



**art.Locum S.A.  
Skrócone sprawozdanie finansowe  
według Międzynarodowych Standardów  
Sprawozdawczości Finansowej  
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku**

Łódź, dnia 6 grudnia 2023 roku

**Spis treści skróconego sprawozdania finansowego**

Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	3
Skrócony rachunek zysków i strat.....	4
Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	4
Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	4
Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	5
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające .....	6
1. Informacje ogólne.....	6
2. Podstawa sporządzenia skróconego sprawozdania finansowego .....	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. Znaczące zdarzenia i transakcje w okresie sprawozdawczym .....	11
8. Rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne.....	11
8.1. Rzeczowe aktywa trwałe.....	11
8.2. Wartości niematerialne.....	11
9. Nieruchomości inwestycyjne .....	12
10. Inwestycje w jednostkach zależnych .....	12
11. Pożyczki udzielone .....	13
12. Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe .....	13
13. Zapasy .....	13
14. Należności handlowe oraz pozostałe należności .....	14
15. Rozliczenia międzyokresowe .....	14
16. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	14
17. Kapitał podstawowy .....	15
18. Zyski zatrzymane i dywidendy .....	15
19. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne .....	15
20. Zobowiązania z tytułu leasingu.....	16
21. Przedpłaty otrzymane.....	17
22. Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych.....	17
23. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania .....	17
24. Przychody ze sprzedaży .....	17
25. Koszty według rodzaju .....	18
26. Koszty świadczeń pracowniczych .....	18
27. Pozostałe przychody i pozostałe koszty operacyjne .....	18
28. Przychody finansowe .....	19
29. Koszty finansowe .....	19
30. Podatek dochodowy .....	19
30.1. Obciążenie podatkowe.....	19
30.2. Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej.....	19
31. Zysk na jedną akcję .....	20
32. Informacje dotyczące przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej .....	20

---

33. Instrumenty finansowe.....	20
34. Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych.....	21
34.1. Ryzyko rynkowe.....	21
34.2. Ryzyko kredytowe.....	22
34.3. Ryzyko płynności.....	22
35. Zarządzanie kapitałem.....	22
36. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	23
37. Pozycje warunkowe.....	24
38. Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego.....	24

## Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień	Nota	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	8.1	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	9	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	8.2	-	22 210,00
Inwestycje w jednostkach zależnych	10	26 816 074,92	26 806 074,92
Pożyczki udzielone	11	9 060 000,00	-
		<b>77 936 076,75</b>	<b>69 173 500,40</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	13	119 068 055,69	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	14	3 832 937,72	3 909 643,44
Rozliczenia międzyokresowe	15	66 709,27	66 301,80
Pożyczki udzielone	11	14 200 000,00	4 850 000,00
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	12	-	18 928 074,54
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		112 782,00	33 134,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16	17 590 179,24	27 788 371,86
		<b>154 870 663,92</b>	<b>167 838 545,55</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>232 806 740,67</b>	<b>237 012 045,95</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
<b>Kapitał podstawowy</b>	17	<b>27 688 000,00</b>	<b>27 688 000,00</b>
<b>Zyski zatrzymane, w tym:</b>	18	<b>168 492 463,94</b>	<b>168 858 160,98</b>
Zysk (Strata) netto		-365 697,04	33 658 296,68
Zysk (strata) netto z lat ubiegłych, w tym:		168 858 160,98	135 199 864,30
- <i>Kapitał rezerwowý przeznaczony na wypłatę dywidend</i>		80 904 714,70	47 246 418,02
- <i>Kapitał zapasowy dostępny do dystrybucji na rzecz akcjonariuszy</i>		78 724 112,95	78 724 112,95
- <i>Kapitał zapasowy niepodlegający podziałowi</i>		9 229 333,33	9 229 333,33
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>196 180 463,94</b>	<b>196 546 160,98</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty	19	2 200 000,00	6 600 000,00
Zobowiązania z tytułu leasingu	20	4 411 396,56	5 023 857,16
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	22	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
		<b>13 492 282,89</b>	<b>19 023 831,81</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Kredyty	19	8 800 000,00	6 638 985,21
Zobowiązania z tytułu leasingu	20	1 207 166,36	1 182 730,83
Przedpłaty otrzymane	21	2 458 845,95	979 373,06
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	22	6 315 513,29	5 878 603,29
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	23	2 818 190,78	5 209 583,31
Rezerwa na świadczenia emerytalne		-	18 500,00
Pozostałe rezerwy		1 534 277,46	1 534 277,46
		<b>23 133 993,84</b>	<b>21 442 053,16</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>36 626 276,73</b>	<b>40 465 884,97</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM</b>		<b>232 806 740,67</b>	<b>237 012 045,95</b>

