



**art.Locum S.A.
Sprawozdanie finansowe
według Międzynarodowych Standardów
Sprawozdawczości Finansowej
za rok zakończony 31 grudnia 2023**

Łódź, dnia 8 maja 2024 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	14
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.....	18
4. Ważne oszacowania, założenia i osądy księgowe.....	20
5. Segmenty operacyjne	22
6. Rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne.....	23
6.1. Rzeczowe aktywa trwałe.....	23
6.2. Wartości niematerialne.....	23
7. Nieruchomości inwestycyjne	24
8. Inwestycje w jednostkach zależnych	25
9. Pożyczki udzielone	25
10. Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	26

11. Zapasy	26
12. Należności handlowe oraz pozostałe należności	27
13. Rozliczenia międzyokresowe	27
14. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	27
15. Kapitał podstawowy	28
16. Zyski zatrzymane i dywidendy	28
17. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	28
17.1. Kredyty	28
17.2. Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	30
18. Zobowiązania z tytułu leasingu	31
19. Przedpłaty otrzymane	31
20. Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	31
21. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	32
22. Rezerwa na świadczenia emerytalne	32
23. Pozostałe rezerwy	32
24. Odroczonego podatek dochodowy	33
25. Przychody ze sprzedaży	34
26. Koszty według rodzaju	34
27. Koszty świadczeń pracowniczych	35
28. Pozostałe przychody i pozostałe koszty operacyjne	35
29. Przychody finansowe	36
30. Koszty finansowe	36
31. Podatek dochodowy	36
31.1. Obciążenie podatkowe	36
31.2. Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej	36
32. Zysk na jedną akcję	37
33. Informacje dotyczące przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej	37
34. Instrumenty finansowe	37
35. Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych	38
35.1. Ryzyko rynkowe	38
35.2. Ryzyko kredytowe	39
35.3. Ryzyko płynności	40
36. Zarządzanie kapitałem	41
37. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	41
38. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	43
39. Zobowiązania warunkowe	43
40. Wpływ czynników zewnętrznych na działalność i wyniki finansowe Spółki	43
41. Pozostałe informacje	44
42. Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego	44

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień 31 grudnia	Nota	2023	2022
AKTYWA			
<i>Aktywa trwałe</i>			
Rzeczowe aktywa trwałe	6.1.	2 007 217,97	1 959 436,48
<i>w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania</i>		294 183,86	333 260,40
Nieruchomości inwestycyjne	7	41 095 000,00	40 385 779,00
<i>w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania</i>		2 326 000,00	2 525 000,00
Wartości niematerialne	6.2.	-	22 210,00
Inwestycje w jednostkach zależnych	8	26 816 074,92	26 806 074,92
Pożyczki udzielone	9	13 500 000,00	-
		83 418 292,89	69 173 500,40
<i>Aktywa obrotowe</i>			
Zapasy	11	152 259 923,40	112 263 019,91
<i>w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania</i>		2 876 740,79	3 221 469,65
Należności handlowe oraz pozostałe należności	12	3 589 729,78	3 909 643,44
Rozliczenia międzyokresowe	13	182 066,36	66 301,80
Pożyczki udzielone	9	12 500 000,00	4 850 000,00
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	10	-	18 928 074,54
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		59 978,00	33 134,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14	22 069 366,79	27 788 371,86
		190 661 064,33	167 838 545,55
AKTYWA RAZEM		274 079 357,22	237 012 045,95
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy	15	27 688 000,00	27 688 000,00
Zyski zatrzymane	16	178 197 891,72	168 858 160,98
<i>w tym zyski z lat ubiegłych</i>		168 858 160,98	135 199 864,30
<i>w tym zysk netto</i>		9 339 730,74	33 658 296,68
Kapitał własny razem		205 885 891,72	196 546 160,98
ZOBOWIĄZANIA			
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>			
Kredyty	17.1.	5 655 464,40	6 600 000,00
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	17.2.	19 647 285,61	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	18	4 510 920,57	5 023 857,16
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	20	4 869 478,73	4 852 172,16
Rezerwa na świadczenia emerytalne	22	162 700,00	262 500,00
Pozostałe rezerwy	23	343 136,79	343 136,79
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	24	2 467 848,31	1 942 165,70
		37 656 834,41	19 023 831,81
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>			
Kredyty	17.1.	-	6 638 985,21
Zobowiązania z tytułu leasingu	18	1 265 576,25	1 182 730,83
Przedpłaty otrzymane	19	19 057 529,71	979 373,06
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	20	1 632 930,40	5 878 603,29
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	21	7 363 511,68	5 209 583,31
Rezerwa na świadczenia emerytalne	22	101 300,00	18 500,00
Pozostałe rezerwy	23	1 115 783,05	1 534 277,46
		30 536 631,09	21 442 053,16
Zobowiązania razem		68 193 465,50	40 465 884,97
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		274 079 357,22	237 012 045,95

Noty przedstawione na stronach 6-45 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

Rachunek zysków i strat

Rok zakończony 31 grudnia	Nota	2023	2022
Działalność kontynuowana:			
Przychody ze sprzedaży	25	21 303 320,22	171 633 106,90
Koszt własny sprzedaży	26	-13 535 961,35	-119 349 974,00
Zysk brutto ze sprzedaży		7 767 358,87	52 283 132,90
Koszty sprzedaży i marketingu	26	-2 781 267,07	-2 939 761,52
Koszty ogólnego zarządu	26	-7 724 504,06	-9 110 232,89
Pozostałe przychody operacyjne, netto	28	3 883 637,37	-
Pozostałe koszty operacyjne, netto	28	-	-279 196,44
Zysk operacyjny		1 145 225,11	39 953 942,05
Przychody finansowe	29	9 559 750,48	2 493 895,06
Koszty finansowe	30	-805 794,24	-715 195,09
Zysk przed opodatkowaniem		9 899 181,35	41 732 642,02
Podatek dochodowy	31	-559 450,61	-8 074 345,34
Zysk netto		9 339 730,74	33 658 296,68
Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję	32	0,34	1,22

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Rok zakończony 31 grudnia	2023	2022
Zysk netto	9 339 730,74	33 658 296,68
Inne całkowite dochody netto	-	-
Całkowite dochody netto	9 339 730,74	33 658 296,68

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Nota	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Na dzień 1 stycznia 2023		27 688 000,00	168 858 160,98	196 546 160,98
Zysk netto	16	-	9 339 730,74	9 339 730,74
Inne całkowite dochody netto		-	-	-
Na dzień 31 grudnia 2023		27 688 000,00	178 197 891,72	205 885 891,72
Na dzień 1 stycznia 2022		27 688 000,00	147 105 704,30	174 793 704,30
Zysk netto	16	-	33 658 296,68	33 658 296,68
Inne całkowite dochody netto		-	-	-
Dywidendy wypłacone		-	-11 905 840,00	-11 905 840,00
Na dzień 31 grudnia 2022		27 688 000,00	168 858 160,98	196 546 160,98

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Rok zakończony 31 grudnia	Nota	2023	2022
Zysk przed opodatkowaniem:		9 899 181,35	41 732 642,02
Korekty:			
- Amortyzacja	26	166 629,07	220 952,16
- Umorzenie aktywów z tytułu prawa do użytkowania		944 612,77	841 014,20
- Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	28	-3 078 307,00	-124 238,33
- Wynik ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	28	-77 235,77	-
- Przychody finansowe	29	-9 559 750,48	-2 493 895,06
- Koszty finansowe	30	805 794,24	715 195,09
- Inne korekty		-258 656,17	74 675,01
Zmiany stanu kapitału obrotowego:			
- Zapasy	33	-36 738 829,48	99 005 208,73
- Należności handlowe oraz pozostałe należności		319 913,66	3 569 493,13
- Rozliczenia międzyokresowe czynne		-115 764,56	-17 138,12
- Przedpłaty otrzymane		18 078 156,65	-122 671 516,40
- Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych		-4 228 366,32	-2 407 104,24
- Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		2 153 928,37	-1 945 450,58
- Rezerwa na świadczenia emerytalne i pozostałe rezerwy		-435 494,41	533 085,45
Odsetki zapłacone		-1 887 188,04	-2 234 850,65
Podatek dochodowy zapłacony		-60 612,00	-8 116 662,00
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		-24 071 988,12	6 681 410,41
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		77 235,77	-
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	6.1	-13 725,19	-72 564,84
Wydatki na inwestycje w jednostkach zależnych	8	-10 000,00	-4 040 000,00
Nabycie pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych		-	-23 531 209,90
Wpływy ze sprzedaży pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych		18 363 459,90	5 167 750,00
Pożyczki udzielone	9	-36 410 000,00	-2 550 000,00
Spłata pożyczek udzielonych	9	15 260 000,00	-
Odsetki otrzymane		3 124 365,12	1 764 605,41
Dywidendy otrzymane	29	7 000 000,00	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		7 391 335,60	-23 261 419,33
Otrzymane kredyty	17.1	23 129 530,65	17 500 000,00
Spłata kredytów	17.1	-30 674 066,25	-8 900 000,00
Wpływy z emisji obligacji		19 552 633,50	-
Wykup obligacji		-	-17 500 000,00
Płatności z tytułu kosztów emisji obligacji		-37 000,00	-28 125,00
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu		-1 009 450,45	-950 064,11
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		-	-11 905 840,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		10 961 647,45	-21 784 029,11
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		-5 719 005,07	-38 364 038,03
Środki pieniężne na początek roku		27 788 371,86	66 152 409,89
Środki pieniężne na koniec roku	14	22 069 366,79	27 788 371,86
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	14	2 979 269,18	100 409,75

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).

