



Grupa Kapitałowa art.Locum S.A.

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
według Międzynarodowych Standardów
Sprawozdawczości Finansowej
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026**

Łódź, dnia 14 września 2026 roku

Spis treści skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

29.1. Ryzyko rynkowe	20
29.2. Ryzyko kredytowe	21
29.3. Ryzyko płynności	21
30. Zarządzanie kapitałem	21
31. Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	22
32. Pozycje warunkowe	23
33. Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego	23

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień	Nota	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
AKTYWA			
<i>Aktywa trwałe</i>			
Rzeczowe aktywa trwałe	7.1	3 086 795,77	3 255 434,20
<i>w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania</i>		997 905,44	1 158 699,04
Nieruchomości inwestycyjne	8	40 446 988,32	40 576 137,32
<i>w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania</i>		1 449 685,00	1 578 834,00
Wartości niematerialne	7.2	0,00	907,25
		43 533 784,09	43 832 478,77
<i>Aktywa obrotowe</i>			
Zapasy	9	264 754 984,65	256 421 835,38
<i>w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania</i>		3 223 573,39	3 822 216,46
Należności handlowe oraz pozostałe należności	10	2 011 828,04	3 290 301,91
Rozliczenia międzyokresowe		106 873,75	198 021,60
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		427 187,00	728 783,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11	50 275 195,13	63 620 119,33
		317 576 068,57	324 259 061,22
AKTYWA RAZEM		361 109 852,66	368 091 539,99
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy	12	27 688 000,00	27 688 000,00
Zyski zatrzymane	13	202 833 406,61	201 731 074,83
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Spółki		230 521 406,61	229 419 074,83
Udziały niekontrolujące		9 859 974,47	9 952 488,91
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		240 381 381,08	239 371 563,74
ZOBOWIĄZANIA			
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>			
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	14.2	59 961 438,78	59 878 710,28
Zobowiązania z tytułu leasingu	15	4 430 774,74	5 327 600,46
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	17	4 737 498,28	4 454 230,69
Rezerwa na świadczenia emerytalne		180 900,00	136 660,00
Pozostałe rezerwy		853 306,95	690 934,13
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		2 321 644,55	2 044 241,64
		72 485 563,30	72 532 377,20
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>			
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	14.2	19 882 854,83	19 702 694,78
Zobowiązania z tytułu leasingu	15	1 763 394,15	1 751 074,51
Przedpłaty otrzymane	16	17 556 948,34	21 141 662,58
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	17	1 127 579,14	1 159 311,19
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	18	5 623 822,97	10 026 983,14
Zobowiązanie z tytułu bieżącego podatku dochodowego		86 582,00	159 906,00
Rezerwa na świadczenia emerytalne		63 400,00	107 640,00
Pozostałe rezerwy		2 138 326,85	2 138 326,85
		48 242 908,28	56 187 599,05
Zobowiązania razem		120 728 471,58	128 719 976,25
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM		361 109 852,66	368 091 539,99

Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

Okres od 1 stycznia do	Nota	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
Działalność kontynuowana:			
Przychody ze sprzedaży	19	46 651 901,24	79 215 260,61
Koszt własny sprzedaży	20	-29 434 906,76	-56 681 324,36
Zysk brutto ze sprzedaży		17 216 994,48	22 533 936,25
Koszty sprzedaży i marketingu	20	-2 671 959,75	-2 334 949,49
Koszty ogólnego zarządu	20	-4 471 432,90	-4 185 528,85
Pozostałe przychody operacyjne, netto	22	17 304,75	142 203,62
Zysk operacyjny		10 090 906,58	16 155 661,53
Przychody finansowe	23	575 342,74	1 008 088,28
Koszty finansowe	24	-1 463 313,07	-1 658 893,64
Zysk przed opodatkowaniem		9 202 936,25	15 504 856,17
Podatek dochodowy	25	-1 824 878,91	-3 025 815,98
Zysk netto		7 378 057,34	12 479 040,19
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy Spółki		7 470 571,79	12 576 394,28
Strata netto przypadająca na udziały niekontrolujące		-92 514,45	-97 354,09
Podstawowy zysk na jedną akcję przypadający na akcjonariuszy Spółki	26	0,27	0,45

