



Grupa Kapitałowa art.Locum S.A.

**Skrócone Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
według Międzynarodowych Standardów
Sprawozdawczości Finansowej
za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2023**

Łódź, dnia 6 grudnia 2023 roku

Spis treści skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

31.1. Ryzyko rynkowe	20
31.2. Ryzyko kredytowe	21
31.3. Ryzyko płynności	21
32. Zarządzanie kapitałem	21
33. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	22
34. Pozycje warunkowe	22
35. Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego	23

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień	Nota	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
AKTYWA			
<i>Aktywa trwałe</i>			
Rzeczowe aktywa trwałe	7.1	1 873 222,83	1 959 436,48
<i>w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania</i>		316 867,83	333 260,40
Nieruchomości inwestycyjne	8	40 186 779,00	40 385 779,00
<i>w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania</i>		2 326 000,00	2 525 000,00
Wartości niematerialne	7.2	-	22 210,00
		42 060 001,83	42 367 425,48
<i>Aktywa obrotowe</i>			
Zapasy	10	185 718 640,68	164 872 633,64
<i>w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania</i>		2 876 740,79	3 221 469,65
Należności handlowe oraz pozostałe należności	11	6 119 720,73	5 768 643,52
Rozliczenia międzyokresowe	12	66 709,27	66 301,80
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	9	-	18 928 074,54
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		112 782,00	33 134,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	23 135 978,04	33 021 037,28
		215 153 830,72	222 689 824,78
AKTYWA RAZEM		257 213 832,55	265 057 250,26
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy	14	27 688 000,00	27 688 000,00
Zyski zatrzymane, w tym:	15	180 886 651,27	182 956 271,31
<i>Zyski (straty) z lat ubiegłych</i>		182 956 271,31	147 075 580,39
<i>Zysk (strata) netto</i>		-2 069 620,04	35 880 690,92
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Spółki		208 574 651,27	210 644 271,31
Udziały niekontrolujące		10 230 958,58	10 332 422,72
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		218 805 609,85	220 976 694,03
ZOBOWIĄZANIA			
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>			
Kredyty	16	2 200 000,00	6 600 000,00
Zobowiązania z tytułu leasingu	17	4 411 396,56	5 023 857,16
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	19	4 384 192,46	4 852 172,16
Rezerwa na świadczenia emerytalne		276 500,00	262 500,00
Pozostałe rezerwy		343 136,79	343 136,79
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		1 877 057,08	1 942 165,70
		13 492 282,89	19 023 831,81
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>			
Kredyty	16	8 800 000,00	6 638 985,21
Zobowiązania z tytułu leasingu	17	1 207 166,36	1 182 730,83
Przedpłaty otrzymane	18	2 458 845,95	979 373,06
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	19	6 398 705,49	5 965 467,59
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	20	4 242 579,87	8 459 714,59
Zobowiązanie z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	3 311,00
Rezerwa na świadczenia emerytalne		-	18 500,00
Pozostałe rezerwy		1 808 642,14	1 808 642,14
		24 915 939,81	25 056 724,42
Zobowiązania razem		38 408 222,70	44 080 556,23
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		257 213 832,55	265 057 250,26

Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

Okres od 1 stycznia do	Nota	30 czerwca 2023	30 czerwca 2022
Działalność kontynuowana:			
Przychody ze sprzedaży	21	7 354 316,79	159 102 305,16
Koszt własny sprzedaży	22	-4 233 239,49	-112 045 274,61
Zysk brutto ze sprzedaży		3 121 077,30	47 057 030,55
Koszty sprzedaży i marketingu	22	-1 343 402,42	-1 588 541,89
Koszty ogólnego zarządu	22	-4 209 303,92	-4 532 558,31
Pozostałe przychody operacyjne, netto	24	3 349,57	88 559,63
Zysk operacyjny (strata operacyjna)		-2 428 279,47	41 024 489,98
Przychody finansowe	25	865 894,39	825 376,61
Koszty finansowe	26	-673 807,72	-596 889,31
Udział w zyskach (stratach) wspólnego przedsięwzięcia		-	-150 408,75
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		-2 236 192,80	41 102 568,53
Podatek dochodowy	27	65 108,62	-7 624 143,33
Zysk (strata) netto		-2 171 084,18	33 478 425,20
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy Spółki		-2 069 620,04	33 478 425,20
Zysk (strata) netto przypadający na udziały niekontrolujące		-101 464,14	-
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję przypadający na akcjonariuszy Spółki		28	-0,07
			1,21

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2023	30 czerwca 2022
Zysk (strata) netto	-2 171 084,18	33 478 425,20
Inne całkowite dochody netto	-	-
Całkowite dochody netto	-2 171 084,18	33 478 425,20
Całkowite dochody netto przypadające na akcjonariuszy Spółki		-2 069 620,04
Całkowite dochody netto przypadające na udziały niekontrolujące		-101 464,14

