,71	5 202 740,79

¹⁾ Zobowiązania leasingowe z tytułu prawa użytkowania lokali biurowych wyceniono z uwzględnieniem okresu określonego w umowach najmu zawartych na czas oznaczony lub z uwzględnieniem okresu wypowiedzenia w przypadku umów najmu zawartych na czas nieoznaczony.

²⁾ Zobowiązania leasingowe z tytułu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości, na których Grupa realizuje inwestycje deweloperskie wyceniono na podstawie zdyskontowanych przyszłych płatności w okresie 20 lat liczonych od planowanego dnia oddania inwestycji do użytkowania.

18. Przedpłaty otrzymane

Pozycja obejmuje zobowiązania z tytułu zaliczek otrzymanych przez Grupę na poczet dostaw, które będą wykonane w przyszłych okresach sprawozdawczych, po ich pomniejszeniu o należny podatek od towarów i usług.

Na dzień	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Przedpłaty przypadające do rozliczenia w ciągu 12 m-cy	22 706 076,38	17 506 643,65
Przedpłaty przypadające do rozliczenia po upływie 12 m-cy	-	2 213 482,81
Przedpłaty otrzymane, razem	22 706 076,38	19 720 126,46

19. Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych

Pozycja obejmuje kaucje gwarancyjne zatrzymane wykonawcom tytułem zabezpieczenia należytej jakości robót budowlanych i usług w związku z realizacją projektów deweloperskich.

Na dzień	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych (do 12 m-cy)	3 431 510,07	1 731 622,60
Długoterminowe zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych (powyżej 12 m-cy)	3 596 046,30	4 869 478,73
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych, razem	7 027 556,37	6 601 101,33

20. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Na dzień	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Zobowiązania finansowe (MSSF 9):		
Zobowiązania handlowe z tytułu dostaw i usług	1 351 559,57	4 828 168,49
Inne zobowiązania finansowe	736 585,68	975 015,33
Rozliczenia międzyokresowe kosztów dostaw i usług	-	58 000,00
Zobowiązania finansowe, razem	2 088 145,25	5 861 183,82
Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):		
Zobowiązania z tytułu podatku VAT	514 537,00	74 785,00
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych i innych podatków	230 629,39	216 137,78
Rozliczenia międzyokresowe kosztów świadczeń pracowniczych	239 770,00	1 239 770,00
Inne zobowiązania niefinansowe	225 197,96	79 230,81
Zobowiązania niefinansowe, razem	1 210 134,35	1 609 923,59
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania, razem	3 298 279,60	7 471 107,41

Zobowiązania handlowe są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach 14 dniowych lub 30 dniowych. Termin uregulowania wszystkich zobowiązań handlowych przypada przed upływem 1 roku.

21. Przychody ze sprzedaży

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2024	30 czerwca 2023
Sprzedaż nieruchomości	38 389 390,26	2 208 272,55
Wynajem nieruchomości inwestycyjnych	3 678 356,12	3 751 802,42
Usługi zarządzania nieruchomościami	794 448,43	1 313 476,96
Usługi księgowo i administracyjne	78 133,33	-
Pozostałe usługi, materiały	84 894,74	80 764,86
Przychody netto ze sprzedaży krajowej, razem	43 025 222,88	7 354 316,79

Przychody ze sprzedaży stanowią wyłącznie przychody z umów z klientami objęte zakresem MSSF 15.

22. Koszty według rodzaju

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2024	30 czerwca 2023
Amortyzacja	82 575,33	94 997,75
Zużycie materiałów i energii	1 467 290,85	2 072 305,73
Grunty przeklasyfikowane do produkcji w toku	2 033 943,06	-
Roboty budowlane	11 206 579,82	20 167 616,09
Inne usługi obce	14 200 297,31	3 012 800,59
Podatki i opłaty	1 695 050,16	1 148 687,21
Koszty świadczeń pracowniczych (nota 23)	3 937 761,48	3 728 016,71
Koszty reklamy	212 398,91	239 134,28
Koszty finansowania zewnętrznego zapasów	1 286 774,65	553 935,06
Pozostałe koszty rodzajowe	265 485,46	102 403,82
	36 388 157,03	31 119 897,24
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	-2 524 616,01	-21 333 951,41
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	-	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	289 776,10	-
Łączne koszty podstawowej działalności operacyjnej	34 153 317,12	9 785 945,83
Koszt własny sprzedaży	27 490 693,47	4 233 239,49
Koszty sprzedaży i marketingu	2 081 587,28	1 343 402,42
Koszty ogólnego zarządu	4 581 036,37	4 209 303,92

