



art.Locum S.A.

**Sprawozdanie finansowe
według Międzynarodowych Standardów
Sprawozdawczości Finansowej
za rok zakończony 31 grudnia 2025**

Łódź, dnia 30 marca 2026 roku

Spis treści sprawozdania finansowego

Sprawozdanie z sytuacji finansowej	3
Rachunek zysków i strat.....	4
Sprawozdanie z całkowitych dochodów	4
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	4
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	5
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające	6
1. Informacje ogólne.....	6
2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego.....	7
3. Istotne zasady rachunkowości.....	7
3.1. Ustalanie wartości godziwej.....	7
3.2. Waluta funkcjonalna, waluta prezentacyjna i wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych	8
3.3. Rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne	8
3.4. Nieruchomości inwestycyjne	9
3.5. Prawa wieczystego użytkowania gruntów	9
3.6. Udział w jednostkach zależnych i we wspólnych przedsięwzięciach	9
3.7. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych	9
3.8. Pożyczki udzielone	10
3.9. Instrumenty finansowe	10
3.10. Zapasy	11
3.11. Należności handlowe oraz pozostałe należności	12
3.12. Rozliczenia międzyokresowe czynne	12
3.13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12
3.14. Kapitały własne	13
3.15. Zobowiązania z tytułu emisji obligacji.....	13
3.16. Koszty finansowania zewnętrznego	13
3.17. Przedpłaty otrzymane	13
3.18. Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych, zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	14
3.19. Rezerwy.....	14
3.20. Podatek dochodowy bieżący i odroczony	15
3.21. Ujmowanie przychodów	16
3.22. Leasing	17
3.23. Wypłata dywidend	18
3.24. Zysk netto na akcję.....	18
3.25. Nowe standardy, interpretacje i poprawki do opublikowanych standardów.....	19
4. Ważne oszacowania, założenia i osądy księgowe.....	20
5. Segmenty operacyjne	22
6. Rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne.....	22
6.1. Rzeczowe aktywa trwałe.....	22
6.2. Wartości niematerialne.....	23
7. Nieruchomości inwestycyjne	23
8. Inwestycje w jednostkach zależnych	24
9. Pożyczki udzielone	24
10. Zapasy.....	25

11. Należności handlowe oraz pozostałe należności	25
12. Rozliczenia międzyokresowe	26
13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26
14. Kapitał podstawowy	26
15. Zyski zatrzymane i dywidendy	27
16. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	27
16.1. Kredyty	27
16.2. Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	28
17. Zobowiązania z tytułu leasingu	29
18. Przedpłaty otrzymane	30
19. Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	30
20. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	30
21. Rezerwa na świadczenia emerytalne	30
22. Pozostałe rezerwy	31
23. Odroczonego podatek dochodowy	31
24. Przychody ze sprzedaży	33
25. Koszty według rodzaju	33
26. Koszty świadczeń pracowniczych	33
27. Pozostałe przychody i pozostałe koszty operacyjne	34
28. Przychody finansowe	34
29. Koszty finansowe	34
30. Podatek dochodowy	35
30.1. Obciążenie podatkowe	35
30.2. Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej	35
31. Zysk na jedną akcję	35
32. Informacje dotyczące przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej	35
33. Instrumenty finansowe	36
34. Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych	36
34.1. Ryzyko rynkowe	37
34.2. Ryzyko kredytowe	37
34.3. Ryzyko płynności	38
35. Prognozowany i rzeczywisty stan zobowiązań finansowych	39
36. Zarządzanie kapitałem	39
37. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	40
38. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	41
39. Zobowiązania warunkowe	41
40. Wpływ czynników zewnętrznych na działalność i wyniki finansowe Spółki	42
41. Pozostałe informacje	42
42. Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego	43

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień 31 grudnia	Nota	2025	2024
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	6.1.	3 255 434,20	1 889 058,23
w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania		1 158 699,04	1 415 453,52
Nieruchomości inwestycyjne	7	40 576 137,32	40 740 890,00
w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania		1 578 834,00	1 625 890,00
Wartości niematerialne	6.2.	907,25	2 721,75
Inwestycje w jednostkach zależnych	8	26 816 074,92	26 816 074,92
Pożyczki udzielone	9	22 300 000,00	9 000 000,00
		92 948 553,69	78 448 744,90
Aktywa obrotowe			
Zapasy	10	199 541 501,81	182 808 916,20
w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania		2 523 216,18	2 980 592,71
Należności handlowe oraz pozostałe należności	11	3 510 965,15	2 927 143,48
Rozliczenia międzyokresowe	12	196 338,53	172 739,86
Pożyczki udzielone	9	-	9 500 000,00
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		728 783,00	284 913,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	52 885 202,63	49 913 702,18
		256 862 791,12	245 607 414,72
AKTYWA RAZEM		349 811 344,81	324 056 159,62
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy	14	27 688 000,00	27 688 000,00
Zyski zatrzymane	15	196 198 063,14	185 967 941,26
w tym zyski z lat ubiegłych		181 814 741,26	178 051 895,77
w tym zysk netto		14 383 321,88	7 916 045,49
Kapitał własny razem		223 886 063,14	213 655 941,26
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	16	59 878 710,28	40 291 880,01
Zobowiązania z tytułu leasingu	17	4 241 614,18	4 879 384,16
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	19	4 454 230,69	4 010 173,06
Rezerwa na świadczenia emerytalne	21	136 660,00	142 700,00
Pozostałe rezerwy	22	690 934,13	505 063,89
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	23	3 302 799,94	3 074 249,00
		72 704 949,22	52 903 450,12
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	16	19 702 694,78	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	17	1 538 060,51	1 297 924,22
Przedpłaty otrzymane	18	19 439 290,23	45 450 073,61
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	19	1 153 811,19	3 761 553,71
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	20	9 140 508,89	5 214 280,24
Rezerwa na świadczenia emerytalne	21	107 640,00	80 400,00
Pozostałe rezerwy	22	2 138 326,85	1 692 536,46
		53 220 332,45	57 496 768,24
Zobowiązania razem		125 925 281,67	110 400 218,36
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		349 811 344,81	324 056 159,62

Noty przedstawione na stronach 6-43 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

Rachunek zysków i strat

Rok zakończony 31 grudnia	Nota	2025	2024
Działalność kontynuowana:			
Przychody ze sprzedaży	24	87 319 248,89	44 446 868,78
Koszt własny sprzedaży	25	-63 737 633,98	-28 041 405,67
Zysk brutto ze sprzedaży		23 581 614,91	16 405 463,11
Koszty sprzedaży i marketingu	25	-3 996 831,35	-3 359 246,23
Koszty ogólnego zarządu	25	-9 053 423,60	-9 166 366,07
Pozostałe przychody operacyjne, netto	27	-	745 836,03
Pozostałe koszty operacyjne, netto	27	-326 513,01	-
Zysk operacyjny		10 204 846,95	4 625 686,84
Przychody finansowe	28	9 490 768,08	5 784 743,99
Koszty finansowe	29	-3 227 231,21	-1 269 225,65
Zysk przed opodatkowaniem		16 468 383,82	9 141 205,18
Podatek dochodowy	30	-2 085 061,94	-1 225 159,69
Zysk netto		14 383 321,88	7 916 045,49
Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję	31	0,52	0,29

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Rok zakończony 31 grudnia	2025	2024
Zysk netto	14 383 321,88	7 916 045,49
Inne całkowite dochody netto	-	-
Całkowite dochody netto	14 383 321,88	7 916 045,49

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Nota	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Na dzień 1 stycznia 2025		27 688 000,00	185 967 941,26	213 655 941,26
Zysk netto	15	-	14 383 321,88	14 383 321,88
Inne całkowite dochody netto		-	-	-
Dywidenda wypłacona akcjonariuszom	15		-4 153 200,00	-4 153 200,00
Na dzień 31 grudnia 2025		27 688 000,00	196 198 063,14	223 886 063,14
Na dzień 1 stycznia 2024		27 688 000,00	178 197 891,72	205 885 891,72
Zysk netto	15	-	7 916 045,49	7 916 045,49
Inne całkowite dochody netto		-	-	-
Podział Spółki (zmniejszenie kapitału zapasowego)			-145 995,95	-145 995,95
Na dzień 31 grudnia 2024		27 688 000,00	185 967 941,26	213 655 941,26

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Rok zakończony 31 grudnia	Nota	2025	2024
Zysk przed opodatkowaniem:		16 468 383,82	9 141 205,18
Korekty:			
- Amortyzacja	25	180 607,04	140 359,01
- Umorzenie aktywów z tytułu prawa do użytkowania		969 668,36	960 992,40
- Wartość netto zlikwidowanych środków trwałych		23 516,79	-
- Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	27	-	-531 039,00
- Wynik ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	27	-63 333,33	-825 384,83
- Przychody finansowe	28	-9 490 768,08	-5 784 743,99
- Koszty finansowe	29	3 227 231,21	1 269 225,65
- Inne korekty		243 629,96	-230 547,75
Zmiany stanu kapitału obrotowego:			
- Zapasy	32	-15 733 917,59	-27 125 100,57
- Należności handlowe oraz pozostałe należności		-583 821,67	662 586,30
- Rozliczenia międzyokresowe czynne		-23 598,67	9 326,50
- Przedpłaty otrzymane		-26 010 783,38	26 392 543,90
- Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych		-2 163 684,89	1 282 554,98
- Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		3 926 228,65	-2 162 468,78
- Rezerwa na świadczenia emerytalne i pozostałe rezerwy		652 860,63	697 780,51
Odsetki zapłacone		-4 629 498,44	-3 153 643,47
Podatek dochodowy zapłacony		-2 300 381,00	-843 694,00
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		-35 307 660,59	-100 047,96
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		63 333,33	1 430 813,72
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	6.1	-	-4 713,82
Nabycie wartości niematerialnych	6.2	-	-3 629,00
Pożyczki udzielone	9	-14 100 000,00	-2 000 000,00
Spłata pożyczek udzielonych	9	10 300 000,00	9 500 000,00
Odsetki otrzymane		2 930 158,23	2 732 065,91
Dywidendy otrzymane	28	6 000 000,00	3 000 000,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		5 193 491,56	14 654 536,81
Otrzymane kredyty	16.1	8 610 363,99	12 552 195,81
Spłata kredytów	16.1	-8 610 363,99	-18 207 660,21
Wpływy z emisji obligacji		38 834 307,50	20 474 532,83
Płatności z tytułu kosztów kredytu i emisji obligacji		-482 250,00	-300 000,00
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu		-1 113 188,02	-1 085 192,42
Przekazanie środków pieniężnych do spółki Nowo Zawiazanej		-	-144 029,47
Dywidendy wypłacone		-4 153 200,00	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		33 085 669,48	13 289 846,54
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		2 971 500,45	27 844 335,39
Środki pieniężne na początek roku		49 913 702,18	22 069 366,79
Środki pieniężne na koniec roku	13	52 885 202,63	49 913 702,18
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		3 639 508,80	2 960 030,44

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: zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie, 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 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 sprawozdania finansowego skład Zarządu Spółki nie zmienił się.

W stosunku do Spółki nie występuje jednostka dominująca, a wszystkie akcje art.Locum S.A. są w posiadaniu osób fizycznych (nota 15).

Spółka, jako jednostka dominująca sporządza za rok zakończony 31 grudnia 2025 skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej art.Locum S.A., w skład której wchodzi następujące jednostki zależne:

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 sprawozdanie finansowe art.Locum S.A. obejmuje rok zakończony 31 grudnia 2025 oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony 31 grudnia 2024.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone według zasady kosztu historycznego, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Unię Europejską (MSSF UE). MSSF UE obejmują standardy i interpretacje przyjęte przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF). Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania MSSF, MSSF różnią się od MSSF UE. W odniesieniu do transakcji występujących w Spółce nie ma różnic pomiędzy MSSF a MSSF UE.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości, to jest przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2025 roku. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

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 nocie 4.

Sprawozdanie finansowe sporządzane jest zgodnie z zasadą istotności. Pominięcia lub zniekształcenia pozycji sprawozdania finansowego są istotne, jeżeli mogą pojedynczo lub łącznie, wpłynąć na decyzje gospodarcze podejmowane przez użytkowników sprawozdania finansowego Spółki. Istotność uzależniona jest od wielkości i rodzaju pominięcia lub zniekształcenia pozycji w sprawozdaniu finansowym oraz od kombinacji obu tych czynników. Każdą istotną kategorię podobnych pozycji Spółka prezentuje odrębnie. Pozycje odmienne pod względem rodzaju lub funkcji Spółka prezentuje odrębnie, chyba że są one nieistotne. Sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane w złotych (zł).

3. Istotne zasady rachunkowości

Najważniejsze zasady rachunkowości zastosowane przy sporządzaniu niniejszego sprawozdania finansowego zostały przedstawione poniżej. Zasady te stosowane były we wszystkich prezentowanych okresach w sposób ciągły. W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym Spółka nie dokonała zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości.

3.1. Ustalanie wartości godziwej

Wartość godziwa jest rozumiana jako cena, która byłaby otrzymana ze sprzedaży składnika aktywów, bądź zapłacona w celu przeniesienia zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach na głównym lub w przypadku braku głównego na najkorzystniejszym rynku, na dzień wyceny i w aktualnych warunkach rynkowych. Wartość godziwa składnika aktywów lub zobowiązania jest mierzona przy założeniu, że uczestnicy rynku przy ustalaniu ceny składnika aktywów lub zobowiązania działają w swoim najlepszym interesie ekonomicznym.

Wycena wartości godziwej składnika aktywów niefinansowych uwzględnia zdolność uczestnika rynku do wytworzenia korzyści ekonomicznych poprzez jak największe i najlepsze wykorzystanie składnika aktywów lub jego zbycie innemu uczestnikowi rynku, który zapewniłby jak największe i jak najlepsze wykorzystanie tego składnika aktywów.

Na potrzeby ujawnienia informacji na temat wyceny w wartości godziwej Spółka stosuje techniki wyceny, które są odpowiednie do okoliczności i w przypadku których są dostępne dostateczne dane do wyceny wartości godziwej, przy maksymalnym wykorzystaniu odpowiednich obserwowalnych danych wejściowych i minimalnym wykorzystaniu nieobserwowalnych danych wejściowych.