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

**Skrócony rachunek zysków i strat**

Okres od 1 stycznia do	Nota	30 czerwca 2023	30 czerwca 2022
<i>Działalność kontynuowana:</i>			
Przychody ze sprzedaży	24	14 545 524,92	156 006 093,34
Koszt własny sprzedaży	25	-10 028 347,49	-110 298 867,38
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>		<b>4 517 177,43</b>	<b>45 707 225,96</b>
Koszty sprzedaży i marketingu	25	-1 318 549,08	-1 573 581,53
Koszty ogólnego zarządu	25	-3 931 162,86	-4 504 494,02
Pozostałe przychody operacyjne, netto	27	3 371,57	88 559,63
<b>Zysk (strata) operacyjny</b>		<b>-729 162,94</b>	<b>39 717 710,04</b>
Przychody finansowe	28	972 165,00	787 160,71
Koszty finansowe	29	-673 807,72	-567 811,34
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>-430 805,66</b>	<b>39 937 059,41</b>
Podatek dochodowy	30	65 108,62	-7 624 143,33
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>-365 697,04</b>	<b>32 312 916,08</b>
Zysk (strata) przypadający na jedną akcję	31	-0,01	1,17

**Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów**

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2023	30 czerwca 2022
Zysk (strata) netto	-365 697,04	32 312 916,08
Inne całkowite dochody netto	-	-
<b>Całkowite dochody netto</b>	<b>-365 697,04</b>	<b>32 312 916,08</b>

**Skrócone 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 (strata) netto	31	-	-365 697,04	-365 697,04
Inne całkowite dochody netto		-	-	-
<b>Na dzień 30 czerwca 2023</b>		<b>27 688 000,00</b>	<b>168 492 463,94</b>	<b>196 180 463,94</b>
Na dzień 1 stycznia 2022		27 688 000,00	147 105 704,30	174 793 704,30
Zysk netto	31	-	32 312 916,08	32 312 916,08
Inne całkowite dochody netto		-	-	-
Dywidendy wypłacone		-	-11 905 840,00	-11 905 840,00
<b>Na dzień 30 czerwca 2022</b>		<b>27 688 000,00</b>	<b>167 512 780,38</b>	<b>195 200 780,38</b>

## Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Okres od 1 stycznia do	Nota	30 czerwca 2023	30 czerwca 2022
<b>Zysk przed opodatkowaniem:</b>		<b>-430 805,66</b>	<b>39 937 059,41</b>
<b>Korekty:</b>			
- Amortyzacja	25	94 997,75	118 811,32
- Umorzenie aktywów z tytułu prawa do użytkowania (MSSF 16)		746 954,44	662 600,16
- Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	9	-	-124 238,33
- Przychody finansowe	28	-972 165,00	-787 160,71
- Koszty finansowe	29	673 807,72	567 811,34
- Inne korekty		-175 200,08	245 272,49
<b>Zmiany stanu kapitału obrotowego:</b>			
- Zapasy	32	-6 634 994,79	104 944 197,64
- Należności handlowe oraz pozostałe należności		76 705,72	4 962 784,89
- Rozliczenia międzyokresowe czynne		-407,47	19 359,72
- Przedpłaty otrzymane		1 479 472,89	-117 146 095,77
- Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych		-31 069,70	-1 875 843,29
- Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		-2 391 392,53	-2 138 147,74
- Rezerwy		-4 500,00	-82 884,00
Odsetki zapłacone		-1 045 362,70	-1 512 137,27
Podatek dochodowy zapłacony		-79 648,00	-5 403 492,00
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>-8 693 607,41</b>	<b>22 387 897,86</b>
<b>Nabycie rzeczowych aktywów trwałych</b>	8.1	<b>-2 966,67</b>	<b>-69 865,84</b>
Wydatki na inwestycje w jednostkach zależnych	10	-10 000,00	-
Nabycie innych aktywów finansowych (obligacji)		-	-22 323 841,90
Wpływy ze sprzedaży innych aktywów finansowych (obligacji)		18 363 459,90	-
Pożyczki udzielone	11	-18 410 000,00	-800 000,00
Odsetki otrzymane		1 536 779,64	541 888,22
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>1 477 272,87</b>	<b>-22 651 819,52</b>
Otrzymane kredyty		-	17 500 000,00
Spłata kredytów	19	-2 200 000,00	-2 500 000,00
Wykup obligacji		-	-17 500 000,00
Płatności z tytułu kosztów kredytów		-7 000,00	-28 125,00
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu		-774 858,08	-732 109,88
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		-	-11 905 840,00
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>-2 981 858,08</b>	<b>-15 166 074,88</b>
<b>Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>-10 198 192,62</b>	<b>-15 429 996,54</b>
Środki pieniężne na początek okresu		27 788 371,86	66 152 409,89
Środki pieniężne na koniec okresu	16	<b>17 590 179,24</b>	<b>50 722 413,35</b>
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		1 069 615,88	230 489,37