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
Zysk netto	7 378 057,34	12 479 040,19
Inne całkowite dochody netto	-	-
Całkowite dochody netto	7 378 057,34	12 479 040,19
Całkowite dochody netto przypadające na akcjonariuszy Spółki	7 470 571,79	12 576 394,28
Całkowite dochody netto przypadające na udziały niekontrolujące	-92 514,45	-97 354,09

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Przypadające na akcjonariuszy art.Locum S.A.			Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Razem		
Na dzień 1 stycznia 2026	27 688 000,00	201 731 074,83	229 419 074,83	9 952 488,91	239 371 563,74
Zysk (Strata) netto	-	7 470 571,79	7 470 571,79	-92 514,45	7 378 057,34
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-	-
Dywidenda wypłacona akcjonariuszom	-	-6 368 240,00	-6 368 240,00	-	-6 368 240,00
Na dzień 30 czerwca 2026	27 688 000,00	202 833 406,62	230 521 406,62	9 859 974,46	240 381 381,08
Na dzień 1 stycznia 2025	27 688 000,00	192 476 069,18	220 164 069,18	10 071 262,16	230 235 331,34
Zysk (strata) netto	-	12 576 394,28	12 576 394,28	-97 354,09	12 479 040,19
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-	-
Dywidenda należna akcjonariuszom	-	-4 153 200,00	-4 153 200,00	-	-4 153 200,00
Na dzień 30 czerwca 2025	27 688 000,00	200 899 263,46	228 587 263,46	9 973 908,07	238 561 171,53

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Okres od 1 stycznia do		30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
Zysk przed opodatkowaniem:		9 202 936,25	15 504 856,17
Korekty:			
- Amortyzacja	20	112 059,10	69 365,25
- Umorzenie aktywów z tytułu prawa do użytkowania		849 457,30	888 501,35
- Wartość netto zlikwidowanych środków trwałych		-	23 516,79
- Wynik ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		-13 414,64	-36 991,87
- Przychody finansowe	23	-575 342,74	-1 008 088,28
- Koszty finansowe	24	1 463 313,07	1 529 849,49
- Inne korekty		-211 873,45	-14 500,00
Zmiany stanu kapitału obrotowego:			
- Zapasy	27	-6 198 938,94	16 608 402,59
- Należności handlowe oraz pozostałe należności		1 278 473,87	-2 377 339,64
- Rozliczenia międzyokresowe czynne		91 147,85	85 646,79
- Przedpłaty otrzymane		-3 584 714,24	-39 815 285,82
- Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych		251 535,54	-2 490 296,48
- Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		-4 403 160,17	5 385 708,73
- Rezerwa na świadczenia emerytalne i pozostałe rezerwy		162 372,82	143 558,12
Odsetki zapłacone		-3 810 829,12	-2 932 694,91
Podatek dochodowy zapłacony		-1 319 204,00	-2 901 406,00
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		-6 706 181,50	-11 337 197,72
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		13 414,64	36 991,87
Odsetki otrzymane		664 767,40	974 218,73
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		678 182,04	1 011 210,60
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu		-948 684,74	-941 343,36
Dywidenda wypłacona		-6 368 240,00	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		-7 316 924,74	-941 343,36
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		-13 344 924,20	-11 267 330,48
Środki pieniężne na początek okresu		63 620 119,33	51 286 982,88
Środki pieniężne na koniec okresu	11	50 275 195,13	40 019 652,40
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		4 867 379,63	3 013 492,48

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

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

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

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

W stosunku do art.Locum S.A. nie występuje jednostka dominująca, a wszystkie akcje art.Locum S.A. są w posiadaniu osób fizycznych (nota 12).

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

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

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

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy art.Locum S.A. obejmuje okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku i dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2025 roku.

Skład Grupy

Na dzień 30 czerwca 2026 roku w skład Grupy art.Locum S.A. wchodzi Spółka oraz następujące jednostki zależne nad którymi art.Locum S.A. sprawuje kontrolę:

Jednostka zależna, siedziba Numer KRS	Przedmiot działalności	Udział art.Locum S.A. w kapitale zakładowym oraz w prawach głosu na zgromadzeniu wspólników	
		30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
BDH Development spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 173 KRS: 0000233473	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, PKD 6810Z	100%	100%
Karpacka Invest spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 173 KRS: 0000802885	realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, PKD 4011Z	66,30%	66,30%
Kaczeńcowa Invest spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 173 KRS: 0001014990	realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, PKD 4011Z	100%	100%

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

2. Podstawa sporządzenia skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej art.Locum S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa” i powinno być odczytywane łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej art.Locum S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2025 sporządzonym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, zatwierdzonym przez Zarząd art.Locum S.A. w dniu 30 marca 2026 roku.