Wszystkie aktywa oraz zobowiązania, których wartość godziwa jest ujawniana w sprawozdaniu finansowym są klasyfikowane w hierarchii wartości godziwej w sposób opisany poniżej na podstawie najniższego poziomu danych wejściowych który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość:

- poziom 1: notowane (nieskorygowane) ceny rynkowe na aktywnym rynku dla identycznych aktywów lub zobowiązań,
- poziom 2: techniki wyceny dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości, jest bezpośrednio bądź pośrednio obserwowalny,
- poziom 3: techniki wyceny dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości, jest nieobserwowalny.

Zasady i procedury dotyczące zarówno systematycznego określania wartości godziwej w przypadku np. nieruchomości inwestycyjnych oraz nietotowanych aktywów finansowych jak i wycen jednorazowych np. aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży w działalności zaniechanej określa Zarząd.

3.2. Waluta funkcjonalna, waluta prezentacyjna i wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych

Pozycje zawarte w sprawozdaniu finansowym wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym Spółka prowadzi działalność („waluta funkcjonalna”). Sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotych, które są walutą prezentacji Spółki. Transakcje wyrażone w walutach obcych przelicza się na walutę funkcjonalną według kursu obowiązującego w dniu transakcji. Zyski i straty z tytułu różnic kursowych powstające w wyniku rozliczenia tych transakcji oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmuje się w rachunku zysków i strat.

3.3. Rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne

Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wycenia się według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonego o umorzenie oraz o zakumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Cena nabycia lub koszt wytworzenia pozycji rzeczowych aktywów trwałych obejmuje cenę zakupu powiększoną o wszystkie inne pozwalające się bezpośrednio przyporządkować koszty poniesione w celu dostosowania składnika aktywów do miejsca i stanu, w którym może on funkcjonować oraz o szacunkowe koszty demontażu i usunięcia składnika aktywów oraz koszty przeprowadzenia renowacji miejsca, w którym się znajdował. W skład ceny nabycia lub kosztu wytworzenia wchodzi również koszt wymiany części składowych maszyn i urządzeń w momencie poniesienia, jeśli spełnione są kryteria rozpoznania. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do użytkowania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają zysk lub stratę w momencie ich poniesienia.

Grunty posiadają nieograniczony okres użytkowania i nie podlegają amortyzacji. Ujmowanie i wycenę prawa wieczystego użytkowania gruntów opisano w nocie 3.5. Amortyzację innych środków trwałych nalicza się metodą liniową w celu rozłożenia ich wartości początkowej, pomniejszonej o wartość końcową przez szacowane okresy ich użytkowania, które dla poszczególnych grup środków trwałych wynoszą:

- budynki i budowle, a także będące odrębną własnością lokale	10-40 lat
- urządzenia techniczne i maszyny (z wyłączeniem sprzętu komputerowego)	5-14 lat
- sprzęt komputerowy	3 lata
- środki transportu	5 lat
- inne środki trwałe	5-7 lat
- inwestycje w obce środki trwałe	10 lat

Amortyzację ujmuje się odpowiednio do funkcji w koszcie własnym sprzedaży, kosztach sprzedaży lub kosztach ogólnego zarządu w rachunku zysków i strat. Amortyzacja składników aktywów zużywanych w procesie wytwarzania zapasów nie podlega rozliczeniu na wytwarzane produkty i ujmowana jest bezpośrednio w wyniku finansowym okresie, w którym naliczono odpisy amortyzacyjne.

Wartość końcową oraz okres użytkowania składnika aktywów weryfikuje się co najmniej na koniec każdego roku i w przypadku, gdy oczekiwania różnią się od wcześniejszych szacunków, zmianę ujmuje się jako zmianę wartości szacunkowych. W przypadku gdy wartość bilansowa danego środka trwałego lub ośrodka generującego przepływy pieniężne, do którego należy dany składnik aktywów, przewyższa jego oszacowaną wartość odzyskiwalną, jego wartość bilansową spisuje się natychmiast do poziomu wartości odzyskiwalnej (nota 3.7.).

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Zyski lub straty z tytułu zbycia środków trwałych ustala się drogą porównania wpływów ze sprzedaży z ich wartością bilansową i ujmuje w rachunku zysków i strat jako pozostałe przychody lub pozostałe koszty operacyjne.

Inwestycje rozpoczęte dotyczą środków trwałych będących w toku budowy lub montażu i są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i przekazania środka trwałego do użytkowania.

Wartości niematerialne

Zaliczane do wartości niematerialnych oprogramowanie komputerowe wycenia się w cenie nabycia pomniejszonej o umorzenie i łączną kwotę odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości. Koszty związane z utrzymaniem oprogramowania, ponoszone w okresach późniejszych, ujmowane są jako koszt okresu w momencie ich poniesienia. Amortyzacji dokonuje się metodą liniową. Uznaje się, że programy komputerowe są podatne na technologiczną utratę przydatności i w związku z tym przyjmuje się, że ich okres użytkowania wynosi dwa lata.

3.4. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomość inwestycyjna jest utrzymywana w posiadaniu ze względu na przychody z czynszów oraz przyrost jej wartości i jest wyceniana w oparciu o model wartości godziwej.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnej następuje według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji.

Na kolejne dni bilansowe nieruchomość inwestycyjna jest wyceniana w wartości godziwej, określonej przez niezależnego rzeczoznawcę z uwzględnieniem lokalizacji oraz charakteru nieruchomości oraz aktualnych warunków rynkowych.

Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w wyniku w okresie, w którym wystąpiły zmiany, w pozycji pozostałych przychodów lub kosztów operacyjnych.

W przypadku przeniesienia nieruchomości z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, które będą wykazywane w wartości godziwej, jakąkolwiek różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w wyniku w okresie, w którym nastąpiło przeniesienie - analogicznie do sprzedaży zapasów.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej wykazywanej w wartości godziwej do nieruchomości zajmowanych przez właściciela lub do zapasów zakładany koszt tej nieruchomości, który zostanie przyjęty dla celów jej ujęcia zgodnie z MSR 16, MSSF 16 lub MSR 2, równy jest wartości godziwej tej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany sposobu jej użytkowania.

Nieruchomość inwestycyjną usuwa się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w momencie jej zbycia lub trwałego wycofania z użytkowania, jeżeli nie oczekuje się uzyskania w przyszłości żadnych korzyści ekonomicznych.

Zyski (straty) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnej zalicza się do pozostałych przychodów lub kosztów operacyjnych.

3.5. Prawa wieczystego użytkowania gruntów

Prawa wieczystego użytkowania gruntów zaliczane do aktywów obrotowych, na których Spółka realizuje inwestycje budowlane stanowią składnik zapasów wyceniany według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub ceny sprzedaży netto (nota 3.10). W momencie sprzedaży ich wartość ujmuje się jako koszt sprzedanych produktów w rachunku zysków i strat.

3.6. Udział w jednostkach zależnych i we wspólnych przedsięwzięciach

Udziały lub akcje w jednostkach zależnych i we wspólnych przedsięwzięciach wycenia się według kosztu historycznego z uwzględnieniem utraty wartości (nota 3.7).

3.7. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Spółka ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników niefinansowych aktywów trwałych. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, lub w razie konieczności przeprowadzenia corocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości, Spółka dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów należy.

Strata z tytułu utraty wartości stanowi odpis aktualizujący wartość aktywów, który ujmuje się jako koszt w rachunku zysków i strat w wysokości kwoty, o jaką wartość bilansowa danego składnika przewyższa jego wartość odzyskiwalną. Wartość odzyskiwalna składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży tego składnika aktywów lub odpowiednio ośrodka wypracowującego środki pieniężne, lub jego wartości użytkowej, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość odzyskiwalną ustala się dla poszczególnych aktywów, chyba że dany składnik aktywów nie generuje samodzielnie wpływów pieniężnych, które są w większości niezależne od generowanych przez inne aktywa lub grupy aktywów.

Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, ma miejsce utrata wartości i dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej. Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania odzwierciedlającej bieżące rynkowe oszacowanie wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko typowe dla danego składnika aktywów.

Aktywa, w odniesieniu do których uprzednio stwierdzono utratę wartości, oceniane są na każdy koniec okresu sprawozdawczego pod kątem występowania przesłanek wskazujących na możliwość odwrócenia dokonanego odpisu. Jeśli strata z tytułu utraty wartości ulegnie odwróceniu, wartość netto składnika aktywów (lub jednostki generującej

przepływy pieniężne) zwiększana jest do nowej oszacowanej wartości odzyskiwalnej, nie przekraczającej jednak wartości bilansowej tego składnika aktywów jaka byłaby ustalona, gdyby w poprzednich latach nie ujęto straty z tytułu utraty wartości składnika aktywów (jednostki generującej przepływy pieniężne). Odwrócenie straty z tytułu utraty wartości ujmuje się jako przychód w rachunku zysków i strat.

3.8. Pożyczki udzielone

Pożyczki udzielone stanowią aktywa finansowe, które wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej (nota 3.9.).

3.9. Instrumenty finansowe

Instrumentem finansowym jest każda umowa, która skutkuje powstaniem składnika aktywów finansowych u jednej ze stron i jednocześnie zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron. Składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe jest wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, gdy Spółka staje się stroną umowy tego instrumentu.

Składnik aktywów finansowych wyłącza się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku, gdy wygasają umowne prawa do przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych lub gdy składnik aktywów finansowych oraz zasadniczo całe ryzyko i korzyści z nim związane zostają przeniesione na inny podmiot. Spółka wyłącza ze sprawozdania z sytuacji finansowej zobowiązanie finansowe wtedy, gdy zobowiązanie przestało istnieć, to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł.

Aktywa oraz zobowiązania finansowe wyceniane są według zasad przedstawionych poniżej.

Aktywa finansowe

Na dzień nabycia Spółka wycenia aktywa finansowe w wartości godziwej uiszczonej zapłaty powiększonej o poniesione koszty transakcyjne, które można bezpośrednio przypisać do nabycia aktywów finansowych. Dla celów wyceny po początkowym ujęciu aktywa finansowe klasyfikowane są do jednej z kategorii:

1. aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
2. aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej:
 - a) przez inne całkowite dochody, bądź
 - b) przez wynik finansowy,

w oparciu o dwa kryteria:

- modelu biznesowego Spółki w zakresie zarządzania aktywami finansowymi,
- charakterystyki wynikających z umowy przepływów pieniężnych dla składnika aktywów finansowych.

Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Spółka zalicza dany instrument finansowy do wycenianych w zamortyzowanym koszcie, jeżeli spełnia on następujące warunki:

- przyjęty model biznesowy zakłada utrzymanie składnika aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy,
- przepływy pieniężne wynikające z umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych obejmują wyłącznie wypłaty kapitału i odsetek.

Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie obejmują w szczególności pożyczki udzielone, należności handlowe oraz pozostałe należności (z wyłączeniem tych, dla których nie stosuje się zasad MSSF 9), dłużne papiery wartościowe, środki pieniężne na rachunkach bankowych.

Na koniec okresu sprawozdawczego aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie wykazywane są według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej. Wycena krótkoterminowych należności odbywa się w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie podlegają ocenie na każdy dzień bilansowy ze względu na wystąpienie przesłanek utraty ich wartości. Składnik aktywów finansowych podlega odpisom aktualizującym, jeżeli istnieją obiektywne dowody świadczące o utracie jego wartości. Przesłanki utraty wartości należności handlowych zostały zaprezentowane w notce 3.11.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej

Składniki aktywów finansowych są wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat jeżeli przyjęty model biznesowy zakłada realizację przepływów pieniężnych poprzez sprzedaż aktywów (np. inwestycje w instrumenty kapitałowe).

W odniesieniu do inwestycji w instrumenty kapitałowe nie przeznaczone do obrotu, w momencie początkowego ujęcia Spółka może dokonać nieodwołalnego wyboru aby ujmować późniejsze zmiany wartości godziwej przez inne całkowite dochody. Składniki aktywów finansowych są wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, o ile Spółka nie wyznaczyła ich do wyceny w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat oraz jeżeli spełnione są oba poniższe warunki:

- przyjęty model biznesowy zakłada zarówno utrzymanie składnika aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych, oraz
- przepływy pieniężne wynikające z umowy dotyczącej danego instrumentu finansowego obejmują wyłącznie wypłaty kapitału i odsetek.

Instrumenty kapitałowe, dla których zastosowano opcję wyceny do wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody pozostają poza zakresem wymogów dotyczących utraty wartości. Wszystkie zyski i straty z tytułu zmiany wartości godziwej, ujmowane są w pozostałych całkowitych dochodach. Brak jest możliwości reklasyfikacji zysków i strat do rachunku wyników w momencie sprzedaży instrumentu. Jedynie dywidendy otrzymywane z tych instrumentów są rozpoznawane w rachunku zysków i strat w momencie ustanowienia prawa do otrzymania płatności.

Standaryzowane transakcje zakupu i sprzedaży aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat i wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody ujmuje się na dzień rozliczenia transakcji, tj. dzień, w którym Spółka dostarcza lub otrzymuje dany składnik aktywów.

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe klasyfikuje się do następujących kategorii:

1. zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie, obejmujące w szczególności kredyty i pożyczki otrzymane, zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych, zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania (z wyłączeniem tych, dla których nie stosuje się zasad MSSF 9),
2. zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, do których zalicza się zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu (podjęte w celu odkupu w krótkim terminie).

Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie ujmuje się początkowo według wartości godziwej, pomniejszonej o poniesione koszty transakcyjne. Po początkowym ujęciu, zobowiązania te wykazuje się według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej). Wszelkie różnice pomiędzy otrzymaną kwotą (pomniejszoną o koszty transakcyjne) a wartością wykupu ujmuje się w rachunku zysków i strat przez okres obowiązywania odnośnych umów metodą efektywnej stopy procentowej. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług wyceniane są w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy wykazuje się w wartości godziwej, a wynikające z nich zyski lub straty finansowe ujmuje się w rachunku zysków i strat z uwzględnieniem odsetek zapłaconych od danego zobowiązania finansowego.