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Przypadające na akcjonariuszy art.Locum S.A.			Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Razem		
Na dzień 1 stycznia 2023	27 688 000,00	182 956 271,31	210 644 271,31	10 332 422,72	220 976 694,03
Zysk (Strata) netto	-	-2 069 620,04	-2 069 620,04	-101 464,14	-2 171 084,18
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-	-
Na dzień 30 czerwca 2023	27 688 000,00	180 886 651,27	208 574 651,27	10 230 958,58	218 805 609,85
Na dzień 1 stycznia 2022	27 688 000,00	158 981 420,39	186 669 420,39	-	186 669 420,39
Zysk (Strata) netto	-	33 478 425,20	33 478 425,20	-	33 478 425,20
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-	-
Dywidendy wypłacone	-	-11 905 840,00	-11 905 840,00	-	-11 905 840,00
Na dzień 30 czerwca 2022	27 688 000,00	180 554 005,59	208 242 005,59	-	208 242 005,59

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Okres od 1 stycznia do		30 czerwca 2023	30 czerwca 2022
Zysk przed opodatkowaniem:		-2 236 192,80	41 102 568,53
Korekty:			
- Amortyzacja	22	94 997,75	118 811,32
- Umorzenie aktywów z tytułu prawa do użytkowania		746 954,44	662 600,16
- Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	8	-	-124 238,33
- Przychody finansowe	25	-814 579,35	-787 160,71
- Koszty finansowe	26	673 807,72	567 811,34
- Udział w (zyskach) / stratach wspólnego przedsięwzięcia		-	150 408,75
- Inne korekty		-175 200,08	245 272,49
Zmiany stanu kapitału obrotowego:			
- Zapasy	29	-20 675 966,05	102 411 225,06
- Należności handlowe oraz pozostałe należności		-274 988,71	4 185 425,72
- Rozliczenia międzyokresowe czynne		-407,47	19 359,72
- Przedpłaty otrzymane		1 479 472,89	-117 912 994,94
- Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych		-34 741,80	-1 865 318,49
- Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		-4 293 223,22	-2 031 044,07
- Rezerwa na świadczenia emerytalne i pozostałe rezerwy		-4 500,00	-82 884,00
Odsetki zapłacone		-1 045 362,70	-1 512 137,27
Podatek dochodowy zapłacony		-82 959,00	-5 610 083,00
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		-26 642 888,38	19 537 622,28
		-	-
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	7.1	-2 966,67	-69 865,84
Pożyczki udzielone		-	-800 000,00
Nabycie innych aktywów finansowych (obligacji)		-	-22 323 841,90
Wpływy ze sprzedaży innych aktywów finansowych (obligacji)		18 363 459,90	-
Odsetki otrzymane		1 379 193,99	541 888,22
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		19 739 687,22	-22 651 819,52
		-	-
Otrzymane kredyty		-	17 500 000,00
Spłata kredytów	16	-2 200 000,00	-2 500 000,00
Spłata zobowiązań z tytułu emisji obligacji		-	-17 500 000,00
Płatności z tytułu kosztów kredytów		-7 000,00	-28 125,00
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu rzeczowych aktywów trwałych		-27 903,64	-69 509,72
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu prawa do użytkowania aktywów		-746 954,44	-662 600,16
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		-	-11 905 840,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		-2 981 858,08	-15 166 074,88
		-	-
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		-9 885 059,24	-18 280 272,12
Środki pieniężne na początek roku		33 021 037,28	81 297 186,43
Środki pieniężne na koniec roku	13	23 135 978,04	63 016 914,31
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		1 450 621,69	61 380 489,37

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

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

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

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

Na dzień 30 czerwca 2023 roku w stosunku do art.Locum S.A. nie występuje jednostka dominująca a wszystkie akcje art.Locum S.A. są w posiadaniu osób fizycznych.

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

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

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

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy art.Locum S.A. obejmuje okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku i dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2022 roku.

Skład Grupy

Na dzień 30 czerwca 2023 roku w skład Grupy art.Locum S.A. wchodzi Spółka oraz następujące jednostki zależne nad którymi art.Locum S.A. sprawuje kontrolę:

Jednostka zależna, siedziba Numer KRS	Przedmiot działalności	Udział art.Locum S.A. w kapitale zakładowym oraz w prawach głosu na zgromadzeniu wspólników	
		30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
BDH Development spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 173 KRS: 0000233473	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, PKD 6810Z	100%	100%
Karpacka Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 173 KRS: 0000802885	realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, PKD 4011Z	66,30%	66,30%
Kaczeńcowa Invest spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 173 KRS: 0001014990	realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, PKD 4011Z	100%	-

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 i nad którą sprawuje kontrolę. 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. Kaczeńcowa Invest Sp. z o.o. została objęta niniejszym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

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

2. Podstawa sporządzenia skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej art.Locum S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa” i powinno być odczytywane łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej art.Locum S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2022 sporządzonym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, zatwierdzonym przez Zarząd art.Locum S.A. w dniu 19 maja 2023 roku.