**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 skróconym sprawozdaniem finansowym w skład Zarządu art.Locum S.A. wchodziłi:

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

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

Na dzień 30 czerwca 2023 roku:

- w stosunku do Spółki nie występuje jednostka dominująca, a wszystkie akcje art.Locum S.A. są w posiadaniu osób fizycznych (nota 17).
- Spółka była jednostką dominującą dla następujących jednostek zależnych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej art.Locum S.A.:

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

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

## 2. Podstawa sporządzenia skróconego sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone sprawozdanie finansowe 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 sprawozdaniem finansowym 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 18 maja 2023 roku.

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

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

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

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

Skrócone sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane w złotych (zł).

## 3. Istotne zasady rachunkowości

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

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 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



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 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 skróconego sprawozdania finansowego. Występujące założenia i szacunki mogą ulec zmianie na skutek wydarzeń w przyszłości wynikających ze zmian rynkowych lub zmian nie będących pod kontrolą Spółki. Takie zmiany są odzwierciedlane w szacunkach lub założeniach w chwili wystąpienia. Poniżej przedstawiono oszacowania i założenia, które mają największy wpływ na wartości ujęte w niniejszym skróconym sprawozdaniu finansowym.

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

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

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

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

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

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

##### Klasyfikacja i wycena nieruchomości inwestycyjnych

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

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

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

##### Okresy ekonomicznej użyteczności rzeczowych aktywów trwałych

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

względu na techniczne starzenie się majątku. Wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych podlegających amortyzacji prezentowana jest w notcie 8.

#### Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

#### Wycena zapasów

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

#### Utrata wartości należności handlowych

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

#### Zastosowanie stopy dyskontowej w celu wyliczenia wartości bilansowej zobowiązań

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

#### Ustalanie rezerw

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

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

### 5. Sezonowość działalności

Działalność Spółki nie podlega zjawisku sezonowości.

### 6. Segmenty operacyjne

Spółka działa w jednym głównym segmencie sprawozdawczym, jakim jest działalność deweloperska obejmująca budowę i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych. Segment ten stanowi strategiczny przedmiot działalności, pozostała działalność nie jest znacząca. Spółka prowadzi działalność tylko na terenie Polski. Działalność Spółki skierowana jest głównie do klientów indywidualnych. Poniżej przedstawiono udział wybranych grup przychodów w przychodach ogółem:

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2023	30 czerwca 2022
Sprzedaż nieruchomości	63,3%	96,9%
Usługi zarządzania nieruchomościami	9,0%	0,8%
Wynajem nieruchomości inwestycyjnych	25,8%	2,2%
Pozostałe usługi	1,9%	0,1%
	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

## 7. Znaczące zdarzenia i transakcje w okresie sprawozdawczym

### Utworzenie spółki celowej

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.

## 8. Rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne

### 8.1. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty i budynki	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Meble, wyposażenie	Razem
<b>Na dzień 30 czerwca 2023</b>					
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	<b>1 684 687,06</b>	<b>23 139,78</b>	<b>156 986,39</b>	<b>8 409,60</b>	<b>1 873 222,83</b>
<b>Na dzień 31 grudnia 2022</b>					
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	<b>1 721 813,85</b>	<b>31 304,67</b>	<b>195 804,59</b>	<b>10 513,27</b>	<b>1 959 436,38</b>

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 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,
- Spółka nie dokonała sprzedaży składników rzeczowych aktywów trwałych.

