



**art.Locum S.A.
Skrócone sprawozdanie finansowe
według Międzynarodowych Standardów
Sprawozdawczości Finansowej
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku**

Łódź, dnia 13 września 2024 roku

Spis treści skróconego sprawozdania finansowego

Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej	3
Skrócony rachunek zysków i strat.....	4
Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów	4
Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	4
Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych	5
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające	6
1. Informacje ogólne.....	6
2. Podstawa sporządzenia skróconego sprawozdania finansowego	6
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. Inwestycje w jednostkach zależnych	12
11. Pożyczki udzielone	13
12. Zapasy	13
13. Należności handlowe oraz pozostałe należności	14
14. Rozliczenia międzyokresowe	14
15. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14
16. Kapitał podstawowy	15
17. Zyski zatrzymane i dywidendy	15
18. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	15
18.1. Kredyty	15
18.2. Zobowiązania z tytułu emisji obligacji.....	17
19. Zobowiązania z tytułu leasingu.....	17
20. Przedpłaty otrzymane.....	18
21. Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych.....	18
22. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	18
23. Przychody ze sprzedaży	18
24. Koszty według rodzaju	19
25. Koszty świadczeń pracowniczych	19
26. Pozostałe przychody i pozostałe koszty operacyjne.....	19
27. Przychody finansowe	20
28. Koszty finansowe	20
29. Podatek dochodowy	20
29.1. Obciążenie podatkowe.....	20
29.2. Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej.....	20
30. Zysk na jedną akcję	21

31. Informacje dotyczące przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej	21
32. Instrumenty finansowe.....	21
33. Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych	22
33.1. Ryzyko rynkowe	22
33.2. Ryzyko kredytowe	23
33.3. Ryzyko płynności	23
34. Zarządzanie kapitałem	23
35. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	24
36. Pozycje warunkowe	25
37. Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego	26

Skrócone 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	-
Inwestycje w jednostkach zależnych	10	26 816 074,92	26 816 074,92
Pożyczki udzielone	11	13 900 000,00	13 500 000,00
		83 807 572,42	83 418 292,89
<i>Aktywa obrotowe</i>			
Zapasy	12	155 449 520,60	152 259 923,40
<i>w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania</i>		2 980 592,71	2 876 740,79
Należności handlowe oraz pozostałe należności	13	5 219 631,80	3 589 729,78
Rozliczenia międzyokresowe	14	77 586,95	182 066,36
Pożyczki udzielone	11	11 096 584,98	12 500 000,00
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	59 978,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15	29 768 068,01	22 069 366,79
		201 611 392,34	190 661 064,33
AKTYWA RAZEM		285 418 964,76	274 079 357,22
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy	16	27 688 000,00	27 688 000,00
Zyski zatrzymane	17	186 132 409,40	178 197 891,72
<i>w tym zyski z lat ubiegłych</i>		178 051 895,77	168 858 160,98
<i>w tym zysk netto</i>		8 080 513,63	9 339 730,74
Kapitał własny razem		213 820 409,40	205 885 891,72
ZOBOWIĄZANIA			
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>			
Kredyty	18.1	-	5 655 464,40
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	18.2	19 562 539,13	19 647 285,61
Zobowiązania z tytułu leasingu	19	5 064 247,41	4 510 920,57
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	21	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		3 090 712,01	2 467 848,31
		31 961 807,33	37 656 834,41
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>			
Kredyty	18.1	9 492 653,14	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	19	1 299 931,23	1 265 576,25
Przedpłaty otrzymane	20	21 212 599,97	19 057 529,71
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	21	3 377 374,92	1 632 930,40
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	22	2 968 562,72	7 363 511,68
Zobowiązanie z tytułu bieżącego podatku dochodowego		68 543,00	-
Rezerwa na świadczenia emerytalne		101 300,00	101 300,00
Pozostałe rezerwy		1 115 783,05	1 115 783,05
		39 636 748,03	30 536 631,09
Zobowiązania razem		71 598 555,36	68 193 465,50
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		285 418 964,76	274 079 357,22

