



art.Locum S.A.

Skrócone sprawozdanie finansowe

według Międzynarodowych Standardów

Sprawozdawczości Finansowej

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku

Łódź, dnia 1 września 2025 roku

Spis treści skróconego sprawozdania finansowego

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

Noty przedstawione na stronach 6-24 stanowią integralną część niniejszego skróconego sprawozdania finansowego.

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 powiązanymi.....	22
34. Pozycje warunkowe	23
35. Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego	23

Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień 31 grudnia	Nota	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
AKTYWA			
<i>Aktywa trwałe</i>			
Rzeczowe aktywa trwałe	7.1.	3 526 725,08	1 889 058,23
<i>w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania</i>		1 319 655,43	1 415 453,52
Nieruchomości inwestycyjne	8	40 576 137,32	40 740 890,00
<i>w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania</i>		1 578 834,00	1 625 890,00
Wartości niematerialne	7.2.	1 814,55	2 721,75
Inwestycje w jednostkach zależnych	9	26 816 074,92	26 816 074,92
Pożyczki udzielone	10	9 200 000,00	9 000 000,00
		80 120 751,87	78 448 744,90
<i>Aktywa obrotowe</i>			
Zapasy	11	168 321 560,38	182 808 916,20
<i>w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania</i>		2 523 216,18	2 980 592,71
Należności handlowe oraz pozostałe należności	12	11 013 859,09	2 927 143,48
Rozliczenia międzyokresowe		87 093,07	172 739,86
Pożyczki udzielone	10	7 354 745,42	9 500 000,00
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		293 747,00	284 913,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	36 002 644,06	49 913 702,18
		223 073 649,02	245 607 414,72
AKTYWA RAZEM		303 194 400,89	324 056 159,62
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy	14	27 688 000,00	27 688 000,00
Zyski zatrzymane	15	198 578 854,43	185 967 941,26
<i>w tym zyski z lat ubiegłych</i>		181 814 741,26	178 051 895,77
<i>w tym zysk netto</i>		16 764 113,17	7 916 045,49
Kapitał własny razem		226 266 854,43	213 655 941,26
ZOBOWIĄZANIA			
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>			
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	16.2.	40 272 679,40	40 291 880,01
Zobowiązania z tytułu leasingu	17	4 550 536,78	4 879 384,16
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	19	3 956 209,79	4 010 173,06
Rezerwa na świadczenia emerytalne		141 300,00	142 700,00
Pozostałe rezerwy		672 802,14	505 063,89
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		3 345 895,03	3 074 249,00
		52 939 423,14	52 903 450,12
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>			
Zobowiązania z tytułu leasingu	17	1 480 771,95	1 297 924,22
Przedpłaty otrzymane	18	6 800 966,67	45 450 073,61
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	19	1 305 693,31	3 761 553,71
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	20	12 650 535,06	5 214 280,24
Rezerwa na świadczenia emerytalne		81 800,00	80 400,00
Pozostałe rezerwy		1 668 356,33	1 692 536,46
		23 988 123,32	57 496 768,24
Zobowiązania razem		76 927 546,46	110 400 218,36
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		303 194 400,89	324 056 159,62

Skrócony rachunek zysków i strat

Okres od 1 stycznia do	Nota	30 czerwca 2025	30 czerwca 2024
Działalność kontynuowana:			
Przychody ze sprzedaży	21	72 879 149,09	34 232 119,19
Koszt własny sprzedaży	22	-53 886 930,38	-22 559 948,82
Zysk brutto ze sprzedaży		18 992 218,71	11 672 170,37
Koszty sprzedaży i marketingu	22	-1 986 813,75	-1 764 134,39
Koszty ogólnego zarządu	22	-4 019 713,81	-4 276 035,09
Pozostałe przychody operacyjne, netto	24	140 938,59	-
Pozostałe koszty operacyjne, netto	24	-	-17 319,45
Zysk operacyjny		13 126 629,74	5 614 681,44
Przychody finansowe	25	7 715 551,56	4 410 128,11
Koszty finansowe	26	-1 529 809,10	-714 833,22
Zysk przed opodatkowaniem		19 312 372,20	9 309 976,33
Podatek dochodowy	27	-2 548 259,03	-1 229 462,70
Zysk netto		16 764 113,17	8 080 513,63
Zysk przypadający na jedną akcję	28	0,61	0,29

Skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2025	30 czerwca 2024
Zysk netto	16 764 113,17	8 080 513,63
Inne całkowite dochody netto	-	-
Całkowite dochody netto	16 764 113,17	8 080 513,63

Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Nota	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Na dzień 1 stycznia 2025		27 688 000,00	185 967 941,26	213 655 941,26
Zysk netto	28	-	16 764 113,17	16 764 113,17
Inne całkowite dochody netto		-	-	-
Dywidenda należna akcjonariuszom	15	-	-4 153 200,00	-4 153 200,00
Na dzień 30 czerwca 2025		27 688 000,00	198 578 854,43	226 266 854,43
Na dzień 1 stycznia 2024		27 688 000,00	178 197 891,72	205 885 891,72
Zysk netto	28	-	8 080 513,63	8 080 513,63
Inne całkowite dochody netto		-	-	-
Podział Spółki (zmniejszenie kapitału zapasowego)			-145 995,95	-145 995,95
Na dzień 30 czerwca 2024		27 688 000,00	186 132 409,40	213 820 409,40

Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Okres od 1 stycznia do	Nota	30 czerwca 2025	30 czerwca 2024
Zysk przed opodatkowaniem:		19 312 372,20	9 309 976,33
Korekty:			
- Amortyzacja	22	69 365,25	82 575,33
- Umorzenie aktywów z tytułu prawa do użytkowania (MSSF 16)		759 457,20	818 597,02
- Wartość netto zlikwidowanych środków trwałych		23 516,79	-
- Wynik ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		-36 991,87	-
- Przychody finansowe	25	-7 715 551,56	-4 410 128,11
- Koszty finansowe	26	1 529 809,10	714 833,22
- Inne korekty		-14 500,00	2 784 128,79
Zmiany stanu kapitału obrotowego:			
- Zapasy	29	13 906 578,11	-1 302 083,18
- Należności handlowe oraz pozostałe należności		-2 086 715,61	-1 629 902,02
- Rozliczenia międzyokresowe czynne		85 646,79	104 479,41
- Przedpłaty otrzymane		-38 649 106,94	2 155 070,26
- Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych		-2 509 823,67	471 012,09
- Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		3 283 054,82	-4 394 948,96
- Rezerwy		143 558,12	142 425,69
Odsetki zapłacone		-2 577 909,10	-1 813 983,14
Podatek dochodowy zapłacony		-2 285 447,00	-478 078,00
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		-16 762 687,37	2 553 974,73
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		36 991,87	-
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	6.1	-	-4 713,82
Nabycie wartości niematerialnych	6.2	-	-3 629,00
Pożyczki udzielone	10	-700 000,00	-400 000,00
Spłata pożyczek udzielonych	10	3 000 000,00	2 000 000,00
Odsetki otrzymane		1 326 936,59	813 543,13
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		3 663 928,46	2 405 200,31
Otrzymane kredyty		-	12 517 748,38
Spłata kredytów		-	-8 680 559,64
Płatności z tytułu kosztów kredytów		-	-56 500,00
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu		-812 299,21	-897 133,09
Przekazanie środków pieniężnych do spółki Nowo Zawijanej		-	-144 029,47
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		-812 299,21	2 739 526,18
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		-13 911 058,12	7 698 701,22
Środki pieniężne na początek okresu		49 913 702,18	22 069 366,79
Środki pieniężne na koniec okresu	13	36 002 644,06	29 768 068,01
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		3 010 192,31	3 201 777,46

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające**1. Informacje ogólne**

art.Locum S.A. z siedzibą w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 173 („Spółka”) jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS 0000291818**.

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

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

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

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

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

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

W stosunku do Spółki nie występuje jednostka dominująca, a wszystkie akcje art.Locum S.A. są w posiadaniu osób fizycznych (nota 14).

Spółka jest 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 2025 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku i dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2024 roku.

2. Podstawa sporządzenia skróconego sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone sprawozdanie finansowe art.Locum S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 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 2024 sporządzonym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, zatwierdzonym przez Zarząd art.Locum S.A. w dniu 15 kwietnia 2025 roku.

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

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga użycia określonych szacunków księgowych. Wymaga również od Zarządu stosowania własnego osądu przy stosowaniu przyjętych przez Spółkę zasad rachunkowości.

Zagadnienia, w odniesieniu do których wymagana jest większa doza osądu, zagadnienia bardziej złożone lub takie, przy których założenia i szacunki są znaczące z punktu widzenia sprawozdania finansowego, ujawnione są w notcie 4.

Prezentowane w niniejszym skróconym sprawozdaniu finansowym art.Locum S.A. dane za okresy 6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2025 roku oraz 30 czerwca 2024 roku nie były badane przez biegłego rewidenta natomiast dane na dzień 31 grudnia 2024 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 2025 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 2024, z wyjątkiem nowych lub zmienionych standardów i interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2025 roku (nota 3.1).

3.1. Nowe standardy, interpretacje i poprawki do opublikowanych standardów

Standardy i interpretacje, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską

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

Standardy i interpretacje	Opis zmian	Początek okresu obowiązywania
Zmiany do MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych – Brak wymienialności	Zmiany wprowadzają wymóg ujawnienia informacji pozwalającej na zrozumienie przez użytkowników sprawozdań finansowych skutków braku wymienialności walut oraz wyjaśniają w jaki sposób należy dokonać oceny wymienialności walut.	1 stycznia 2025 roku

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

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

Standardy i interpretacje	Opis zmian	Początek okresu obowiązywania
Zmiany MSSF 9, MSSF 7 - klasyfikacja i wycena instrumentów finansowych	Zmiany MSSF 9 i MSSF 7 dotyczą rozliczania zobowiązań finansowych przy użyciu elektronicznego systemu płatności oraz oceny charakterystyki umownych przepływów pieniężnych aktywów finansowych, w tym tych powiązanych z aspektami środowiskowymi, społecznymi i ładu korporacyjnego (ESG). Zmianie uległy również wymogi dotyczące ujawniania informacji na temat inwestycji w instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.	1 stycznia 2026 roku
Zmiany MSSF 9, MSSF 7 - kontrakty odnoszące się do energii elektrycznej zależnej od warunków naturalnych	Zmiany mają na celu zwiększenie spójności i przejrzystości sprawozdawczości w odniesieniu do instrumentów finansowych, w tym tych związanych z energią elektryczną, która jest zależna od czynników naturalnych (np. wiatr, słońce).	1 stycznia 2026 roku

Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej	Zmiany obejmują MSSF 1, MSSF 7 (wraz z wytycznymi implementacji), MSSF 9, MSSF 10 oraz MSR 7 i polegają na poprawie czytelności, dostępności i spójności z innymi standardami oraz wyeliminowaniu niejednoznaczności w wybranych paragrafach.	1 stycznia 2026 roku
--	---	----------------------

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

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

Standardy i interpretacje	Opis zmian	Początek okresu obowiązywania
MSSF 18 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych	MSSF 18 ma na celu poprawę sprawozdawczości finansowej poprzez wprowadzenie wymogu dodatkowych zdefiniowanych sum częściowych w rachunku zysków i strat, wprowadzenie wymogu ujawniania informacji na temat miar wyników zdefiniowanych przez kierownictwo oraz dodanie nowych zasad grupowania (agregacji i dezagregacji) informacji. MSSF 18 zastępuje MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych. Niezmienione wymogi MSR 1 zostały przeniesione do MSSF 18 i innych standardów.	1 stycznia 2027 roku
MSSF 19 Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji	MSSF 19 pozwala kwalifikującym się jednostkom zależnym na stosowanie MSSF z ograniczonymi ujawnieniami. Zastosowanie MSSF 19 ma na celu obniżenie kosztów sporządzania sprawozdań finansowych jednostek zależnych przy jednoczesnym zachowaniu użyteczności informacji dla użytkowników ich sprawozdań finansowych. Jednostka kwalifikuje się do zastosowania standardu, jeśli nie ponosi odpowiedzialności publicznej oraz jej jednostka dominująca najwyższego lub pośredniego szczebla sporządza skonsolidowane sprawozdania finansowe dostępne do użytku publicznego, które są zgodne z MSSF.	1 stycznia 2027 roku