Zmiany w zakresie rzeczowych aktywów trwałych, w tym z tytułu nabycia 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
<b>Wartość bilansowa netto na koniec okresu</b>	<b>1 873 222,73</b>	<b>1 959 436,38</b>

### 8.2. 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
<b>Wartość bilansowa netto na koniec okresu, z tego:</b>	<b>-</b>	<b>22 210,00</b>
Wartość bilansowa brutto	134 816,20	134 816,20
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-134 816,20	-112 606,20

## 9. Nieruchomości inwestycyjne

Spółka 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
	<b>40 186 779,00</b>	<b>40 385 779,00</b>

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
<b>Wartość bilansowa na koniec roku</b>	<b>40 186 779,00</b>	<b>40 385 779,00</b>
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 zgodzie z MSSF 16 „Leasing”.

## 10. Inwestycje w jednostkach zależnych

W niniejszym skróconym sprawozdaniu finansowym udziały w jednostkach zależnych wykazywane są według kosztu historycznego z uwzględnieniem utraty wartości.

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2023	31 grudnia 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	-
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>26 816 074,92</b>	<b>26 806 074,92</b>

art.Locum S.A. jako jednostka dominująca sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe, w którym obejmuje konsolidacją inwestycje w jednostkach zależnych stosując metodę konsolidacji pełnej. Poniżej zaprezentowano podstawowe informacje dotyczące jednostek zależnych.

Nazwa podmiotu, siedziba	Przedmiot działalności	Procentowy udział Spółki w kapitale zakładowym		Wartość bilansowa inwestycji w jednostkach zależnych	
		30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
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	-
				<b>26 816 074,92</b>	<b>26 806 074,92</b>

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.

**11. Pożyczki udzielone**

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Wartość bilansowa na początek okresu	4 850 000,00	2 300 000,00
Pożyczki udzielone w trakcie roku, podmiotom powiązanim (nota 36)	18 410 000,00	2 550 000,00
Odsetki naliczone	160 147,29	325 957,88
Spłata odsetek	-160 147,29	-325 957,88
Spłata udzielonych pożyczek	-	-
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu, w tym</b>	<b>23 260 000,00</b>	<b>4 850 000,00</b>
Pożyczki z terminem wymagalności do 12 m-cy	14 200 000,00	4 850 000,00
Pożyczki z terminem wymagalności powyżej 12 m-cy	9 060 000,00	-

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

**12. Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe**

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

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

**13. Zapasy**

Na dzień	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
<i>Projekty inwestycyjne w przygotowywaniu:</i>		
Grunty	69 219 580,64	75 082 688,64
Poniesione koszty	17 125 672,55	15 218 727,67
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów (leasing)	2 876 740,79	3 221 469,65
	<b>89 221 993,98</b>	<b>93 522 885,96</b>
<i>Produkcja budowlana w toku:</i>		
Grunty	1 926 001,24	1 926 001,24
Poniesione koszty	26 421 176,75	13 856 700,33
	<b>28 347 177,99</b>	<b>15 782 701,57</b>
<i>Produkty gotowe i towary:</i>		
Towary (po koszcie historycznym)	289 776,10	289 776,10
Produkty gotowe (po koszcie historycznym)	1 228 213,86	2 686 762,52
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-19 106,24	-19 106,24
	<b>1 498 883,72</b>	<b>2 957 432,38</b>
<b>Zapasy, razem</b>	<b>119 068 055,69</b>	<b>112 263 019,91</b>
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	29 846 061,71	18 740 133,95
Zapasy, których realizacji oczekuje się po upływie 12 m-cy	89 221 993,98	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.

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.

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

#### 14. Należności handlowe oraz pozostałe należności

Na dzień	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
<b>Aktywa finansowe (MSSF 9):</b>		
Należności handlowe od podmiotów powiązanych (nota 36)	78 954,17	156 518,67
Należności handlowe od pozostałych podmiotów	850 726,76	754 667,82
minus: Odpis aktualizujący wartość należności handlowych	-212 364,35	-212 364,35
Należności handlowe, razem	717 316,58	698 822,14
Inne należności	19 852,61	20 534,60
<b>Należności finansowe, razem</b>	<b>737 169,19</b>	<b>719 356,74</b>
<b>Aktywa niefinansowe (poza MSSF 9):</b>		
Należności z tytułu podatków	385 410,10	430 199,44
Zaliczki na poczet dostaw i usług	2 710 358,43	2 760 087,26
<b>Należności niefinansowe, razem</b>	<b>3 095 768,53</b>	<b>3 190 286,70</b>
<b>Należności handlowe oraz pozostałe należności, razem</b>	<b>3 832 937,72</b>	<b>3 909 643,44</b>

Termin wymagalności wszystkich należności przypada przed upływem 12 miesięcy.