Skrócony rachunek zysków i strat

Okres od 1 stycznia do	Nota	30 czerwca 2024	30 czerwca 2023
<i>Działalność kontynuowana:</i>			
Przychody ze sprzedaży	23	34 232 119,19	14 545 524,92
Koszt własny sprzedaży	24	-22 559 948,82	-10 028 347,49
Zysk brutto ze sprzedaży		11 672 170,37	4 517 177,43
Koszty sprzedaży i marketingu	24	-1 764 134,39	-1 318 549,08
Koszty ogólnego zarządu	24	-4 276 035,09	-3 931 162,86
Pozostałe przychody operacyjne, netto	26	-	3 371,57
Pozostałe koszty operacyjne, netto	26	-17 319,45	-
Zysk (strata) operacyjny		5 614 681,44	-729 162,94
Przychody finansowe	27	4 410 128,11	972 165,00
Koszty finansowe	28	-714 833,22	-673 807,72
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		9 309 976,33	-430 805,66
Podatek dochodowy	29	-1 229 462,70	65 108,62
Zysk (strata) netto		8 080 513,63	-365 697,04
Zysk (strata) przypadający na jedną akcję	30	0,29	-0,01

Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2024	30 czerwca 2023
Zysk (strata) netto	8 080 513,63	-365 697,04
Inne całkowite dochody netto	-	-
Całkowite dochody netto	8 080 513,63	-365 697,04

Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Nota	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Na dzień 1 stycznia 2024		27 688 000,00	178 197 891,72	205 885 891,72
Zysk (strata) netto	30	-	8 080 513,63	8 080 513,63
Inne całkowite dochody netto		-	-	-
Podział Spółki (zmniejszenie kapitału zapasowego)	7		-145 995,95	-145 995,95
Na dzień 30 czerwca 2024		27 688 000,00	186 132 409,40	213 820 409,40
Na dzień 1 stycznia 2023		27 688 000,00	168 858 160,98	196 546 160,98
Zysk (strata) netto	30	-	-365 697,04	-365 697,04
Inne całkowite dochody netto		-	-	-
Na dzień 30 czerwca 2023		27 688 000,00	168 492 463,94	196 180 463,94

Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Okres od 1 stycznia do	Nota	30 czerwca 2024	30 czerwca 2023
Zysk przed opodatkowaniem:		9 309 976,33	-430 805,66
Korekty:			
- Amortyzacja	24	82 575,33	94 997,75
- Umorzenie aktywów z tytułu prawa do użytkowania (MSSF 16)		818 597,02	746 954,44
- Przychody finansowe	27	-4 410 128,11	-972 165,00
- Koszty finansowe	28	714 833,22	673 807,72
- Inne korekty		2 784 128,79	-175 200,08
Zmiany stanu kapitału obrotowego:			
- Zapasy	31	-1 302 083,18	-6 634 994,79
- Należności handlowe oraz pozostałe należności		-1 629 902,02	76 705,72
- Rozliczenia międzyokresowe czynne		104 479,41	-407,47
- Przedpłaty otrzymane		2 155 070,26	1 479 472,89
- Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych		471 012,09	-31 069,70
- Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		-4 394 948,96	-2 391 392,53
- Rezerwy		142 425,69	-4 500,00
Odsetki zapłacone		-1 813 983,14	-1 045 362,70
Podatek dochodowy zapłacony		-478 078,00	-79 648,00
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		2 553 974,73	-8 693 607,41
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	8.1	-4 713,82	-2 966,67
Nabycie wartości niematerialnych	8.2	-3 629,00	-
Wydatki na inwestycje w jednostkach zależnych		-	-10 000,00
Wpływy ze sprzedaży innych aktywów finansowych (obligacji)		-	18 363 459,90
Pożyczki udzielone	11	-400 000,00	-18 410 000,00
Spłata pożyczek udzielonych	11	2 000 000,00	-
Odsetki otrzymane		813 543,13	1 536 779,64
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		2 405 200,31	1 477 272,87
Otrzymane kredyty	18.1	12 517 748,38	-
Spłata kredytów	18.1	-8 680 559,64	-2 200 000,00
Płatności z tytułu kosztów kredytów		-56 500,00	-7 000,00
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu		-897 133,09	-774 858,08
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		7 698 701,22	-10 198 192,62
Środki pieniężne na początek okresu		22 069 366,79	27 788 371,86
Środki pieniężne na koniec okresu	15	29 768 068,01	17 590 179,24
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		3 201 777,46	1 069 615,88

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

art.Locum S.A. z siedzibą w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 173 („Spółka”) 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**.

Spółka powstała w 2000 roku jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą BRE.locum Sp. z o.o., wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w Rejestrze Przedsiębiorców w dniu 3 sierpnia 2001 roku pod numerem KRS 0000033558. W dniu 2 listopada 2007 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi dokonał rejestracji przekształcenia Spółki w spółkę akcyjną.

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.

Spółce nadano numer statystyczny **REGON 472370926** oraz numer identyfikacji podatkowej **NIP 7251791037**.