Za rok zakończony 31 grudnia 2023 Spółka, jako jednostka dominująca sporządza 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 Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 173	KRS: 0000802885	2 000 000 zł	66,30% bezpośrednio
Kaczeńcowa Invest sp. 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 2023 oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony 31 grudnia 2022.

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 2023 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 używania, 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 używania.

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 notcie 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 oczekiwaniami 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 oczekiwaniem 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 z 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 pożytki 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 2023 roku.

Standardy i interpretacje, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską

Nowe standardy, zmiany do standardów i interpretacje, które zostały przyjęte przez Unię Europejską, i są obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku są następujące:

Standardy i interpretacje	Opis zmian	Początek okresu obowiązywania
Zmiany do MSR 1 i Zasad Praktyki MSSF 2 Ujawnianie zasad rachunkowości	Zmiany do MSR 1 i Zasad Praktyki MSSF 2 mają na celu pomóc w podjęciu decyzji, które zasady rachunkowości ujawnić w sprawozdaniach finansowych jednostki. Zamiast znaczących zasad rachunkowości zmiany wprowadzają wymóg ujawniania istotnych informacji o polityce rachunkowości, wraz z wyjaśnieniami i przykładami w jaki sposób jednostka może zidentyfikować istotne informacje dotyczące zasad rachunkowości.	1 stycznia 2023 roku
Zmiana do MSR 8, Definicja szacunków księgowych	Zmiana do MSR 8 wprowadza nową definicję szacunków księgowych. Zgodnie z nową definicją szacunki księgowe to kwoty pieniężne w sprawozdaniach finansowych, które są objęte niepewnością wyceny. Wprowadzenie definicji szacunków księgowych oraz innych poprawek do MSR 8 ma na celu pomóc jednostkom odróżnić zmiany zasad rachunkowości od zmian w szacunkach księgowych.	1 stycznia 2023 roku
Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy - podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań wynikających z pojedynczej transakcji	Zmiany do MSR 12 wprowadzają wymóg ujęcia w sprawozdaniu finansowym aktywów i zobowiązań z tytułu różnic przejściowych także w przypadku transakcji innych niż połączenia jednostek gospodarczych, które w momencie początkowego ujęcia generują dodatnie i ujemne różnice przejściowe o identycznej wartości. Oznacza to konieczność ujmowania aktywów i rezerwy na podatek odroczony np. gdy różnice przejściowe w równych kwotach występują w przypadku leasingu (odrębna różnica przejściowa od zobowiązania i od prawa do użytkowania) lub w przypadku zobowiązań z tytułu rekultywacji.	1 stycznia 2023 roku
MSSF 17, Kontrakty ubezpieczeniowe	MSSF 17 definiuje nowe podejście do rozpoznawania, wyceny, prezentacji i ujawniania umów ubezpieczeniowych. Głównym celem MSSF 17 jest zagwarantowanie przejrzystości oraz porównywalności sprawozdań finansowych ubezpieczycieli. MSSF 17 wprowadza szereg istotnych zmian w stosunku do dotychczasowych wymogów MSSF 4, w szczególności w zakresie wyceny zobowiązań ubezpieczeniowych oraz rozpoznawania przychodów i wyniku z kontraktów ubezpieczeniowych.	1 stycznia 2023 roku
Zmiany do MSSF 17, Odroczenie stosowania oraz wyłączenie z zakresu niektórych produktów	Zmiany do MSSF 17 obejmują dwuletnie odroczenie daty wejścia w życie i ustaloną datę wygaśnięcia tymczasowego zwolnienia ze stosowania MSSF 9 przyznanego ubezpieczycielom spełniającym określone kryteria. Jednostki sporządzające sprawozdania finansowe nie muszą już stosować MSSF 17 do niektórych umów kart kredytowych i podobnych umów oraz pożyczek zapewniających ochronę ubezpieczeniową.	1 stycznia 2023 roku
Zmiany do MSSF 17, oraz MSSF 9 - Dane porównawcze	Zmiana wprowadza opcjonalne udogodnienia umożliwiające zminimalizowanie niedopasowania księgowego pomiędzy aktywami i zobowiązaniami finansowymi prezentowanymi w danych porównawczych sprawozdania finansowego podmiotów stosujących MSSF 17 i MSSF 9 po raz pierwszy.	1 stycznia 2023 roku
Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy - Międzynarodowa reforma podatków - Rozwiązania Modelowe dla Filara Drugiego	Zmiany wprowadzają tymczasowe wyjątki dotyczące ujmowania zobowiązań i aktywów z tytułu podatku odroczonego w zakresie dotyczącym filara drugiego międzynarodowej reformy podatków uzgodnionej na forum OECD. Poza wyjątkami zmiana wprowadza dodatkowe ujawnienia dotyczące reformy.	1 stycznia 2023 roku

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

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

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

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

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

Zastosowanie stopy dyskontowej w celu wyliczenia wartości bilansowej zobowiązań

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

Ustalanie rezerw

Rezerwa na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych została oszacowana za pomocą metod aktuarialnych. Przyjęte w tym celu założenia obejmują m.in. stopę dyskontową oraz wskaźnik wzrostu wynagrodzeń (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:

Okres od 1 stycznia do 31 grudnia	2023	2022
Sprzedaż nieruchomości	17,6%	94,3%
Usługi zarządzania nieruchomościami	12,3%	1,5%
Wynajem nieruchomości inwestycyjnych	32,4%	3,8%
Pozostałe usługi	37,7%	0,4%
	100%	100%

Plan Podziału

29 grudnia 2023 roku Zarząd podał do publicznej wiadomości na stronie internetowej www.artlocum.pl plan podziału art.Locum S.A. („Spółki Dzielonej”).

Planowany podział Spółki Dzielonej nastąpi w trybie art. 529 § 1 pkt 4 KSH w drodze podziału przez wydzielenie, tj. przeniesienie części majątku Spółki Dzielonej, w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa, na nowo zawiązaną spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą „Wasz Zarządca spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” („Spółka Nowo Zawiązana”).

Podział stanowi element strategii zakładającej specjalizację działalności, upraszczanie struktur organizacyjnych i poprawę efektywności operacyjnej oraz umożliwi zbudowanie odrębnej, rozpoznawalnej na rynku marki związanej z zarządzaniem nieruchomościami.

Majątkiem wydzielanym ze Spółki Dzielonej jest wyodrębniony organizacyjnie i funkcjonalnie w strukturze Spółki Dzielonej dział zajmujący się zarządzaniem nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych tworzący odrębną linię biznesową.

Wartość majątku wydzielanego do Spółki Nowo Zawiązanej, obliczona metodą aktywów netto w oparciu o sprawozdanie z sytuacji finansowej oraz rachunek zysków i strat Spółki Dzielonej według stanu na dzień 31 lipca 2023 roku wynosi 145.995,95 zł. Na Spółkę Nowo Zawiązaną zostaną przeniesione aktywa o wartości 220.041,00 zł oraz zobowiązania o wartości 74.045,05 zł. Faktyczna wartość przenoszonych aktywów i zobowiązań zostanie ustalona według stanu na Dzień Wydzielenia (zarejestrowania w KRS Spółki Nowo Zawiązanej) w związku z prowadzeniem przez Spółkę Dzieloną bieżącej działalności.

W Spółce Dzielonej nie nastąpi obniżenie kapitału zakładowego. Udziały w Spółce Nowo Zawiązanej zostaną przyznane w całości, w zamian za wydzielany majątek Spółki Dzielonej, dotychczasowym akcjonariuszom Spółki Dzielonej, którzy zachowują również wszystkie posiadane przez nich akcje w Spółce Dzielonej.