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 nocy 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 2025	30 czerwca 2024
Budowa i sprzedaż nieruchomości	94,2%	83,9%
Wynajem nieruchomości inwestycyjnych	4,2%	10,7%
Usługi zarządzania, inżynierskie i administracyjno-księgowe	0,7%	5,1%
Pozostałe usługi, materiały	0,9%	0,3%
	100,0%	100,0%

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 2025					
Wartość bilansowa brutto	3 392 742,52	292 013,25	1 450 417,60	231 060,77	5 366 234,14
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-548 242,04	-286 082,93	-778 138,11	-227 045,98	-1 839 509,06
Wartość bilansowa netto	2 844 500,48	5 930,32	672 279,49	4 014,79	3 526 725,08
Na dzień 31 grudnia 2024					
Wartość bilansowa brutto	2 015 565,42	292 013,25	1 120 682,23	231 060,77	3 659 321,67
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-380 327,69	-282 326,09	-881 050,34	-226 559,32	-1 770 263,44
Wartość bilansowa netto	1 635 237,73	9 687,16	239 631,89	4 501,45	1 889 058,23

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku:

- Spółka nie poczyniła zobowiązań do dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych,
- składniki rzeczowych aktywów trwałych nie stanowiły zabezpieczenia spłaty zobowiązań Spółki,
- Spółka nie rozpoznała strat z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych,
- Spółka 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 2025	31 grudnia 2024
Wartość bilansowa netto na początek okresu	1 889 058,23	2 007 217,97
Zwiększenia (prawa najmu lokali biurowych)	58 810,30	1 484 814,91
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	507 072,98	4 713,82
Sprzedaż	-23 516,79	-605 428,89
Wydzielenie majątku (podział Spółki)	-	-1 966,48
Likwidacja rzeczowych aktywów trwałych	-	-408,64
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia)	1 318 366,80	-496 887,45
Amortyzacja	-68 458,05	-139 451,76
Umorzenie aktywów trwałych z tytułu prawa do użytkowania (MSSF 16)	-154 608,39	-363 545,25
Wartość bilansowa netto na koniec okresu	3 526 725,08	1 889 058,23

7.2. Wartości niematerialne

Pozycja obejmuje wartość oprogramowania komputerowego.

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Wartość bilansowa netto na początek okresu	2 721,75	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	3 629,00
Amortyzacja	-907,20	-907,25
Wartość bilansowa netto na koniec okresu, z tego:	1 814,55	2 721,75
Wartość bilansowa brutto	109 458,00	109 458,00
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-107 643,45	-106 736,25

8. Nieruchomości inwestycyjne

Spółka posiada następujące nieruchomości inwestycyjne:

Na dzień	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Nieruchomość inwestycyjna w Poznaniu przy ul. Wieruszowskiej	38 519 303,32	38 637 000,00
Aktywo z tytułu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości (leasing)	1 578 834,00	1 625 890,00
Lokal użytkowy w Łodzi przy ul. Rąbieńskiej	478 000,00	478 000,00
	40 576 137,32	40 740 890,00

Zmiany wartości bilansowej nieruchomości inwestycyjnych przedstawiają się następująco:

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Wartość bilansowa na początek okresu	40 740 890,00	41 095 000,00
Wycena aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości	-47 056,00	-700 110,00
Przeniesienie do zapasów	-117 696,68	-185 039,00
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	531 039,00
Wartość bilansowa na koniec roku	40 576 137,32	40 740 890,00
Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych na koniec okresu	40 576 137,32	40 740 890,00

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

9. Inwestycje w jednostkach zależnych

art.Locum S.A. jako jednostka dominująca sporządza skonsolidowane sprawozdania finansowe, w których obejmuje konsolidacją inwestycje w jednostkach zależnych stosując metodę konsolidacji pełnej. W niniejszym skróconym sprawozdaniu finansowym udziały w jednostkach zależnych wykazywane są według kosztu historycznego z uwzględnieniem utraty wartości.

Udział w prawach głosu na zgromadzeniu wspólników spółek zależnych posiadanych bezpośrednio przez art.Locum S.A. nie różni się od posiadanego udziału w kapitale zakładowym tych spółek.

Poniżej zaprezentowano podstawowe informacje dotyczące jednostek zależnych według stanu na dzień 30 czerwca 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku.

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

10. Pożyczki udzielone

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Stan na początek okresu	18 500 000,00	26 000 000,00
Pożyczki udzielone w trakcie okresu, podmiotom powiązanym (nota 33)	700 000,00	2 000 000,00
Odsetki naliczone	754 727,34	2 191 457,44
Spłata odsetek	-399 981,92	-2 191 457,44
Spłata udzielonych pożyczek	-3 000 000,00	-9 500 000,00
Pożyczki udzielone na koniec okresu	16 554 745,42	18 500 000,00
w tym:		
Kwota pożyczki (wartość nominalna)	16 200 000,00	18 500 000,00
Naliczone odsetki	354 745,42	-
Pożyczki z terminem wymagalności do 12 m-cy	7 354 745,42	9 500 000,00
Pożyczki z terminem wymagalności powyżej 12 m-cy	9 200 000,00	9 000 000,00

Wartość godziwa pożyczek ustalona przy użyciu efektywnej stopy procentowej, która wynosi 8,80% nie różni się istotnie od ich wartości bilansowej.