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych przez Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej. Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera wybrane noty objaśniające, które są istotne z perspektywy wyników i sytuacji finansowej Grupy w okresie sprawozdawczym. Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga użycia określonych szacunków księgowych. Wymaga również od Zarządu stosowania własnego osądu przy stosowaniu przyjętych przez Grupę zasad rachunkowości. Zagadnienia, w odniesieniu do których wymagana jest większa doza osądu, zagadnienia bardziej złożone lub takie, przy których założenia i szacunki są znaczące z punktu widzenia sprawozdania finansowego, ujawnione są w notcie 4.

Prezentowane w niniejszym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej art.Locum S.A. dane za okresy 6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2026 roku oraz 30 czerwca 2025 roku nie były badane przez biegłego rewidenta natomiast dane na dzień 31 grudnia 2025 roku były przedmiotem badania przez biegłego rewidenta.

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. co najmniej 12 miesięcy od dnia 30 czerwca 2026 roku. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Grupę.

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

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

3. Istotne zasady rachunkowości

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, które są wyceniane według wartości godziwej. Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2025, z wyjątkiem nowych lub zmienionych standardów i interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2026 roku (nota 3.1).

3.1. Nowe standardy, interpretacje i zmiany 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 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

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

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

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

Standardy i interpretacje	Opis zmian	Początek okresu obowiązywania
MSSF 20 Aktywa i zobowiązania regulacyjne	MSSF 20 wprowadza zasady ujmowania tzw. aktywów i zobowiązań regulacyjnych, czyli skutków rozliczeń wynikających z regulacji cen w niektórych branżach (np. energetyka). Standard wskazuje, kiedy jednostka ma prawo do dodatkowego wynagrodzenia lub obowiązku jego zwrotu w przyszłości w związku z dostarczonymi już usługami objętymi regulacją. Dzięki temu przychody mają uwzględniać nie tylko bieżące fakturowanie, ale też odroczone elementy wynikające z mechanizmów regulacyjnych. Standard zastąpi MSSF 14.	1 stycznia 2029 roku
Zmiany do MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach	Zmiana rozszerza możliwość wyboru wyceny w wartości godziwej na jednostki, których podstawowa działalność polega na inwestowaniu w określone rodzaje aktywów, oraz usuwa przykład funduszu ubezpieczeniowego powiązanego z inwestycjami. W rezultacie więcej jednostek może kwalifikować się do zastosowania opcji wyceny w wartości godziwej.	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
Zmiany do MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut: Przeliczanie na walutę prezentacji w warunkach hiperinflacji	Zmiany mają na celu ujednolicenie zasad przeliczania sprawozdań finansowych na walutę prezentacji w warunkach hiperinflacji. Dotyczą one sytuacji, w których występuje różnica pomiędzy walutą prezentacji a walutą funkcjonalną, gdzie jedna z nich należy do gospodarki hiperinflacyjnej. Zmiany poprawiają użyteczność informacji, eliminują różnorodność praktyk i zwiększają porównywalność sprawozdań w walutach hiperinflacyjnych.	1 stycznia 2027 roku
Zmiany do MSSF 19 Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: Ujawnianie informacji	Zmiany mają na celu ograniczenie wymogów dotyczących ujawnień dla kwalifikujących się spółek zależnych zgodne z najnowszymi zmianami w standardach MSSF 18, MSR 7 i MSSF 7.	1 stycznia 2027 roku

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

4. Ważne oszacowania, założenia i osądy księgowe

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

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

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

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

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

Obejmują one między innymi:

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

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

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

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

Klasyfikacja i wycena nieruchomości inwestycyjnych

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

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

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

Okresy ekonomicznej użyteczności rzeczowych aktywów trwałych

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

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

Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

Wycena zapasów

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

Utrata wartości należności handlowych

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

Zastosowanie stopy dyskontowej w celu wyliczenia wartości bilansowej zobowiązań

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

Ustalanie rezerw

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

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

5. Sezonowość działalności

Działalność Grupy nie podlega zjawisku sezonowości.