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

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

Prezentowane w niniejszym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej art.Locum S.A. dane za okresy 6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2023 roku oraz 30 czerwca 2022 roku nie były badane przez biegłego rewidenta natomiast dane na dzień 31 grudnia 2022 roku były przedmiotem badania przez biegłego rewidenta.

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. co najmniej 12 miesięcy od dnia 30 czerwca 2023 roku. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Grupę.

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

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

3. Istotne zasady rachunkowości

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

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2022, z wyjątkiem nowych lub zmienionych standardów i interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2023 roku (nota 3.1).

3.1. Nowe standardy, interpretacje i poprawki do opublikowanych standardów

Standardy i interpretacje, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską

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

Noty przedstawione na stronach 6-23 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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 skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

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

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

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

4. Ważne oszacowania, założenia i osądy księgowe

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

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

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

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

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

Obejmują one między innymi:

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

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

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

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

Klasyfikacja i wycena nieruchomości inwestycyjnych

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

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

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

Okresy ekonomicznej użyteczności rzeczowych aktywów trwałych

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

techniczne starzenie się majątku. Wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych podlegających amortyzacji prezentowana jest w nocie 7.1.

Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

Wycena zapasów

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

Utrata wartości należności handlowych

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

Zastosowanie stopy dyskontowej w celu wyliczenia wartości bilansowej zobowiązań

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

Ustalanie rezerw

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

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

5. Sezonowość działalności

Działalność Spółki nie podlega zjawisku sezonowości.

6. Segmenty operacyjne

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

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2023	30 czerwca 2022
Sprzedaż nieruchomości	30,00%	97,00%
Usługi zarządzania nieruchomościami	17,90%	0,80%
Wynajem nieruchomości inwestycyjnych	51,00%	2,20%
Pozostałe usługi	1,10%	0,00%
	100,00%	100,0%

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

7. Rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne

7.1. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty i budynki	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Meble, wyposażenie	Razem
Na dzień 30 czerwca 2023					
Wartość bilansowa brutto	2 084 699,40	540 310,21	1 107 553,77	250 354,32	3 982 917,70
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-400 012,34	-517 170,43	-950 567,38	-241 944,72	-2 109 694,87
Wartość bilansowa netto	1 684 687,06	23 139,78	156 986,39	8 409,60	1 873 222,83
Na dzień 31 grudnia 2022					
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	-352 289,34	-506 038,87	-911 749,18	-239 841,05	-2 009 918,44
Wartość bilansowa netto	1 721 813,85	31 304,67	195 804,59	10 513,27	1 959 436,38

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku:

- Grupa nie poczyniła zobowiązań do dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych,
- składniki rzeczowych aktywów trwałych nie stanowiły zabezpieczenia spłaty zobowiązań Grupy,
- Grupa nie rozpoznała strat z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych,
- Grupa nie dokonała sprzedaży składników rzeczowych aktywów trwałych.

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

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Wartość bilansowa netto na początek okresu	1 959 436,38	2 073 724,45
Zwiększenia (prawa najmu lokali biurowych)	183 174,83	310 430,05
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	2 966,67	72 564,84
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-272 611,39
Amortyzacja	-72 787,75	-176 532,16
Umorzenie aktywów trwałych z tytułu prawa do użytkowania (MSSF 16)	-199 567,40	-48 139,41
Wartość bilansowa netto na koniec okresu	1 873 222,73	1 959 436,38
Zysk (strata) ze sprzedaży	-	-

7.2. Wartości niematerialne

Pozycja obejmuje wartość oprogramowania komputerowego.

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Wartość bilansowa netto na początek okresu	22 210,00	66 630,00
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-
Amortyzacja	-22 210,00	-44 420,00
Wartość bilansowa netto na koniec okresu, 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

8. Nieruchomości inwestycyjne

Grupa posiada następujące nieruchomości inwestycyjne:

Na dzień	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Nieruchomość inwestycyjna w Poznaniu przy ul. Wieruszowskiej	37 455 779,00	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	405 000,00	405 000,00
	40 186 779,00	40 385 779,00

Zmiany wartości bilansowej nieruchomości inwestycyjnych przedstawiają się następująco:

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Wartość bilansowa na początek okresu	40 385 779,00	40 165 779,00
Przeniesienie z zapasów	-	280 761,67
Nabycie / Aktywowanie późniejszych nakładów	-	-
Wycena aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości	-199 000,00	-185 000,00
Sprzedaż, wartość bilansowa netto	-	-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	124 238,33
Wartość bilansowa na koniec okresu	40 186 779,00	40 385 779,00
Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych na koniec okresu	40 186 779,00	40 385 779,00

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

9. Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

Na dzień	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Wyceniane w zamortyzowanym koszcie:		
Obligacje skarbowe	-	15 115 392,71
Obligacje komercyjne	-	3 812 681,83
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe, razem	-	18 928 074,54

W okresie sprawozdawczym wszystkie posiadane przez Grupę na koniec roku zakończono 31 grudnia 2022 obligacje zostały wykupione.