Zestawienie aktywów i pasywów, obejmujące składniki majątku, które w ramach podziału przez wydzielenie przypisane zostały spółce pod firmą Wasz Zarządca spółka z ograniczoną odpowiedzialnością przedstawia się następująco:

Na dzień	31 lipca 2023
Rzeczowe aktywa trwałe	3 195,55
Wartości niematerialne	-
Należności handlowe oraz pozostałe należności	215 481,95
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 363,50
PRZENOSZONE AKTYWA RAZEM	220 041,00
PRZENOSZONE ZOBOWIĄZANIA - Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	74 045,05
AKTYWA NETTO, przenoszone do spółki Nowo Zawiązanej	145 995,95

6. Rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne**6.1. Rzeczowe aktywa trwałe**

Rok zakończony 31 grudnia 2023	Grunty i budynki	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Meble, wyposażenie	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia 2023	1 721 813,95	31 304,67	195 804,59	10 513,27	1 959 436,48
Zwiększenia (prawa najmu lokali biurowych)	16 650,13	-	-	-	16 650,13
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	5 242,27	226 034,83	-	231 277,10
Amortyzacja	-41 468,86	-17 801,91	-81 404,06	-3 744,24	-144 419,07
Umorzenie aktywów z tyt prawa do użytk, MSSF 16	-55 726,67	-	-	-	-55 726,67
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2023	1 641 268,55	18 745,03	340 435,36	6 769,03	2 007 217,97
Wartość bilansowa brutto	2 090 753,32	526 050,81	1 171 649,54	250 354,32	4 038 807,99
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-449 484,77	-507 305,78	-831 214,18	-243 585,29	-2 031 590,02

Rok zakończony 31 grudnia 2022	Grunty i budynki	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Meble, wyposażenie	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia 2022	1 718 004,14	47 666,83	284 598,40	23 455,08	2 073 724,45
Zwiększenia (prawa najmu lokali biurowych)	310 430,05	-	-	-	310 430,05
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	54 329,78	16 846,44	-	1 388,62	72 564,84
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-272 611,39	-	-	-	-272 611,39
Amortyzacja	-40 199,32	-33 208,60	-88 793,81	-14 330,43	-176 532,16
Umorzenie aktywów z tyt prawa do użytk, MSSF 16	-48 139,31	-	-	-	-48 139,31
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2022	1 721 813,95	31 304,67	195 804,59	10 513,27	1 959 436,48
Wartość bilansowa brutto	2 074 103,19	537 343,54	1 107 553,77	250 354,32	3 969 354,82
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-352 289,24	-506 038,87	-911 749,18	-239 841,05	-2 009 918,34

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 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.

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

Na dzień 31 grudnia	2023	2022
Koszt - aktywowany leasing	425 286,39	207 734,48
Umorzenie	-107 242,18	-62 069,41
Wartość księgowa netto środków transportu będących przedmiotem leasingu:	318 044,21	145 665,07

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	2023	2022
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia	22 210,00	66 630,00
Amortyzacja	-22 210,00	-44 420,00
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia, z tego	-	22 210,00
Wartość bilansowa brutto	134 816,20	134 816,20
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-134 816,20	-112 606,20

7. Nieruchomości inwestycyjne

Spółka posiada następujące nieruchomości inwestycyjne:

Na dzień 31 grudnia	2023	2022
Nieruchomość inwestycyjna w Poznaniu przy ul. Wieruszowskiej	38 291 000,00	37 455 779,00
Aktywo z tytułu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości (leasing)	2 326 000,00	2 525 000,00
Lokal użytkowy w Łodzi przy ul. Rąbieńskiej	478 000,00	405 000,00
	41 095 000,00	40 385 779,00

Zmiany wartości bilansowej nieruchomości inwestycyjnych przedstawiają się następująco:

Rok zakończony 31 grudnia	2023	2022
Wartość bilansowa na początek roku	40 385 779,00	40 165 779,00
Przeniesienie z zapasów	-	280 761,67
Wycena aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości	-199 000,00	-185 000,00
Przeniesienie do zapasów	-2 170 086,00	-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	3 078 307,00	124 238,33
Wartość bilansowa na koniec roku	41 095 000,00	40 385 779,00
Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych na koniec roku	41 095 000,00	40 385 779,00

Zmiany dotyczące pozycji nieruchomości inwestycyjnych w roku zakończonym 31 grudnia 2023 wynikają:

- z przeniesienia części nieruchomości inwestycyjnych w Poznaniu przy ul. Wieruszowskiej do zapasów w związku z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego Junique etap IA,
- z wyceny nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej,
- z późniejszej wyceny zobowiązania i aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości w zgodzie 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	2023	2022
Przychody z czynszów	6 885 693,47	6 499 294,58
Bezpośrednie koszty operacyjne	3 649 491,51	2 287 686,96
z tego koszty dotyczące:		
- nieruchomości przynoszących przychody z czynszów	3 649 491,51	2 287 686,96
- 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	2023
Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów wynajmu na dzień bilansowy:	
- płatne w okresie do 1 roku	6 640 000,00
- płatne w okresie od 1 roku do 5 lat	16 027 000,00
- płatne w okresie powyżej 5 lat	-
	22 667 000,00

8. Inwestycje w jednostkach zależnych

Rok zakończony 31 grudnia	2023	2022
Wartość bilansowa na początek okresu	26 806 074,92	6 806 074,92
Objęcie kontroli nad wspólnym przedsięwzięciem	-	16 000 000,00
Nabycie udziałów	-	4 000 000,00
Utworzenie spółki / Podwyższenie kapitału	10 000,00	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	26 816 074,92	26 806 074,92

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	
		2023	2022	2023	2022
	Na dzień 31 grudnia				
BDH Development spółka z o.o. w Łodzi	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek PKD 6810Z	100%	100%	6 806 074,92	6 806 074,92
Karpacka Invest Sp. z o.o. w Łodzi	realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków PKD 4011Z	66,3%	66,3%	20 000 000,00	20 000 000,00
Kaczeńcowa Invest sp. z o.o. w Łodzi	realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków PKD 4011Z	100%	-	10 000,00	-
				26 816 074,92	26 806 074,92

5 stycznia 2023 roku art.Locum S.A. utworzyła spółkę celową Kaczeńcowa Invest sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, w której objęła 100 % udziałów. Kapitał zakładowy Kaczeńcowa Invest sp. z o.o. wynosi 10.000,00 zł, dzieli się na 100 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 100,00 zł każdy i został pokryty przez art.Locum S.A. wkładem pieniężnym. Przedmiotem podstawowej działalności spółki Kaczeńcowa Invest sp. z o.o. jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

23 stycznia 2023 roku Kaczeńcowa Invest sp. z o.o. została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001014990.

9. Pożyczki udzielone

Rok zakończony 31 grudnia	2023	2022
Stan na 1 stycznia	4 850 000,00	2 300 000,00
Pożyczki udzielone w trakcie roku, podmiotom powiązanim (nota 37)	36 410 000,00	2 550 000,00
Odsetki naliczone	1 553 026,42	325 957,88
Spłata odsetek	-1 553 026,42	-325 957,88
Spłata udzielonych pożyczek	-15 260 000,00	-
Pożyczki udzielone, stan na 31 grudnia	26 000 000,00	4 850 000,00
Pożyczki z terminem wymagalności do 12 m-cy	12 500 000,00	4 850 000,00
Pożyczki z terminem wymagalności powyżej 12 m-cy	13 500 000,00	-

Wartość godziwa pożyczek ustalona przy użyciu efektywnej stopy procentowej, która wynosi 8,30% (2022: 9,93%) nie różni się istotnie od ich wartości bilansowej.

10. Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

Pozycja obejmuje krótkoterminowe inwestycje w dłużne papiery wartościowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu. W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym wszystkie posiadane przez Spółkę na koniec roku zakończony 31 grudnia 2022 obligacje zostały wykupione.

Na dzień 31 grudnia	2023	2022
<i>Wyceniane w zamortyzowanym koszcie:</i>		
Obligacje skarbowe	-	15 115 392,71
Obligacje komercyjne	-	3 812 681,83
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe, razem	-	18 928 074,54

11. Zapasy

Na dzień 31 grudnia	2023	2022
<i>Projekty inwestycyjne w przygotowywaniu:</i>		
Grunty	70 516 175,64	75 082 688,64
Poniesione koszty	20 640 676,19	15 218 727,67
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów (leasing)	2 876 740,79	3 221 469,65
	94 033 592,62	93 522 885,96
<i>Produkcja budowlana w toku:</i>		
Grunty	2 867 492,24	1 926 001,24
Poniesione koszty	54 861 483,70	13 856 700,33
	57 728 975,94	15 782 701,57
<i>Produkty gotowe i towary:</i>		
Towary (po koszcie historycznym)	289 776,10	289 776,10
Produkty gotowe (po koszcie historycznym)	226 684,98	2 686 762,52
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-19 106,24	-19 106,24
	497 354,84	2 957 432,38
Zapasy, razem	152 259 923,40	112 263 019,91
Zapasy, których realizacji oczekuje się w ciągu 1 roku	58 226 330,78	18 740 133,95
Zapasy, których realizacji oczekuje się po upływie 1 roku	94 033 592,62	93 522 885,96

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

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

Wartość zapasów ujętych w roku zakończonym 31 grudnia 2023 jako koszt własny sprzedaży w rachunku zysków i strat wynosi 8.277.384,31 zł (2022: 116.068.099,76 zł).