23. Koszty świadczeń pracowniczych

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2024	30 czerwca 2023
Wynagrodzenia	3 269 478,54	3 070 402,17
Ubezpieczenia społeczne	562 283,00	579 829,84
Pozostałe świadczenia pracownicze	105 999,94	77 784,70
	3 937 761,48	3 728 016,71

Pozycja wynagrodzenia obejmuje łączne koszty wynagrodzeń z tytułu umów o pracę oraz umów cywilnoprawnych. Przeciętne zatrudnienie w okresie sprawozdawczym od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku wyniosło w Grupie 47 osób (od 1 stycznia do 30 czerwca 2023: 48 osób).

24. Pozostałe przychody i pozostałe koszty operacyjne

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2024	30 czerwca 2023
Pozostałe przychody operacyjne:		
Otrzymane odszkodowania i kary umowne	8 085,85	6 014,82
Przychody z tytułu rozliczeń z klientami	3 000,00	-
Pozostałe przychody operacyjne (zagregowane pozycje nieistotne)	2 493,00	2 335,00
	13 578,85	8 349,82
Pozostałe koszty operacyjne:		
Szkody majątkowe, wartość zlikwidowanych rzeczowych aktywów trwałych	-18 668,30	-4 947,94
Koszty z tytułu rozliczeń z klientami	-12 230,00	-
Pozostałe koszty operacyjne (zagregowane pozycje nieistotne)	-	-52,31
	-30 898,30	-5 000,25
Pozostałe przychody operacyjne, netto	-	3 349,57
Pozostałe koszty operacyjne, netto	-17 319,45	-

25. Przychody finansowe

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2024	30 czerwca 2023
Odsetki bankowe od depozytów krótkoterminowych	247 781,99	699 372,18
Odsetki od pozostałych aktywów finansowych	-	166 484,46
Pozostałe odsetki	992,50	37,75
Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem	248 774,49	865 894,39

26. Koszty finansowe

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2024	30 czerwca 2023
Odsetki od zobowiązań z tytułu emisji obligacji	-976 253,52	-
Odsetki od kredytu bankowego	-310 521,13	-514 769,85
Odsetki z tytułu leasingu finansowego	-442 227,98	-491 593,27
Odsetki od zobowiązań handlowych, kaucji gwarancyjnych i pozostałych zobowiązań	-216 141,34	-175 214,45
Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem	-1 945 143,97	-1 181 577,57
Pomniejszone o skapitalizowane koszty finansowania aktywów	1 286 774,65	514 769,85
Koszty odsetkowe ujęte w rachunku zysków i strat	-658 369,32	-666 807,72
Pozostałe koszty finansowe	-56 500,00	-7 000,00
Koszty finansowe, razem	-714 869,32	-673 807,72

27. Podatek dochodowy**27.1. Obciążenie podatkowe**

Główne składniki obciążenia wyniku finansowego lub przychodu z tytułu podatku dochodowego przedstawiają się następująco:

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2024	30 czerwca 2023
Ujęte w zysku lub stracie:		
Podatek bieżący od dochodów roku obrotowego	-1 301 466,00	-
Podatek odroczony wynikający z różnic przejściowych	-350 100,97	65 108,62
Podatek dochodowy (przychód podatkowy „+” / obciążenie podatkowe „-“)	-1 651 566,97	65 108,62

27.2. Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej

Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem Grupy różni się w następujący sposób od teoretycznej kwoty, którą uzyskano by, stosując podstawową stawkę podatku 19%.