10. Zapasy

Na dzień	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Projekty inwestycyjne w przygotowywaniu:		
Grunty	106 335 809,24	106 396 453,64
Poniesione koszty	20 665 626,97	18 737 860,64
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów (leasing)	2 876 740,79	3 221 469,65
	129 878 177,00	128 355 783,93
Produkcja budowlana w toku:		
Grunty	5 674 755,26	5 674 755,26
Poniesione koszty	48 087 427,53	27 305 264,90
	53 762 182,79	32 980 020,16
Produkty gotowe i towary:		
Towary (po koszcie historycznym)	892 916,41	892 916,41
Produkty gotowe (po koszcie historycznym)	1 228 213,86	2 686 762,52
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-42 849,38	-42 849,38
	2 078 280,89	3 536 829,55
Zapasy, razem	185 718 640,68	164 872 633,64
w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów (leasing)	2 876 740,79	3 221 469,65
Zapasy, których realizacji oczekuje się w ciągu 12 m-cy	28 959 372,29	10 889 785,42
Zapasy, których realizacji oczekuje się po upływie 12 m-cy	156 759 268,40	153 982 848,22

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

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

Na dzień 30 czerwca 2023 Grupa nie posiadała zapasów trudno zbywalnych o istotnej wartości, a także nie posiadała zapasów, które stanowiły zabezpieczenie spłaty zobowiązań.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku nie stwierdzono utraty wartości handlowej zapasów z uwagi na osiągnięte ceny sprzedaży, przy których wartość netto możliwa do uzyskania jest niższa od kosztu (wartości początkowej) i nie utworzono odpisów aktualizujących wartość zapasów.

11. Należności handlowe oraz pozostałe należności

Na dzień	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Aktywa finansowe (MSSF 9):		
Należności handlowe od podmiotów powiązanych	-	-
Należności handlowe od pozostałych podmiotów	904 096,15	758 036,97
minus: Odpis aktualizujący wartość należności handlowych	-212 364,35	-212 364,35
Należności handlowe, razem	691 731,80	545 672,62
Inne należności	21 203,72	20 534,60
Należności finansowe, razem	712 935,52	566 207,22
Aktywa niefinansowe (poza MSSF 9):		
Należności z tytułu podatków	2 696 426,78	2 438 349,04
Zaliczki na poczet dostaw i usług	2 710 358,43	2 764 087,26
Należności niefinansowe, razem	5 406 785,21	5 202 436,30
Należności handlowe oraz pozostałe należności, razem	6 119 720,73	5 768 643,52

Termin wymagalności wszystkich należności przypada przed upływem 12 miesięcy.

12. Rozliczenia międzyokresowe

Na dzień	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Czynne rozliczenia kosztów podstawowej działalności operacyjnej	54 511,61	66 301,80
Czynne rozliczenia pozostałych kosztów operacyjnych	12 197,66	-
Czynne rozliczenia międzyokresowe, razem	66 709,27	66 301,80

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

13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Na dzień	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Środki pieniężne w kasie	9 156,40	8 756,58
Środki pieniężne na rachunkach bieżących	1 926 199,95	1 111 870,95
Krótkoterminowe depozyty bankowe	19 750 000,00	31 800 000,00
Środki pieniężne na mieszkaniowych rachunkach powierniczych	1 069 615,88	41 653,40
Środki pieniężne na rachunku VAT*	381 005,81	58 756,35
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, razem	23 135 978,04	33 021 037,28

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

14. Kapitał podstawowy

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

Poniższa tabela przedstawia akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% kapitału zakładowego i ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu art.Locum S.A. na dzień 30 czerwca 2023 roku i na dzień 31 grudnia 2022 roku.

Akcjonariusze art.Locum S.A.	Liczba akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji	% posiadanych głosów
Na dzień 30 czerwca 2023 i na dzień 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	27 688 000,00	100,00%

15. Zyski zatrzymane i dywidendy

Zyski zatrzymane

Na dzień	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Zysk (strata) netto za okres bieżący	-2 069 620,04	35 880 690,92
Wynik finansowy z lat ubiegłych	182 956 271,31	147 075 580,39
Zyski zatrzymane, razem	180 886 651,27	182 956 271,31

Dywidendy

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 czerwca 2023 roku Spółka nie wypłaciła akcjonariuszom dywidendy.