11. Zapasy

Na dzień	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Projekty inwestycyjne w przygotowywaniu, z tego:	87 417 478,77	82 779 677,14
Grunt	60 746 907,97	58 165 651,32
Poniesione koszty	24 997 495,53	22 565 912,04
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów (leasing)	1 673 075,27	2 048 113,78
Produkcja budowlana w toku, z tego:	67 547 572,30	59 785 716,24
Grunt	11 551 935,31	12 444 372,05
Poniesione koszty	55 145 496,08	46 408 865,26
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów (leasing)	850 140,91	932 478,93
Produkty gotowe i towary, z tego:	13 356 509,31	40 243 522,82
Produkty gotowe (po koszcie historycznym)	13 375 615,55	40 262 629,06
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-19 106,24	-19 106,24
Zapasy, razem	168 321 560,38	182 808 916,20
w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów (leasing)	2 523 216,18	2 980 592,71
Zapasy, których realizacji oczekuje się w ciągu 1 roku	23 876 075,09	39 289 323,64
Zapasy, których realizacji oczekuje się po upływie 1 roku	144 445 485,29	143 519 592,56

Zapasy będące w posiadaniu Spółki stanowią głównie nieruchomości gruntowe przeznaczone do zagospodarowania i sprzedaży w ramach prowadzonych inwestycji budownictwa mieszkaniowego, wartość nakładów poniesionych na produkcję budowlaną w toku oraz gotowe lokale mieszkalne i użytkowe przeznaczone do sprzedaży. Ponadto, zgodnie z MSSF 16 „Leasing” Spółka zalicza do zapasów aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 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.

12. Należności handlowe oraz pozostałe należności

Na dzień	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Aktywa finansowe (MSSF 9):		
Należności handlowe od podmiotów powiązanych (nota 33)	1 913 905,47	33 891,10
Należności handlowe od pozostałych podmiotów	850 668,48	799 287,13
minus: Odpis aktualizujący wartość należności handlowych	-412 390,64	-412 390,64
Należności handlowe, razem	2 352 183,31	420 787,59
Inne należności	34 865,74	34 271,39
Należności finansowe, razem	2 387 049,05	455 058,98
Aktywa niefinansowe (poza MSSF 9):		
Należna dywidenda od jednostki zależnej	6 000 000,00	-
Należności z tytułu podatków	581 280,04	1 139 377,83
Zaliczki na poczet dostaw i usług	2 045 530,00	1 332 706,67
Należności niefinansowe, razem	8 626 810,04	2 472 084,50
Należności handlowe oraz pozostałe należności, razem	11 013 859,09	2 927 143,48

Termin wymagalności wszystkich należności przypada przed upływem 12 miesięcy.

13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Na dzień	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Środki pieniężne w kasie	8 814,22	10 097,11
Środki pieniężne na rachunkach bieżących	433 637,53	890 896,55
Krótkoterminowe depozyty bankowe	32 550 000,00	46 052 678,08
Środki pieniężne na mieszkaniowych rachunkach powierniczych	2 966 715,76	2 916 553,89
Środki pieniężne na rachunku VAT	43 476,55	43 476,55
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, razem	36 002 644,06	49 913 702,18

14. Kapitał podstawowy

Zarejestrowany kapitał zakładowy Spółki wynosi 27.688.000 zł i dzieli się na 27.688.000 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 1 zł każda. Wszystkie akcje Spółki są w pełni opłacone. Poniższa tabela przedstawia akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% kapitału zakładowego i ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu art.Locum S.A. na dzień 30 czerwca 2025 roku i na dzień 31 grudnia 2024 roku.

	Liczba akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji	% posiadanych głosów
Akcyonariusze Spółki na dzień 30 czerwca 2025 i na 31 grudnia 2024			
Dorota Jarodzka-Śródka	11 073 500	11 073 500,00	39,995%
Rafał Jarodzki	11 073 500	11 073 500,00	39,995%
Krzysztof Suskiewicz	5 541 000	5 541 000,00	20,01%
	27 688 000	27 688 000,00	100,00%

15. Zyski zatrzymane i dywidendy**Zyski zatrzymane**

Na dzień	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Zysk (strata) netto	16 764 113,17	7 916 045,49
Wynik finansowy z lat ubiegłych, w tym:	181 814 741,26	178 051 895,77
- Kapitał rezerwowy przeznaczony na wypłatę dywidend	94 007 290,93	90 244 445,44
- Kapitał zapasowy dostępny do dystrybucji na rzecz akcjonariuszy	78 578 117,00	78 578 117,00
- Kapitał zapasowy niepodlegający podziałowi ¹⁾	9 229 333,33	9 229 333,33
Zyski zatrzymane, razem	198 578 854,43	185 967 941,26

¹⁾ Kapitał zapasowy tworzony ustawowo w wysokości 8% zysku netto za rok obrotowy aż do czasu, gdy osiągnie poziom jednej trzeciej kapitału akcyjnego Spółki.

Dywidendy

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

Wypłata dywidendy nastąpi w III kwartale 2025 roku.

16. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne**16.1. Kredyty****Zobowiązania finansowe z tytułu kredytów**

Na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółka nie posiadała zobowiązań finansowych z tytułu kredytów.

Aktywne umowy kredytowe

W okresie sprawozdawczym 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku Spółka posiadała umowę kredytu inwestorskiego zawartą z bankiem PKO PB S.A. z siedzibą w Warszawie w celu finansowania i refinansowania kosztów związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego „ATRIUM” w Łodzi, ul. Pogonowskiego.

Kredyt został udzielony w kwocie 45.000.000,00 zł.

Oprocentowanie kredytu ustalane będzie w oparciu o wskaźnik referencyjny WIBOR 1M powiększony o marżę 2,40 p.p.

Koniec okresu kredytowania przypada na dzień 30 maja 2027 roku.

Do dnia 30 czerwca 2025 roku kredyt nie został uruchomiony i poniższe zabezpieczenia wynikające z umowy kredytowej nie zostały ustanowione:

1. hipoteka umowna łączna do sumy 67.500.000 zł ustanowiona na przysługującym prawie własności Nieruchomości objętych Inwestycją;
2. przelew wierzytelności pieniężnych z umowy zabezpieczenia Inwestycji od wszelkich ryzyk budowlanych;
3. zastawy finansowe i rejestrowe do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 67.500.000 zł;
4. zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 67.500.000 zł ustanowiony na autorskich prawach majątkowych do dokumentacji projektowej Inwestycji;
5. przelew wierzytelności pieniężnych z zawartych umów przedwstępnych generujących przychody z Inwestycji, z wyłączeniem umów deweloperskich;
6. przelew wierzytelności pieniężnych i praw z Umów z Wykonawcami o najwyższych wartościach, których łączna wartość robót stanowić będzie nie mniej niż 50,00% ogólnej wartości zakontraktowanych robót.