Zyski i straty z wyceny zobowiązań finansowych ujmowane są w wyniku finansowym w działalności finansowej.

3.10. Zapasy

Zapasy wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia lub też według wartości netto możliwej do uzyskania, w zależności od tego, która z kwot jest niższa.

Do kosztu wytworzenia zapasów zalicza się koszty bezpośrednie produkcji, stałe i zmienne pośrednie koszty produkcji oraz koszty finansowania zewnętrznego (nota 3.16.), które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu danego składnika.

Przypisanie stałych pośrednich kosztów produkcji do kosztów wytworzenia zapasów opiera się na założeniu wykorzystania normalnych zdolności produkcyjnych. Nieprzypisane koszty pośrednie ujmuje się jako koszty okresu, w którym je poniesiono.

Wartość netto możliwa do uzyskania to oszacowana cena sprzedaży w toku zwykłej działalności gospodarczej pomniejszona o szacowane koszty dokończenia produkcji i szacunkowe koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Kwotę wszelkich odpisów wartości zapasów do poziomu wartości netto możliwej do uzyskania oraz wszelkie straty w zapasach ujmuje się jako koszt okresu, w którym odpis lub strata miały miejsce zaliczając do kosztu wytworzenia sprzedanych produktów. Odwrócenie odpisu wartości zapasów, wynikające ze zwiększenia ich wartości netto możliwej do uzyskania zostaje ujęte jako zmniejszenie kwoty zapasów ujętych jako koszt okresu, w którym odwrócenie odpisu wartości miało miejsce.

Koszt składników zapasów, to jest wytworzonych produktów i usług przeznaczonych do realizacji konkretnych przedsięwzięć ustala się z zastosowaniem metody szczegółowej identyfikacji poszczególnych cen nabycia lub kosztów wytworzenia.

3.11. Należności handlowe oraz pozostałe należności

Należności handlowe ujmuje się początkowo w wartości godziwej, a następnie wycenia się je według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), metodą efektywnej stopy procentowej, pomniejszając je przy tym o odpisy z tytułu utraty wartości.

Należności handlowe podlegają ocenie na każdy dzień bilansowy ze względu na wystąpienie przesłanek utraty ich wartości ze względu na ryzyko kredytowe. Znaczące salda należności handlowych podlegają indywidualnej ocenie w przypadku dłużników zalegających z zapłatą lub gdy uzyskano obiektywne dowody, że dłużnik może nie uiścić należności. Spółka analizuje następujące przesłanki utraty wartości należności handlowych:

- liczba dni przeterminowania kwoty głównej, odsetek lub opłat wynosi powyżej 15 dni,
- uzyskanie informacji o istotnych problemach finansowych dłużnika,
- powzięcie informacji o złożeniu wniosku o ogłoszenie upadłości dłużnika, powzięcie informacji o postawieniu dłużnika w stan likwidacji, rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki,
- powzięcie informacji o ogłoszeniu upadłości dłużnika,
- powzięcie informacji o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości ze względu na to, że majątek dłużnika nie wystarcza lub jedynie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego,
- wypowiedzenie przez Spółkę umowy najmu z powodu zaległości w zapłacie czynszu,
- wystąpienie niewykonania zobowiązań z tytułu innych umów.

Dla należności nie podlegających indywidualnej ocenie, Spółka stosuje uproszczone podejście zakładające kalkulację odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych dla całego okresu życia instrumentu. Szacunki odpisów są dokonywane na zasadzie zbiorowej, dla należności, które są pogrupowane według okresu przeterminowania z uwzględnieniem informacji o faktycznej spłacalności w ostatnich latach.

Pozostałe należności obejmują w szczególności zaliczki przekazane na poczet przyszłych dostaw dóbr i usług oraz należności budżetowe z wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych, które stanowią odrębną pozycję w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

3.12. Rozliczenia międzyokresowe czynne

Rozliczenia międzyokresowe czynne obejmują koszty dotyczące przyszłych okresów sprawozdawczych, takie jak:

- nakłady, które w sposób pośredni, poprzez rozliczanie kosztów w czasie przyniosą korzyści ekonomiczne w przyszłości,
- wydatki, które bezpośrednio dotyczą przyszłych korzyści ekonomicznych w postaci przychodów.

W przypadku kosztów pośrednich rozliczenie czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów następuje w ciężar rachunku zysków i strat proporcjonalnie do długości okresu, którego dotyczą, natomiast w przypadku kosztów bezpośrednich rozliczenie następuje w momencie, w którym osiągnięto odpowiadające tym kosztom przychody.

3.13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne w kasie, depozyty bankowe płatne na żądanie, inne krótkoterminowe inwestycje o wysokim stopniu płynności i o pierwotnym terminie wymagalności do trzech miesięcy.

3.14. Kapitały własne

Kapitał własny obejmuje: kapitał podstawowy oraz zyski zatrzymane.

Kapitał podstawowy obejmuje zarejestrowany kapitał zakładowy wykazywany według wartości nominalnej, zgodnie ze statutem oraz wpisem do rejestru sądowego.

Zyski zatrzymane obejmują: wynik finansowy roku bieżącego, odpisy z zysku netto w ciągu roku oraz skumulowany wynik finansowy z lat ubiegłych.

3.15. Zobowiązania z tytułu emisji obligacji

Zobowiązania z tytułu emisji obligacji ujmuje się początkowo w wartości godziwej, pomniejszonej o poniesione koszty transakcyjne, a następnie wycenia się według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej.

Koszty emisji ujmowane są jako rozliczenia międzyokresowe czynne, które w sprawozdaniu z sytuacji finansowej korygują wartość zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji i podlegają rozliczeniu przez cały okres życia obligacji. Spółka rozróżnia opłaty i koszty, które stanowią integralną część efektywnej stopy procentowej stosowanej względem zobowiązania finansowego z tytułu emisji obligacji, od opłat początkowych i kosztów transakcyjnych związanych z prawem do świadczenia usług.

Opłaty stanowiące integralną część efektywnej stopy procentowej obligacji, np. czynności maklerskie, których przedmiotem są instrumenty finansowe ujmuje się jako koszty finansowe w rachunku zysków i strat metodą efektywnej stopy procentowej do momentu wygaśnięcia zobowiązania finansowego. Opłaty, które nie stanowią integralnej części efektywnej stopy procentowej obligacji, np. usługi doradztwa finansowego są ujmowane jako koszty w rachunku zysków i strat w wartości proporcjonalnej do czasu na jaki obligacje zostały wyemitowane poprzez czynne rozliczenia międzyokresowe.

3.16. Koszty finansowania zewnętrznego

Dostosowywany składnik aktywów jest to taki składnik aktywów, który wymaga znacznego okresu czasu niezbędnego do przygotowania go do zamierzonego użytkowania lub do sprzedaży.

Koszty finansowania zewnętrznego ponoszone w związku z budową dostosowywanego składnika aktywów powiększają jego wartość bilansową w okresie wymaganym do ukończenia i przygotowania tego składnika aktywów do używania zgodnie z przeznaczeniem. Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są w kosztach okresu. Koszty finansowania ponoszone w okresie, w którym nastąpiło zaprzestanie działań niezbędnych do przygotowania składnika aktywów do użytkowania lub sprzedaży są kosztami związanymi z utrzymywaniem częściowo przygotowanych aktywów i nie podlegają aktywowaniu.

Kwotę odsetek podlegających aktywowaniu wylicza się według stopy kapitalizacji będącej średnią ważoną stopą wszystkich kosztów finansowania zewnętrznego stosując następujące zasady:

- Maksymalny poziom odsetek możliwych do skapitalizowania w wartości zapasów wyznacza się jako koszty odsetek od zobowiązania netto będącego różnicą pomiędzy kwotą całości poniesionych nakładów na przedsięwzięcie deweloperskie, a sumą kwot otrzymanych przedpłat od klientów oraz kaucji gwarancyjnych od dostawców robót i usług dotyczących tego przedsięwzięcia.
- W przypadku, gdy maksymalny poziom kosztów finansowych, które mogą być aktywowane jest wyższy aniżeli kwota faktycznie poniesionych kosztów odsetek od zobowiązań z tytułu emisji obligacji, przestrzega się zasady, że aktywowana w danym okresie kwota kosztów finansowania zewnętrznego nie może przekraczać kwoty kosztów, które zostały faktycznie poniesione.

3.17. Przedpłaty otrzymane

Przedpłaty otrzymane obejmują kwoty otrzymanych od kontrahentów zaliczek na poczet przyszłej sprzedaży dóbr i usług i stanowią zobowiązania Spółki do wykonania świadczeń w następnych okresach sprawozdawczych. Przedpłaty otrzymane ujmuje się w kwocie otrzymanej zapłaty netto, to znaczy po pomniejszeniu o należny podatek od towarów i usług.

3.18. Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych, zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych oraz zobowiązania handlowe ujmuje się początkowo w wartości godziwej, pomniejszonej o poniesione koszty transakcyjne, a następnie wykazuje się według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Wszelkie różnice pomiędzy wartością bieżącą zobowiązania a wartością w terminie wymagalności ujmuje się w oczekiwanym okresie do wygaśnięcia zobowiązania w przychodach lub kosztach odsetkowych w rachunku zysków i strat lub koryguje się wartość kosztów finansowania zewnętrznego aktywów (nota 3.16).

Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych wymagalne w ciągu dwunastu miesięcy od zakończenia okresu sprawozdawczego prezentowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako zobowiązania krótkoterminowe. Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych z terminem wymagalności przekraczającym dwanaście miesięcy od zakończenia okresu sprawozdawczego klasyfikuje się jako zobowiązania długoterminowe.

Zobowiązania, których uregulowanie zgodnie z umową następuje przez wydanie innych niż środki pieniężne aktywów finansowych lub wymiany na instrumenty finansowe wycenia się według wartości godziwej.

Do rozliczeń międzyokresowych biernych zalicza się zobowiązania z tytułu dostaw towarów i usług, które zostały wykonane, ale nie zostały zafakturowane lub formalnie uzgodnione z dostawcą oraz zobowiązania z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych. Rozwiązanie niewykorzystanych biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów pomniejsza koszty okresu sprawozdawczego.

3.19. Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Spółka spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

Spółka tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów, których dotyczą. Według MSR 19 odprawy emerytalne są programami określonych świadczeń po okresie zatrudnienia. Wartość bieżąca tych zobowiązań na każdy dzień bilansowy jest obliczona na podstawie modelu aktuarialnego metodą prognozowanych świadczeń jednostkowych. Naliczone zobowiązania są równe zdyskontowanym płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane, z uwzględnieniem rotacji zatrudnienia i dotyczą okresu do dnia bilansowego.

Spółka stosuje zasadę ujmowania zysków i strat aktuarialnych z wyceny świadczeń pracowniczych po okresie zatrudnienia dotyczących zmian w założeniach aktuarialnych w innych całkowitych dochodach. Natomiast koszty zatrudnienia oraz odsetki netto od zobowiązania z tytułu określonych świadczeń ujmowane są w rachunku zysków i strat. Naliczone zobowiązania są równe zdyskontowanym płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane, z uwzględnieniem rotacji zatrudnienia i dotyczą okresu do dnia bilansowego. Spółka nie posiada programu określonych składek.

Zobowiązania i aktywa warunkowe nie są ujmowane w sprawozdaniu, ponieważ ich istnienie zostanie potwierdzone dopiero w momencie wystąpienia lub niewystąpienia jednego lub większej ilości niepewnych przyszłych zdarzeń, które nie w pełni podlegają kontroli jednostki gospodarczej.

3.20. Podatek dochodowy bieżący i odroczony

Podatek dochodowy za okres sprawozdawczy obejmuje podatek bieżący i odroczony. Podatek ujmuje się w rachunku zysków i strat, z wyłączeniem zakresu, w którym odnosi się on bezpośrednio do pozycji ujętych w pozostałych całkowitych dochodach. W tym przypadku podatek również ujmowany jest w pozostałych całkowitych dochodach.

Podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na dzień bilansowy.

Podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych poza zyskiem lub stratą jest ujmowany poza zyskiem lub stratą: w innych całkowitych dochodach dotyczący pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym.

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlegają kompensacie.

3.21. Ujmowanie przychodów

Przychody z umów z klientami

Przychody ze sprzedaży rozpoznaje się w taki sposób, aby wskazać transfer towarów lub usług na rzecz klienta w kwocie, która odzwierciedla wysokość wynagrodzenia, którego Spółka spodziewa się w zamian za te towary lub usługi. Sposób ujmowania przychodów ze sprzedaży w sprawozdaniu finansowym Spółki, w tym zarówno wartość, jak i moment rozpoznania przychodów, określa pięcioetapowy model obejmujący następujące kroki:

1. identyfikacja umowy z klientem,
2. identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia,
3. określenie ceny transakcyjnej,
4. przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia,
5. ujęcie przychodu podczas wypełniania zobowiązań do wykonania świadczenia lub po ich wypełnieniu.

Identyfikacja umowy z klientem

Spółka ujmuje umowę z klientem tylko wówczas, gdy spełnione są wszystkie następujące kryteria:

- strony umowy zawarły umowę (w formie pisemnej, ustnej lub zgodnie z innymi zwyczajowymi praktykami handlowymi) i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków,
- Spółka jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane,
- Spółka jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane,
- umowa ma treść ekonomiczną (tzn. można oczekiwać, że w wyniku umowy ulegnie zmianie ryzyko, rozkład w czasie lub kwota przyszłych przepływów pieniężnych Spółki), oraz
- jest prawdopodobne, że Spółka otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

W działalności deweloperskiej Spółki przedmiot realizowanych świadczeń stanowi sprzedaż dóbr wytworzonych przez Spółkę tj. nieruchomości w postaci gotowych lokali mieszkalnych lub użytkowych wraz z przypisanym udziałem w gruncie.

Sprzedaż ta następuje na podstawie zawieranych z klientami umów przeniesienia własności nieruchomości w formie aktu notarialnego. Treścią ekonomiczną umowy jest przeniesienie prawa własności nieruchomości na rzecz klienta co skutkuje uzyskaniem kontroli przez klienta nad nieruchomością.