#### 15. 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	-
<b>Czynne rozliczenia międzyokresowe, razem</b>	<b>66 709,27</b>	<b>66 301,80</b>

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

#### 16. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Na dzień	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Środki pieniężne w kasie	10 256,40	8 756,58
Środki pieniężne na rachunkach bieżących	1 610 306,96	879 205,53
Krótkoterminowe depozyty bankowe	14 900 000,00	26 800 000,00
Środki pieniężne na mieszkaniowych rachunkach powierniczych	1 069 615,88	41 653,40
Środki pieniężne na rachunku VAT*	-	58 756,35
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, razem</b>	<b>17 590 179,24</b>	<b>27 788 371,86</b>

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

## 17. Kapitał podstawowy

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

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

	Liczba akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji	% posiadanych głosów
<b>Akcjonariusze Spółki na dzień 30 czerwca 2023 i na 31 grudnia 2022</b>			
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%
	<b>27 688 000</b>	<b>27 688 000,00</b>	<b>100,00%</b>

## 18. Zyski zatrzymane i dywidendy

### Zyski zatrzymane

Na dzień	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Zysk (strata) netto	-365 697,04	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
<b>Zyski zatrzymane, razem</b>	<b>168 492 463,94</b>	<b>168 858 160,98</b>

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

### Dywidendy

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

## 19. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
<b>Zobowiązania z tytułu kredytów</b>		
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
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>11 000 000,00</b>	<b>13 238 985,21</b>
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 Spółka:

- 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 Spółki 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)
<b>Kredyty</b>							
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	-	-	-	-
					<b>11 000 000,00</b>	<b>8 800 000,00</b>	<b>2 200 000,00</b>

#### 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)
<b>Kredyty</b>							
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
					<b>13 238 985,21</b>	<b>6 638 985,21</b>	<b>6 600 000,00</b>

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

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

## 20. Zobowiązania z tytułu leasingu

Na dzień	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
<b>Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu, z tytułu:</b>	<b>4 457 769,02</b>	<b>5 023 857,16</b>
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
<b>Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu, z tytułu:</b>	<b>1 160 793,90</b>	<b>1 182 730,83</b>
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
<b>Ogółem zobowiązania z tytułu leasingu, z tytułu:</b>	<b>5 618 562,92</b>	<b>6 206 587,99</b>
umów leasingu floty samochodowej	98 954,30	126 857,94
umów najmu lokali biurowych <sup>1)</sup>	316 867,83	333 260,40
wieczystego użytkowania nieruchomości <sup>2)</sup>	5 202 740,79	5 746 469,65

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> 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.

**21. Przedpłaty otrzymane**

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

Na dzień	30 czerwca 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
<b>Przedpłaty otrzymane, razem</b>	<b>2 458 845,95</b>	<b>979 373,06</b>

**22. 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 12 m-cy)	6 315 513,29	5 878 603,29
Długoterminowe zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych (pow. 12 m-cy)	4 384 192,46	4 852 172,16
<b>Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych, razem</b>	<b>10 699 705,75</b>	<b>10 730 775,45</b>

**23. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania**

Na dzień	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
<b>Zobowiązania finansowe (MSSF 9):</b>		
Zobowiązania handlowe z tytułu dostaw i usług	1 020 955,53	2 500 484,72
Inne zobowiązania finansowe	786 466,85	470 583,17
Rozliczenia międzyokresowe kosztów dostaw i usług	-	34 000,00
<b>Zobowiązania finansowe, razem</b>	<b>1 807 422,38</b>	<b>3 005 067,89</b>
<b>Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):</b>		
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
<b>Zobowiązania niefinansowe, razem</b>	<b>1 010 768,40</b>	<b>2 204 515,42</b>
<b>Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania, razem</b>	<b>2 818 190,78</b>	<b>5 209 583,31</b>