16.2. Zobowiązania z tytułu emisji obligacji

Obligacje art.Locum S.A. są notowane w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Podstawowe warunki emisji obligacji prezentuje poniższa tabela:

Obligacje wyemitowane przez art.Locum S.A.	Wartość nominalna emisji	Termin wykupu	Oprocentowanie	Efektywna stopa procentowa	wartość bilansowa
Na dzień 30 czerwca 2025:					
obligacje 3 letnie, seria A, oznaczenie GPW ASO: ARL1226	20 000 000,00	11.12.2026	zmiennie WIBOR 3M +marża ⁽¹⁾	11,67%	19 753 873,87
obligacje 3 letnie, seria B, oznaczenie GPW ASO: ARL1227	21 000 000,00	12.12.2027	zmiennie WIBOR 3M +marża ⁽²⁾	10,48%	20 518 805,53
	41 000 000,00				40 272 679,40

⁽¹⁾ Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 3M powiększona o marżę, która wynosi 4,8%.

⁽²⁾ Nominalna stopa procentowa oparta o WIBOR 3M powiększona o marżę, która wynosi 4,25%.

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

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

Zmiana stanu zobowiązań z tytułu emisji obligacji przedstawia się następująco:

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji		
Na początek okresu	40 291 880,01	19 647 285,61
Wpływy z emisji obligacji netto	-	20 474 532,83
Odsetki naliczone od obligacji	2 100 329,39	2 299 382,06
Odsetki zapłacone	-2 119 530,00	-2 129 400,00
Wartość bilansowa wyemitowanych obligacji	40 272 679,40	40 291 880,01
Zobowiązanie krótkoterminowe (do 12 m-cy)	-	-
Zobowiązanie długoterminowe (powyżej 12 m-cy)	40 272 679,40	40 291 880,01
Wartość godziwa	40 272 679,40	40 291 880,01

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

17. Zobowiązania z tytułu leasingu

Na dzień	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu, z tytułu:	4 550 536,78	4 879 384,16
umów leasingu floty samochodowej	423 852,68	96 660,48
umów najmu lokali biurowych	989 026,96	1 111 800,48
wieczystego użytkowania nieruchomości	3 137 657,14	3 670 923,20
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu, z tytułu:	1 480 771,95	1 297 924,22
umów leasingu floty samochodowej	185 750,44	58 711,67
umów najmu lokali biurowych	330 628,47	303 653,04
wieczystego użytkowania nieruchomości	964 393,04	935 559,51
Ogółem zobowiązania z tytułu leasingu, z tytułu:	6 031 308,73	6 177 308,38
umów leasingu floty samochodowej	609 603,12	155 372,15
umów najmu lokali biurowych ¹⁾	1 319 655,43	1 415 453,52
wieczystego użytkowania nieruchomości ²⁾	4 102 050,18	4 606 482,71

- ¹⁾ Zobowiązania leasingowe z tytułu prawa użytkowania lokali biurowych wyceniono z uwzględnieniem okresu określonego w umowach najmu zawartych na czas oznaczony lub z uwzględnieniem okresu wypowiedzenia w przypadku umów najmu zawartych na czas nieoznaczony.
- ²⁾ Zobowiązania leasingowe z tytułu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości, na których Spółka realizuje inwestycje deweloperskie wyceniono na podstawie zdyskontowanych przyszłych płatności w okresie 20 lat liczonych od planowanego dnia oddania inwestycji do użytkowania.

18. 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 2025	31 grudnia 2024
Przedpłaty przypadające do rozliczenia w ciągu 12 m-cy	6 260 226,67	45 450 073,61
Przedpłaty przypadające do rozliczenia po upływie 12 m-cy	540 740,00	-
Przedpłaty otrzymane, razem	6 800 966,67	45 450 073,61

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 2025	31 grudnia 2024
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych (do 12 m-cy)	1 305 693,31	3 761 553,71
Długoterminowe zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych (pow. 12 m-cy)	3 956 209,79	4 010 173,06
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych, razem	5 261 903,10	7 771 726,77

20. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Na dzień	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Zobowiązania finansowe (MSSF 9):		
Zobowiązania handlowe z tytułu dostaw i usług	6 763 143,70	2 362 624,35
Inne zobowiązania finansowe	425 576,92	595 204,55
Rozliczenia międzyokresowe kosztów dostaw i usług	-	43 000,00
Zobowiązania finansowe, razem	7 188 720,62	3 000 828,90
Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):		
Zobowiązanie wobec akcjonariuszy z tytułu dywidendy	4 153 200,00	-
Zobowiązania z tytułu podatku VAT	129 900,77	-
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych i innych podatków	604 181,21	261 003,38
Rozliczenia międzyokresowe kosztów świadczeń pracowniczych	349 334,50	1 727 250,00
Inne zobowiązania niefinansowe	225 197,96	225 197,96
Zobowiązania niefinansowe, razem	5 461 814,44	2 213 451,34
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania, razem	12 650 535,06	5 214 280,24

Zobowiązania handlowe są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach 14 dniowych lub 30 dniowych.

Termin uregulowania wszystkich zobowiązań handlowych przypada przed upływem 12 miesięcy.