Na dzień 31 grudnia 2023 roku kwota skapitalizowanych kosztów finansowania zewnętrznego ujęta w wartości zapasów wynosiła 8.333.839,19 zł (2022: 7.505.461,93 zł). Stopa kapitalizacji dla aktywowanych kosztów finansowych odpowiadała efektywnej stopie procentowej od zobowiązań z tytułu kredytu i wynosiła w roku zakończonym 31 grudnia 2023: 8,60 % (2022: 8,85 %).

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 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 2023 kwota odpisów aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania wynosi 19.106,24 zł (2022: 19.106,24 zł).

Na dzień 31 grudnia 2023 Spółka nie posiadała zapasów trudno zbywalnych o istotnej wartości, a także nie posiadała zapasów, które stanowiły zabezpieczenie spłaty zobowiązań.

12. Należności handlowe oraz pozostałe należności

Na dzień 31 grudnia	2023	2022
Aktywa finansowe (MSSF 9):		
Należności handlowe od podmiotów powiązanych (nota 36)	222 992,15	156 518,67
Należności handlowe od pozostałych podmiotów	987 631,72	754 667,82
minus: Odpis aktualizujący wartość należności handlowych	-342 021,09	-212 364,35
Należności handlowe, razem	868 602,78	698 822,14
Inne należności	34 429,62	20 534,60
Należności finansowe, razem	903 032,40	719 356,74
Aktywa niefinansowe (poza MSSF 9):		
Należności z tytułu podatków	1 439 301,93	430 199,44
Zaliczki na poczet dostaw i usług	1 247 395,45	2 760 087,26
Należności niefinansowe, razem	2 686 697,38	3 190 286,70
Należności handlowe oraz pozostałe należności, razem	3 589 729,78	3 909 643,44

Termin wymagalności wszystkich należności przypada przed upływem 1 roku.

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 Spółka dokonała odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości należności handlowych, w stosunku do których wystąpił znaczący wzrost ryzyka kredytowego w kwocie 129.656,74 zł (2022: 169.532,86 zł) (nota 28).

Analiza wiekowa należności przeterminowanych nie objętych odpisem aktualizującym z tytułu utraty wartości ze względu na ryzyko kredytowe została przedstawiona w nocie 35.2.

13. Rozliczenia międzyokresowe

Na dzień 31 grudnia	2023	2022
Czynne rozliczenia kosztów podstawowej działalności operacyjnej	172 066,36	66 301,80
Czynne rozliczenia pozostałych kosztów operacyjnych	10 000,00	-
Czynne rozliczenia międzyokresowe, razem	182 066,36	66 301,80

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

14. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Na dzień 31 grudnia	2023	2022
Środki pieniężne w kasie	10 045,18	8 756,58
Środki pieniężne na rachunkach bieżących	580 052,43	879 205,53
Krótkoterminowe depozyty bankowe	18 500 000,00	26 800 000,00
Środki pieniężne na mieszkaniowych rachunkach powierniczych	2 971 473,74	41 653,40
Środki pieniężne na rachunku VAT*	7 795,44	58 756,35
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, razem	22 069 366,79	27 788 371,86

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

15. 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 2023 roku i na dzień 31 grudnia 2022 roku.

	Liczba akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji	% posiadanych głosów
Akcjonariusze Spółki na dzień 31 grudnia 2023 i na 31 grudnia 2022			
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%

16. Zyski zatrzymane i dywidendy

Zyski zatrzymane

Na dzień 31 grudnia	2023	2022
Zysk netto za rok bieżący	9 339 730,74	33 658 296,68
Wynik finansowy z lat ubiegłych, w tym:	168 858 160,98	135 199 864,30
- Kapitał rezerwowy przeznaczony na wypłatę dywidend	80 904 714,70	47 246 418,02
- Kapitał zapasowy dostępny do dystrybucji na rzecz akcjonariuszy	78 724 112,95	78 724 112,95
- Kapitał zapasowy niepodlegający podziałowi*	9 229 333,33	9 229 333,33
Zyski zatrzymane, razem	178 197 891,72	168 858 160,98

*) 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 2023 Spółka nie wypłaciła dywidendy.

Na podstawie uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 26 maja 2023 roku zysk netto Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2022 w kwocie 33.658.296,68 zł został przeznaczony na kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłaty dywidend w przyszłości.

W odniesieniu do zysku netto za rok zakończony 31 grudnia 2023 Zarząd zaproponuje przekazanie kwoty 9.339.730,74 zł na kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłaty dywidend w przyszłości.

17. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

17.1. Kredyty

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 Spółka posiadała następujące zobowiązania z tytułu kredytów bankowych:

- kredyt obrotowy w mBanku S.A. przeznaczony na wykup obligacji wyemitowanych przez Spółkę.
Kredyt został spłacony 18 grudnia 2023 roku.
- kredyt inwestorski w banku PKO PB S.A. przeznaczony na finansowanie i refinansowanie kosztów realizacji projektu deweloperskiego „art.TEO etap I” w Łodzi.
Kredyt został spłacony 28 grudnia 2023 roku.
- kredyt inwestorski w banku PKO PB S.A. przeznaczony na finansowanie i refinansowanie kosztów realizacji projektu deweloperskiego „Junigue etap I” w Poznaniu.

Poniżej przedstawiono szczegółowe informacje dotyczące zobowiązań finansowych Spółki z tytułu kredytów według stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku.

Na dzień 31 grudnia 2023

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

Na dzień 31 grudnia 2022

	Oprocentowanie	Okres kredytowania	Limit kredytu	Wykorzystanie kredytu	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótkoterminowe	Zobowiązanie długoterminowe
Kredyty bankowe						(do 1 roku)	(pow. 1 roku)
kredyt obrotowy, mBank S.A.	WIBOR 1M +marża	19.08.2024	22 500 000,00	22 500 000,00	13 238 985,21	6 638 985,21	6 600 000,00
					13 238 985,21	6 638 985,21	6 600 000,00

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.

Zestawienie zabezpieczeń kredytów bankowych przedstawiono poniżej:

Bank	data zawarcia umowy kredytowej	data spłaty kredytu	zabezpieczenia kredytu
mBank S.A. 22 500 000,00 zł	23.08.2021	18.12.2023	1. hipoteka umowna łączna do kwoty 28.125.000 zł na nieruchomości położonej w Krakowie przy ulicy Mogiłskiej/Cystersów
PKO BP S.A. 18 800 000,00 zł	29.05.2023	28.12.2023	1. hipoteka umowna łączna do sumy 28.200.000 zł ustanowiona na przysługującym prawie własności Nieruchomości objętych Inwestycją oraz prawie własności nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Ciepłarnianej, 2. przelew wierzytelności pieniężnych z umowy zabezpieczenia Inwestycji od wszelkich ryzyk budowlanych; 3. zastawy finansowe i rejestrowe do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 70.050.000 zł; 4. zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 28.200.000 zł ustanowiony na autorskich prawach majątkowych do dokumentacji projektowej Inwestycji; 5. przelew wierzytelności pieniężnych z zawartych umów przedwstępnych generujących przychody z Inwestycji, z wyłączeniem umów deweloperskich; 6. przelew wierzytelności pieniężnych i praw z Umów z Wykonawcami o najwyższych wartościach, których łączna wartość stanowić będzie nie mniej niż 50,00% ogólnej wartości zakontraktowanych robót
PKO BP S.A. 27 900 000,00 zł	29.05.2023	31.05.2025*	1. hipoteka umowna łączna do sumy 41.850.000 zł ustanowiona na przysługującym prawie użytkowania wieczystego; 2. przelew wierzytelności pieniężnych z umowy zabezpieczenia Inwestycji od wszelkich ryzyk budowlanych; 3. zastawy finansowe i rejestrowe do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 70.050.000 zł; 4. zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 41.850.000 zł ustanowiony na autorskich prawach majątkowych do dokumentacji projektowej Inwestycji; 5. przelew wierzytelności pieniężnych z zawartych umów przedwstępnych generujących przychody z Inwestycji, z wyłączeniem umów deweloperskich; 6. przelew wierzytelności pieniężnych i praw z Umowy z GW

* termin spłaty zgodny z umową kredytową

Zmiana stanu zobowiązań finansowych z tytułu kredytów bankowych w ciągu okresu sprawozdawczego przedstawia się następująco:

Rok zakończony 31 grudnia	2023	2022
Zobowiązania z tytułu kredytów		
Wartość bilansowa na początek roku	13 238 985,21	4 606 557,21
Otrzymane (wykorzystane) kredyty	23 129 530,65	17 500 000,00
Naliczone (skapitalizowane) odsetki	1 338 064,76	1 335 358,56
Spłata kredytów	-30 674 066,25	-8 900 000,00
Zapłacone odsetki	-1 377 049,97	-1 302 930,56
Wartość bilansowa kredytów na koniec roku	5 655 464,40	13 238 985,21
Kredyty krótkoterminowe (do 1 roku)	-	6 638 985,21
Kredyty długoterminowe (powyżej 1 roku)	5 655 464,40	6 600 000,00
Wartość godziwa	5 655 464,40	13 238 985,21

Wartość godziwa zobowiązania z tytułu kredytu bankowego na 31 grudnia 2023 roku równa jest wartości bilansowej ustalonej w oparciu o przepływy pieniężne zdyskontowane przy użyciu efektywnej stopy procentowej, która w przypadku kredytów wynosi 8,60% (2022: 8,85%).