W okresie objętym niniejszym skróconym sprawozdaniem finansowym w skład Zarządu art.Locum S.A. wchodził:

- Pan Krzysztof Suskiewicz pełniący funkcję Prezesa Zarządu,
- Pan Tomasz Malewski pełniący funkcję Wiceprezesa Zarządu.

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

Na dzień 30 czerwca 2024 roku:

- w stosunku do Spółki nie występuje jednostka dominująca, a wszystkie akcje art.Locum S.A. są w posiadaniu osób fizycznych (nota 16);
- Spółka była jednostką dominującą dla następujących jednostek zależnych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej art.Locum S.A.:

Jednostka zależna, siedziba	Numer KRS	Kapitał zakładowy	Udział art.Locum S.A. w kapitale zakładowym
BDH Development spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 173	KRS: 0000233473	2 292 000 zł	100% bezpośrednio
Karpacka Invest spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 173	KRS: 0000802885	2 000 000 zł	66,30% bezpośrednio
Kaczeńcowa Invest spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 173	KRS: 0001014990	10 000 zł	100% bezpośrednio

Niniejsze skrócone sprawozdanie finansowe 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.

2. Podstawa sporządzenia skróconego sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone sprawozdanie finansowe 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 sprawozdaniem finansowym 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 8 maja 2024 roku.

Skrócone sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych przez Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej. Niniejsze skrócone sprawozdanie finansowe zawiera wybrane noty objaśniające, które są istotne z perspektywy wyników i sytuacji finansowej Spółki 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 Spółkę 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 notcie 4.

Prezentowane w niniejszym skróconym sprawozdaniu finansowym 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. W skróconym sprawozdaniu finansowym nie dokonano korekt błędów poprzednich okresów.

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

Skrócone sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane w złotych (zł).

3. Istotne zasady rachunkowości

Niniejsze skrócone 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 sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Spółki 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 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 sprawozdania finansowe Spółki.

4. Ważne oszacowania, założenia i osądy księgowe

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Zarząd Spółki 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.

Spółka przyjęła założenia i szacunki na temat przyszłości na podstawie wiedzy posiadanej podczas sporządzania skróconego sprawozdania finansowego. Występujące założenia i szacunki mogą ulec zmianie na skutek wydarzeń w przyszłości wynikających ze zmian rynkowych lub zmian nie będących pod kontrolą Spółki. 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 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 Spółka przyjęła zakładany z wystarczającą pewnością okres najmu),

Noty przedstawione na stronach 6-26 stanowią integralną część niniejszego skróconego sprawozdania finansowego.

- ustalenie stopy procentowej stosowanej do dyskontowania przyszłych przepływów pieniężnych,
- ustalenie stawki amortyzacji.

Zgodnie z MSSF 16 Spółka 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 skróconym 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.

Spółka, 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 Spółka 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 Spółkę 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 Spółki dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności rzeczowych aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Zarząd ocenia, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Spółkę 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 nocie 8.

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 Spółki.

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. Spółka ustala właściwą stopę dyskontową na koniec każdego roku. Przy ustalaniu właściwej stopy dyskontowej, Spółka 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 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

Spółka 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. Spółka prowadzi działalność tylko na terenie Polski. Działalność Spółki skierowana jest głównie do klientów indywidualnych. Poniżej przedstawiono udział wybranych grup przychodów w przychodach ogółem:

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2024	30 czerwca 2023
Sprzedaż nieruchomości	83,9%	63,3%
Wynajem nieruchomości inwestycyjnych	10,7%	25,8%
Usługi zarządzania, inżynierskie i administracyjno-księgowo	5,1%	10,3%
Pozostałe usługi	0,3%	0,6%
	100,0%	100,0%

7. Znaczące zdarzenia i transakcje w okresie sprawozdawczym

Podział 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 Związanej	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 Związanej 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

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
Wydzielenie majątku w ramach podziału Spółki	-1 966,48	-
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia)	-496 887,45	-
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

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku:

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

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

Spółka 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 zgodnie z MSSF 16 „Leasing”.

10. Inwestycje w jednostkach zależnych

art.Locum S.A. jako jednostka dominująca sporządza skonsolidowane sprawozdania finansowe, w których obejmuje konsolidacją inwestycje w jednostkach zależnych stosując metodę konsolidacji pełnej.

W niniejszym skróconym sprawozdaniu finansowym udziały w jednostkach zależnych wykazywane są według kosztu historycznego z uwzględnieniem utraty wartości. Udział w prawach głosu na zgromadzeniu wspólników spółek zależnych posiadanych bezpośrednio przez art.Locum S.A. nie różni się od posiadanego udziału w kapitale zakładowym tych spółek.