21. Przychody ze sprzedaży

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2025	30 czerwca 2024
Przychody ze sprzedaży produktów i usług:		
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	67 020 695,41	28 724 669,14
Przychody ze sprzedaży robót budowlano-montażowych	1 623 759,61	-
Przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych	3 057 401,09	3 678 356,12
Przychody z usług zarządzania nieruchomościami	-	794 448,43
Przychody z usług inżynierskich, realizacji i obsługi projektów inwestycyjnych	223 455,70	703 223,56
Przychody z usług księgowych i administracyjnych	320 000,00	254 133,33
Przychody ze sprzedaży innych usług, materiałów	633 837,28	77 288,61
	72 879 149,09	34 232 119,19

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

22. Koszty według rodzaju

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2025	30 czerwca 2024
Amortyzacja	69 365,25	82 575,33
Zużycie materiałów i energii	1 302 252,61	1 454 482,44
Grunty przeklasyfikowane do produkcji w toku	-	2 033 943,06
Roboty budowlane	33 401 901,13	8 652 610,37
Inne usługi obce	3 003 479,25	13 825 355,69
Podatki i opłaty	1 155 279,72	1 297 721,87
Koszty świadczeń pracowniczych (nota 23)	3 953 247,69	3 937 761,48
Koszty reklamy	416 607,35	212 398,91
Koszty finansowania zewnętrznego zapasów	1 077 268,94	1 286 774,65
Pozostałe koszty rodzajowe	255 853,41	260 835,42
	44 635 255,35	33 044 459,22
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	16 431 190,36	-4 734 117,02
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	-1 318 366,80	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	145 379,03	289 776,10
Łączne koszty podstawowej działalności operacyjnej	59 893 457,94	28 600 118,30
Koszt własny sprzedaży	53 886 930,38	22 559 948,82
Koszty sprzedaży i marketingu	1 986 813,75	1 764 134,39
Koszty ogólnego zarządu	4 019 713,81	4 276 035,09

23. Koszty świadczeń pracowniczych

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2025	30 czerwca 2024
Wynagrodzenia	3 226 686,36	3 269 478,54
Ubezpieczenia społeczne	622 230,33	562 283,00
Pozostałe świadczenia pracownicze	104 331,00	105 999,94
	3 953 247,69	3 937 761,48

Pozycja wynagrodzenia obejmuje łączne koszty wynagrodzeń z tytułu umów o pracę oraz umów cywilnoprawnych.

Przeciętna liczba zatrudnionych w Spółce wyniosła w okresie sprawozdawczym od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku 42 etaty (od 1 stycznia do 30 czerwca 2024: 47 etatów).

24. Pozostałe przychody i pozostałe koszty operacyjne

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2025	30 czerwca 2024
Pozostałe przychody operacyjne:		
Zysk ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	36 991,87	-
Otrzymane odszkodowania i kary umowne	47 717,83	8 085,85
Otrzymane zwroty kosztów poniesionych w poprzednich okresach	10 956,60	-
Przychody z tytułu rozliczeń z klientami	42 972,88	3 000,00
Przychody z tytułu rozliczeń z dostawcami robót i usług	61 000,00	-
Pozostałe przychody operacyjne (zagregowane pozycje nieistotne)	14 466,34	2 493,00
Przychody z refaktur	259 745,95	30 915,60
	473 851,47	44 494,45
Pozostałe koszty operacyjne:		
Szkody majątkowe, wartość zlikwidowanych rzeczowych aktywów trwałych	-56 970,77	-18 668,30
Koszty z tytułu rozliczeń z klientami	-16 196,16	-12 230,00
Pozycje refakturowane	-259 745,95	-30 915,60
	-332 912,88	-61 813,90
Pozostałe przychody operacyjne, netto	140 938,59	-
Pozostałe koszty operacyjne, netto	-	-17 319,45

25. Przychody finansowe

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2025	30 czerwca 2024
Odsetki bankowe od depozytów krótkoterminowych	919 597,02	209 470,25
Odsetki od udzielonych pożyczek, od jednostek powiązanych (nota 33)	754 727,34	1 199 665,36
Pozostałe odsetki	41 227,20	992,50
Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem	1 715 551,56	1 410 128,11
Dywidendy od jednostki zależnej	6 000 000,00	3 000 000,00
Przychody finansowe, razem	7 715 551,56	4 410 128,11

26. Koszty finansowe

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2025	30 czerwca 2024
Odsetki od obligacji	-2 134 198,94	-976 253,52
Odsetki od kredytu bankowego	-	-310 521,13
Odsetki z tytułu leasingu finansowego	-458 322,28	-442 227,98
Odsetki od zobowiązań handlowych, kaucji gwarancyjnych i pozostałych zobowiązań	-56,82	-216 105,24
Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem	-2 592 578,04	-1 945 107,87
Pomniejszone o skapitalizowane koszty finansowania aktywów	1 077 268,94	1 286 774,65
Koszty odsetkowe ujęte w rachunku zysków i strat	-1 515 309,10	-658 333,22
Inne koszty finansowe:		
Inne pozostałe koszty finansowe	-14 500,00	-56 500,00
Koszty finansowe, razem	-1 529 809,10	-714 833,22

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 2025	30 czerwca 2024
Ujęte w zysku lub stracie:		
Podatek bieżący od dochodów roku obrotowego	-2 276 613,00	-606 599,00
Podatek odroczony wynikający z różnic przejściowych	-271 646,03	-622 863,70
Podatek dochodowy (przychód podatkowy „+” / obciążenie podatkowe „-“)	-2 548 259,03	-1 229 462,70

27.2. 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 2025	30 czerwca 2024
Zysk przed opodatkowaniem	19 312 372,20	9 309 976,33
Podatek wyliczony od zysku przed opodatkowaniem, według stawki 19%	-3 669 350,72	-1 768 895,50
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	-18 908,31	-30 567,20
Dochody nie podlegające opodatkowaniu (dywidendy od jednostki zależnej)	1 140 000,00	570 000,00
Podatek dochodowy według efektywnej stopy podatkowej	-2 548 259,03	-1 229 462,70
Efektywna stopa podatkowa	13,19%	13,21%

28. Zysk na jedną akcję

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2025	30 czerwca 2024
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy Spółki	16 764 113,17	8 080 513,63
Liczba akcji (w szt.)	27 688 000	27 688 000
Zysk na jedną akcję	0,61	0,29
Rozwodniony zysk na jedną akcję	0,61	0,29