Spółce przysługuje prawo do wynagrodzenia, tj. do otrzymania ceny. Klientowi przysługuje prawo do otrzymania nabytej nieruchomości na własność a także rękojmia. Istnieje pewność otrzymania wynagrodzenia przez Spółkę ponieważ zapłata pełnej ceny przez klienta następuje przed podpisaniem umowy.

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

W momencie zawarcia umowy Spółka dokonuje oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikuje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w taki sam sposób przekazywane klientowi. Dobra lub usługi są wyodrębnione, jeżeli spełniają oba następujące warunki:

- klient może odnosić korzyści z dobra lub usługi albo bezpośrednio, albo poprzez powiązanie z innymi zasobami, które są dla niego łatwo dostępne oraz
- obowiązek Spółki do przekazania dobra lub usługi klientowi można wyodrębnić spośród innych obowiązków określonych w umowie.

W działalności deweloperskiej Spółki, w ramach umów przeniesienia własności nieruchomości nie występują wyodrębnione towary lub usługi. Przysługujące klientowi rękojmia jest w istotnym stopniu powiązana z prawem własności nieruchomości i dlatego prawa te stanowią łącznie jedno świadczenie. Rękojmia jest wymagana przepisami prawa i nie stanowi zobowiązania do wykonania świadczenia.

Ustalenie ceny transakcyjnej

Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które zgodnie z oczekiwaniem Spółki będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie dóbr lub usług klientowi. Cena transakcyjna uwzględnia warunki umowy oraz stosowane zwyczajowe praktyki handlowe. W działalności deweloperskiej Spółki, cena transakcyjna jest ściśle określona w umowie, przysługuje Spółce w zamian za przeniesienie prawa własności nieruchomości, podlega zapłacie w całości przed zawarciem umowy, jest kwotą stałą, nie zawiera elementów zmiennych oraz nie zawiera elementów długoterminowego finansowania.

Przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia

Spółka przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które zgodnie z oczekiwaniami przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi. W działalności deweloperskiej, w ramach transakcji Spółka realizuje świadczenia, które nie kwalifikują się do odrębnego ujęcia. Cena transakcyjna przypisana jest do jednego przedmiotu transakcji, tj. prawa własności nieruchomości.

Ujęcie przychodu podczas wypełniania zobowiązań do wykonania świadczenia lub po ich wypełnieniu

Zgodnie z MSSF 15 przychód powstaje w momencie, gdy kontrola nad towarami lub usługami zostaje objęta przez klienta. Kontrolę definiuje się jako „możliwość bezpośredniego wykorzystania i czerpania zasadniczo wszystkich pozostałych korzyści z danego składnika aktywów”, czyli towaru lub usługi. W zależności od spełnienia określonych warunków przychody są albo rozkładane w czasie w sposób odzwierciedlający wykonanie umowy, albo ujmowane jednorazowo w momencie przeniesienia kontroli nad towarami lub usługami na klienta.

Przychody ze sprzedaży ujmowane przez określony przedział czasu

Przychód podlega ujęciu przez określony przedział czasu, gdy co najmniej jeden z następujących warunków jest spełniony:

- klient otrzymuje i konsumuje korzyści z prac w czasie ich wykonywania przez Spółkę,
- prace Spółki przyczyniają się do wytworzenia lub powiększenia aktywów (np. w trakcie prac w toku) w taki sposób, że klient kontroluje te aktywa w momencie ich wytworzenia lub powiększenia,
- prace Spółki nie przyczyniają się do utworzenia aktywów „alternatywnego zastosowania” i Spółka ma prawo do zapłaty za prace wykonane w danym momencie.

Jeśli którekolwiek z powyższych kryteriów są spełnione, Spółka jest zobowiązana rozpoznawać przychody przez określony przedział czasu w taki sposób, który najlepiej odzwierciedla sposób przekazywania towarów lub usług na rzecz klienta.

Przychody ze sprzedaży usług Spółka ujmuje w okresie, w którym świadczono usługi, w oparciu o stopień zaawansowania konkretnej transakcji, określony na podstawie stosunku faktycznie wykonanych prac do całości usług do wykonania.

Przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są metodą liniową przez okres wynajmu w stosunku do obowiązujących umów.

Przychody ze sprzedaży ujmowane na dany moment

Moment, w którym kontrola aktywów została przeniesiona na klienta określają następujące przesłanki:

- Spółka ma bieżące prawo do otrzymania zapłaty za składnik aktywów,
- klient posiada tytuł prawny do składnika aktywów,
- nastąpiło fizyczne przekazanie składnika aktywów na rzecz klienta,
- klient ponosi istotne ryzyko i uzyskuje istotne korzyści wynikające z własności składnika aktywów,
- klient przyjął składnik aktywów.

Spółka rozpoznaje przychody ze sprzedaży nieruchomości w momencie przeniesienia prawa własności na podstawie umów zawieranych w formie aktu notarialnego. Do czasu sprzedaży notarialnej Spółka jest właścicielem nieruchomości i w związku z tym wszelkie kwoty uzyskane na poczet transakcji są zatrzymane w zobowiązaniach i prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „przedpłaty otrzymane”. Z datą zawarcia umowy w formie aktu notarialnego następuje uzyskanie kontroli przez klienta nad nieruchomością i w związku ze spełnieniem tego kryterium Spółka ujmuje przychód ze sprzedaży nieruchomości.

Przychody z tytułu odsetek ujmuje się proporcjonalnie do upływu czasu metodą efektywnej stopy procentowej.

Przychody z dywidend ujmuje się w rachunku zysków i strat w momencie nabycia prawa do otrzymania dywidendy gdy istnieje prawdopodobieństwo uzyskania korzyści ekonomicznych związanych z dywidendą.

3.22. Leasing

Spółka jako leasingobiorca

Zgodnie MSSF 16 „leasing” umowa jest leasingiem lub zawiera leasing, jeśli przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres w zamian za wynagrodzenie.

Przeniesienie prawa do użytkowania ma miejsce wówczas, gdy mamy do czynienia ze zidentyfikowanym składnikiem aktywów, w odniesieniu do którego leasingobiorca ma prawo do praktycznie wszystkich korzyści ekonomicznych i kontroluje wykorzystanie danego składnika aktywów w danym okresie.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

Na dzień rozpoczęcia leasingu ujmuje się składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania bazowego składnika aktywów wraz z odpowiednim zobowiązaniem z tytułu leasingu ustalonym w wysokości zdyskontowanych przyszłych płatności w okresie trwania leasingu, za wyjątkiem:

- krótkoterminowych umów leasingowych do 12 miesięcy oraz
- umów leasingowych dotyczących nieistotnych kwotowo składników aktywów.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania wycenia się według kosztu pomniejszonego o odpisy amortyzacyjne (umorzenie) i straty z tytułu utraty wartości oraz prezentuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej łącznie z aktywami stanowiącymi własność Spółki. Wszelkie początkowe koszty bezpośrednie leasingobiorcy zwiększają kwotę wykazywaną jako składnik aktywów.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania są amortyzowane liniowo. Zasady amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych użytkowanych na mocy leasingu są spójne z zasadami stosowanymi przy amortyzacji własnych aktywów Spółki podlegających amortyzacji. Przy braku wystarczającej pewności, że Spółka jako leasingobiorca uzyska tytuł własności przed końcem okresu leasingu, środki trwałe użytkowane na mocy umów leasingu są amortyzowane przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania środka trwałego lub okres leasingu.

Zobowiązania z tytułu leasingu

Zobowiązania z tytułu leasingu wycenia się na dzień rozpoczęcia w wartości bieżącej pozostających do zapłaty opłat leasingowych (zdyskontowanych przyszłych przepływów pieniężnych wynikających z zawartej umowy). Przy obliczaniu wartości bieżącej opłat leasingowych stopą dyskontową jest stopa procentowa leasingu, jeżeli możliwe jest jej ustalenie. W przeciwnym razie stosuje się krańcową stopę procentową leasingobiorcy.

Późniejsza wycena zobowiązania z tytułu leasingu polega na:

- zwiększeniu wartości bilansowej w celu odzwierciedlenia odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu,
- zmniejszeniu wartości bilansowej w celu uwzględnienia zapłaconych opłat leasingowych oraz
- ponownej ocenie zobowiązania z tytułu leasingu (aktualizację wyceny zobowiązania z tytułu leasingu ujmuje się jako korektę wartości składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania).

Wydatki związane z wykorzystywaniem aktywów będących przedmiotem leasingu, są ujmowane w rachunku zysków i strat jako koszty amortyzacji oraz koszty odsetek z tytułu zobowiązania leasingowego.

Spółka jako leasingodawca

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Spółka jako leasingodawca prezentuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa oddane w leasing operacyjny zgodnie z charakterem tych aktywów.

Przychody z tytułu leasingu operacyjnego ujmuje się jako przychód metodą liniową przez okres leasingu. Początkowe koszty bezpośrednie poniesione w związku z negocjacjami i działaniami służącymi doprowadzeniu do zawarcia umowy leasingu operacyjnego zwiększają wartość bilansową przedmiotu leasingu i są ujmowane jako koszty w okresie leasingu na tej samej podstawie co przychody z tytułu leasingu.

Sposób amortyzowania oddanych w leasing operacyjny składników aktywów podlegających amortyzacji jest zgodny z zasadami amortyzacji przyjętymi przez Spółkę w odniesieniu do zbliżonych aktywów.

3.23. Wypłata dywidend

Płatność dywidend na rzecz akcjonariuszy Spółki ujmuje się jako zobowiązanie w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie zadeklarowanej dywidendy, która została zatwierdzona przez walne zgromadzenie lecz nie została wypłacona na koniec okresu sprawozdawczego.

3.24. Zysk netto na akcję

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym.

3.25. Nowe standardy, interpretacje i poprawki do opublikowanych standardów

Niniejsze sprawozdanie finansowe uwzględnia wymogi wszystkich zatwierdzonych przez Unię Europejską Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji, które zostały wydane i obowiązują za okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2025 roku.

Standardy i interpretacje, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską

Opublikowane Standardy i Interpretacje, które zostały wydane i obowiązują po raz pierwszy w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem

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

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

Opublikowane Standardy i Interpretacje, które zostały wydane, ale jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane

Standardy i interpretacje	Opis zmian	Początek okresu obowiązywania
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 ujawnienia 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
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
Zmiany MSSF 9, MSSF 7 - kontrakty odnoszące się do energii elektrycznej zależnej od warunków naturalnych	Zmiany mają na celu zwiększenie spójności i przejrzystości sprawozdawczości w odniesieniu do instrumentów finansowych, w tym tych związanych z energią elektryczną, która jest zależna od czynników naturalnych (np. wiatr, słońce).	1 stycznia 2026 roku
Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej	Zmiany obejmują MSSF 1, MSSF 7 (wraz z wytycznymi implementacji), MSSF 9, MSSF 10 oraz MSR 7 i polegają na poprawie czytelności, dostępności i spójności z innymi standardami oraz wyeliminowaniu niejednoznaczności w wybranych paragrafach.	1 stycznia 2026 roku

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
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 do MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut: Przeliczanie na walutę prezentacji w warunkach hiperinflacji	Zmiany mają na celu ujednoczenie zasad przeliczania sprawozdań finansowych na walutę prezentacji w warunkach hiperinflacji. Dotyczą one sytuacji, w których występuje różnica pomiędzy walutą prezentacji a walutą funkcjonalną, gdzie jedna z nich należy do gospodarki hiperinflacyjnej. Zmiany poprawiają użyteczność informacji, eliminują różnorodność praktyk i zwiększają porównywalność sprawozdań w walutach hiperinflacyjnych.	1 stycznia 2027 roku
Zmiany do MSSF 19 Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji	Zmiany mają na celu ograniczenie wymogów dotyczących ujawnień dla kwalifikujących się spółek zależnych zgodnie z najnowszymi zmianami w standardach MSSF 18, MSR 7 i MSSF 7.	1 stycznia 2027 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 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 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),
- 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 sprawozdaniu w 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 notcie 5.

Utrata wartości aktywów niefinansowych

W celu określenia wartości użytkowej Zarząd szacuje prognozowane przepływy pieniężne oraz stopę, którą przepływy dyskontowane są do wartości bieżącej (nota 3.7.). 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 wpływów 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 (nota 21). 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. 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:

Rok zakończony 31 grudnia	2025	2024
Budowa i sprzedaż nieruchomości	90,6%	83,9%
Wynajem nieruchomości inwestycyjnych	6,8%	10,7%
Usługi zarządzania, inżynierskie i administracyjno-księgowo	1,7%	5,1%
Pozostałe usługi, materiały	0,9%	0,3%
	100,0%	100,0%

6. Rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne

6.1. Rzeczowe aktywa trwałe

Rok zakończony 31 grudnia 2025	Grunty i budynki	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Meble, wyposażenie	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia 2025	1 635 237,73	9 687,16	239 631,89	4 501,45	1 889 058,23
Zwiększenia (prawa najmu lokali biurowych)	58 810,30	-	-	-	58 810,30
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	507 072,98	-	507 072,98
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych	-	-	-	-	-
Likwidacja rzeczowych aktywów trwałych	-	-	-23 516,79	-	-23 516,79
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia)	1 318 366,80	-	-	-	1 318 366,80
Amortyzacja	-34 601,52	-5 745,50	-137 566,57	-878,95	-178 792,54
Umorzenie aktywów z tyt prawa do użytk, MSSF 16	-315 564,78	-	-	-	-315 564,78
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2025	2 662 248,53	3 941,66	585 621,51	3 622,50	3 255 434,20
Wartość bilansowa brutto	3 392 742,52	289 575,03	1 329 717,46	231 060,77	5 243 095,78
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-730 493,99	-285 633,37	-744 095,95	-227 438,27	-1 987 661,58

Rok zakończony 31 grudnia 2024	Grunty i budynki	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Meble, wyposażenie	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia 2024	1 641 268,55	18 745,03	340 435,36	6 769,03	2 007 217,97
Zwiększenia (prawa najmu lokali biurowych)	1 484 814,91	-	-	-	1 484 814,91
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	4 713,82	-	-	4 713,82
Sprzedaż / Wydzielenie majątku (podział Spółki)	-605 428,89	-1 966,48	-	-	-607 395,37
Likwidacja rzeczowych aktywów trwałych	-	-408,64	-	-	-408,64
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia)	-496 887,45	-	-	-	-496 887,45
Amortyzacja	-24 984,14	-11 396,57	-100 803,47	-2 267,58	-139 451,76
Umorzenie aktywów z tyt prawa do użytk, MSSF 16	-363 545,25	-	-	-	-363 545,25
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2024	1 635 237,73	9 687,16	239 631,89	4 501,45	1 889 058,23
Wartość bilansowa brutto	2 015 565,42	292 013,25	1 120 682,23	231 060,77	3 659 321,67
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-380 327,69	-282 326,09	-881 050,34	-226 559,32	-1 770 263,44

W roku zakończonym 31 grudnia 2025 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 sprzedała składniki całkowicie umorzonych rzeczowych aktywów trwałych (o zerowej wartości netto) osiągając zysk brutto na sprzedaży 63.333,33 zł.