Poniżej zaprezentowano podstawowe informacje dotyczące jednostek zależnych według stanu na dzień 30 czerwca 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku.

Nazwa podmiotu, siedziba	Przedmiot działalności	Procentowy udział Spółki w kapitale zakładowym	Wartość bilansowa inwestycji w jednostkach zależnych
BDH Development spółka z o.o. w Łodzi	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek PKD 6810Z	100%	6 806 074,92
Karpacka Invest Sp. z o.o. w Łodzi	realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków PKD 4011Z	66,3%	20 000 000,00
Kaczeńcowa Invest Sp. z o.o. w Łodzi	realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków PKD 4011Z	100%	10 000,00
			26 816 074,92

11. Pożyczki udzielone

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Stan na początek okresu	26 000 000,00	4 850 000,00
Pożyczki udzielone w trakcie okresu, podmiotom powiązanim (nota 35)	400 000,00	36 410 000,00
Odsetki naliczone	1 199 665,36	1 553 026,42
Splata odsetek	-603 080,38	-1 553 026,42
Splata udzielonych pożyczek	-2 000 000,00	-15 260 000,00
Pożyczki udzielone na koniec okresu, w tym	24 996 584,98	26 000 000,00
Kwota pożyczki (wartość nominalna)	24 400 000,00	26 000 000,00
Odsetki naliczone	596 584,98	-
Pożyczki z terminem wymagalności do 12 m-cy	11 096 584,98	12 500 000,00
Pożyczki z terminem wymagalności powyżej 12 m-cy	13 900 000,00	13 500 000,00

Wartość godziwa pożyczek ustalona przy użyciu efektywnej stopy procentowej, która wynosi 8,30% nie różni się istotnie od ich wartości bilansowej.

12. Zapasy

Na dzień	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Projekty inwestycyjne w przygotowaniu:		
Grunty	68 792 017,58	70 516 175,64
Poniesione koszty	21 936 377,78	20 640 676,19
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów (leasing)	2 048 113,78	2 876 740,79
	92 776 509,14	94 033 592,62
Produkcja budowlana w toku:		
Grunty	4 159 496,79	2 867 492,24
Poniesione koszty	53 826 404,72	54 861 483,70
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów (leasing)	932 478,93	-
	58 918 380,44	57 728 975,94
Produkty gotowe i towary:		
Towary (po koszcie historycznym)	496 887,45	289 776,10
Produkty gotowe (po koszcie historycznym)	3 276 849,81	226 684,98
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-19 106,24	-19 106,24
	3 754 631,02	497 354,84
Zapasy, razem	155 449 520,60	152 259 923,40
w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów (leasing)	2 980 592,71	2 876 740,79
Zapasy, których realizacji oczekuje się w ciągu 12 m-cy	47 324 622,65	58 226 330,78
Zapasy, których realizacji oczekuje się po upływie 12 m-cy	108 124 897,95	94 033 592,62

Zapasy będące w posiadaniu Spółki 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.

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

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.

Na koniec okresu sprawozdawczego Spółka nie posiadała zapasów trudno zbywalnych o istotnej wartości, a także nie posiadała zapasów, które stanowiły zabezpieczenie spłaty zobowiązań.

13. Należności handlowe oraz pozostałe należności

Na dzień	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Aktywa finansowe (MSSF 9):		
Należności handlowe od podmiotów powiązanych (nota 35)	165 404,00	222 992,15
Należności handlowe od pozostałych podmiotów	775 682,84	987 631,72
minus: Odpis aktualizujący wartość należności handlowych	-342 021,09	-342 021,09
Należności handlowe, razem	599 065,75	868 602,78
Inne należności	266 834,01	34 429,62
Należności finansowe, razem	865 899,76	903 032,40
Aktywa niefinansowe (poza MSSF 9):		
Należna dywidenda od jednostki zależnej	3 000 000,00	-
Należności z tytułu podatków	38 907,69	1 439 301,93
Zaliczki na poczet dostaw i usług	1 314 824,35	1 247 395,45
Należności niefinansowe, razem	4 353 732,04	2 686 697,38
Należności handlowe oraz pozostałe należności, razem	5 219 631,80	3 589 729,78

Termin wymagalności wszystkich należności przypada przed upływem 12 miesięcy.

14. Rozliczenia międzyokresowe

Na dzień	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Czynne rozliczenia kosztów podstawowej działalności operacyjnej	67 586,95	172 066,36
Czynne rozliczenia pozostałych kosztów operacyjnych	10 000,00	10 000,00
Czynne rozliczenia międzyokresowe, razem	77 586,95	182 066,36

Rozliczenia międzyokresowe pozostałych kosztów operacyjnych dotyczą poniesionych wydatków, które podlegają refakturowaniu. Termin realizacji czynnych rozliczeń międzyokresowych przypada przed upływem 12 miesięcy.