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

29. 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 2025	30 czerwca 2024
Bilansowa zmiana stanu zapasów	14 487 355,82	-3 189 597,20
Korekta o koszty odsetkowe aktywowane w zapasach	1 077 268,94	1 286 774,65
Przeniesienie lokali z zapasów do rzeczowych aktywów trwałych	-1 318 366,80	-
Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnych do zapasów	117 696,68	-
Przeniesienie rzeczowych aktywów trwałych do zapasów	-	496 887,45
Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	-457 376,53	103 851,92
	13 906 578,11	-1 302 083,18

30. Instrumenty finansowe

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

Aktywa, pozycje bilansowe	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Aktywa poza zakresem MSSF 9	Razem
Na dzień 30 czerwca 2025:			
Pożyczki udzielone	16 554 745,42	-	16 554 745,42
Należności handlowe oraz pozostałe należności	2 387 049,05	8 626 810,04	11 013 859,09
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	36 002 644,06	-	36 002 644,06
	54 944 438,53	8 626 810,04	63 571 248,57
Na dzień 31 grudnia 2024:			
Pożyczki udzielone	18 500 000,00	-	18 500 000,00
Należności handlowe oraz pozostałe należności	455 058,98	2 472 084,50	2 927 143,48
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	49 913 702,18	-	49 913 702,18
	68 868 761,16	2 472 084,50	71 340 845,66

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

Zobowiązania, pozycje bilansowe	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania poza zakresem MSSF 9	Razem
Na dzień 30 czerwca 2025:			
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	40 272 679,40	-	40 272 679,40
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	6 031 308,73	6 031 308,73
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	5 261 903,10	-	5 261 903,10
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	7 188 720,62	5 461 814,44	12 650 535,06
	52 723 303,12	11 493 123,17	64 216 426,29
Na dzień 31 grudnia 2024:			
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	40 291 880,01	-	40 291 880,01
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	6 177 308,38	6 177 308,38
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	7 771 726,77	-	7 771 726,77
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	3 000 828,90	2 213 451,34	5 214 280,24
	51 064 435,68	8 390 759,72	59 455 195,40

Według oceny Spółki na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz na 31 grudnia 2024 wartość godziwa pożyczek udzielonych, należności handlowych oraz pozostałych należności, środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, zobowiązań z tytułu leasingu, zobowiązań z tytułu emisji obligacji, zobowiązań z tytułu kaucji gwarancyjnych, zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań nie odbiega istotnie od ich wartości bilansowych głównie ze względu na krótki termin zapadalności oraz zmienną stopę oprocentowania.

31. 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.

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

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.

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

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

Na dzień	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Pożyczki udzielone	16 554 745,42	18 500 000,00
Należności handlowe oraz pozostałe należności	11 013 859,09	2 927 143,48
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	36 002 644,06	49 913 702,18
	63 571 248,57	71 340 845,66

31.3. Ryzyko płynności

Spółka zarządza ryzykiem płynności poprzez bieżące monitorowanie prognozowanych i faktycznych przepływów pieniężnych oraz dopasowywanie terminów zapadalności aktywów do terminów wymagalności zobowiązań finansowych utrzymując poziom środków finansowych wystarczający do prowadzenia bieżącej działalności i regulowania wymagalnych zobowiązań. Aktywa finansowe są utrzymywane w ramach modelu biznesowego zakładającego utrzymywanie aktywów w celu uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy. Potrzeby Spółki w zakresie finansowania są przewidywalne, a terminy wymagalności jej aktywów finansowych są dostosowane do jej szacowanych potrzeb w zakresie finansowania.

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

32. Zarządzanie kapitałem

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

W ramach zarządzania kapitałem Zarząd monitoruje zwrot z kapitału, jak również poziom dywidendy przypadającej na akcje, ocenia koszt kapitału i ryzyka w odniesieniu do każdej klasy kapitału oraz dokonuje przeglądu struktury kapitałowej w celu optymalizacji relacji zadłużenia do kapitału własnego. Zarząd monitoruje kapitał przy pomocy „Wskaźnika zadłużenia do kapitału własnego”. Wskaźnik ten oblicza się jako stosunek łącznej wartości „Długu netto” do kapitału własnego. Dług netto oznacza sumę zobowiązań finansowych według wartości bilansowych pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty z wyłączeniem zobowiązań leasingowych z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości, zobowiązań z tytułu kaucji gwarancyjnych, zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań.

Wskaźniki zadłużenia do kapitału własnego na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku przedstawiały się następująco:

Na dzień 31 grudnia	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Kredyty i pożyczki	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu *)	1 929 258,55	1 570 825,67
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	40 272 679,40	40 291 880,01
minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-36 002 644,06	-49 913 702,18
Dług netto (+) / Nadwyżka środków pieniężnych nad zobowiązaniami finansowymi (-)	6 199 293,89	-8 050 996,50
Kapitał własny	226 266 854,43	213 655 941,26
Wskaźnik zadłużenia do kapitału własnego	2,74%	-3,77%

*) z wyłączeniem zobowiązań leasingowych z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości

Na dzień 31 grudnia 2024 roku, z uwagi na nadwyżkę środków pieniężnych nad zobowiązaniami finansowymi z tytułu kredytów, leasingu oraz emisji obligacji Spółka zanotowała ujemny wskaźnik zadłużenia do kapitału własnego.