Pozycja środki transportu obejmuje następujące kwoty odpowiadające aktywom użytkowanym przez Spółkę na podstawie umów leasingu:

Na dzień 31 grudnia	2025	2024
Koszt - aktywowany leasing	724 624,89	217 551,91
Umorzenie	-155 074,33	-47 136,25
Wartość księgowa netto środków transportu będących przedmiotem leasingu:	569 550,56	170 415,66

Środki transportu nabyte w ramach leasingu finansowego amortyzowane są przez szacowany okres użytkowania, który wynosi pięć lat. Po upływie okresu leasingu, który wynosi 3 lata Spółce przysługuje prawo do wykupu przedmiotu leasingu za cenę sprzedaży określoną w umowie leasingu.

6.2. Wartości niematerialne

Pozycja obejmuje wartość oprogramowania komputerowego.

Rok zakończony 31 grudnia	2025	2024
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia	2 721,75	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	3 629,00
Amortyzacja	-1 814,50	-907,25
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia, z tego	907,25	2 721,75
Wartość bilansowa brutto	109 458,00	109 458,00
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-108 550,75	-106 736,25

7. Nieruchomości inwestycyjne

Spółka posiada następujące nieruchomości inwestycyjne:

Na dzień 31 grudnia	2025	2024
Nieruchomość inwestycyjna w Poznaniu przy ul. Wieruszowskiej	38 519 303,32	38 637 000,00
Aktywo z tytułu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości (leasing)	1 578 834,00	1 625 890,00
Lokal użytkowy w Łodzi przy ul. Rąbieńskiej	478 000,00	478 000,00
	40 576 137,32	40 740 890,00

Zmiany wartości bilansowej nieruchomości inwestycyjnych przedstawiają się następująco:

Rok zakończony 31 grudnia	2025	2024
Wartość bilansowa na początek roku	40 740 890,00	41 095 000,00
Wycena aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości	-47 056,00	-700 110,00
Przeniesienie do zapasów	-117 696,68	-185 039,00
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	531 039,00
Wartość bilansowa na koniec roku	40 576 137,32	40 740 890,00
Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych na koniec roku	40 576 137,32	40 740 890,00

Zmiana dotycząca pozycji nieruchomości inwestycyjnych w roku zakończonym 31 grudnia 2025 wynika z przeniesienia części nieruchomości do zapasów w związku z realizowanym przedsięwzięciem deweloperskim oraz z wyceny zobowiązania i aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości zgodnie z MSSF 16 „Leasing”.

Spółka nie posiada nieruchomości inwestycyjnych, które nie przynoszą przychodów z czynszów. Nie istnieją ograniczenia realizacji korzyści z nieruchomości inwestycyjnych lub przekazania przychodu i zysku z tego tytułu.

Przychody z czynszów oraz ujęte w wyniku bezpośrednie koszty utrzymania nieruchomości przedstawiają się następująco:

Rok zakończony 31 grudnia	2025	2024
Przychody z czynszów	5 966 761,52	6 904 850,36
Bezpośrednie koszty operacyjne	2 380 571,69	2 734 446,73
z tego koszty dotyczące:		
- nieruchomości przynoszących przychody z czynszów	2 380 571,69	2 734 446,73
- nieruchomości, które w danym okresie nie przyniosły przychodów z czynszów	-	-

Poniższa tabela przedstawia analizę terminów zapadalności przyszłych opłat leasingowych, które będą otrzymane przez Spółkę z tytułu umów wynajmu nieruchomości inwestycyjnych.

Na dzień 31 grudnia	2025
Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów wynajmu na dzień bilansowy:	
- płatne w okresie do 1 roku	6 287 196,00
- płatne w okresie od 1 roku do 5 lat	22 521 029,00
	28 808 225,00

8. Inwestycje w jednostkach zależnych

art.Locum S.A. jako jednostka dominująca sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe, w którym obejmuje konsolidacją inwestycje w jednostkach zależnych stosując metodę konsolidacji pełnej. W niniejszym 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.

Nazwa podmiotu, siedziba	Przedmiot działalności	Procentowy udział Spółki w kapitale zakładowym	Wartość bilansowa inwestycji w jednostkach zależnych
Na dzień 31 grudnia 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku			
BDH Development spółka z o.o. w Łodzi	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek PKD 6810Z	100%	6 806 074,92
Karpacka Invest spółka z o.o. w Łodzi	realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków PKD 4011Z	66,3%	20 000 000,00
Kaczeńcowa Invest spółka z o.o. w Łodzi	realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków PKD 4011Z	100%	10 000,00
			26 816 074,92

9. Pożyczki udzielone

Rok zakończony 31 grudnia	2025	2024
Stan na 1 stycznia	18 500 000,00	26 000 000,00
Pożyczki udzielone w trakcie roku, podmiotom powiązanim (nota 37)	14 100 000,00	2 000 000,00
Odsetki naliczone	1 531 539,48	2 191 457,44
Spłata odsetek	-1 531 539,48	-2 191 457,44
Spłata udzielonych pożyczek	-10 300 000,00	-9 500 000,00
Pożyczki udzielone, stan na 31 grudnia	22 300 000,00	18 500 000,00
Kwota pożyczki (wartość nominalna)	22 300 000,00	18 500 000,00
Odsetki naliczone	-	-
Pożyczki z terminem wymagalności do 1 roku	-	9 500 000,00
Pożyczki z terminem wymagalności powyżej 1 roku	22 300 000,00	9 000 000,00

Wartość godziwa pożyczek ustalona przy użyciu efektywnej stopy procentowej, która wynosi 7,90% (2024: 8,31%) nie różni się istotnie od ich wartości bilansowej.

10. Zapasy

Na dzień 31 grudnia	2025	2024
Projekty inwestycyjne w przygotowywaniu, z tego:	89 401 229,80	82 779 677,14
Grunty	60 746 907,97	58 165 651,32
Poniesione koszty	26 981 246,56	22 565 912,04
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów (leasing)	1 673 075,27	2 048 113,78
Produkcja budowlana w toku, z tego:	78 611 113,70	59 785 716,24
Grunty	10 626 366,26	12 444 372,05
Poniesione koszty	67 134 606,53	46 408 865,26
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów (leasing)	850 140,91	932 478,93
Produkty gotowe i towary, z tego:	31 529 158,31	40 243 522,82
Produkty gotowe (po koszcie historycznym)	31 529 158,31	40 262 629,06
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-19 106,24
Zapasy, razem	199 541 501,81	182 808 916,20
w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów (leasing)	2 523 216,18	2 980 592,71
Zapasy, których realizacji oczekuje się w ciągu 1 roku	31 529 158,31	39 289 323,64
Zapasy, których realizacji oczekuje się po upływie 1 roku	168 012 343,50	143 519 592,56

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.

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.

Wartość zapasów ujętych w roku zakończonym 31 grudnia 2025 jako koszt własny sprzedaży w rachunku zysków i strat wynosi 55.977.563,09 zł (2024: 24.562.948,52 zł).

Na dzień 31 grudnia 2025 roku kwota skapitalizowanych kosztów finansowania zewnętrznego ujęta w wartości zapasów wynosiła 13.426.758,38 zł (2024: 11.229.003,16 zł). Stopa kapitalizacji dla aktywowanych kosztów finansowych odpowiadała efektywnej stopie procentowej od zobowiązań finansowych z tytułu kredytu oraz obligacji i wynosiła w roku zakończonym 31 grudnia 2025: 9,83 % (2024: 11,16 %).

W roku zakończonym 31 grudnia 2025 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 dzień 31 grudnia 2025 nie występują odpisy aktualizujące wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania (2024: 19.106,24 zł).

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Spółka nie posiadała zapasów trudno zbywalnych o istotnej wartości, a także nie posiadała zapasów, które stanowiły zabezpieczenie spłaty zobowiązań.

11. Należności handlowe oraz pozostałe należności

Na dzień 31 grudnia	2025	2024
Aktywa finansowe (MSSF 9):		
Należności handlowe od podmiotów powiązanych (nota 37)	260 872,33	33 891,10
Należności handlowe od pozostałych podmiotów	1 781 387,26	799 287,13
minus: Odpis aktualizujący wartość należności handlowych	-450 666,92	-412 390,64
Należności handlowe, razem	1 591 592,67	420 787,59
Inne należności	286 037,57	34 271,39
Należności finansowe, razem	1 877 630,24	455 058,98

Aktywa niefinansowe (poza MSSF 9):	2025	2024
Należności z tytułu podatków	820 427,88	1 139 377,83
Zaliczki na poczet dostaw i usług	812 907,03	1 332 706,67
Należności niefinansowe, razem	1 633 334,91	2 472 084,50
Należności handlowe oraz pozostałe należności, razem	3 510 965,15	2 927 143,48
Należności, których termin wymagalności przypada w ciągu 1 roku	2 777 651,13	2 927 143,48
Należności, których termin wymagalności przypada po upływie 1 roku	733 314,02	-

W roku zakończonym 31 grudnia 2025 Spółka dokonała odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości należności handlowych, w stosunku do których wystąpił znaczący wzrost ryzyka kredytowego w kwocie 38.276,28 zł (2024: 70.369,55 zł) (nota 27).

Analiza wiekowa należności przeterminowanych nie objętych odpisem aktualizującym z tytułu utraty wartości ze względu na ryzyko kredytowe została przedstawiona w nocie 34.2.

12. Rozliczenia międzyokresowe

Na dzień 31 grudnia	2025	2024
Czynne rozliczenia kosztów podstawowej działalności operacyjnej	182 489,53	158 145,56
Czynne rozliczenia pozostałych kosztów operacyjnych	13 849,00	14 594,30
Czynne rozliczenia międzyokresowe, razem	196 338,53	172 739,86

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 31 grudnia	2025	2024
Środki pieniężne w kasie	9 522,16	10 097,11
Środki pieniężne na rachunkach bieżących	346 747,01	890 896,55
Krótkoterminowe depozyty bankowe	48 889 424,66	46 052 678,08
Środki pieniężne na mieszkaniowych rachunkach powierniczych	3 588 962,38	2 916 553,89
Środki pieniężne na rachunku VAT*	50 546,42	43 476,55
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, razem	52 885 202,63	49 913 702,18

* Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku – Prawo bankowe

14. 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 31 grudnia 2025 roku i na dzień 31 grudnia 2024 roku.

	Liczba akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji	% posiadanych głosów
Akcjonariusze Spółki na dzień 31 grudnia 2025 i na 31 grudnia 2024			
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	100,00%

15. Zyski zatrzymane i dywidendy

Zyski zatrzymane

Na dzień 31 grudnia	2025	2024
Zysk netto za rok bieżący	14 383 321,88	7 916 045,49
Zyski z lat ubiegłych, w tym:	181 814 741,26	178 051 895,77
- Kapitał rezerwowý przeznaczony na wypłatę dywidend	94 007 290,93	90 244 445,44
- Kapitał zapasowy dostępny do dystrybucji na rzecz akcjonariuszy	78 578 117,00	78 578 117,00
- Kapitał zapasowy niepodlegający podziałowi*	9 229 333,33	9 229 333,33
Zyski zatrzymane, razem	196 198 063,14	185 967 941,26

*) 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 roku zakończonym 31 grudnia 2025 Spółka wypłaciła akcjonariuszom dywidendę w kwocie 4.153.200,00 zł, tj. 0,15 zł na jedną akcję.

Na podstawie uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 28 maja 2025 roku zysk netto Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2024 w kwocie 7.916.045,49 zł został przeznaczony na wypłatę dywidendy akcjonariuszom w kwocie 4.153.200,00 zł oraz na kapitał rezerwowý z przeznaczeniem na wypłaty dywidend w przyszłości w kwocie 3.762.845,49 zł.

W odniesieniu do zysku netto za rok zakończony 31 grudnia 2025 Zarząd proponuje przekazanie kwoty 6.368.240,00 zł na wypłatę dywidendy oraz kwoty 8.015.081,88 zł na kapitał rezerwowý z przeznaczeniem na wypłaty dywidend w przyszłości.

16. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

16.1. Kredyty

Stan zobowiązań finansowych z tytułu kredytów

Na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółka nie posiadała zobowiązań finansowych z tytułu kredytów.

Zmiana stanu zobowiązań finansowych z tytułu kredytów bankowych w okresie sprawozdawczym przedstawia się następująco:

Rok zakończony 31 grudnia	2025	2024
Zobowiązania z tytułu kredytów na początek roku	-	5 655 464,40
Otrzymane (wykorzystane) kredyty	8 610 363,99	12 552 195,81
Naliczone (skapitalizowane) odsetki	20 173,23	276 468,56
Splata kredytów	-8 610 363,99	-18 207 660,21
Zapłacone odsetki	-20 173,23	-276 468,56
Zobowiązania z tytułu kredytów na koniec roku	-	-
Efektywna stopa procentowa	8,6 %	11,0 %

Umowy kredytowe

W roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku Spółka posiadała następujące umowy kredytowe:

- umowę kredytu inwestorskiego zawartą z bankiem PKO PB S.A. z siedzibą w Warszawie w celu finansowania i refinansowania kosztów związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego „ATRIUM” w Łodzi, przy ul. Pogonowskiego.
Kredyt nie został uruchomiony, a umowa kredytu uległa rozwiązaniu.
- umowę kredytu inwestorskiego zawartą z bankiem PKO PB S.A. z siedzibą w Warszawie w celu finansowania i refinansowania kosztów związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego „art.TEO III” w Łodzi, przy ul. Ciepłarnianej.
Kredyt został udzielony w kwocie 22.000.000,00 zł. Oprocentowanie kredytu było ustalone w oparciu o wskaźnik referencyjny WIBOR 1M powiększony o marżę 2,40 p.p. Kredyt został wykorzystany oraz spłacony w II półroczu 2025 roku i umowa kredytu została rozwiązana za porozumieniem stron.