Zgodnie z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 26 maja 2023 roku zysk netto art.Locum S.A. 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

16. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Zobowiązania z tytułu kredytów		
Wartość bilansowa na początek okresu	13 238 985,21	4 606 557,21
Otrzymane (wykorzystane) kredyty	-	17 500 000,00
Naliczone (skapitalizowane) odsetki	514 769,85	1 335 358,56
Spłata kredytów	-2 200 000,00	-8 900 000,00
Zapłacone odsetki	-553 755,06	-1 302 930,56
Wartość bilansowa na koniec okresu	11 000 000,00	13 238 985,21
Kredyty krótkoterminowe (do 12 m-cy)	8 800 000,00	6 638 985,21
Kredyty długoterminowe (powyżej 12 m-cy)	2 200 000,00	6 600 000,00

W okresie sprawozdawczym 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 Grupa:

- posiadała zobowiązanie wobec mBanku S.A. z siedzibą w Warszawie z tytułu kredytu obrotowego oraz
- podpisała dwie umowy kredytowe z bankiem PKO PB S.A. z siedzibą w Warszawie na finansowanie i refinansowanie kosztów związanych z realizacją przedsięwzięć deweloperskich w Poznaniu oraz w Łodzi.
Do dnia 30 czerwca 2023 roku kredyty nie zostały uruchomione.

Poniżej przedstawiono szczegółowe informacje dotyczące zobowiązań finansowych Grupy z tytułu kredytów według stanu na dzień 30 czerwca 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku.

Na dzień 30 czerwca 2023

	Oprocentowanie	Okres kredytowania	Limit kredytu	Wykorzystanie kredytu	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótkoterminowe (do 12 m-cy)	Zobowiązanie długoterminowe (pow. 12 m-cy)
Kredyty							
kredyt bankowy, mBank S.A.	WIBOR 1M +marża	19.08.2024	22 500 000,00	22 500 000,00	11 000 000,00	8 800 000,00	2 200 000,00
kredyt bankowy, PKO BP S.A.	WIBOR 1M +marża	31.03.2025	27 900 000,00	-	-	-	-
kredyt bankowy, PKO BP	WIBOR 1M +marża	31.12.2024	18 800 000,00	-	-	-	-
					11 000 000,00	8 800 000,00	2 200 000,00

Na dzień 31 grudnia 2022

	Oprocentowanie	Okres kredytowania	Limit kredytu	Wykorzystanie kredytu	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótkoterminowe (do 12 m-cy)	Zobowiązanie długoterminowe (pow. 12 m-cy)
Kredyty							
kredyt bankowy, 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

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

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

17. Zobowiązania z tytułu leasingu

Na dzień	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu, z tytułu:	4 457 769,02	5 023 857,16
umów leasingu floty samochodowej	18 296,07	70 635,24
umów najmu lokali biurowych	184 207,13	200 643,49
wieczystego użytkowania nieruchomości	4 255 265,82	4 752 578,43
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu, z tytułu:	1 160 793,90	1 182 730,83
umów leasingu floty samochodowej	80 658,23	56 222,70
umów najmu lokali biurowych	132 660,70	132 616,91
wieczystego użytkowania nieruchomości	947 474,97	993 891,22
Ogółem zobowiązania z tytułu leasingu, z tytułu:	5 618 562,92	6 206 587,99
umów leasingu floty samochodowej	98 954,30	126 857,94
umów najmu lokali biurowych ¹⁾	316 867,83	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 Grupa realizuje inwestycje deweloperskie wyceniono na podstawie zdyskontowanych przyszłych płatności w okresie 20 lat liczonych od planowanego dnia oddania inwestycji do użytkowania.

18. Przedpłaty otrzymane

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

Na dzień	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Przedpłaty przypadające do rozliczenia w ciągu 12 m-cy	1 919 907,71	940 805,10
Przedpłaty przypadające do rozliczenia po upływie 12 m-cy	538 938,24	38 567,96
Przedpłaty otrzymane, razem	2 458 845,95	979 373,06

19. Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych

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

Na dzień	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych (do 1 roku)	6 398 705,49	5 965 467,59
Długoterminowe zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych (pow. 1 roku)	4 384 192,46	4 852 172,16
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych, razem	10 782 897,95	10 817 639,75

20. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Na dzień	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Zobowiązania finansowe (MSSF 9):		
Zobowiązania handlowe z tytułu dostaw i usług	2 445 344,56	5 734 616,00
Inne zobowiązania finansowe	786 466,91	470 583,17
Rozliczenia międzyokresowe kosztów dostaw i usług	-	50 000,00
Zobowiązania finansowe, razem	3 231 811,47	6 255 199,17
Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):		
Zobowiązania z tytułu podatku VAT	-	2 788,71
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych i innych podatków	239 044,19	212 141,27
Rozliczenia międzyokresowe kosztów świadczeń pracowniczych	692 493,40	1 986 500,00
Inne zobowiązania niefinansowe	79 230,81	3 085,44
Zobowiązania niefinansowe, razem	1 010 768,40	2 204 515,42
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania, razem	4 242 579,87	8 459 714,59