33. Transakcje z podmiotami powiązanymi

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku, na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku jednostkami powiązanymi ze Spółką były następujące podmioty:

- Jednostki zależne
 - BDH Development spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi,
 - Karpacka Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi,
 - Kaczeńcowa Invest sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi,
- Inne jednostki związane ze Spółką, powiązane osobowo (MSR 24)
 - Wasz Zarządca sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi,
 - SRDK Studio sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,
 - Res Architectonica sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi,
- 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 2025	30 czerwca 2024	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Jednostki zależne	2 028 413,58	873 454,83	1 913 905,47	-
Inne jednostki związane ze Spółką	144 000,00	89 556,37	31 120,44	33 891,10

Transakcje zakupu	Koszty (aktywa)		Zobowiązania	
	30 czerwca 2025	30 czerwca 2024	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Jednostki zależne	7 200,00	7 200,00	1 476,00	-
Inne jednostki związane ze Spółką	249 409,69	-	14 145,00	601 209,74

Pożyczki udzielone	Przychody finansowe		Aktywa finansowe	
	30 czerwca 2025	30 czerwca 2024	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Jednostki zależne	754 727,34	1 199 665,36	16 554 745,42	18 500 000,00

Warunki pożyczek udzielonych podmiotom powiązanim przedstawiają się następująco:

Pożyczkobiorca	Oprocentowanie	Data udzielenia	Umowny termin zwrotu	Kwota pożyczki (wartość nominalna)	Odsetki naliczone	Kwota pożyczki (wartość bilansowa)
Na dzień 30 czerwca 2025						
Karpacka Invest Sp. z o.o.	WIBOR 3M +marża	18.12.2023	31.12.2025	6 000 000,00	150 187,40	6 150 187,40
Karpacka Invest Sp. z o.o.	WIBOR 3M +marża	27.06.2024	31.12.2025	1 000 000,00	25 031,23	1 025 031,23
Kaczeńcowa Invest sp. z o.o.	WIBOR 3M +marża	11.04.2023	31.12.2027	8 000 000,00	153 378,63	8 153 378,63
Kaczeńcowa Invest sp. z o.o.	WIBOR 3M +marża	27.06.2024	31.12.2027	1 200 000,00	26 148,16	1 226 148,16
				16 200 000,00	354 745,42	16 554 745,42
Na dzień 31 grudnia 2024						
BDH Development sp. z o.o.	WIBOR 3M +marża	18.12.2023	31.12.2025	3 000 000,00	-	3 000 000,00
Karpacka Invest Sp. z o.o.	WIBOR 3M +marża	18.12.2023	31.12.2025	6 000 000,00	-	6 000 000,00
Karpacka Invest Sp. z o.o.	WIBOR 3M +marża	27.06.2024	31.12.2025	500 000,00	-	500 000,00
Kaczeńcowa Invest sp. z o.o.	WIBOR 3M +marża	11.04.2023	31.12.2027	8 000 000,00	-	8 000 000,00
Kaczeńcowa Invest sp. z o.o.	WIBOR 3M +marża	27.06.2024	31.12.2027	1 000 000,00	-	1 000 000,00
				18 500 000,00		18 500 000,00

Wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego

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

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2025	30 czerwca 2024
Wynagrodzenia Zarządu art.Locum S.A.	1 065 751,00	1 018 371,00
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej art.Locum S.A.	46 800,00	46 800,00
Wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego, razem	1 112 551,00	1 065 171,00

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

34. Pozycje warunkowe

Zobowiązania warunkowe z tytułu zabezpieczenia spłaty kredytów i obligacji

Zobowiązania zabezpieczone na składnikach majątku przedstawiono w nocie 16. Na dzień 30 czerwca 2025 roku łączna wartość zobowiązań warunkowych stanowiących zabezpieczenia spłaty zobowiązań finansowych Spółki z tytułu wyemitowanych obligacji serii A w postaci hipoteki ustanowionej na nieruchomości wynosi 30.000.000,00 zł.

Dodatkowe zobowiązania podatkowe

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

35. Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Zawarcie umowy kredytu bankowego

28 lipca 2025 roku Spółka zawarła z bankiem PKO PB S.A. umowę kredytu inwestorskiego przeznaczonego na finansowanie i refinansowanie kosztów związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego „art.TEO III” w Łodzi przy ul. Cieplarnianej. Kredyt został udzielony w kwocie 22.000.000,00 zł.

Oprocentowanie kredytu ustalane będzie w oparciu o wskaźnik referencyjny WIBOR 1M powiększony o marżę 2,40 p.p.

Koniec okresu kredytowania przypada na dzień 31 grudnia 2026 roku.

Noty przedstawione na stronach 6-24 stanowią integralną część niniejszego skróconego sprawozdania finansowego.

Zabezpieczenie kredytu stanowią:

- 1) Hipoteka umowna łączna do sumy 33.000.000,00 zł ustanowiona na przysługującym prawie własności nieruchomości objętych inwestycją,
- 2) przelew wierzytelności pieniężnych z umowy ubezpieczenia Inwestycji, obejmującej wszelkie ryzyka budowlane, a po uzyskaniu Pozwolenia na Użytkowanie - z umowy ubezpieczenia budynków, zrealizowanych w ramach Inwestycji,
- 3) zastawy finansowe oraz Zastawy Rejestrowe do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 100.500.000,00 zł, ustanowione na wierzytelnościach z tytułu wszystkich rachunków Spółki prowadzonych w PKO BP S.A.,
- 4) Zastaw Rejestrowy na autorskich prawach do dokumentacji projektowej do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 33.000.000,00 zł,
- 5) przelew na zabezpieczenie z umów dotyczących Inwestycji: z zawartych i nowo zawieranych Umów Zobowiązujących niepodlegających przepisom Ustawy Deweloperskiej, z Umów o Wykonawstwo o najwyższej wartości netto, tj. nie niższej niż 50,00 % łącznej wartości robót dla Inwestycji, z Gwarancji (o ile dotyczy),
- 6) przelew wierzytelności pieniężnych pożyczkodawców z umów pożyczek udzielonych Spółce wraz z podporządkowaniem spłaty powyższych umów pożyczek wszelkim zobowiązaniom Spółki wobec PKO BP S.A. wynikającym z Umowy Kredytu.

Do dnia zatwierdzenia niniejszego skróconego sprawozdania finansowego kredyt nie został uruchomiony.

Poza wyżej opisanymi, w Spółce nie wystąpiły istotne zdarzenia, które wymagałyby dodatkowego ujawnienia w niniejszym skróconym sprawozdaniu finansowym.

Łódź, dnia 1 września 2025 roku

Podpisy członków Zarządu art.Locum S.A.:

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

Podpis osoby odpowiedzialnej za sporządzenie skróconego sprawozdania finansowego:

Imię i nazwisko	Podpis
Katarzyna Godziszewska	

Noty przedstawione na stronach 6-24 stanowią integralną część niniejszego skróconego sprawozdania finansowego.