15. 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	6 557 002,24	580 052,43
Krótkoterminowe depozyty bankowe	20 000 000,00	18 500 000,00
Środki pieniężne na mieszkaniowych rachunkach powierniczych	3 193 982,02	2 971 473,74
Środki pieniężne na rachunku VAT	7 795,44	7 795,44
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, razem	29 768 068,01	22 069 366,79

16. Kapitał podstawowy

Zarejestrowany kapitał zakładowy Spółki wynosi 27.688.000 zł i dzieli się na 27.688.000 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 1 zł każda. Wszystkie akcje Spółki 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.

	Liczba akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji	% posiadanych głosów
Akcjonariusze Spółki na dzień 30 czerwca 2024 i na 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%

17. Zyski zatrzymane i dywidendy

Zyski zatrzymane

Na dzień	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Zysk (strata) netto	8 080 513,63	9 339 730,74
Wynik finansowy z lat ubiegłych, w tym:	178 051 895,77	168 858 160,98
- Kapitał rezerwowy przeznaczony na wypłatę dywidend	90 244 445,44	80 904 714,70
- Kapitał zapasowy dostępny do dystrybucji na rzecz akcjonariuszy ¹⁾	78 578 117,00	78 724 112,95
- Kapitał zapasowy niepodlegający podziałowi ²⁾	9 229 333,33	9 229 333,33
Zyski zatrzymane, razem	186 132 409,40	178 197 891,72

¹⁾ W wyniku podziału art.Locum S.A. i wydzielenia spółki Wasz Zarządca Sp. z o.o. (nota 7) nastąpiło zmniejszenie kapitału zapasowego Spółki o kwotę 145.995,95 zł.

²⁾ Kapitał zapasowy tworzony ustawowo w wysokości 8% zysku netto za rok obrotowy aż do czasu, gdy osiągnie poziom jednej trzeciej kapitału akcyjnego Spółki.

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 Spółki 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.

18. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

18.1. 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 (skapalizowane) odsetki	242 021,13	1 338 064,76
Spłata 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

W okresie sprawozdawczym 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024:

- Spółka posiadała zobowiązanie z tytułu kredytu inwestorskiego w banku PKO PB S.A. z siedzibą w Warszawie przeznaczonego na finansowanie i refinansowanie kosztów realizacji projektu deweloperskiego „Junique etap I” w Poznaniu,

- Spółka 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 Spółki 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 sprawozdaniem nie wystąpiło niewywiązanie się ze spłaty kapitału, odsetek lub innych warunków z tytułu kredytów lub pożyczek. Spółka nie naruszyła warunków umów ani nie renegecjowała też warunków dotyczących zobowiązań z tytułu kredytów lub pożyczek przed dniem zatwierdzenia niniejszego skróconego 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"> hipoteka umowna łączna do sumy 41.850.000 zł ustanowiona na przysługującym prawie użytkowania wieczystego; przelew wierzytelności pieniężnych z umowy zabezpieczenia Inwestycji od wszelkich ryzyk budowlanych; zastawy finansowe i rejestrowe do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 70.050.000 zł; zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 41.850.000 zł ustanowiony na autorskich prawach majątkowych do dokumentacji projektowej Inwestycji; przelew wierzytelności pieniężnych z zawartych umów przedwstępnych generujących przychody z Inwestycji, z wyłączeniem umów deweloperskich; 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"> 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; przelew wierzytelności pieniężnych z umowy zabezpieczenia Inwestycji od wszelkich ryzyk budowlanych; zastawy finansowe i rejestrowe do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 78.150.000 zł; zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 36.300.000 zł ustanowiony na autorskich prawach majątkowych do dokumentacji projektowej Inwestycji; przelew wierzytelności pieniężnych z zawartych umów przedwstępnych generujących przychody z Inwestycji, z wyłączeniem umów deweloperskich; 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

18.2. Zobowiązania z tytułu emisji obligacji

W poprzednim okresie sprawozdawczym Spółka 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.

19. 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 Spółka realizuje inwestycje deweloperskie wyceniono na podstawie zdyskontowanych przyszłych płatności w okresie 20 lat liczonych od planowanego dnia oddania inwestycji do użytkowania.