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

**24. Przychody ze sprzedaży**

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2023	30 czerwca 2022
<b>Przychody ze sprzedaży produktów i usług:</b>		
Sprzedaż nieruchomości	2 208 272,55	151 109 050,29
Usługi zarządzania nieruchomościami	1 313 476,96	1 235 213,10
Usługi inżynierskie, obsługa i realizacja projektów inwestycyjnych	24 000,00	62 879,25
Usługi księgowe, administracyjne i marketingowe	155 000,00	155 000,00
Wynajem nieruchomości inwestycyjnych	3 751 802,42	3 405 502,95
Pozostałe usługi, materiały	91 542,99	38 447,75
	<b>7 544 094,92</b>	<b>156 006 093,34</b>
<b>Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów:</b>		
Sprzedaż nieruchomości gruntowych	7 001 430,00	-
<b>Przychody netto ze sprzedaży krajowej, razem</b>	<b>14 545 524,92</b>	<b>156 006 093,34</b>

**25. 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	2 071 054,90	2 406 500,04
Roboty budowlane	11 950 005,13	784 907,87
Inne usługi obce	2 609 162,03	2 598 570,55
Podatki i opłaty	1 141 917,21	1 135 172,25
Koszty świadczeń pracowniczych (nota 26)	3 728 016,71	4 346 791,03
Koszty reklamy	223 734,28	104 039,06
Koszty finansowania zewnętrznego zapasów	553 755,06	364 755,41
Pozostałe koszty rodzajowe	100 932,82	88 284,59
	<b>22 473 575,89</b>	<b>11 947 832,12</b>
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	-12 990 624,46	104 709 872,48
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	-	-280 761,67
Wartość sprzedanych towarów i materiałów *	5 795 108,00	-
<b>Łączne koszty podstawowej działalności operacyjnej</b>	<b>15 278 059,43</b>	<b>116 376 942,93</b>
Koszt własny sprzedaży	10 028 347,49	110 298 867,38
Koszty sprzedaży i marketingu	1 318 549,08	1 573 581,53
Koszty ogólnego zarządu	3 931 162,86	4 504 494,02

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

**26. 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
	<b>3 728 016,71</b>	<b>4 346 791,03</b>

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).

**27. Pozostałe przychody i pozostałe koszty operacyjne**

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2023	30 czerwca 2022
<b>Pozostałe przychody operacyjne:</b>		
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
	<b>8 349,82</b>	<b>148 680,63</b>
<b>Pozostałe koszty operacyjne:</b>		
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)	-30,31	-32,52
	<b>-4 978,25</b>	<b>-60 121,00</b>
<b>Pozostałe przychody operacyjne, netto</b>	<b>3 371,57</b>	<b>88 559,63</b>

**28. Przychody finansowe**

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2023	30 czerwca 2022
Odsetki bankowe od depozytów krótkoterminowych	645 495,50	443 069,18
Odsetki od udzielonych pożyczek, od jednostek powiązanych (nota 36)	160 147,29	72 929,52
Odsetki od pozostałych aktywów finansowych (obligacji)	166 484,46	-
Pozostałe odsetki	37,75	271 162,01
<b>Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem</b>	<b>972 165,00</b>	<b>787 160,71</b>

**29. Koszty finansowe**

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2023	30 czerwca 2022
Odsetki od obligacji	-	-65 100,00
Odsetki od kredytu bankowego	-514 769,85	-591 043,72
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
<b>Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem</b>	<b>-1 181 577,57</b>	<b>-1 195 830,06</b>
Pomniejszone o skapitalizowane koszty finansowania aktywów	514 769,85	656 143,72
Koszty odsetkowe ujęte w rachunku zysków i strat	<b>-666 807,72</b>	<b>-539 686,34</b>
<b>Inne koszty finansowe:</b>		
Inne pozostałe koszty finansowe	-7 000,00	-28 125,00
<b>Koszty finansowe, razem</b>	<b>-673 807,72</b>	<b>-567 811,34</b>

**30. Podatek dochodowy****30.1. 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
<b>Ujęte w zysku lub stracie:</b>		
Podatek bieżący od dochodów roku obrotowego	-	-7 831 233,00
Podatek odroczony wynikający z różnic przejściowych	65 108,62	207 089,67
<b>Podatek dochodowy (przychód podatkowy „+” / obciążenie podatkowe „-“)</b>	<b>65 108,62</b>	<b>-7 624 143,33</b>