Zabezpieczenie kredytu stanowiło:

1. hipoteka umowna łączna do sumy 33 000 000,00 zł ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej w Łodzi, przy ul. Cieplarnianej,
2. przelew wierzytelności pieniężnych z umowy ubezpieczenia przedsięwzięcia deweloperskiego, obejmującej wszelkie ryzyka budowlane, a po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie - z umowy ubezpieczenia budynków, zrealizowanych w ramach Inwestycji,
3. zastawy finansowe oraz zastawy rejestrowe do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 100 500 000,00 zł ustanowione o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, na wierzytelnościach z tytułu wszystkich rachunków Kredytobiorcy (z wyjątkiem rachunków powierniczych) prowadzonych w PKO BP S.A.,
4. zastaw rejestrowy o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, na autorskich prawach do projektu do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 33 000 000,00 zł,
5. przelew na zabezpieczenie z umów dotyczących przedsięwzięcia deweloperskiego:
 - a) z zawartych i nowo zawieranych umów zobowiązujących z wyłączenie umów deweloperskich,
 - b) z umów o wykonawstwo o najwyższej wartości netto, tj. nie niższej niż 50,00 % łącznej wartości robót dla przedsięwzięcia deweloperskiego.

W okresie objętym niniejszym 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 sprawozdania finansowego.

16.2. Zobowiązania z tytułu emisji obligacji

Stan zobowiązań finansowych z tytułu obligacji

Zmiana stanu zobowiązań z tytułu emisji obligacji przedstawia się następująco:

Rok zakończony 31 grudnia	2025	2024
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji na początek roku	40 291 880,01	19 647 285,61
Wpływy z emisji obligacji netto, z tego:	38 834 307,50	20 474 532,83
Wpływy z emisji obligacji – wartość nominalna	40 000 000,00	21 000 000,00
Koszty emisji obligacji	-1 165 692,50	-525 467,17
Odsetki naliczone od obligacji, z tego:	4 527 027,55	2 299 382,06
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	379 786,00	149 122,00
Wycena wg zamortyzowanego kosztu	4 147 241,55	2 150 339,57
Odsetki zapłacone	-4 071 810,00	-2 129 400,00
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji na koniec roku	79 581 405,06	40 291 880,01
z tego:		
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji (do 1 roku)	19 702 694,78	-
Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji (powyżej 1 roku)	59 878 710,28	40 291 880,01
Wartość godziwa	79 581 405,06	40 291 880,01

Wartość godziwa zobowiązań z tytułu emisji obligacji obliczana jest w oparciu o zdyskontowane przepływy pieniężne i bieżące oprocentowanie. Koszty odsetek obliczane są poprzez zastosowanie efektywnej stopy procentowej.

Emisje obligacji

24 października 2025 roku Spółka przeprowadziła emisję obligacji zwykłych na okaziciela serii C, o łącznej wartości 40.000.000,00 zł, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę.

Obligacje zostały wyemitowane w trybie oferty publicznej papierów wartościowych, która nie wymagała sporządzenia i publikacji prospektu. Informacje o ofercie zostały zawarte w memorandum informacyjnym.

Wykup obligacji serii C nastąpi poprzez okresową amortyzację: 25% - po 2,5 roku, 25% - po 3 latach, 50% - po 3,5 roku, z opcją wcześniejszego wykupu.

Obligacje art.Locum S.A. są notowane w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Podstawowe warunki emisji obligacji art.Locum S.A. prezentuje poniższa tabela:

Obligacje wyemitowane przez art.Locum S.A.	Wartość nominalna emisji	Termin wykupu	Oprocentowanie	Efektywna stopa procentowa	wartość bilansowa
Na dzień 31 grudnia 2025:					
obligacje 3 letnie, seria A, oznaczenie GPW ASO: ARL1226	20 000 000,00	11.12.2026	zmienne WIBOR 3M +marża 4,8%	11,23 %	19 702 694,78
obligacje 3 letnie, seria B, oznaczenie GPW ASO: ARL1227	21 000 000,00	12.12.2027	zmienne WIBOR 3M +marża 4,25%	9,64 %	20 410 851,19
obligacje 3 letnie, seria C, oznaczenie GPW ASO: ARL0429	40 000 000,00	24.04.2029	zmienne WIBOR 3M +marża 4,25%	9,07 %	39 467 859,09
	81 000 000,00			9,80 %	79 581 405,06

Obligacje serii A są zabezpieczone hipoteką umowną do sumy 30.000.000,00 zł ustanowioną na nieruchomości zlokalizowanej w Poznaniu przy ul. Wieruszowskiej. Obligacje serii B oraz obligacje serii C stanowią papiery wartościowe niezabezpieczone.

Środki z emisji obligacji zostaną wykorzystane na ogólne cele związane z działalnością deweloperską Spółki.

Świadczenia Spółki z tytułu obligacji mają charakter wyłącznie pieniężny i polegają na zapłacie wartości nominalnej oraz oprocentowania.

17. Zobowiązania z tytułu leasingu

Na dzień 31 grudnia	2025	2024
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu, z tytułu:	4 241 614,18	4 879 384,16
umów leasingu floty samochodowej	292 039,41	96 660,48
umów najmu lokali biurowych	811 917,63	1 111 800,48
wieczystego użytkowania nieruchomości	3 137 657,14	3 670 923,20
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu, z tytułu:	1 538 060,51	1 297 924,22
umów leasingu floty samochodowej	226 886,06	58 711,67
umów najmu lokali biurowych	346 781,41	303 653,04
wieczystego użytkowania nieruchomości	964 393,04	935 559,51
Ogółem zobowiązania z tytułu leasingu, z tytułu:	5 779 674,69	6 177 308,38
umów leasingu floty samochodowej	518 925,47	155 372,15
umów najmu lokali biurowych ¹⁾	1 158 699,04	1 415 453,52
wieczystego użytkowania nieruchomości ²⁾	4 102 050,18	4 606 482,71

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.

Przyszłe minimalne opłaty leasingowe oraz wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych netto przedstawiają się następująco:

Na dzień 31 grudnia	2025	2024
do 1 roku	1 690 913,36	1 454 087,78
od 1 do 3 lat	2 986 731,28	2 692 608,04
powyżej 3 lat	3 056 382,21	6 363 277,45
łącznie kwota przyszłych minimalnych opłat leasingowych	7 734 026,85	10 509 973,27
Przyszłe koszty finansowe z tytułu leasingu	-1 954 352,16	-4 332 664,89
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, z tego:	5 779 674,69	6 177 308,38
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu (do 1 roku)	1 538 060,51	1 297 924,22
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu (powyżej 1 roku)	4 241 614,18	4 879 384,16

18. Przedpłaty otrzymane

Pozycja obejmuje zobowiązania z tytułu zaliczek wpłaconych przez klientów na poczet dostaw, które będą wykonane w przyszłych okresach sprawozdawczych, po ich pomniejszeniu o należny podatek od towarów i usług. Termin realizacji wszystkich przedpłat przypada przed upływem 1 roku.

19. Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych

Pozycja wynika z zatrzymanych generalnym wykonawcom kaucji gwarancyjnych tytułem zabezpieczenia należytej jakości robót budowlanych i usług w związku z realizacją przedsięwzięć deweloperskich.

Na dzień 31 grudnia	2025	2024
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych (do 1 roku)	1 153 811,19	3 761 553,71
Długoterminowe zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych (pow. 1 roku)	4 454 230,69	4 010 173,06
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych, razem	5 608 041,88	7 771 726,77

20. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Na dzień 31 grudnia	2025	2024
Zobowiązania finansowe (MSSF 9):		
Zobowiązania handlowe z tytułu dostaw i usług	6 195 045,96	2 362 624,35
Inne zobowiązania finansowe	574 300,03	595 204,55
Rozliczenia międzyokresowe kosztów dostaw i usług	47 500,00	43 000,00
Zobowiązania finansowe, razem	6 816 845,99	3 000 828,90
Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):		
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych i innych podatków	264 564,98	261 003,38
Rozliczenia międzyokresowe kosztów świadczeń pracowniczych	1 793 630,00	1 727 250,00
Inne zobowiązania niefinansowe	265 467,92	225 197,96
Zobowiązania niefinansowe, razem	2 323 662,90	2 213 451,34
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania, razem	9 140 508,89	5 214 280,24

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. Rezerwa na świadczenia emerytalne

Rok zakończony 31 grudnia	2025	2024
Na początek roku	223 100,00	264 000,00
Utworzenie rezerwy	28 200,00	16 931,00
Wykorzystanie rezerwy w związku z wypłatą świadczenia	-7 000,00	-36 900,00
Rozwiązanie rezerwy	-	-20 931,00
Rezerwa na świadczenia emerytalne na koniec roku, z tego:	244 300,00	223 100,00
Krótkoterminowa rezerwa na świadczenia emerytalne (do 1 roku)	136 660,00	80 400,00
Długoterminowa rezerwa na świadczenia emerytalne (powyżej 1 roku)	107 640,00	142 700,00

Rezerwa na świadczenia emerytalne stanowi w całości wartość bieżącą zobowiązania Spółki wobec pracowników z tytułu świadczeń pracowniczych po okresie zatrudnienia, to jest z tytułu odpraw emerytalnych wypłacanych na podstawie kodeksu pracy. Istotne założenia aktuarialne oraz analiza wrażliwości zobowiązania na zmiany przyjętych założeń przedstawiają się następująco:

	Założenia aktuarialne	Wpływ na zobowiązanie z tytułu świadczeń emerytalnych		
		Zmiana w założeniu	Wzrost założenia	Spadek założenia
Stopa dyskontowa	6,00%	0,50%	spadek o 2,75%	wzrost o 2,99%
Wskaźnik wzrostu wynagrodzeń	4,00%	0,50%	wzrost o 3,03%	spadek o 2,83%

Powyższa analiza wrażliwości jest oparta na zmianie jednego z założeń, przy niezmienności pozostałych założeń. Przy analizie wrażliwości zobowiązania na istotne założenia aktuarialne została zastosowana ta sama metoda, którą stosuje się do obliczenia rezerwy na świadczenia emerytalne (bieżąca wartość zobowiązania liczona przy zastosowaniu metody prognozowanych świadczeń jednostkowych na koniec okresu sprawozdawczego).

22. Pozostałe rezerwy

Na dzień 31 grudnia	2025	2024
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	690 934,13	505 063,89
Rezerwa na sprawę sądową	-	24 180,13
Inne rezerwy	2 138 326,85	1 668 356,33
Pozostałe rezerwy razem, z tego	2 829 260,98	2 197 600,35
Rezerwy krótkoterminowe (do 1 roku)	2 138 326,85	1 692 536,46
Rezerwy długoterminowe (powyżej 1 roku)	690 934,13	505 063,89

Rezerwa na naprawy gwarancyjne tworzona jest w momencie przeniesienia własności lokali w ciężar kosztu własnego sprzedanych produktów.

Rezerwa na sprawę sądową, która dotyczyła zasądzonej wypłaty środków pieniężnych na rzecz klienta tytułem zaspokojenia jego roszczeń została w roku 2025 wykorzystana.

Inne rezerwy dotyczą rozliczeń z jednostką samorządu terytorialnego z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntów. Zmianę stanu pozostałych rezerw przedstawia poniższa tabela:

Rok zakończony 31 grudnia	2025	2024
Na początek roku	2 197 600,35	1 458 919,84
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszty w rachunku zysków i strat	655 840,76	738 680,51
Wykorzystanie rezerw (-)	-24 180,13	-
Pozostałe rezerwy na koniec roku	2 829 260,98	2 197 600,35

23. Odroczone podatek dochodowy

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego są następujące:

Rok zakończony 31 grudnia	2025	2024
Podatek odroczone per saldo na początek roku (aktywo + /rezerwa -)	-3 074 249,00	-2 467 848,31
<i>w tym aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>	878 943,68	1 133 529,14
<i>w tym rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>	-3 953 192,68	-3 601 377,45
Zmiana stanu w okresie wpływająca na Wynik (+/-)	-228 550,94	-606 400,69
Zmiana stanu w okresie wpływająca na pozostałe całkowite dochody (+/-)	-	-
Podatek odroczone per saldo na koniec roku (aktywo + /rezerwa -)	-3 302 799,94	-3 074 249,00
<i>w tym aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>	1 053 565,60	878 943,68
<i>w tym rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>	-4 356 365,54	-3 953 192,68

Na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku nie wystąpiły ujemne różnice przejściowe, nierozliczone straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe, w związku z którymi nie ujęto w sprawozdaniu z sytuacji finansowej składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Zmiana stanu aktywów i rezerw z tytułu podatku odroczonego ujęta w wyniku finansowym przedstawia się następująco:

Rok zakończony 31 grudnia 2025	(Obciążenie)/ Uznanie wyniku finansowego	Na dzień	
		31 grudnia 2025	1 stycznia 2025
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:			
Zapasy, odpisy aktualizujące wartość	-3 630,19	-	3 630,19
Należności, wycena bilansowa	20 270,34	20 270,34	-
Zobowiązania z tytułu leasingu rzeczowych aktywów trwałych	69 075,13	98 595,84	29 520,71
Zobowiązania z tytułu obligacji, wycena bilansowa	-14 847,03	-	14 847,03
Rozliczenia międzyokresowe bierne	13 467,20	349 814,70	336 347,50
Rezerwa na świadczenia emerytalne	4 028,00	46 417,00	42 389,00
Pozostałe rezerwy	120 015,52	537 559,58	417 544,06
Pozostałe pozycje aktywów z tytułu podatku odroczonego	-33 757,05	908,14	34 665,19
	174 621,92	1 053 565,60	878 943,68
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego:			
Nieruchomości inwestycyjne, amortyzacja podatkowa	-283 727,65	1 317 856,44	1 034 128,79
Nieruchomości inwestycyjne, wycena do wartości godziwej	99 524,59	696 448,74	795 973,33
Rzeczowe aktywa trwałe, leasing	-69 955,53	106 862,10	36 906,57
Rzeczowe aktywa trwałe, koszty finansowania	-	2 623,84	2 623,84
Zapasy, koszty finansowania	2 721,09	1 576 348,71	1 579 069,80
Zapasy, koszty świadczeń pracowniczych	7 333,55	336 311,69	343 645,24
Zapasy, amortyzacja podatkowa przeniesionych nieruchom. inwest.	-67 400,06	67 400,06	-
Środki pieniężne, naliczone odsetki od depozytów bankowych	-6 981,85	16 990,69	10 008,84
Zobowiązania z tytułu obligacji, wycena bilansowa	-45 379,15	45 379,15	-
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych, wycena bilansowa	-39 307,85	190 144,12	150 836,27
	-403 172,86	4 356 365,54	3 953 192,68
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku odroczonego	-228 550,94		

Rok zakończony 31 grudnia 2024	(Obciążenie)/ Uznanie wyniku finansowego	Na dzień	
		31 grudnia 2024	1 stycznia 2024
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:			
Strata podatkowa do odliczenia	-471 507,82	33 720,00	505 227,82
Zapasy, odpisy aktualizujące wartość	-	3 630,19	3 630,19
Zobowiązania z tytułu leasingu rzeczowych aktywów trwałych	-23 598,00	29 520,71	53 118,71
Zobowiązania z tytułu obligacji, wycena bilansowa	14 847,03	14 847,03	-
Rozliczenia międzyokresowe bierne	93 286,20	336 347,50	243 061,30
Rezerwa na świadczenia emerytalne	-7 771,00	42 389,00	50 160,00
Pozostałe rezerwy	140 349,29	417 544,06	277 194,77
Pozostałe pozycje aktywów z tytułu podatku odroczonego	-191,16	945,19	1 136,35
	-254 585,46	878 943,68	1 133 529,14
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego:			
Nieruchomości inwestycyjne, amortyzacja podatkowa	-350 726,46	1 034 128,79	683 402,33
Nieruchomości inwestycyjne, wycena do wartości godziwej	-100 897,41	795 973,33	695 075,92
Rzeczowe aktywa trwałe, leasing	23 523,50	36 906,57	60 430,07
Rzeczowe aktywa trwałe, koszty finansowania	11 258,20	2 623,84	13 882,04
Środki pieniężne, naliczone odsetki od depozytów bankowych	-10 008,84	10 008,84	-
Zapasy, koszty finansowania	4 359,65	1 579 069,80	1 583 429,45
Zapasy, koszty świadczeń pracowniczych	507,51	343 645,24	344 152,75
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych, wycena bilansowa	70 168,62	150 836,27	221 004,89
	-351 815,23	3 953 192,68	3 601 377,45
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku odroczonego	-606 400,69		

24. Przychody ze sprzedaży

Rok zakończony 31 grudnia	2025	2024
Przychody ze sprzedaży produktów i usług:		
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	74 118 227,79	34 990 949,09
Przychody ze sprzedaży robót budowlano-montażowych	5 016 773,92	-
Przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych	5 966 761,52	6 951 783,31
Przychody z usług inżynierskich, realizacji i obsługi projektów inwestycyjnych	864 648,06	930 522,41
Przychody z usług księgowych i administracyjnych	599 000,00	587 133,33
Przychody ze sprzedaży innych usług, materiałów	753 837,60	192 032,21
Przychody z usług zarządzania nieruchomościami	-	794 448,43
	87 319 248,89	44 446 868,78

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

25. Koszty według rodzaju

Rok zakończony 31 grudnia	2025	2024
Amortyzacja	180 607,04	140 359,01
Zużycie materiałów i energii	2 365 313,04	2 638 578,79
Grunty przeklasyfikowane do produkcji w toku	-	12 660 309,32
Roboty budowlane	69 247 428,64	44 859 691,60
Inne usługi obce	5 368 853,27	8 326 345,80
Podatki i opłaty	1 641 952,58	1 790 639,26
Koszty świadczeń pracowniczych (nota 26)	9 388 424,91	9 148 274,19
Koszty reklamy	1 008 564,80	504 891,86
Koszty finansowania zewnętrznego zapasów	2 656 714,67	2 723 787,88
Pozostałe koszty rodzajowe	514 561,24	531 758,90
	92 372 420,19	83 324 636,61
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	-14 411 543,49	-43 544 282,19
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	-1 318 366,80	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	145 379,03	786 663,55
Łączne koszty podstawowej działalności operacyjnej	76 787 888,93	40 567 017,97
Koszt własny sprzedaży	63 737 633,98	28 041 405,67
Koszty sprzedaży i marketingu	3 996 831,35	3 359 246,23
Koszty ogólnego zarządu	9 053 423,60	9 166 366,07

26. Koszty świadczeń pracowniczych

Rok zakończony 31 grudnia	2025	2024
Wynagrodzenia	7 824 400,79	7 691 947,11
Ubezpieczenia społeczne	1 302 127,84	1 284 443,96
Pozostałe świadczenia pracownicze	261 896,28	171 883,12
	9 388 424,91	9 148 274,19
Pozycje ujęte w koszcie wytworzenia zapasów	1 433 619,44	1 222 541,24
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	216 323,20	365 710,42
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży i marketingu	2 005 284,30	2 018 818,55
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	5 733 197,97	5 541 203,98

Pozycja wynagrodzenia obejmuje łączne koszty wynagrodzeń z tytułu umów o pracę oraz umów cywilnoprawnych. Przeciętne zatrudnienie w roku zakończonym 31 grudnia 2025 wyniosło w Spółce 42 osoby (2024: 45 osób).

27. Pozostałe przychody i pozostałe koszty operacyjne

Rok zakończony 31 grudnia	2025	2024
Pozostałe przychody operacyjne:		
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	531 039,00
Zysk ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	63 333,33	825 384,83
Otrzymane odszkodowania i kary umowne	50 504,38	69 074,65
Otrzymane zwroty kosztów poniesionych w poprzednich okresach	39 630,58	-
Przychody z tytułu rozliczeń z klientami	48 393,47	28 398,03
Przychody z tytułu rozliczeń z dostawcami robót i usług	61 000,00	23 500,00
Inne pozostałe przychody operacyjne	2 186,43	5 796,05
Przychody z refaktur	565 992,14	191 745,38
	831 040,33	1 674 937,94
Pozostałe koszty operacyjne:		
Szkody majątkowe, wartość zlikwidowanych rzeczowych aktywów trwałych	-56 970,77	-24 898,51
Koszty z tytułu rozliczeń z klientami	-23 423,76	-41 608,66
Odpisy aktualizujące wartość należności handlowych	-38 276,28	-70 369,55
Utworzone rezerwy	-469 970,52	-576 753,41
Inne pozostałe koszty operacyjne	-2 919,87	-23 726,40
Pozycje refakturowane	-565 992,14	-191 745,38
	-1 157 553,34	-929 101,91
Pozostałe przychody operacyjne, netto	-	745 836,03
Pozostałe koszty operacyjne, netto	-326 513,01	-

Na zysk ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych składają się następujące pozycje:

Rok zakończony 31 grudnia	2025	2024
Przychód ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	63 333,33	1 430 813,72
Wartość bilansowa sprzedanych rzeczowych aktywów trwałych	-	-605 428,89
Zysk ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	63 333,33	825 384,83

28. Przychody finansowe

Rok zakończony 31 grudnia	2025	2024
Odsetki bankowe od depozytów krótkoterminowych	1 423 094,84	589 928,46
Odsetki od udzielonych pożyczek, od jednostek powiązanych (nota 37)	1 531 539,48	2 191 457,44
Odsetki dyskontowe od zobowiązań	523 863,27	-
Pozostałe odsetki	12 270,49	3 358,09
Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem	3 490 768,08	2 784 743,99
Dywidendy otrzymane od jednostki zależnej	6 000 000,00	3 000 000,00
Przychody finansowe, razem	9 490 768,08	5 784 743,99

29. Koszty finansowe

Rok zakończony 31 grudnia	2025	2024
Odsetki od zobowiązań z tytułu emisji obligacji	-4 844 007,44	-2 299 461,57
Odsetki od kredytu bankowego	-16 673,23	-502 468,56
Odsetki z tytułu leasingu finansowego	-539 188,23	-521 454,04
Odsetki od zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań	-1 826,98	-369 629,36
Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem	-5 401 695,88	-3 693 013,53
Pomniejszone o skapitalizowane koszty finansowania aktywów	2 656 714,67	2 723 787,88
Koszty odsetkowe ujęte w rachunku zysków i strat	-2 744 981,21	-969 225,65
Inne koszty finansowe	-482 250,00	-300 000,00
Koszty finansowe, razem	-3 227 231,21	-1 269 225,65

Noty przedstawione na stronach 6-43 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

30. Podatek dochodowy**30.1. Obciążenie podatkowe**

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony 31 grudnia 2025 oraz 31 grudnia 2024 przedstawiają się następująco:

Rok zakończony 31 grudnia	2025	2024
Ujęte w zysku lub stracie:		
Podatek bieżący od dochodów roku obrotowego	-1 856 511,00	-618 759,00
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego lat ubiegłych	-	-
Podatek dochodowy bieżący, razem	-1 856 511,00	-618 759,00
Podatek odroczony wynikający z różnic przejściowych (nota 23)	-228 550,94	-606 400,69
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	-2 085 061,94	-1 225 159,69

30.2. 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%.

Rok zakończony 31 grudnia	2025	2024
Zysk przed opodatkowaniem	16 468 383,82	9 141 205,18
Podatek wyliczony od zysku przed opodatkowaniem, według stawki 19%	-3 128 992,93	-1 736 828,98
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	-57 713,59	-58 330,71
Różnice przejściowe, wpływ nie ujętego podatku odroczonego	-38 355,42	-
Dywidendy otrzymane od spółek zależnych	1 140 000,00	570 000,00
Podatek dochodowy według efektywnej stopy podatkowej	-2 085 061,94	-1 225 159,69
Efektywna stopa podatkowa	12,66%	13,40%

31. 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.

Rok zakończony 31 grudnia	2025	2024
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy Spółki	14 383 321,88	7 916 045,49
Liczba akcji (w szt.)	27 688 000	27 688 000
Zysk na jedną akcję (w zł)	0,52	0,29
Rozwodniony zysk na jedną akcję (w zł)	0,52	0,29

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

32. Informacje dotyczące przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej

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

Rok zakończony 31 grudnia	2025	2024
Bilansowa zmiana stanu zapasów	-16 732 585,61	-30 548 992,80
Korekta o koszty odsetkowe aktywowane w zapasach	2 656 714,67	2 723 787,88
Przeniesienie lokali z zapasów do rzeczowych aktywów trwałych	-1 318 366,80	-
Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnych do zapasów	117 696,68	99 364,98
Przeniesienie rzeczowych aktywów trwałych do zapasów	-	496 887,45
Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	-457 376,53	103 851,92
	-15 733 917,59	-27 125 100,57

33. Instrumenty finansowe

Aktywa finansowe

Aktywa finansowe prezentowane w 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 31 grudnia 2025:			
Pożyczki udzielone	22 300 000,00	-	22 300 000,00
Należności handlowe oraz pozostałe należności	1 877 630,24	1 633 334,91	3 510 965,15
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	52 885 202,63	-	52 885 202,63
	77 062 832,87	1 633 334,91	78 696 167,78
Na dzień 31 grudnia 2024:			
Pożyczki udzielone	18 500 000,00	-	18 500 000,00
Należności handlowe oraz pozostałe należności	455 058,98	2 472 084,50	2 927 143,48
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	49 913 702,18	-	49 913 702,18
	68 868 761,16	2 472 084,50	71 340 845,66

Według oceny Spółki na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na 31 grudnia 2024 wartość godziwa pożyczek udzielonych, 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

Zobowiązania finansowe prezentowane w 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 31 grudnia 2025:			
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	79 581 405,06	-	79 581 405,06
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	5 779 674,69	5 779 674,69
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	5 608 041,88	-	5 608 041,88
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	6 816 845,99	2 323 662,90	9 140 508,89
	92 006 292,93	8 103 337,59	100 109 630,52
Na dzień 31 grudnia 2024:			
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	40 291 880,01	-	40 291 880,01
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	6 177 308,38	6 177 308,38
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	7 771 726,77	-	7 771 726,77
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	3 000 828,90	2 213 451,34	5 214 280,24
	51 064 435,68	8 390 759,72	59 455 195,40

Według oceny Spółki na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na 31 grudnia 2024 wartość godziwa zobowiązań z tytułu leasingu, zobowiązań z tytułu kredytów, 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.

34. 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 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.

34.1. 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.

Poniżej przedstawiono analizę wrażliwości poziomu odsetek w przypadku potencjalnego wahania stopy procentowej o (+/-) 0,5 p.p. w odniesieniu do istotnych aktywów oraz zobowiązań finansowych oprocentowanych zmienną stopą procentową.

Rok zakończony 31 grudnia		2025	2024
Aktywa oraz zobowiązania finansowe	Zmiana stopy % (+/-)	Wpływ na poziom odsetek (+/-)	
Pożyczki udzielone	0,5%	90 805,51	117 472,67
Kredyty bankowe	0,5%	1 186,66	12 326,97
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	0,5%	242 808,22	104 027,40

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.

34.2. 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. 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 31 grudnia	2025	2024
Pożyczki udzielone	22 300 000,00	18 500 000,00
Należności handlowe oraz pozostałe należności	3 510 965,15	2 927 143,48
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	52 885 202,63	49 913 702,18
	78 696 167,78	71 340 845,66

Na dzień 31 grudnia 2025 roku należności handlowe w wysokości 1.261.896,10 zł nie były przeterminowane (2024: 393.980,77 zł). Saldo należności handlowych obejmuje też należności przeterminowane, w stosunku do których nie stwierdzono utraty wartości, ponieważ nie nastąpiła istotna zmiana jakości tego zadłużenia, w związku z czym nadal uznaje się je za odzyskiwalne. Należności te nie były zabezpieczone.