20. Przedpłaty otrzymane

Pozycja obejmuje zobowiązania z tytułu zaliczek otrzymanych przez Spółkę 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	21 212 599,97	16 844 046,90
Przedpłaty przypadające do rozliczenia po upływie 12 m-cy	-	2 213 482,81
Przedpłaty otrzymane, razem	21 212 599,97	19 057 529,71

21. 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)	3 377 374,92	1 632 930,40
Długoterminowe zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych (pow. 12 m-cy)	3 596 046,30	4 869 478,73
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych, razem	6 973 421,22	6 502 409,13

22. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Na dzień	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Zobowiązania finansowe (MSSF 9):		
Zobowiązania handlowe z tytułu dostaw i usług	1 339 051,84	4 813 873,76
Inne zobowiązania finansowe	736 586,53	834 120,97
Rozliczenia międzyokresowe kosztów dostaw i usług	-	39 500,00
Zobowiązania finansowe, razem	2 075 638,37	5 687 494,73
Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):		
Zobowiązania z tytułu podatku VAT	197 327,00	-
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	220 109,17
Zobowiązania niefinansowe, razem	892 924,35	1 676 016,95
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania, razem	2 968 562,72	7 363 511,68

Zobowiązania handlowe są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach 14 dniowych lub 30 dniowych. Termin uregulowania wszystkich zobowiązań handlowych przypada przed upływem 12 miesięcy.

23. Przychody ze sprzedaży

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2024	30 czerwca 2023
Przychody ze sprzedaży produktów i usług:		
Sprzedaż nieruchomości	28 724 669,14	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 inżynierskie, realizacja i obsługa projektów inwestycyjnych	703 223,56	24 000,00
Usługi księgowo i administracyjne	254 133,33	155 000,00
Pozostałe usługi, materiały	77 288,61	91 542,99
	34 232 119,19	7 544 094,92
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów:		
Sprzedaż nieruchomości gruntowych jednostce powiązanej	-	7 001 430,00
Przychody netto ze sprzedaży krajowej, razem	34 232 119,19	14 545 524,92

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

24. 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	1 454 482,44	2 071 054,90
Grunty przeklasyfikowane do produkcji w toku	2 033 943,06	-
Roboty budowlane	8 652 610,37	11 950 005,13
Inne usługi obce	13 825 355,69	2 609 162,03
Podatki i opłaty	1 297 721,87	1 141 917,21
Koszty świadczeń pracowniczych (nota 25)	3 937 761,48	3 728 016,71
Koszty reklamy	212 398,91	223 734,28
Koszty finansowania zewnętrznego zapasów	1 286 774,65	553 755,06
Pozostałe koszty rodzajowe	260 835,42	100 932,82
	33 044 459,22	22 473 575,89
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	-4 734 117,02	-12 990 624,46
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	-	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	289 776,10	5 795 108,00
łącznie koszty podstawowej działalności operacyjnej	28 600 118,30	15 278 059,43
Koszt własny sprzedaży	22 559 948,82	10 028 347,49
Koszty sprzedaży i marketingu	1 764 134,39	1 318 549,08
Koszty ogólnego zarządu	4 276 035,09	3 931 162,86

25. 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 Spółce 47 osób (od 1 stycznia do 30 czerwca 2023: 48 osób).

26. 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)	-	-30,31
	-30 898,30	-4 978,25
Pozostałe przychody operacyjne, netto	-	3 371,57
Pozostałe koszty operacyjne, netto	-17 319,45	-

27. Przychody finansowe

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2024	30 czerwca 2023
Odsetki bankowe od depozytów krótkoterminowych	209 470,25	645 495,50
Odsetki od udzielonych pożyczek, od jednostek powiązanych (nota 35)	1 199 665,36	160 147,29
Odsetki od pozostałych aktywów finansowych	-	166 484,46
Pozostałe odsetki	992,50	37,75
Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem	1 410 128,11	972 165,00
Dywidendy od jednostki zależnej	3 000 000,00	-
Przychody finansowe, razem	4 410 128,11	972 165,00

28. Koszty finansowe

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2024	30 czerwca 2023
Odsetki od 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	-216 105,24	-175 214,45
Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem	-1 945 107,87	-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	-658 333,22	-666 807,72
Inne koszty finansowe:		
Inne pozostałe koszty finansowe	-56 500,00	-7 000,00
Koszty finansowe, razem	-714 833,22	-673 807,72

29. Podatek dochodowy**29.1. 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	-606 599,00	-
Podatek odroczony wynikający z różnic przejściowych	-622 863,70	65 108,62
Podatek dochodowy (przychód podatkowy „+” / obciążenie podatkowe „-“)	-1 229 462,70	65 108,62