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

21. Przychody ze sprzedaży

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2023	30 czerwca 2022
Sprzedaż nieruchomości	2 208 272,55	154 393 068,91
Usługi zarządzania nieruchomościami	1 313 476,96	1 235 213,10
Usługi inżynierskie, obsługa i realizacja projektów inwestycyjnych	-	72,45
Usługi księgowe, administracyjne i marketingowe	-	30 000,00
Wynajem nieruchomości inwestycyjnych	3 751 802,42	3 405 502,95
Pozostałe usługi, materiały	80 764,86	38 447,75
Przychody netto ze sprzedaży krajowej, razem	7 354 316,79	159 102 305,16

22. Koszty według rodzaju

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2023	30 czerwca 2022
Amortyzacja	94 997,75	118 811,32
Zużycie materiałów i energii	2 072 305,73	2 408 954,16
Grunty przeklasyfikowane do produkcji w toku	-	3 243 609,02
Roboty budowlane	20 167 616,09	4 338 909,23
Inne usługi obce	3 012 800,59	2 879 921,53
Podatki i opłaty	1 148 687,21	1 143 949,25
Koszty świadczeń pracowniczych (nota 23)	3 728 016,71	4 346 791,03
Koszty reklamy	239 134,28	104 281,06
Koszty finansowania zewnętrznego zapasów	553 935,06	364 755,41
Pozostałe koszty rodzajowe	102 403,82	90 143,59
	31 119 897,24	19 040 125,60
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	-21 333 951,41	99 407 010,88
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	-	-280 761,67
łącznie koszty podstawowej działalności operacyjnej	9 785 945,83	118 166 374,81
Koszt własny sprzedaży	4 233 239,49	112 045 274,61
Koszty sprzedaży i marketingu	1 343 402,42	1 588 541,89
Koszty ogólnego zarządu	4 209 303,92	4 532 558,31

23. Koszty świadczeń pracowniczych

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2023	30 czerwca 2022
Wynagrodzenia	3 070 402,17	3 638 486,39
Ubezpieczenia społeczne	579 829,84	623 488,64
Pozostałe świadczenia pracownicze	77 784,70	84 816,00
	3 728 016,71	4 346 791,03

Pozycja wynagrodzenia obejmuje łączne koszty wynagrodzeń z tytułu umów o pracę oraz umów cywilnoprawnych. Przeciętne zatrudnienie w okresie sprawozdawczym od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku wyniosło w Spółce 48 osób (od 1 stycznia do 30 czerwca 2022: 54 osoby).

24. Pozostałe przychody i pozostałe koszty operacyjne

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2023	30 czerwca 2022
Pozostałe przychody operacyjne:		
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	124 238,33
Otrzymane odszkodowania i kary umowne	6 014,82	7 690,62
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość należności	-	2 058,68
Pozostałe przychody operacyjne (zagregowane pozycje nieistotne)	2 335,00	14 693,00
	8 349,82	148 680,63
Pozostałe koszty operacyjne:		
Szkody majątkowe, wartość zlikwidowanych rzeczowych aktywów trwałych	-4 947,94	-8 575,11
Odpisy aktualizujące wartość należności handlowych	-	-51 513,37
Pozostałe koszty operacyjne (zagregowane pozycje nieistotne)	-52,31	-32,52
	-5 000,25	-60 121,00
Pozostałe przychody operacyjne, netto	3 349,57	88 559,63

25. Przychody finansowe

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2023	30 czerwca 2022
Odsetki bankowe od depozytów krótkoterminowych	699 372,18	481 285,08
Odsetki od udzielonych pożyczek, od jednostek powiązanych (nota 38)	-	72 929,52
Odsetki od pozostałych aktywów finansowych (obligacji)	166 484,46	-
Pozostałe odsetki	37,75	271 162,01
Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem	865 894,39	825 376,61

26. Koszty finansowe

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2023	30 czerwca 2022
Odsetki od zobowiązań z tytułu emisji obligacji	-	-65 100,00
Odsetki od kredytu bankowego	-514 769,85	-620 121,69
Odsetki z tytułu leasingu finansowego	-491 593,27	-539 170,16
Odsetki od zobowiązań handlowych, kaucji gwarancyjnych i pozostałych zobowiązań	-175 214,45	-516,18
Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem	-1 181 577,57	-1 224 908,03
Pomniejszone o skapitalizowane koszty finansowania aktywów	514 769,85	656 143,72
Koszty odsetkowe ujęte w rachunku zysków i strat	-666 807,72	-568 764,31
Inne koszty finansowe:		
Pozostałe koszty finansowe	-7 000,00	-28 125,00
Koszty finansowe, razem	-673 807,72	-596 889,31