Analiza wiekowa należności przeterminowanych, ale nie objętych odpisem z tytułu utraty wartości przedstawia się następująco:

Na dzień 31 grudnia	2025	2024
od 1 do 6 miesięcy	294 215,54	15 758,72
od 6 miesięcy do 1 roku	35 481,04	11 048,10
powyżej 1 roku	-	-
Należności handlowe przeterminowane, razem	329 696,57	26 806,82

34.3. Ryzyko płynności

Spółka zarządza ryzykiem płynności poprzez bieżące monitorowanie prognozowanych i faktycznych przepływów pieniężnych oraz dopasowywanie terminów zapadalności aktywów do terminów wymagalności zobowiązań finansowych utrzymując poziom środków finansowych wystarczający do prowadzenia bieżącej działalności i regulowania wymagalnych zobowiązań.

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.

Poniższe tabele zawierają analizę aktywów i zobowiązań finansowych Spółki w odpowiednich przedziałach, na podstawie pozostałego okresu do upływu umownego terminu zapadalności na dzień kończący okres sprawozdawczy.

Kwoty przedstawione w tabelach stanowią umowne niezdykontowane przepływy pieniężne.

Przyszłe przepływy pieniężne	do 6 miesięcy	od 6 miesięcy do roku	od roku do 3 lat	od 3 do 5 lat	powyżej 5 lat
Na dzień 31 grudnia 2025					
Pożyczki udzielone	-	-	22 300 000,00	-	-
Należności handlowe oraz pozostałe należności	2 777 651,13	-	840 000,02	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	52 885 202,63	-	-	-	-
łącznie aktywa finansowe	55 662 853,76	-	23 140 000,02	-	-
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	-	20 000 000,00	21 000 000,00	40 000 000,00	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	1 323 405,22	367 508,14	2 808 034,42	1 060 741,75	2 174 337,32
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	1 092 940,66	74 141,48	1 681 676,04	3 933 732,80	415 090,86
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	6 816 845,99	-	-	-	-
łącznie zobowiązania finansowe	9 233 191,87	20 441 649,62	25 489 710,46	44 994 474,55	2 589 428,18

Przyszłe przepływy pieniężne	do 6 miesięcy	od 6 miesięcy do roku	od roku do 3 lat	od 3 do 5 lat	powyżej 5 lat
Na dzień 31 grudnia 2024					
Pożyczki udzielone	-	9 500 000,00	9 000 000,00	-	-
Należności handlowe oraz pozostałe należności	455 058,98	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	49 913 702,18	-	-	-	-
łącznie aktywa finansowe	50 368 761,16	9 500 000,00	9 000 000,00	-	-
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	-	-	41 000 000,00	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	1 205 998,82	248 088,96	2 692 608,04	913 804,49	5 449 472,96
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	3 636 396,91	161 547,37	1 604 144,46	3 846 360,39	283 141,80
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	3 000 828,90	-	-	-	-
łącznie zobowiązania finansowe	7 843 224,63	409 636,33	45 296 752,50	4 760 164,88	5 732 614,76

35. Prognozowany i rzeczywisty stan zobowiązań finansowych

Wyjaśnienie różnicy pomiędzy prognozą a rzeczywistym stanem zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2025 roku przedstawiono poniżej (art. 35 ust 1b ustawy o obligacjach).

Zobowiązania finansowe na dzień 31 grudnia 2025	Rzeczywisty stan zobowiązań	Prognoza zobowiązań	Różnica
Kredyty i pożyczki	-	47 240 000,00	-47 240 000,00
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	79 581 405,06	41 194 000,00	38 387 405,06
Zobowiązania z tytułu leasingu	5 779 674,69	6 166 000,00	-386 325,31
	85 361 079,75	94 600 000,00	-9 238 920,25
% udział zobowiązań finansowych w sumie pasywów Spółki	24,40%	24,99%	

Na dzień 31 grudnia 2025 roku łączna kwota zobowiązań finansowych Spółki, o których mowa w art. 35 ust 1b ustawy o obligacjach jest niższa od prognozy kształtowania się tych zobowiązań o kwotę 9.238.920,25 zł. Różnica pomiędzy prognozą a stanem rzeczywistych zobowiązań finansowych wynika głównie z decyzji Zarządu odnośnie zmniejszenia kredytów w finansowaniu działalności Spółki i zastąpieniu ich emisją obligacji.

36. 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. Wskaźnik zadłużenia na dzień 31 grudnia 2025 roku i na dzień 31 grudnia 2024 roku przedstawiał się następująco:

Na dzień 31 grudnia	2025	2024
Zobowiązania z tytułu leasingu *	1 677 624,51	1 570 825,67
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	79 581 405,06	40 291 880,01
minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-52 885 202,63	-49 913 702,18
Dług netto	28 373 826,94	-
Nadwyżka środków pieniężnych nad zobowiązaniami finansowymi**	-	8 050 996,50
Kapitał własny	223 886 063,14	213 655 941,26
Wskaźnik zadłużenia do kapitału własnego	12,67%	-

*) z wyłączeniem zobowiązań leasingowych z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości

***) na dzień 31 grudnia 2024 roku w Spółce wystąpiła nadwyżka środków pieniężnych nad zobowiązaniami finansowymi

37. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W roku zakończonym 31 grudnia 2025 oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2024 jednostkami powiązаныmi, z którymi Spółka przeprowadzała transakcje były następujące podmioty:

1. Jednostki zależne
 - BDH Development spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi,
 - Karpacka Invest spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi,
 - Kaczeńcowa Invest spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi,
2. Inne jednostki związane ze Spółką, powiązаныne osobowo (MSR 24)
 - Wasz Zarządca spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi,
 - SRDK Studio sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,
 - Res Architectonica spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi,
3. Kluczowy personel kierowniczy
 - Członkowie Zarządu art.Locum S.A.
 - Członkowie Rady Nadzorczej art.Locum S.A.

Transakcje z podmiotami powiązаныmi przeprowadzone w ramach zwykłej działalności operacyjnej obejmują świadczenie usług oraz zakupy usług. Transakcje z podmiotami powiązаныmi w zakresie działalności finansowej obejmują udzielenie pożyczki. 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.

Szczegółowe informacje o transakcjach zawartych z jednostkami powiązаныmi przedstawiają poniższe tabele.

Transakcje sprzedaży		
Przychody z działalności operacyjnej	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
Jednostki zależne	6 018 619,70	1 271 497,05
Inne jednostki związane ze Spółką	253 500,00	320 651,53
Należności		
	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
Jednostki zależne	510 662,80	-
Inne jednostki związane ze Spółką	1 048,21	33 891,10
Transakcje zakupu		
Koszty (aktywa)	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
Jednostki zależne	20 880,00	14 400,00
Inne jednostki związane ze Spółką	415 065,24	1 253 526,94
Zobowiązania		
	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
Jednostki zależne	-	-
Inne jednostki związane ze Spółką	119 537,81	601 209,74
Pożyczki udzielone		
Przychody finansowe	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
Jednostki zależne	1 531 539,48	2 191 457,44
Aktywa finansowe		
	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
Jednostki zależne	22 300 000,00	18 500 000,00

Warunki pożyczek udzielonych podmiotom powiązanim przedstawiają się następująco:

Pożyczkobiorca	Oprocentowanie	Data udzielenia (data umowy)	Umowny termin zwrotu	Kwota pożyczki (wartość nominalna)	Odsetki naliczone	Kwota pożyczki (wartość bilansowa)
Na dzień 31 grudnia 2025						
Karpacka Invest spółka z o.o.	WIBOR 3M +marża	19.12.2025	31.12.2028	7 500 000,00	-	7 500 000,00
Kaczeńcowa Invest spółka z o.o.	WIBOR 3M +marża	11.04.2023	31.12.2027	8 000 000,00	-	8 000 000,00
Kaczeńcowa Invest spółka z o.o.	WIBOR 3M +marża	28.07.2025	31.12.2027	6 800 000,00	-	6 800 000,00
				22 300 000,00		22 300 000,00
Na dzień 31 grudnia 2024						
BDH Development spółka z o.o.	WIBOR 3M +marża	18.12.2023	31.12.2025	3 000 000,00	-	3 000 000,00
Karpacka Invest spółka z o.o.	WIBOR 3M +marża	18.12.2023	31.12.2025	6 000 000,00	-	6 000 000,00
Karpacka Invest spółka z o.o.	WIBOR 3M +marża	27.06.2024	31.12.2025	500 000,00	-	500 000,00
Kaczeńcowa Invest spółka z o.o.	WIBOR 3M +marża	11.04.2023	31.12.2027	8 000 000,00	-	8 000 000,00
Kaczeńcowa Invest spółka z o.o.	WIBOR 3M +marża	27.06.2024	31.12.2027	1 000 000,00	-	1 000 000,00
				18 500 000,00		18 500 000,00

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.

Rok zakończony 31 grudnia	2025	2024
Wynagrodzenia Zarządu art.Locum S.A.	1 598 551,00	1 546 371,00
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej art.Locum S.A.	93 600,00	93 600,00
Wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego, razem	1 692 151,00	1 639 971,00

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

38. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, z którym Spółka zawarła umowę jest firma audytorska KPW Audytor Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi. Należne wynagrodzenie KPW Audytor Sp. z o.o. wynosi:

- 25.500,00 zł z tytułu badania sprawozdania finansowego art.Locum S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2025 oraz
- 22.000,00 zł z tytułu badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej art.Locum S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2025.

39. Zobowiązania warunkowe

Zobowiązania warunkowe z tytułu zabezpieczenia spłaty kredytów i obligacji

Zobowiązania zabezpieczone na składnikach majątku przedstawiono w nocie 17.

Na dzień 31.12.2025 roku łączna wartość zobowiązań warunkowych stanowiących zabezpieczenia spłaty zobowiązań finansowych Spółki z tytułu kredytów bankowych i wyemitowanych obligacji serii A wynosi 166.500.000,00 zł, z czego:

- wartość hipoteki ustanowionej na nieruchomości wynosi 33.000.000,00 zł,
- najwyższe sumy zabezpieczenia zastawów finansowych i rejestrowych wynoszą łącznie 133.500.000,00 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.

40. Wpływ czynników zewnętrznych na działalność i wyniki finansowe Spółki

Wpływ czynników o charakterze makroekonomicznym

Na sytuację finansową i działalność gospodarczą Spółki w roku 2025 wpływały następujące czynniki o charakterze makroekonomicznym:

Czynniki pozytywne:

- Rada Polityki Pieniężnej obniżyła w 2025 roku stopy procentowe łącznie o 1,75 punktu bazowego, co przełożyło się na wzrost popytu na kredyty mieszkaniowe i obniżkę kosztów finansowych deweloperów;
- inflacja wykazywała tendencję spadkową co zwiększyło realną siłę nabywczą Polaków, a jednocześnie wskaźnik nadal utrzymuje się na poziomie zachęcającym do poszukiwania możliwości ochrony kapitału w tym inwestowania w nieruchomości;
- wzrost PKB i utrzymująca się niska stopa bezrobocia, spadające oprocentowanie kredytów, podtrzymują popyt na nieruchomości, zarówno na własne potrzeby, jak i inwestycyjnie;
- wzrost przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw miał pozytywny wpływ na zdolności kredytowe i zakupowe klientów;
- wciąż wysoka i rosnąca podaż pieniądza, stwarzającą możliwości lokowania wolnych środków w nieruchomości mieszkaniowe;
- strukturalny deficyt mieszkań i rosnąca wartość mieszkań.

Czynniki negatywne:

- wysoka podaż, deweloperzy utrzymywali wysoką ofertę nieruchomości mieszkaniowych, co w zestawieniu z popytem przełożyło się na zwiększoną konkurencję i konieczność elastycznego podejścia do cen;
- utrzymywanie się alternatyw inwestycyjnych przynoszących wyższy dochód przy niższym poziomie ryzyka co nieruchomości mieszkaniowe (obligacje skarbowe, korporacyjne, depozyty bankowe),
- brak rządowych programów wsparcia rynku mieszkaniowego sprawił, że rynek opiera się głównie na klientach gotówkowych oraz tych z wysoką zdolnością kredytową - pomimo obniżek stopy procentowej są dalej na dość wysokim poziomie co ogranicza dostęp do finansowania kredytem hipotecznym;
- ograniczona podaż oraz wysokie ceny gruntów, w szczególności atrakcyjnych działek w dużych miastach;
- utrzymujące się wysokie koszty robót budowlanych, materiałów budowlanych, surowców i energii;
- rosnące koszty utrzymania lokali;
- niepewność dotycząca rozwoju działań wojennych w Ukrainie oraz innych częściach świata i ich wpływu na europejską gospodarkę, stabilność finansową oraz perspektywy wzrostu.

41. Pozostałe informacje

Płatności w formie akcji

W Spółce nie są realizowane programy motywacyjne, w ramach których pracownikom oraz kluczowym członkom kadry kierowniczej przyznawane są opcje zamienne na akcje Spółki.

Korekta błędów oraz zmiana zasad rachunkowości

W niniejszym sprawozdaniu finansowym nie dokonano korekt błędów, które miały wpływ na dane finansowe prezentowane za porównywalne okresy.

Zmiany wartości szacunkowych

W Spółce nie dokonano zmian wartości szacunkowych, które wywołały skutki w bieżącym okresie lub które według przewidywań takie skutki wywołają w kolejnych okresach.

Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana

Na dzień 31 grudnia 2025 roku w Spółce nie wystąpiły aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2025 w Spółce nie wystąpiła działalność zaniechana jako element jednostki gospodarczej, który został zbyty lub jest zakwalifikowany jako przeznaczony do sprzedaży.

Umowy na usługi koncesjonowane

Spółka nie zawiera umów na dostarczanie koncesjonowanych usług polegających na świadczeniach publicznych o istotnym znaczeniu ekonomicznym i społecznym.

43. Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

W Spółce nie wystąpiły istotne zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego.

Łódź, dnia 30 marca 2026 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
sprawozdania finansowego art.Locum S.A.:**

Imię i nazwisko	Podpis
Katarzyna Godziszewska	