29.2. Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej

Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem Spółki 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	9 309 976,33	-430 805,66
Podatek wyliczony od zysku przed opodatkowaniem, według stawki 19%	-1 768 895,50	81 853,08
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	-30 567,20	-16 744,46
Dochody nie podlegające opodatkowaniu (dywidendy od jednostki zależnej)	570 000,00	-
Podatek dochodowy według efektywnej stopy podatkowej	-1 229 462,70	65 108,62
Efektywna stopa podatkowa	13,21%	15,11%

30. 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	8 080 513,63	-365 697,04
Liczba akcji (w szt.)	27 688 000	27 688 000
Zysk (strata) na jedną akcję	0,29	-0,01
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję	0,29	-0,01

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

31. Informacje dotyczące przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej

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

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2024	30 czerwca 2023
Bilansowa zmiana stanu zapasów	-3 189 597,20	-6 805 035,78
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
	-1 302 083,18	-6 634 994,79

32. Instrumenty finansowe

Aktywa finansowe prezentowane w skróconym sprawozdaniu z sytuacji finansowej Spółka 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:			
Pożyczki udzielone	24 996 584,98	-	24 996 584,98
Należności handlowe oraz pozostałe należności	3 865 899,76	4 353 732,04	8 219 631,80
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	29 768 068,01	-	29 768 068,01
	58 630 552,75	4 353 732,04	62 984 284,79
Na dzień 31 grudnia 2023:			
Pożyczki udzielone	26 000 000,00	-	26 000 000,00
Należności handlowe oraz pozostałe należności	903 032,40	2 686 697,38	3 589 729,78
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22 069 366,79	-	22 069 366,79
	48 972 399,19	2 686 697,38	51 659 096,57

Według oceny Spółki na dzień 30 czerwca 2024 roku oraz na 31 grudnia 2023 wartość godziwa pożyczek udzielonych, pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych (obligacji), 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 skróconym sprawozdaniu z sytuacji finansowej Spółka 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:			
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	6 973 421,22	-	6 973 421,22
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	2 075 638,37	892 924,35	2 968 562,72
	38 104 251,86	7 257 102,99	45 361 354,85
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	6 502 409,13	-	6 502 409,13
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	5 687 494,73	1 676 016,95	7 363 511,68
	37 492 653,87	7 452 513,77	44 945 167,64

Według oceny Spółki na dzień 30 czerwca 2024 roku oraz na 31 grudnia 2023 wartość godziwa zobowiązań z tytułu leasingu, zobowiązań z tytułu kredytów bankowych i emisji obligacji, 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.

33. Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych

Główne instrumenty finansowe wykorzystywane przez Spółkę to obligacje, kredyty, umowy leasingu z opcją zakupu, udzielone pożyczki, środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe oraz pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe. Spółka 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 Spółkę obecnie i przez cały okres objęty skróconym sprawozdaniem jest nieprowadzenie obrotu instrumentami finansowymi. Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki obejmują ryzyko rynkowe, ryzyko kredytowe oraz ryzyko związane z płynnością. Poprzez odpowiednie zarządzanie ryzykiem finansowym Spółka stara się minimalizować potencjalnie niekorzystne wpływy rynków finansowych na wyniki Spółki.

Zarządzanie ryzykiem finansowym w Spółce pozostaje w gestii Zarządu i Dyrektora Finansowego, 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.

33.1. 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

Spółka 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:

- pożyczki udzielone,
- 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 Spółki są zasadniczo niezależne od zmian rynkowych stóp procentowych.

Ryzyko walutowe

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

33.2. 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 Spółka 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 Spółka nie jest zagrożona stratami z tytułu niewypłacalności tych kontrahentów.

Pozostała sprzedaż Spółki dokonywana jest głównie dla podmiotów powiązanych oraz dla wspólnot mieszkaniowych, z którymi Spółka zawarła umowy o zarządzanie nieruchomościami. Ryzyko braku spłaty należności z tego tytułu Spółka ocenia jako niskie. W przypadku należności od dostawców robót budowlano-montażowych z tytułu obciążenia ich kosztami usunięcia usterek dokonywane są kompensaty z kaucji gwarancyjnych, które Spółka zatrzymuje na poczet zabezpieczenia należytej jakości robót. Z uwagi na posiadane kaucje gwarancyjne Spółka ocenia ryzyko kredytowe z tego tytułu również jako niskie.

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

Na dzień	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Pożyczki udzielone	24 996 584,98	26 000 000,00
Należności handlowe oraz pozostałe należności	3 865 899,76	903 032,40
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	29 768 068,01	22 069 366,79
	58 630 552,75	48 972 399,19

33.3. Ryzyko płynności

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

Spółka zarządza ryzykiem płynności poprzez bieżące monitorowanie prognozowanych i faktycznych przepływów pieniężnych oraz dopasowywanie terminów zapadalności aktywów do terminów wymagalności zobowiązań finansowych.