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

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

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2023	30 czerwca 2022
Ujęte w zysku lub stracie:		
Podatek bieżący od dochodów roku obrotowego	-	-7 831 233,00
Podatek odroczony wynikający z różnic przejściowych	65 108,62	207 089,67
Podatek dochodowy (przychód podatkowy „+” / obciążenie podatkowe „-“)	65 108,62	-7 624 143,33

27.2. Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej

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

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2023	30 czerwca 2022
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-2 236 192,80	41 102 568,53
Podatek wyliczony od zysku przed opodatkowaniem, według stawki 19%	424 876,63	-7 809 488,02
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	-16 744,46	-36 475,23
Strata podatkowa, wpływ nie ujętego podatku odroczonego	-83 881,10	250 024,40
Dochody nie podlegające opodatkowaniu, odliczenia od dochodu	-	373,19
Różnice przejściowe, od których nie ujęto podatku odroczonego	-259 142,45	-
Udział w zyskach (stratach) wspólnego przedsięwzięcia	-	-28 577,67
Podatek dochodowy według efektywnej stopy podatkowej	65 108,62	-7 624 143,33
Efektywna stopa podatkowa	2,91%	18,55%

28. Zysk na jedną akcję

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

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2023	30 czerwca 2022
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy Spółki	-2 069 620,04	33 478 425,20
Liczba akcji (w szt.)	27 688 000	27 688 000
Zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	-0,07	1,21
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	-0,07	1,21

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

29. Informacje dotyczące przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej

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

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2023	30 czerwca 2022
Bilansowa zmiana stanu zapasów	-20 846 007,04	102 258 057,55
Aktywowane koszty finansowania zewnętrznego	514 769,85	656 143,72
Przeniesienie lokali z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych	-	-280 761,67
Przeniesienie lokali z rzeczowych aktywów trwałych do zapasów	-	272 611,39
Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	-344 728,86	-494 825,93
Zmiana stanu zapasów:	-20 675 966,05	102 411 225,06

30. Instrumenty finansowe

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

Aktywa, pozycje bilansowe	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Aktywa poza zakresem MSSF 9	Razem
Na dzień 30 czerwca 2023:			
Należności handlowe oraz pozostałe należności	712 935,52	5 406 785,21	6 119 720,73
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23 135 978,04	-	23 135 978,04
	23 848 913,56	5 406 785,21	29 255 698,77
Na dzień 31 grudnia 2022:			
Inne aktywa finansowe (obligacje)	18 928 074,54	-	18 928 074,54
Należności handlowe oraz pozostałe należności	566 207,22	5 202 436,30	5 768 643,52
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	33 021 037,28	-	33 021 037,28
	52 515 319,04	5 202 436,30	57 717 755,34

Według oceny Grupy na dzień 30 czerwca 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 nie odbiega istotnie od ich wartości bilansowych głównie ze względu na krótki termin zapadalności oraz zmienną stopę oprocentowania.

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

Zobowiązania, pozycje bilansowe	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania poza zakresem MSSF 9	Razem
Na dzień 30 czerwca 2023:			
Kredyty	11 000 000,00	-	11 000 000,00
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	5 618 562,92	5 618 562,92
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	10 782 897,95	-	10 782 897,95
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	3 231 811,47	1 010 768,40	4 242 579,87
	25 014 709,42	6 629 331,32	31 644 040,74
Na dzień 31 grudnia 2022:			
Kredyty	13 238 985,21	-	13 238 985,21
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	6 206 587,99	6 206 587,99
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	10 817 639,75	-	10 817 639,75
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	6 255 199,17	2 204 515,42	8 459 714,59
	30 311 824,13	8 411 103,41	38 722 927,54

Według oceny Grupy na dzień 30 czerwca 2023 roku oraz na 31 grudnia 2022 wartość godziwa zobowiązań z tytułu kredytów bankowych, leasingu, zobowiązań z tytułu kaucji gwarancyjnych, zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań nie odbiega istotnie od ich wartości bilansowych głównie ze względu na krótki termin zapadalności oraz zmienną stopę oprocentowania.

31. Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych

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

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko rynkowe, ryzyko kredytowe oraz ryzyko związane z płynnością.