**30.2. Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej**

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

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2023	30 czerwca 2022
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-430 805,66	39 937 059,41
Podatek wyliczony od zysku przed opodatkowaniem, według stawki 19%	81 853,08	-7 588 041,29
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	-16 744,46	-36 475,23
Dochody nie podlegające opodatkowaniu, odliczenia od dochodu	-	373,19
<b>Podatek dochodowy według efektywnej stopy podatkowej</b>	<b>65 108,62</b>	<b>-7 624 143,33</b>
Efektywna stopa podatkowa	15,11%	19,09%

**31. Zysk na jedną akcję**

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

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2023	30 czerwca 2022
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy Spółki	-365 697,04	32 312 916,08
Liczba akcji (w szt.)	27 688 000	27 688 000
<b>Zysk (strata) na jedną akcję (w zł)</b>	<b>-0,01</b>	<b>1,17</b>
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	-0,01	1,17

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

**32. Informacje dotyczące przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej**

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

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2023	30 czerwca 2022
Bilansowa zmiana stanu zapasów	-6 805 035,78	104 791 030,13
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
	<b>-6 634 994,79</b>	<b>104 944 197,64</b>

**33. Instrumenty finansowe**

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

Aktywa, pozycje bilansowe	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Aktywa poza zakresem MSSF 9	Razem
<b>Na dzień 30 czerwca 2023:</b>			
Pożyczki udzielone	23 260 000,00	-	23 260 000,00
Należności handlowe oraz pozostałe należności	737 169,19	3 095 768,53	3 832 937,72
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17 590 179,24	-	17 590 179,24
	<b>41 587 348,43</b>	<b>3 095 768,53</b>	<b>44 683 116,96</b>
<b>Na dzień 31 grudnia 2022:</b>			
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
	<b>52 285 803,14</b>	<b>3 190 286,70</b>	<b>55 476 089,84</b>

Według oceny Spółki 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 skróconym sprawozdaniu z sytuacji finansowej Spółka klasyfikuje do kategorii instrumentów finansowych „Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu”.

Zobowiązania, pozycje bilansowe	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania poza zakresem MSSF 9	Razem
<b>Na dzień 30 czerwca 2023:</b>			
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	10 699 705,75	-	10 699 705,75
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	1 807 422,38	1 010 768,40	2 818 190,78
	<b>23 507 128,13</b>	<b>6 629 331,32</b>	<b>30 136 459,45</b>
<b>Na dzień 31 grudnia 2022:</b>			
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	10 730 775,45	-	10 730 775,45
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	3 005 067,89	2 204 515,42	5 209 583,31
	<b>26 974 828,55</b>	<b>8 411 103,41</b>	<b>35 385 931,96</b>

Według oceny Spółki 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.

### 34. Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych

Główne instrumenty finansowe wykorzystywane przez Spółkę to obligacje, kredyty, umowy leasingu z opcją zakupu, udzielone pożyczki, środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe oraz pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe. Spółka posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności handlowe, zobowiązania handlowe, zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności. Zasadą stosowaną przez Spółkę obecnie i przez cały okres objęty skróconym sprawozdaniem jest nieprowadzenie obrotu instrumentami finansowymi. Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki obejmują ryzyko rynkowe, ryzyko kredytowe oraz ryzyko związane z płynnością. Poprzez odpowiednie zarządzanie ryzykiem finansowym Spółka stara się minimalizować potencjalnie niekorzystne wpływy rynków finansowych na wyniki Spółki.

Zarządzanie ryzykiem finansowym w Spółce pozostaje w gestii Zarządu i Dyrektora Finansowego, który realizuje politykę zatwierdzoną przez Zarząd. Dyrektor Finansowy identyfikuje i ocenia zagrożenia finansowe. Zarząd ustala ogólne zasady zarządzania ryzykiem oraz politykę dotyczącą konkretnych dziedzin, takich jak ryzyko płynności, ryzyko zmiany stopy procentowej, ryzyko kredytowe oraz inwestowanie nadwyżek płynności.