Aktywa finansowe są utrzymywane w ramach modelu biznesowego zakładającego utrzymywanie aktywów w celu uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy. Potrzeby Spółki w zakresie finansowania są przewidywalne, a terminy wymagalności jej aktywów finansowych są dostosowane do jej szacowanych potrzeb w zakresie finansowania.

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 umownie 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.

34. Zarządzanie kapitałem

Celem Spółki 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. 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	-29 768 068,01	-22 069 366,79
Dług netto	1 044 820,19	3 807 139,25
Kapitał własny	213 820 409,40	205 885 891,72
Wskaźnik zadłużenia do kapitału własnego	0,49%	1,85%

*) z wyłączeniem zobowiązań leasingowych z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości

35. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku, na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku jednostkami powiązаныmi ze Spółką były następujące podmioty:

1. Jednostki zależne

- BDH Development spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi
- Karpacka Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi
- Kaczeńcowa Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi

2. Jednostka kontrolowana przez akcjonariuszy Spółki

- Wasz Zarządca sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, powstała na skutek podziału art.Locum S.A. (nota 7)

3. Kluczowy personel kierowniczy

- Członkowie Zarządu art.Locum S.A.
- Członkowie Rady Nadzorczej art.Locum S.A.

Wszystkie transakcje pomiędzy Spółką a podmiotami powiązаныmi były transakcjami typowymi i rutynowymi, zawartymi na warunkach rynkowych, a ich charakter i warunki wynikały z bieżącej działalności operacyjnej, prowadzonej przez Spółkę. Transakcje z podmiotami powiązаныmi przeprowadzone w ramach zwykłej działalności operacyjnej obejmują świadczenie usług, zakupy usług, korzystanie ze znaku towarowego. Transakcje z podmiotami powiązаныmi w zakresie działalności finansowej obejmują udzielenie pożyczki. 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
Jednostki zależne	873 454,83	7 191 208,13	115 329,46	222 992,15
z tego sprzedaż nieruchomości gruntowej	-	7 001 430,00		
Jednostka kontrolowana przez akcjonariuszy Spółki	89 556,37	-	50 074,54	-

Transakcje zakupu	Koszty (aktywa)		Zobowiązania	
	30 czerwca 2024	30 czerwca 2023	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Jednostki zależne	7 200,00	7 200,00	1 476,00	-

Pożyczki udzielone	Przychody finansowe		Aktywa finansowe	
	30 czerwca 2024	30 czerwca 2023	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Jednostki zależne	1 199 665,36	160 147,29	24 996 584,98	26 000 000,00

Warunki pożyczek udzielonych podmiotom powiązanim przedstawiają się następująco:

Pożyczkobiorca	Oprocentowanie	Data udzielenia	Umowny termin zwrotu	Kwota pożyczki (wartość nominalna)	Odsetki naliczone	Kwota pożyczki (wartość bilansowa)
Na dzień 30 czerwca 2024						
BDH Development spółka z o.o.	WIBOR 3M +marża	18.12.2023	31.12.2024	10 500 000,00	275 262,98	10 775 262,98
Karpacka Invest Sp. z o.o.	WIBOR 3M +marża	18.12.2023	31.12.2025	5 900 000,00	156 229,10	6 056 229,10
Kaczeńcowa Invest Sp. z o.o.	WIBOR 3M +marża	11.04.2023	31.12.2027	8 000 000,00	165 092,90	8 165 092,90
				24 400 000,00	596 584,98	24 996 584,98
Na dzień 31 grudnia 2023						
BDH Development spółka z o.o.	WIBOR 3M +marża	18.12.2023	31.12.2024	12 500 000,00	-	12 500 000,00
Karpacka Invest Sp. z o.o.	WIBOR 3M +marża	18.12.2023	31.12.2025	5 500 000,00	-	5 500 000,00
Kaczeńcowa Invest Sp. z o.o.	WIBOR 3M +marża	11.04.2023	31.12.2027	8 000 000,00	-	8 000 000,00
				26 000 000,00	-	26 000 000,00

Wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego

Wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego Spółki 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.

36. Pozycje warunkowe

Zobowiązania warunkowe z tytułu zabezpieczenia spłaty kredytów i obligacji

Zobowiązania zabezpieczone na składnikach majątku przedstawiono w nocie 18.

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.

37. 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 Spółka 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 sprawozdania finansowego Spółka 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 sprawozdania finansowego:

Imię i nazwisko	Podpis
Katarzyna Godziszewska	