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2024	30 czerwca 2023
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	8 388 491,48	-2 236 192,80
Podatek wyliczony od zysku przed opodatkowaniem, według stawki 19%	-1 593 813,38	424 876,63
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	-42 354,79	-16 744,46
Strata podatkowa, wpływ nie ujętego podatku odroczonego	-54 909,11	-83 881,10
Dochody nie podlegające opodatkowaniu, odliczenia od dochodu	-	-
Różnice przejściowe, wpływ nie ujętego podatku odroczonego	39 510,31	-259 142,45
Podatek dochodowy według efektywnej stopy podatkowej	-1 651 566,97	65 108,62
Efektywna stopa podatkowa	19,69%	2,91%

28. Zysk na jedną akcję

Zysk na jedną akcję wylicza się jako iloraz zysku przypadającego na akcjonariuszy Spółki oraz średniej ważonej liczby akcji zwykłych w ciągu roku.

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2024	30 czerwca 2023
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy Spółki	6 840 840,16	-2 069 620,04
Liczba akcji (w szt.)	27 688 000	27 688 000
Zysk (strata) na jedną akcję	0,25	-0,07
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję	0,25	-0,07

Zwykły zysk (strata) na jedną akcję jest równy rozwodnionemu zyskowi (stracie) na akcję ponieważ w Grupie nie występują instrumenty rozwadniające.

29. Informacje dotyczące przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej

Poniżej przedstawiono wyjaśnienie różnicy pomiędzy zmianą stanu zapasów wykazaną w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej a zmianą wykazaną w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych:

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2024	30 czerwca 2023
Bilansowa zmiana stanu zapasów	-980 096,19	-20 846 007,04
Aktywowane koszty finansowania zewnętrznego	1 286 774,65	514 769,85
Przeniesienie rzeczowych aktywów trwałych do zapasów	496 887,45	-
Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	103 851,92	-344 728,86
Zmiana stanu zapasów:	907 417,83	-20 675 966,05

30. Instrumenty finansowe

Aktywa finansowe prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupa klasyfikuje do kategorii instrumentów finansowych „Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu”.

Aktywa, pozycje bilansowe	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Aktywa poza zakresem MSSF 9	Razem
Na dzień 30 czerwca 2024:			
Należności handlowe oraz pozostałe należności	774 645,06	1 445 100,01	2 219 745,07
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	34 437 400,15	-	34 437 400,15
	35 212 045,21	1 445 100,01	36 657 145,22
Na dzień 31 grudnia 2023:			
Należności handlowe oraz pozostałe należności	692 835,30	2 914 651,71	3 607 487,01
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23 095 846,87	-	23 095 846,87
	23 788 682,17	2 914 651,71	26 703 333,88

Według oceny Grupy na dzień 30 czerwca 2024 roku oraz na 31 grudnia 2023 wartość godziwa należności handlowych oraz pozostałych należności, środków pieniężnych i ich ekwiwalentów nie odbiega istotnie od ich wartości bilansowych głównie ze względu na krótki termin zapadalności oraz zmienną stopę oprocentowania.

Zobowiązania finansowe prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupa klasyfikuje do kategorii instrumentów finansowych „Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu”.

Zobowiązania, pozycje bilansowe	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania poza zakresem MSSF 9	Razem
Na dzień 30 czerwca 2024:			
Kredyty i pożyczki	9 492 653,14	-	9 492 653,14
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	19 562 539,13	-	19 562 539,13
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	6 364 178,64	6 364 178,64
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	7 027 556,37	-	7 027 556,37
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	2 088 145,25	1 210 134,35	3 298 279,60
	38 170 893,89	7 574 312,99	45 745 206,88
Na dzień 31 grudnia 2023:			
Kredyty i pożyczki	5 655 464,40	-	5 655 464,40
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	19 647 285,61	-	19 647 285,61
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	5 776 496,82	5 776 496,82
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	6 601 101,33	-	6 601 101,33
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	5 861 183,82	1 609 923,59	7 471 107,41
	37 765 035,16	7 386 420,41	45 151 455,57

Według oceny Grupy na dzień 30 czerwca 2024 roku oraz na 31 grudnia 2023 wartość godziwa zobowiązań z tytułu kredytów bankowych, wyemitowanych obligacji, leasingu, zobowiązań z tytułu kaucji gwarancyjnych, zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań nie odbiega istotnie od ich wartości bilansowych głównie ze względu na krótki termin zapadalności oraz zmienną stopę oprocentowania.

31. Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych

Główne instrumenty finansowe wykorzystywane przez Grupę to obligacje, kredyty, umowy leasingu z opcją zakupu, udzielone pożyczki, środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe oraz pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe. Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności handlowe, zobowiązania handlowe, zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności. Zasadą stosowaną przez Grupę obecnie i przez cały okres objęty skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem jest nieprowadzenie obrotu instrumentami finansowymi.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko rynkowe, ryzyko kredytowe oraz ryzyko związane z płynnością. Poprzez odpowiednie zarządzanie ryzykiem finansowym Grupa stara się minimalizować potencjalnie niekorzystne wpływy rynków finansowych na wyniki Grupy. Zarządzanie ryzykiem finansowym w Grupie pozostaje w gestii Zarządu i Dyrektora Finansowego art.Locum S.A., który realizuje politykę zatwierdzoną przez Zarząd. Dyrektor Finansowy identyfikuje i ocenia zagrożenia finansowe. Zarząd ustala ogólne zasady zarządzania ryzykiem oraz politykę dotyczącą konkretnych dziedzin, takich jak ryzyko płynności, ryzyko zmiany stopy procentowej, ryzyko kredytowe oraz inwestowanie nadwyżek płynności.

31.1. Ryzyko rynkowe

Ryzyko rynkowe to ryzyko, że wartość godziwa instrumentu finansowego lub przyszłe przepływy środków pieniężnych z nimi związane będą ulegać wahaniom ze względu na zmiany cen rynkowych.

Ryzyko stopy procentowej

Grupa jest narażona na ryzyko stopy procentowej w związku z następującymi kategoriami aktywów oraz zobowiązań finansowych, których oprocentowanie ustalone jest w oparciu o aktualną stopę referencyjną WIBOR:

- środki pieniężne na rachunkach bankowych,
- kredyty bankowe,
- zobowiązania z tytułu emisji obligacji,
- zobowiązania z tytułu leasingu rzeczowych aktywów trwałych.

Przychody oraz przepływy pieniężne z działalności operacyjnej Grupy są zasadniczo niezależne od zmian rynkowych stóp procentowych.

Ryzyko walutowe

Zmiany kursów walut nie mają bezpośredniego wpływu na wyniki Grupy. Wszystkie istotne kontrakty i umowy z dostawcami oraz umowy z klientami nabywającymi produkty oraz odbiorcami usług są rozliczane w złotych. Grupa w bieżącym roku obrotowym nie dokonywała transakcji w walucie obcej.

31.2. Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe to ryzyko poniesienia strat finansowych na skutek nie wywiązania się z zobowiązań wobec jednostki przez drugą ze stron instrumentu finansowego.

W działalności deweloperskiej Grupa jest nieznacznie narażona na ryzyko kredytowe. W przypadku sprzedaży mieszkań wymaga się od klientów dokonania przedpłaty na podstawie umów deweloperskich i przedwstępnych. Ostateczna sprzedaż nieruchomości następuje na mocy umowy notarialnej po całkowitej spłacie należności. Występuje wyłącznie ryzyko nieterminowego wpłacania zaliczek w stosunku do ustalonego harmonogramu. Powyższa sytuacja powoduje, że Grupa nie jest zagrożona stratami z tytułu niewypłacalności tych kontrahentów.

Pozostała sprzedaż Grupy dokonywana jest głównie dla wspólnot mieszkaniowych, z tytułu świadczenia usług zarządzania nieruchomościami. Ryzyko braku spłaty należności z tego tytułu ocenia się jako niskie.

W przypadku należności od dostawców robót budowlano-montażowych z tytułu obciążenia ich kosztami usunięcia usterek dokonywane są kompensaty z kaucji gwarancyjnych, zatrzymanych na poczet zabezpieczenia należytej jakości robót. Z uwagi na posiadane kaucje gwarancyjne Grupa ocenia ryzyko kredytowe z tego tytułu również jako niskie.