#### 34.1. Ryzyko rynkowe

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

##### Ryzyko stopy procentowej

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

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

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

### Ryzyko walutowe

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

### 34.2. Ryzyko kredytowe

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

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

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

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

Na dzień	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Pożyczki udzielone	23 260 000,00	4 850 000,00
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe (obligacje)	-	18 928 074,54
Należności handlowe oraz pozostałe należności	737 169,19	719 356,74
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17 590 179,24	27 788 371,86
	<b>41 587 348,43</b>	<b>52 285 803,14</b>

### 34.3. Ryzyko płynności

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

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

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

Zapotrzebowanie na środki pieniężne w zakresie obsługi zobowiązań krótkoterminowych porównywane jest z saldem inwestycji krótkoterminowych (np. depozytów bankowych) i poziomem środków finansowych możliwych do pozyskania z dostępnych źródeł w postaci np. kredytów bankowych, emisji dłużnych papierów wartościowych. Wydatki związane z produkcją budowlaną oraz wpływy od klientów są realizowane na podstawie ustalonych umownie harmonogramów. Istnieje ryzyko nieterminowego w stosunku do harmonogramu otrzymania należności od klientów, w związku z czym wpływy ze sprzedaży każdego z mieszkań są monitorowane indywidualnie. W razie opóźnień wysyłane są monity wzywające do zapłaty. Klient otrzymuje mieszkanie po zapłacie całości ceny.

### 35. 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 skróconym 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	32 595 305,40	36 365 305,02
minus: środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-17 590 179,24	-27 788 371,86
Zadłużenie netto	15 005 126,16	8 576 933,16
Kapitał własny ogółem	196 180 463,94	196 546 160,98
<b>Kapitał ogółem</b>	<b>211 185 590,10</b>	<b>205 123 094,14</b>
Wskaźnik zadłużenia	7,11%	4 %

### 36. Transakcje z podmiotami powiązanymi

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku, na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku 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, zakupy usług, korzystanie ze znaku towarowego. Transakcje z podmiotami powiązanymi w zakresie działalności finansowej obejmują udzielenie pożyczki. Szczegółowe informacje o transakcjach zawartych z jednostkami powiązanymi przedstawiają poniższe tabele.

Transakcje sprzedaży	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	30 czerwca 2023	30 czerwca 2022	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Jednostki zależne	7 191 208,13	187 806,80	78 954,17	156 518,67
Wspólne przedsięwzięcie	-	35 142,00	-	-

Transakcje zakupu	Koszty (aktywa)		Zobowiązania	
	30 czerwca 2023	30 czerwca 2022	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Jednostki zależne	7 200,00	7 200,00	1 476,00	-

Pożyczki udzielone	Przychody finansowe		Aktywa finansowe	
	30 czerwca 2023	30 czerwca 2022	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Jednostki zależne	160 147,29	-	23 260 000,00	4 850 000,00
Wspólne przedsięwzięcie	-	72 929,52	-	-



Warunki pożyczek udzielonych podmiotom powiązanim przedstawiają się następująco:

Pożyczkobiorca	Oprocentowanie	Data udzielenia	Termin zwrotu	Kwota pożyczki (wartość nominalna)	Odsetki naliczone	Kwota pożyczki (wartość bilansowa)
<b>Na dzień 30 czerwca 2023</b>						
Karpacka Invest Sp. z o.o.	WIBOR 3M +marża	29.03.2023	31.12.2023	350 000,00	-	350 000,00
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
BDH Development spółka z o.o.	WIBOR 3M +marża	30.03.2023	31.12.2023	5 000 000,00	-	5 000 000,00
BDH Development spółka z o.o.	WIBOR 3M +marża	28.06.2023	31.12.2023	4 000 000,00	-	4 000 000,00
Kaczeńcowa Invest Sp. z o.o.	WIBOR 3M +marża	11.04.2023	31.12.2027	9 060 000,00	-	9 060 000,00
				<b>23 260 000,00</b>	-	<b>23 260 000,00</b>
<b>Na dzień 31 grudnia 2022</b>						
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
				<b>4 850 000,00</b>	-	<b>4 850 000,00</b>

#### Wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego

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

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 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
<b>Wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego, razem</b>	<b>1 067 994,00</b>	<b>969 850,00</b>

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

### 37. Pozycje warunkowe

#### Zobowiązania warunkowe

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.

### 38. Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

#### Uruchomienie kredytu bankowego

W trzecim i czwartym kwartale 2023 roku Spółka 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 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

3 listopada 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.

5 grudnia 2023 roku w ramach Programu Emisji Spółka 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 sporządzenia przez Spółkę 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 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. 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	
Tomasz Malewski	Wiceprezes Zarządu	

### Podpis osoby odpowiedzialnej za sporządzenie skróconego sprawozdania finansowego:

Imię i nazwisko	Podpis
Iwona Skoczylas	