17.2. Zobowiązania z tytułu emisji obligacji

W czwartym kwartale 2023 roku Zarząd art.Locum S.A. podjął decyzję w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji („Program Emisji”), zgodnie z którym w okresie do 31 grudnia 2024 roku Spółka przeprowadzi emisje obligacji i w którym łączne aktualne saldo obligacji istniejących (niewykupionych) nie będzie wyższe niż 40.000.000,00 zł.

12 grudnia 2023 roku w ramach Programu Emisji Spółka przeprowadziła emisję obligacji zwykłych na okaziciela serii A, o łącznej wartości 20.000.000,00 zł, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę.

Oferta nabycia obligacji była skierowana bez konieczności sporządzania przez Spółkę prospektu. Informacje o ofercie zostały zawarte w Dokumencie informacyjnym.

art.Locum S.A. ubiega się o wprowadzenie Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Świadczenia Spółki z tytułu obligacji mają charakter wyłącznie pieniężny i polegają na zapłacie wartości nominalnej oraz oprocentowania. Środki z emisji obligacji zostaną wykorzystane na ogólne cele związane z działalnością deweloperską Spółki.

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

Dzień wykupu obligacji serii A został wyznaczony na 11 grudnia 2026 roku.

Wyemitowane przez Spółkę obligacje są prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w następujący sposób:

Na dzień 31 grudnia	2023	2022
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji		
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	20 000 000,00	-
Koszty emisji obligacji	-447 366,50	-
Odsetki naliczone	94 652,11	-
Wartość bilansowa wyemitowanych obligacji	19 647 285,61	-
Zobowiązanie krótkoterminowe (do 1 roku)	-	-
Zobowiązanie długoterminowe (powyżej 1 roku)	19 647 285,61	-
Wartość godziwa	19 647 285,61	-

Koszty odsetek obliczane są poprzez zastosowanie efektywnej stopy procentowej w wysokości 10,30%.

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

18. Zobowiązania z tytułu leasingu

Na dzień 31 grudnia	2023	2022
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu, z tytułu:	4 510 920,57	5 023 857,16
umów leasingu floty samochodowej	155 372,17	70 635,24
umów najmu lokali biurowych	146 441,67	200 643,49
wieczystego użytkowania nieruchomości	4 209 106,73	4 752 578,43
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu, z tytułu:	1 265 576,25	1 182 730,83
umów leasingu floty samochodowej	124 200,00	56 222,70
umów najmu lokali biurowych	147 742,19	132 616,91
wieczystego użytkowania nieruchomości	993 634,06	993 891,22
Ogółem zobowiązania z tytułu leasingu, z tytułu:	5 776 496,82	6 206 587,99
umów leasingu floty samochodowej	279 572,17	126 857,94
umów najmu lokali biurowych ¹⁾	294 183,86	333 260,40
wieczystego użytkowania nieruchomości ²⁾	5 202 740,79	5 746 469,65

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	2023	2022
do 1 roku	1 323 491,00	1 225 117,51
od 1 do 3 lat	2 032 627,34	2 250 181,92
powyżej 3 lat	6 908 285,63	7 668 415,61
Łączna kwota przyszłych minimalnych opłat leasingowych	10 264 403,97	11 143 715,04
Przyszłe koszty finansowe z tytułu leasingu	-4 487 907,15	-4 937 127,05
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, z tego:	5 776 496,82	6 206 587,99
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu (do 1 roku)	1 182 730,83	1 182 730,83
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu (powyżej 1 roku)	4 593 765,99	5 023 857,16

19. Przedpłaty otrzymane

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

Na dzień 31 grudnia	2023	2022
Przedpłaty przypadające do rozliczenia w ciągu 1 roku	16 844 046,90	940 805,10
Przedpłaty przypadające do rozliczenia po upływie 1 roku	2 213 482,81	38 567,96
Przedpłaty otrzymane, razem	19 057 529,71	979 373,06

20. 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 projektów deweloperskich.

Na dzień 31 grudnia	2023	2022
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych (do 1 roku)	1 632 930,40	5 878 603,29
Długoterminowe zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych (pow. 1 roku)	4 869 478,73	4 852 172,16
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych, razem	6 502 409,13	10 730 775,45

21. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Na dzień 31 grudnia	2023	2022
Zobowiązania finansowe (MSSF 9):		
Zobowiązania handlowe z tytułu dostaw i usług	4 813 873,76	2 500 484,72
Inne zobowiązania finansowe	834 120,97	470 583,17
Rozliczenia międzyokresowe kosztów dostaw i usług	39 500,00	34 000,00
Zobowiązania finansowe, razem	5 687 494,73	3 005 067,89
Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):		
Zobowiązania z tytułu podatku VAT	-	2 788,71
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych i innych podatków	216 137,78	212 141,27
Rozliczenia międzyokresowe kosztów świadczeń pracowniczych	1 239 770,00	1 986 500,00
Inne zobowiązania niefinansowe	220 109,17	3 085,44
Zobowiązania niefinansowe, razem	1 676 016,95	2 204 515,42
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania, razem	7 363 511,68	5 209 583,31

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

22. Rezerwa na świadczenia emerytalne

Rok zakończony 31 grudnia	2023	2022
Na początek roku	281 000,00	247 000,00
Utworzenie rezerwy	2 300,00	34 000,00
Wykorzystanie rezerwy w związku z wypłatą świadczenia	-19 300,00	-
Rezerwa na świadczenia emerytalne na koniec roku, z tego:	264 000,00	281 000,00
Krótkoterminowa rezerwa na świadczenia emerytalne (do 1 roku)	101 300,00	18 500,00
Długoterminowa rezerwa na świadczenia emerytalne (powyżej 1 roku)	162 700,00	262 500,00

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 2,65%	wzrost o 2,65%
Wskaźnik wzrostu wynagrodzeń	4,00%	0,50%	wzrost o 2,65%	spadek o 2,65%

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).

23. Pozostałe rezerwy

Na dzień 31 grudnia	2023	2022
Rezerwy na naprawy gwarancyjne ¹⁾	343 136,79	343 136,79
Rezerwy na koszty finansowe	-	135 000,00
Inne rezerwy ²⁾	1 115 783,05	1 399 277,46
Pozostałe rezerwy razem, z tego	1 458 919,84	1 877 414,25
Rezerwy krótkoterminowe (do 1 roku)	1 115 783,05	1 534 277,46
Rezerwy długoterminowe (powyżej 1 roku)	343 136,79	343 136,79

¹⁾ Rezerwa na naprawy gwarancyjne tworzona jest w momencie przeniesienia własności lokali w ciężar kosztu własnego sprzedanych produktów. ²⁾ Inne rezerwy dotyczą rozliczeń z jednostkami samorządu terytorialnego z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntów.

Zmianę stanu pozostałych rezerw przedstawia poniższa tabela:

Rok zakończony 31 grudnia	2023	2022
Na początek roku	1 877 414,25	1 378 328,80
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszty w rachunku zysków i strat	546 706,11	594 085,45
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w rachunku zysków i strat	-965 200,52	-
Wykorzystanie rezerw (-)	-	-95 000,00
Pozostałe rezerwy na koniec roku	1 458 919,84	1 877 414,25

24. Odroczonego podatek dochodowy

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego są następujące:

Rok zakończony 31 grudnia	2023	2022
Podatek odroczonego per saldo na początek roku (aktywo + /rezerwa -)	-1 942 165,70	-2 102 622,36
<i>w tym aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>	<i>822 898,63</i>	<i>670 113,40</i>
<i>w tym rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>	<i>-2 765 064,33</i>	<i>-2 772 735,76</i>
Zmiana stanu w okresie wpływająca na Wynik (+/-)	-525 682,61	160 456,66
Zmiana stanu w okresie wpływająca na pozostałe całkowite dochody (+/-)	-	-
Podatek odroczonego per saldo na koniec roku (aktywo + /rezerwa -)	-2 467 848,31	-1 942 165,70
<i>w tym aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>	<i>1 133 529,14</i>	<i>822 898,63</i>
<i>w tym rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>	<i>-3 601 377,45</i>	<i>-2 765 064,33</i>

Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 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 2023	(Obciążenie)/Uznanie wyniku finansowego	Na dzień	
		31 grudnia 2023	1 stycznia 2023
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:			
Strata podatkowa do odliczenia	505 227,82	505 227,82	-
Zapasy, odpisy aktualizujące wartość	-	3 630,19	3 630,19
Zobowiązania z tytułu leasingu rzeczowych aktywów trwałych	29 015,70	53 118,71	24 103,01
Rozliczenia międzyokresowe bierne	-313 222,22	243 061,30	556 283,52
Rezerwa na świadczenia emerytalne	-3 230,00	50 160,00	53 390,00
Pozostałe rezerwy	92 874,58	277 194,77	184 320,19
Pozostałe pozycje aktywów z tytułu podatku odroczonego	-35,37	1 136,35	1 171,72
	310 630,51	1 133 529,14	822 898,63
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego:			
Nieruchomości inwestycyjne, amortyzacja podatkowa	-25 908,64	683 402,33	657 493,69
Nieruchomości inwestycyjne, wycena do wartości godziwej	-584 878,33	695 075,92	110 197,59
Rzeczowe aktywa trwałe, leasing	-28 637,79	60 430,07	31 792,28
Rzeczowe aktywa trwałe, aktywowane koszty finansowania	-	13 882,04	13 882,04
Pozostałe aktywa finansowe (obligacje), naliczone odsetki	107 276,78	-	107 276,78
Zapasy, aktywowane koszty finansowania	-173 094,74	1 583 429,45	1 410 334,71
Zapasy, koszty świadczeń pracowniczych	-180 215,07	344 152,75	163 937,68
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych, wycena ESP	49 144,67	221 004,89	270 149,56
	-836 313,12	3 601 377,45	2 765 064,33
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku odroczonego	-525 682,61		

Rok zakończony 31 grudnia 2022	(Obciążenie)/Uznanie wyniku finansowego	Na dzień	
		31 grudnia 2022	1 stycznia 2022
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:			
Zapasy, odpisy aktualizujące wartość	-	3 630,19	3 630,19
Zobowiązania z tytułu leasingu rzeczowych aktywów trwałych	-20 719,48	24 103,01	44 822,49
Rozliczenia międzyokresowe bierne	71 459,00	556 283,52	484 824,52
Rezerwa na świadczenia emerytalne	6 460,00	53 390,00	46 930,00
Pozostałe rezerwy	94 826,24	184 320,19	89 493,95
Pozostałe pozycje aktywów z tytułu podatku odroczonego	759,47	1 171,72	412,25
	152 785,23	822 898,63	670 113,40
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego:			
Nieruchomości inwestycyjne, amortyzacja podatkowa	-23 215,27	657 493,69	634 278,42
Nieruchomości inwestycyjne, wycena do wartości godziwej	-23 605,28	110 197,59	86 592,31
Rzeczowe aktywa trwałe, amortyzacja	841,04	-	841,04
Rzeczowe aktywa trwałe, leasing	19 351,00	31 792,28	51 143,28
Rzeczowe aktywa trwałe, aktywowane koszty finansowania	2 819,28	13 882,04	16 701,32
Pozostałe aktywa finansowe (obligacje), naliczone odsetki	-107 276,78	107 276,78	-
Zapasy, aktywowane koszty finansowania	231 696,92	1 410 334,71	1 642 031,63
Zapasy, koszty świadczeń pracowniczych	54 209,52	163 937,68	218 147,20
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych, wycena ESP	-147 149,00	270 149,56	123 000,56
	7 671,43	2 765 064,33	2 772 735,76
Uznanie wyniku finansowego z tytułu podatku odroczonego	160 456,66		

25. Przychody ze sprzedaży

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

Rok zakończony 31 grudnia	2023	2022
Przychody ze sprzedaży produktów i usług:		
Sprzedaż nieruchomości	3 748 743,85	161 925 243,88
Usługi zarządzania nieruchomościami	2 619 401,17	2 587 401,11
Usługi inżynierskie, obsługa i realizacja projektów inwestycyjnych	506 515,99	222 515,25
Usługi księgowo i administracyjne	315 500,00	305 000,00
Wynajem nieruchomości inwestycyjnych	6 892 900,40	6 499 294,58
Pozostałe usługi, materiały	218 828,81	93 652,08
	14 301 890,22	171 633 106,90
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów:		
Sprzedaż nieruchomości gruntowych jednostce powiązanej (nota 37)	7 001 430,00	-
Przychody netto ze sprzedaży krajowej, razem	21 303 320,22	171 633 106,90

26. Koszty według rodzaju

Rok zakończony 31 grudnia	2023	2022
Amortyzacja	166 629,07	220 952,16
Zużycie materiałów i energii	4 459 503,37	3 499 276,40
Grunty przeklasyfikowane do produkcji w toku	-	1 926 001,24
Roboty budowlane	40 594 455,03	11 545 426,54
Inne usługi obce	6 536 768,63	5 973 489,84
Podatki i opłaty	1 658 374,87	2 155 059,82
Koszty świadczeń pracowniczych (nota 27)	7 912 227,60	8 856 569,79
Koszty reklamy	416 136,75	191 150,86
Koszty finansowania zewnętrznego zapasów	1 471 702,08	782 757,14
Pozostałe koszty rodzajowe	275 981,55	169 998,75
	63 491 778,95	35 320 682,54
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	-45 245 154,47	96 377 212,25
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	-	-297 926,38
Wartość sprzedanych towarów i materiałów *	5 795 108,00	-

Noty przedstawione na stronach 6-45 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

Łączne koszty podstawowej działalności operacyjnej	24 041 732,48	131 399 968,41
Koszt własny sprzedaży	13 535 961,35	119 349 974,00
Koszty sprzedaży i marketingu	2 781 267,07	2 939 761,52
Koszty ogólnego zarządu	7 724 504,06	9 110 232,89

* Pozycja „Wartość sprzedanych towarów i materiałów” obejmuje wartość sprzedanej nieruchomości gruntowej zaliczanej do zapasów.

27. Koszty świadczeń pracowniczych

Rok zakończony 31 grudnia	2023	2022
Wynagrodzenia	6 688 727,43	7 476 775,34
Ubezpieczenia społeczne	1 085 931,15	1 231 364,24
Pozostałe świadczenia pracownicze	137 569,02	148 430,21
	7 912 227,60	8 856 569,79
Pozycje ujęte w koszcie wytworzenia zapasów	970 824,59	703 373,58
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	768 473,36	880 098,97
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży i marketingu	1 798 014,25	1 827 968,20
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	4 374 915,40	5 445 129,04

Pozycja wynagrodzenia obejmuje łączne koszty wynagrodzeń z tytułu umów o pracę oraz umów cywilnoprawnych. Przeciętne zatrudnienie w roku zakończonym 31 grudnia 2023 wyniosło w Spółce 48 osób (2022: 52 osoby).

28. Pozostałe przychody i pozostałe koszty operacyjne

Rok zakończony 31 grudnia	2023	2022
Pozostałe przychody operacyjne:		
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	3 078 307,00	124 238,33
Zysk ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	77 235,77	-
Otrzymane odszkodowania i kary umowne	15 864,85	13 847,77
Przychody z tytułu rozliczeń z klientami	22 409,52	-
Przychody z tytułu rozliczeń z dostawcami robót i usług	155 000,00	-
Odwroćenie odpisów aktualizujących wartość należności	250 000,00	2 058,68
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	965 200,52	-
Pozostałe przychody operacyjne (zagregowane pozycje nieistotne)	6 740,03	18 262,43
Przychody z refaktur	176 811,81	505 052,00
	4 747 569,50	663 459,21
Pozostałe koszty operacyjne:		
Szkody majątkowe, wartość zlikwidowanych rzeczowych aktywów trwałych	-9 859,90	-14 335,27
Koszty z tytułu rozliczeń z klientami	-	-1 500,00
Odpisy aktualizujące wartość należności handlowych	-129 656,74	-169 532,86
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności	-	-250 000,00
Utworzone rezerwy	-546 706,11	-
Pozostałe koszty operacyjne (zagregowane pozycje nieistotne)	-897,57	-2 235,52
Pozycje refakturowane	-176 811,81	-505 052,00
	-863 932,13	-942 655,65
Pozostałe przychody operacyjne, netto	3 883 637,37	-
Pozostałe koszty operacyjne, netto	-	-279 196,44

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

Rok zakończony 31 grudnia	2023	2022
Przychód ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	77 235,77	-
Wartość bilansowa sprzedanych rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Zysk ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	77 235,77	-

29. Przychody finansowe

Rok zakończony 31 grudnia	2023	2022
Odsetki bankowe od depozytów krótkoterminowych	840 201,85	1 239 426,15
Odsetki od udzielonych pożyczek, od jednostek powiązanych (nota 37)	1 553 026,42	325 957,88
Odsetki od pozostałych aktywów finansowych (obligacji)	166 484,46	737 539,64
Pozostałe odsetki	37,75	190 971,39
Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem	2 559 750,48	2 493 895,06
Dywidendy otrzymane od jednostki zależnej	7 000 000,00	-
Przychody finansowe, razem	9 559 750,48	-