Maksymalna ekspozycja Grupy na ryzyko kredytowe określana jest poprzez wartość bilansową następujących aktywów finansowych:

Na dzień	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Należności handlowe oraz pozostałe należności	774 645,06	692 835,30
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	34 437 400,15	23 095 846,87
	35 212 045,21	23 788 682,17

31.3. Ryzyko płynności

Ryzyko płynności to ryzyko, że jednostka napotka trudności ze spłatą zobowiązań finansowych. Grupa prowadzi ostrożną politykę w zakresie zarządzania ryzykiem utraty płynności, utrzymując poziom środków finansowych wystarczający do prowadzenia bieżącej działalności i regulowania wymagalnych zobowiązań.

Grupa zarządza ryzykiem płynności poprzez bieżące monitorowanie prognozowanych i faktycznych przepływów pieniężnych oraz dopasowywanie terminów zapadalności aktywów do terminów wymagalności zobowiązań finansowych. Zapotrzebowanie na środki pieniężne w zakresie obsługi zobowiązań krótkoterminowych porównywane jest z saldem inwestycji krótkoterminowych (np. depozytów bankowych) i poziomem środków finansowych możliwych do pozyskania z dostępnych źródeł w postaci np. kredytów bankowych, emisji dłużnych papierów wartościowych.

Wydatki związane z produkcją budowlaną oraz wpływy od klientów są realizowane na podstawie ustalonych umowie harmonogramów. Istnieje ryzyko nieterminowego w stosunku do harmonogramu otrzymania należności od klientów, w związku z czym wpływy ze sprzedaży każdego z mieszkań są monitorowane indywidualnie. W razie opóźnień wysyłane są monity wzywające do zapłaty. Klient otrzymuje mieszkanie po zapłacie całości ceny.

32. Zarządzanie kapitałem

Celem Grupy w związku z zarządzaniem kapitałem jest zapewnienie kontynuowania działalności w taki sposób, aby była zdolna do wypracowania zysków na rzecz akcjonariuszy oraz żeby zapewnić przyszły rozwój działalności gospodarczej.

W ramach zarządzania kapitałem Zarząd monitoruje zwrot z kapitału, jak również poziom dywidendy przypadającej na akcje, ocenia koszt kapitału i ryzyka w odniesieniu do każdej klasy kapitału oraz dokonuje przeglądu struktury kapitałowej w celu optymalizacji relacji zadłużenia do kapitału własnego.

Zarząd monitoruje kapitał przy pomocy „Wskaźnika zadłużenia do kapitału własnego”.

Wskaźnik ten oblicza się jako stosunek łącznej wartości „Długu netto” do kapitału własnego razem (łącznie z udziałami niekontrolującymi). Dług netto oznacza sumę zobowiązań finansowych według wartości bilansowych pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty z wyłączeniem zobowiązań leasingowych z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości, zobowiązań z tytułu kaucji gwarancyjnych, zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań.

Wskaźniki zadłużenia do kapitału własnego na dzień 30 czerwca 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku przedstawiały się następująco:

Na dzień	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Kredyty i pożyczki	9 492 653,14	5 655 464,40
Zobowiązania z tytułu leasingu *)	1 757 695,93	573 756,03
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	19 562 539,13	19 647 285,61
minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-34 437 400,15	-23 095 846,87
Dług netto (+) / Nadwyżka środków pieniężnych (-)	-3 624 511,95	2 780 659,17
Kapitał własny razem	228 344 751,09	221 753 822,53
Wskaźnik zadłużenia do kapitału własnego	-1,59%	1,25%

*) z wyłączeniem zobowiązań leasingowych z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości

Na dzień 30 czerwca 2024 roku, z uwagi na nadwyżkę środków pieniężnych nad zobowiązaniami finansowymi z tytułu kredytów, leasingu oraz emisji obligacji Grupa zanotowała ujemny wskaźnik zadłużenia do kapitału własnego.

33. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku podmiotami powiązаныmi z Grupą były:

1. Jednostka kontrolowana przez akcjonariuszy art.Locum S.A.
 - Wasz Zarządca sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, powstała na skutek podziału art.Locum S.A. (nota 7)
2. Kluczowy personel kierowniczy
 - Członkowie Zarządu art.Locum S.A.
 - Członkowie Rady Nadzorczej art.Locum S.A.

W porównawczym okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku i na dzień 31 grudnia 2023 roku podmiotami powiązаныmi z Grupą były osoby zaliczane do kluczowego personelu kierowniczego.

Wszystkie transakcje pomiędzy Grupą a podmiotami powiązаныmi były transakcjami typowymi i rutynowymi, zawartymi na warunkach rynkowych, a ich charakter i warunki wynikały z bieżącej działalności operacyjnej, prowadzonej przez Grupę.

Transakcje z podmiotami powiązаныmi przeprowadzone w ramach zwykłej działalności operacyjnej obejmują świadczenie usług, zakupy usług. Szczegółowe informacje o transakcjach zawartych z jednostkami powiązаныmi przedstawiają poniższe tabele.

Transakcje sprzedaży	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	30 czerwca 2024	30 czerwca 2023	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Jednostka kontrolowana przez akcjonariuszy Spółki	89 556,37	-	50 074,54	-

Wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego

Wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego obejmują krótkoterminowe świadczenia wypłacone lub zapewnione przez Spółkę na rzecz członków Zarządu i Rady Nadzorczej art.Locum S.A.

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2024	30 czerwca 2023
Wynagrodzenia Zarządu art.Locum S.A.	1 018 371,00	1 021 194,00
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej art.Locum S.A.	46 800,00	46 800,00
Wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego, razem	1 065 171,00	1 067 994,00

W okresie sprawozdawczym nie udzielono pożyczek osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących.

34. Pozycje warunkowe**Zobowiązania warunkowe z tytułu zabezpieczenia spłaty kredytów i obligacji**

Zobowiązania zabezpieczone na składnikach majątku przedstawiono w nocie 16.

Na dzień 30 czerwca 2024 roku łączna wartość zobowiązań warunkowych stanowiących zabezpieczenia spłaty zobowiązań finansowych Spółki z tytułu kredytów bankowych i wyemitowanych obligacji serii A wynosi 264.450.000,00 zł, z czego:

- suma hipotek ustanowionych na nieruchomościach wynosi 108.150.000,00 zł,
- najwyższe sumy zabezpieczenia zastawów finansowych i rejestrowych wynoszą łącznie 156.300.000,00 zł.

Dodatkowe zobowiązania podatkowe

W ciągu pięciu następnych lat organy podatkowe mogą przeprowadzić kontrole dotyczące okresu objętego niniejszym sprawozdaniem i w związku z tym mogą wystąpić dodatkowe zobowiązania podatkowe. Spółka nie posiada żadnych informacji dotyczących okoliczności, które mogłyby stworzyć takie zobowiązanie.

35. Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego**Wprowadzenie obligacji do alternatywnego systemu obrotu**

11 lipca 2024 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę w sprawie wprowadzenia 20.000 obligacji na okaziciela serii A wyemitowanych przez art.Locum S.A. do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst.

Od 23 lipca 2024 roku obligacje art.Locum S.A. są notowane w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst, w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą „ARL1226”.

Wcześniejsza spłata kredytu bankowego

W lipcu 2024 roku art.Locum S.A. dokonała całkowitej spłaty kredytu inwestorskiego w banku PKO PB S.A. przeznaczonego na finansowanie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego „Junique etap I” w Poznaniu.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa nie posiada zobowiązań finansowych z tytułu kredytów bankowych.

Łódź, dnia 13 września 2024 roku

Podpisy członków Zarządu art.Locum S.A.:

Imię i nazwisko	Stanowisko	Podpis
Krzysztof Suskiewicz	Prezes Zarządu	
Tomasz Malewski	Wiceprezes Zarządu	

Podpis osoby odpowiedzialnej za sporządzenie skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

Imię i nazwisko	Podpis
Katarzyna Godziszewska	