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

31.1. Ryzyko rynkowe

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

Ryzyko stopy procentowej

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

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

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

Ryzyko walutowe

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

31.2. Ryzyko kredytowe

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

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

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

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

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

Na dzień	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Dłużne papiery wartościowe - obligacje	-	18 928 074,54
Należności handlowe oraz pozostałe należności	6 119 720,73	5 768 643,52
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23 135 978,04	33 021 037,28
	29 255 698,77	57 717 755,34

31.3. Ryzyko płynności

Ryzyko płynności to ryzyko, że jednostka napotka trudności ze spłatą zobowiązań finansowych. Grupa prowadzi ostrożną politykę w zakresie zarządzania ryzykiem utraty płynności, utrzymując poziom środków finansowych wystarczający do prowadzenia bieżącej działalności i regulowania wymagalnych zobowiązań. Grupa zarządza ryzykiem płynności poprzez bieżące monitorowanie prognozowanych i faktycznych przepływów pieniężnych oraz dopasowywanie terminów zapadalności aktywów do terminów wymagalności zobowiązań finansowych. Zapotrzebowanie na środki pieniężne w zakresie obsługi zobowiązań krótkoterminowych porównywane jest z saldem inwestycji krótkoterminowych (np. depozytów bankowych) i poziomem środków finansowych możliwych do pozyskania z dostępnych źródeł w postaci np. kredytów bankowych, emisji dłużnych papierów wartościowych.

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

32. Zarządzanie kapitałem

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

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

Zarząd monitoruje 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 skonsolidowanym 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 30 czerwca 2023 roku i na 31 grudnia 2022 roku przedstawiały się następująco:

Na dzień	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Kredyty ogółem	34 102 886,69	39 702 300,60
minus: środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-23 135 978,04	-33 021 037,28
Zadłużenie netto	10 966 908,65	6 681 263,32
Kapitał własny ogółem	218 805 609,85	220 976 694,03
Kapitał ogółem	229 772 518,50	227 657 957,35
Wskaźnik zadłużenia	5%	3%

33. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku i na dzień 31 grudnia 2022 roku podmiotami powiązаныmi z Grupą były osoby zaliczane do kluczowego personelu kierowniczego.

W porównawczym okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku podmiotami powiązаныmi z Grupą były:

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

Wszystkie transakcje pomiędzy Grupą a podmiotami powiązаныmi były transakcjami typowymi i rutynowymi, zawartymi na warunkach rynkowych, a ich charakter i warunki wynikały z bieżącej działalności operacyjnej, prowadzonej przez Grupę. Transakcje z podmiotami powiązаныmi przeprowadzone w ramach zwykłej działalności operacyjnej obejmują świadczenie usług, zakupy usług. Transakcje z podmiotami powiązаныmi w zakresie działalności finansowej obejmują udzielenie pożyczki. Szczegółowe informacje o transakcjach zawartych z jednostkami powiązаныmi przedstawiają poniższe tabele.

Transakcje sprzedaży	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	30 czerwca 2023	30 czerwca 2022	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Wspólne przedsięwzięcie	-	35 142,00	-	-

Pożyczki udzielone	Przychody finansowe		Aktywa finansowe	
	30 czerwca 2023	30 czerwca 2022	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Wspólne przedsięwzięcie	-	72 929,52	-	-

Wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego

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

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2023	30 czerwca 2022
Wynagrodzenia Zarządu art.Locum S.A.	1 021 194,00	929 550,00
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej art.Locum S.A.	46 800,00	40 300,00
Wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego, razem	1 067 994,00	969 850,00

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

34. Pozycje warunkowe

Zobowiązania warunkowe

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

35. Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Uruchomienie kredytu bankowego

W trzecim i czwartym kwartale 2023 roku Grupa uruchomiła kredyty w banku PKO PB S.A. przeznaczone na finansowanie realizacji przedsięwzięć deweloperskich: „art.TEO etap I” w Łodzi oraz „Junigue etap I” w Poznaniu.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego łączna kwota wykorzystanych kredytów w PKO PB S.A. wyniosła 22.954 tys zł, natomiast saldo zadłużenia wynosi 11.884 tys zł.

Emisja obligacji art.Locum S.A.

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

5 grudnia 2023 roku w ramach Programu Emisji art.Locum S.A. zakończyła prowadzenie zapisów na obligacje zwykłe na okaziciela serii A, o łącznej wartości 20.000.000,00 zł, oprocentowane według zmiennej stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę. Obligacje były proponowane do nabycia bez konieczności sporządzania prospektu ani memorandum informacyjnego. Obligacje podlegają wprowadzeniu do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Rozliczenie emisji obligacji serii A planowane jest na dzień 12 grudnia 2023 roku.

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

Łódź, dnia 6 grudnia 2023 roku

Podpisy członków Zarządu art.Locum S.A.:

Imię i nazwisko	Stanowisko	Podpis
Krzysztof Suskiewicz	Prezes Zarządu	
<hr/>		
Tomasz Malewski	Wiceprezes Zarządu	

Podpis osoby odpowiedzialnej za sporządzenie skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

Imię i nazwisko	Podpis
Iwona Skoczylas	