30. Koszty finansowe

Rok zakończony 31 grudnia	2023	2022
Odsetki od obligacji	-94 652,11	-65 100,00
Odsetki od kredytu bankowego	-1 338 064,76	-1 335 358,56
Odsetki z tytułu leasingu finansowego	-510 070,47	-556 534,40
Odsetki od zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań	-258 723,77	-535,69
Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem	-2 201 511,11	-1 957 528,65
Pomniejszone o skapitalizowane koszty finansowania aktywów	1 432 716,87	1 400 458,56
Koszty odsetkowe ujęte w rachunku zysków i strat	-768 794,24	-557 070,09
Inne koszty finansowe:		
Koszt nabycia udziałów w jednostce zależnej	-	-40 000,00
Inne pozostałe koszty finansowe	-37 000,00	-118 125,00
Koszty finansowe, razem	-805 794,24	-715 195,09

31. Podatek dochodowy**31.1. Obciążenie podatkowe**

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony 31 grudnia 2023 oraz 31 grudnia 2022 przedstawiają się następująco:

Rok zakończony 31 grudnia	2023	2022
Ujęte w zysku lub stracie:		
Podatek bieżący od dochodów roku obrotowego	-33 720,00	-8 234 802,00
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego lat ubiegłych	-48,00	-
Podatek dochodowy bieżący, razem	-33 768,00	-8 234 802,00
Podatek odroczoney wynikający z różnic przejściowych (nota 24)	-525 682,61	160 456,66
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	-559 450,61	-8 074 345,34

31.2. 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	2023	2022
Zysk przed opodatkowaniem	9 899 181,35	41 732 642,02
Podatek wyliczony od zysku przed opodatkowaniem, według stawki 19%	-1 880 844,46	-7 929 201,98
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	-56 735,54	-146 805,80
Dochody nie podlegające opodatkowaniu, odliczenia od dochodu	-	808,28
Różnice przejściowe, od których nie ujęto podatku odroczonego	48 129,39	854,16
Dywidendy otrzymane od spółek zależnych	1 330 000,00	-
Podatek dochodowy według efektywnej stopy podatkowej	-559 450,61	-8 074 345,34
Efektywna stopa podatkowa	5,65%	19,35%

32. 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	2023	2022
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy Spółki	9 339 730,74	33 658 296,68
Liczba akcji (w szt.)	27 688 000	27 688 000
Zysk na jedną akcję (w zł)	0,34	1,22
Rozwodniony zysk na jedną akcję (w zł)	0,34	1,22

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

33. 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	2023	2022
Bilansowa zmiana stanu zapasów	-39 996 903,49	98 210 401,75
Korekta o koszty odsetkowe aktywowane w zapasach	1 432 716,87	1 400 458,56
Przeniesienie lokali z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych	-	-280 761,67
Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnych do zapasów	2 170 086,00	-
Przeniesienie lokali z rzeczowych aktywów trwałych do zapasów	-	272 611,39
Korekta o zm. stanu aktywów z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	-344 728,86	-597 501,30
	-36 738 829,48	99 005 208,73

34. 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 2023:			
Pożyczki udzielone	26 000 000,00	-	26 000 000,00
Należności handlowe oraz pozostałe należności	903 032,40	2 686 697,38	3 589 729,78
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22 069 366,79	-	22 069 366,79
	48 972 399,19	2 686 697,38	51 659 096,57
Na dzień 31 grudnia 2022:			
Pożyczki udzielone	4 850 000,00	-	4 850 000,00
Inne aktywa finansowe (obligacje)	18 928 074,54	-	18 928 074,54
Należności handlowe oraz pozostałe należności	719 356,74	3 190 286,70	3 909 643,44
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	27 788 371,86	-	27 788 371,86
	52 285 803,14	3 190 286,70	55 476 089,84

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 2023:			
Kredyty i pożyczki	5 655 464,40	-	5 655 464,40
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	19 647 285,61	-	19 647 285,61
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	5 776 496,82	5 776 496,82
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	6 502 409,13	-	6 502 409,13
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	5 687 494,73	1 676 016,95	7 363 511,68
	37 492 653,87	7 452 513,77	44 945 167,64
Na dzień 31 grudnia 2022:			
Kredyty i pożyczki	13 238 985,21	-	13 238 985,21
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	-	6 206 587,99	6 206 587,99
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	6 206 587,99	6 206 587,99
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	10 730 775,45	-	10 730 775,45
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	3 005 067,89	2 204 515,42	5 209 583,31
	26 974 828,55	8 411 103,41	35 385 931,96

Według oceny Spółki na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na 31 grudnia 2022 wartość godziwa pożyczek udzielonych, pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych (obligacji), należności handlowych oraz pozostałych należności, środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, zobowiązań z tytułu leasingu, zobowiązań z tytułu kredytów bankowych i emisji obligacji, zobowiązań z tytułu kaucji gwarancyjnych, zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań nie odbiega istotnie od ich wartości bilansowych głównie ze względu na krótki termin zapadalności oraz zmienną stopę oprocentowania.

35. 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.

35.1. 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		2023	2022
Aktywa oraz zobowiązania finansowe	Zmiana stopy % (+/-)	Wpływ na poziom odsetek (+/-)	
Pożyczki udzielone	0,5%	78 330,36	17 405,00
Kredyty bankowe	0,5%	10 621,16	82 912,00
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	0,5%	5 205,48	7 875,00

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.

35.2. Ryzyko kredytowe

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

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

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

Na dzień 31 grudnia	2023	2022
Pożyczki udzielone	26 000 000,00	4 850 000,00
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe (obligacje)	-	18 928 074,54
Należności handlowe oraz pozostałe należności	903 032,40	719 356,74
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22 069 366,79	27 788 371,86
	48 972 399,19	52 285 803,14

Ryzyko z tytułu koncentracji zaangażowania kredytowego Spółka ocenia jako nieistotne. Na dzień 31 grudnia 2023 roku największe zaangażowanie kredytowe Spółki wobec jednego kontrahenta nie będącego podmiotem powiązanim ze Spółką wynosiło 6,45% (2022: 9,23%).

Na dzień 31 grudnia 2023 roku należności handlowe w wysokości 833.290,30 zł nie były przeterminowane (2022: 672.794,72 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	2023	2022
od 1 do 6 miesięcy	28 869,09	17 625,61
od 6 miesięcy do 1 roku	6 443,40	8 401,82
powyżej 1 roku	-	-
Należności handlowe przeterminowane, razem	35 312,48	26 027,43

35.3. 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 2023					
Pożyczki udzielone	-	12 500 000,00	13 500 000,00	-	-
Należności handlowe oraz pozostałe należności	903 032,40	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22 069 366,79	-	-	-	-
łącznie aktywa finansowe	22 972 399,19	12 500 000,00	13 500 000,00	-	-
Kredyty i pożyczki	-	-	5 655 464,40	-	-
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	-	-	20 000 000,00	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	1 222 256,03	101 234,97	2 361 398,82	4 251 547,58	2 327 966,57
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	1 624 337,22	60 669,32	2 517 343,04	3 612 542,12	357 849,19
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	5 014 699,83	-	672 794,90	-	-
łącznie zobowiązania finansowe	7 861 293,08	161 904,29	31 207 001,16	7 864 089,70	2 685 815,76

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 2022					
Pożyczki udzielone	-	4 850 000,00	-	-	-
Pozostałe aktywa finansowe (obligacje)	19 094 559,00	-	-	-	-
Należności handlowe oraz pozostałe należności	719 356,74	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	27 788 371,86	-	-	-	-
łącznie aktywa finansowe	47 602 287,60	4 850 000,00	-	-	-
Kredyty i pożyczki	2 200 000,00	4 400 000,00	6 600 000,00	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	1 159 442,01	65 675,50	2 250 181,92	4 323 127,58	3 345 288,03
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	5 899 271,87	28 859,90	3 063 990,56	1 450 631,87	1 918 985,27
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe	2 534 484,72	-	-	-	-
łącznie zobowiązania finansowe	11 793 198,60	4 494 535,40	12 384 755,65	5 773 759,45	5 264 273,30

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 strukturę kapitałową za pomocą wskaźnika zadłużenia. Wskaźnik ten oblicza się jako stosunek zadłużenia netto do łącznej wartości kapitału. Zadłużenie netto oblicza się jako sumę kredytów (obejmujących bieżące i długoterminowe kredyty, pożyczki, zobowiązania z tytułu emisji obligacji, zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych oraz zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej) powiększoną o przedpłaty oraz pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Kwotę kapitału ogółem oblicza się jako sumę kapitału własnego i zadłużenia netto.

Wskaźniki zadłużenia na dzień 31 grudnia 2023 roku i na 31 grudnia 2022 roku przedstawiały się następująco:

Na dzień 31 grudnia	2023	2022
Kredyty ogółem	64 002 697,35	36 365 305,02
minus: środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-22 069 366,79	-27 788 371,86
Zadłużenie netto	41 933 330,56	8 576 933,16
Kapitał własny ogółem	205 885 891,72	196 546 160,98
Kapitał ogółem	247 819 222,28	205 123 094,14
Wskaźnik zadłużenia	17%	4 %

37. Transakcje z podmiotami powiązanymi

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2022 jednostkami powiązanymi ze Spółką były następujące podmioty:

1. Jednostki zależne

- BDH Development spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi
- Karpacka Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi (jednostka zależna od dnia 15 lipca 2022 roku)
- Kaczeńcowa Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi (jednostka zależna od dnia 5 stycznia 2023 roku)

2. Wspólne przedsięwzięcie

- Karpacka Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi (wspólne przedsięwzięcie do dnia 14 lipca 2022 roku)

3. Kluczowy personel kierowniczy

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

Wszystkie transakcje pomiędzy Spółką a podmiotami powiązanymi były transakcjami typowymi i rutynowymi, zawartymi na warunkach rynkowych, a ich charakter i warunki wynikały z bieżącej działalności operacyjnej, prowadzonej przez Spółkę. Transakcje z podmiotami powiązanymi przeprowadzone w ramach zwykłej działalności operacyjnej obejmują świadczenie usług, sprzedaż nieruchomości gruntowej oraz zakupy usług. Transakcje z podmiotami powiązanymi w zakresie działalności finansowej obejmują udzielenie pożyczki.

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

Transakcje sprzedaży	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
Jednostki zależne	7 829 717,04	494 017,36	222 992,15	156 518,67
<i>z tego sprzedaż nieruchomości gruntowej</i>	<i>7 001 430,00</i>			
Wspólne przedsięwzięcie	-	37 787,09	-	-

Transakcje zakupu	Koszty (aktywa)		Zobowiązania	
	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
Jednostki zależne	14 400,00	14 400,00	-	-

Pożyczki udzielone	Przychody finansowe		Aktywa finansowe	
	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
Jednostki zależne	1 553 026,42	207 949,00	26 000 000,00	4 850 000,00
Wspólne przedsięwzięcie	-	118 008,88	-	-

Warunki pożyczek udzielonych podmiotom powiązаныm przedstawiają się następująco:

Pożyczkobiorca	Oprocentowanie	Data udzielenia	Umowny termin zwrotu	Kwota pożyczki (wartość nominalna)	Odsetki naliczone	Kwota pożyczki (wartość bilansowa)
Na dzień 31 grudnia 2023						
BDH Development spółka z o.o.	WIBOR 3M +marża	18.12.2023	31.12.2024	12 500 000,00	-	12 500 000,00
Karpacka Invest Sp. z o.o.	WIBOR 3M +marża	18.12.2023	31.12.2025	5 500 000,00	-	5 500 000,00
Kaczeńcowa Invest Sp. z o.o.	WIBOR 3M +marża	11.04.2023	31.12.2027	8 000 000,00	-	8 000 000,00
				26 000 000,00	-	26 000 000,00
Na dzień 31 grudnia 2022						
Karpacka Invest Sp. z o.o.	WIBOR 3M +marża	23.11.2022	31.12.2023	550 000,00	-	550 000,00
Karpacka Invest Sp. z o.o.	WIBOR 3M +marża	13.07.2022	31.12.2023	1 200 000,00	-	1 200 000,00
Karpacka Invest Sp. z o.o.	WIBOR 3M +marża	15.04.2022	31.12.2023	800 000,00	-	800 000,00
Karpacka Invest Sp. z o.o.	WIBOR 1M +marża	14.12.2021	31.12.2023	1 300 000,00	-	1 300 000,00
Karpacka Invest Sp. z o.o.	WIBOR 1M +marża	22.10.2021	31.12.2023	1 000 000,00	-	1 000 000,00
				4 850 000,00	-	4 850 000,00

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	2023	2022
Wynagrodzenia Zarządu art.Locum S.A.	1 553 994,00	1 450 350,00
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej art.Locum S.A.	93 600,00	87 100,00
Wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego, razem	1 647 594,00	1 537 450,00

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:

- 21.000,00 zł z tytułu badania sprawozdania finansowego art.Locum S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2023 oraz
- 18.500,00 zł z tytułu badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej art.Locum S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2023.

39. Zobowiązania warunkowe

Zobowiązania warunkowe z tytułu zabezpieczenia spłaty kredytów i obligacji

Zobowiązania zabezpieczone na składnikach majątku przedstawiono w nocie 17.

Na dzień 31.12.2023 roku łączna wartość zobowiązań warunkowych stanowiących zabezpieczenia spłaty zobowiązań finansowych Spółki z tytułu kredytów bankowych i wyemitowanych obligacji serii A wynosi 183.750.000,00 zł, z czego:

- suma hipotek ustanowionych na nieruchomościach wynosi 71.850.000,00 zł,
- najwyższe sumy zabezpieczenia zastawów finansowych i rejestrowych wynoszą łącznie 111.900.000,00 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 2023 wpływały następujące czynniki o charakterze makroekonomicznym:

Czynniki pozytywne:

- obniżka stóp referencyjnych przez Radę Polityki Pieniężnej (do poziomu 5,75 proc. od października 2023)
- złagodzone zasady oceny zdolności kredytowej przez banki,
- przyjęcie ustawy wprowadzającej program Pierwsze Mieszkanie, zawierającej Bezpieczny Kredyt 2 proc. i Konto Mieszkaniowe (program wszedł w życie 1 lipca 2023 r.),
- spadek inflacji co zwiększa możliwości nabywcze Polaków, a jednocześnie wskaźnik ten jest nadal na tyle wysoki, iż zachęca do poszukiwania możliwości ochrony kapitału w tym inwestowania w nieruchomości,
- wzrost przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia, poprawa nastrojów konsumenckich,
- utrzymująca się niska stopa bezrobocia,
- strukturalny deficyt mieszkań i rosnąca wartość mieszkań, wzrost liczby poszukujących mieszkań na wynajem,
- zaobserwowany w III kwartale 2023 roku pierwszy od kilku lat spadek cen materiałów budowlanych.

Czynniki negatywne:

- pojawienie się alternatyw inwestycyjnych przynoszących wyższy dochód przy niższym poziomie ryzyka co mieszkania (obligacje skarbowe), wysokie oprocentowanie lokat depozytowych,
 - możliwe wstrzymanie programu Bezpieczny kredyt 2 proc., po wyczerpaniu kwoty dofinansowania,
 - niepewność co do cen materiałów budowlanych, surowców i energii,
 - niepewność dotycząca rozwoju działań wojennych w Ukrainie i ich wpływu na europejską gospodarkę;
- Spółka nie współpracuje z kontrahentami z Ukrainy, Rosji i Białorusi, nie posiada aktywów i nie prowadzi działalności w tych regionach. W ocenie Zarządu, wydarzenia te mają wpływ na działalność oraz sytuację finansową i operacyjną Spółki, jednakże ten wpływ jest pośredni i połączony z szeregiem innych czynników makroekonomicznych oraz geopolitycznych. Zarząd przygotował scenariusze, które będzie wdrażał w zależności od rozwoju sytuacji w Ukrainie i jej wpływu na rynek sprzedaży mieszkań.

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, która wywołały skutki w bieżącym okresie lub które - według przewidywań - takie skutki wywoła w kolejnych okresach.

Ostateczna śródroczna informacja

Wartości szacunkowe kwot podanych w okresie śródrocznym od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku nie uległy znaczącej zmianie w ostatnim okresie śródrocznym, tj. od 1 lipca do 31 grudnia 2023 roku.

Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana

Na dzień 31 grudnia 2023 roku w Spółce nie wystąpiły aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2023 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.

42. Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Podział art.Locum S.A.

15 lutego 2024 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie wyraziło zgodę na przeprowadzenie podziału art.Locum S.A. zgodnie ze sporządzonym przez Zarząd planem podziału (nota 5) i podjęło uchwały:

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

Dzień Wydzielenia

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

Podział Spółki Dzielonej został dokonany zgodnie z art. 542 § 4 Kodeksu spółek handlowych, z kapitałów własnych Spółki Dzielonej, bez obniżenia kapitału zakładowego Spółki Dzielonej, z uwagi na posiadanie przez Spółkę Dzieloną wystarczających kapitałów własnych, innych niż kapitał zakładowy.

Łódź, dnia 8 maja 2024 roku

Podpisy członków Zarządu art.Locum S.A.:

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

**Podpis osoby odpowiedzialnej za sporządzenie
sprawozdania finansowego art.Locum S.A.:**

Imię i nazwisko	Podpis
Katarzyna Godziszewska	