6. Segmenty operacyjne

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

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
Sprzedaż nieruchomości	92,7%	95,1%
Wynajem nieruchomości inwestycyjnych	6,6%	3,9%
Usługi zarządzania, inżynierskie i administracyjno-księgowe	0,6%	0,2%
Pozostałe usługi, materiały	0,1%	0,8%
	100,0%	100,0%

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

7. Rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne**7.1. Rzeczowe aktywa trwałe**

	Grunty i budynki	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Meble, wyposażenie	Razem
Na dzień 30 czerwca 2026					
Wartość bilansowa brutto	3 402 945,04	289 575,03	1 305 181,65	231 060,77	5 228 762,49
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-922 785,43	-287 268,13	-704 129,89	-227 783,27	-2 141 966,72
Wartość bilansowa netto	2 480 159,61	2 306,90	601 051,76	3 277,50	3 086 795,77
Na dzień 31 grudnia 2025					
Wartość bilansowa brutto	3 392 742,52	289 575,03	1 329 717,46	231 060,77	5 243 095,78
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-730 493,99	-285 633,37	-744 095,95	-227 438,27	-1 987 661,58
Wartość bilansowa netto	2 662 248,53	3 941,66	585 621,51	3 622,50	3 255 434,20

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku:

- Grupa nie poczyniła zobowiązań do dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych,
- składniki rzeczowych aktywów trwałych nie stanowiły zabezpieczenia spłaty zobowiązań Grupy,
- Grupa nie rozpoznała strat z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych,
- Grupa sprzedała składniki całkowicie umorzonych rzeczowych aktywów trwałych (o zerowej wartości netto) osiągając zysk brutto na sprzedaży 13.414,64 zł.

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

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Wartość bilansowa netto na początek okresu	3 255 434,20	1 889 058,23
Zwiększenia (prawa najmu lokali biurowych)	10 202,52	58 810,30
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	103 307,02	507 072,98
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Likwidacja rzeczowych aktywów trwałych	-	-23 516,79
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia)	-	1 318 366,80
Amortyzacja	-111 151,85	-178 792,54
Umorzenie aktywów trwałych z tytułu prawa do użytkowania (MSSF 16)	-170 996,12	-315 564,78
Wartość bilansowa netto na koniec okresu	3 086 795,77	3 255 434,20

7.2. Wartości niematerialne

Pozycja obejmuje wartość oprogramowania komputerowego.

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Wartość bilansowa netto na początek okresu	907,25	2 721,75
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-
Amortyzacja	-907,25	-1 814,50
Wartość bilansowa netto na koniec okresu, z tego:	-	907,25
Wartość bilansowa brutto	109 458,00	109 458,00
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-109 458,00	-108 550,75

8. Nieruchomości inwestycyjne

Grupa posiada następujące nieruchomości inwestycyjne:

Na dzień	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Nieruchomość inwestycyjna w Poznaniu przy ul. Wieruszowskiej	38 519 303,32	38 519 303,32
Aktywo z tytułu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości (leasing)	1 449 685,00	1 578 834,00
Lokal użytkowy w Łodzi przy ul. Rąbieńskiej	478 000,00	478 000,00
	40 446 988,32	40 576 137,32

Zmiany wartości bilansowej nieruchomości inwestycyjnych przedstawiają się następująco:

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Wartość bilansowa na początek okresu	40 576 137,32	40 740 890,00
Wycena aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości	-129 149,00	-47 056,00
Przeniesienie do zapasów	-	-117 696,68
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	40 446 988,32	40 576 137,32
Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych na koniec okresu	40 446 988,32	40 576 137,32

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

9. Zapasy

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Projekty inwestycyjne w przygotowywaniu, z tego:	134 898 225,25	125 672 712,20
Grunty	92 060 672,97	92 060 672,97
Poniesione koszty	40 377 891,35	30 639 963,68
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów (leasing)	2 459 660,93	2 972 075,55
Produkcja budowlana w toku, z tego:	115 749 500,67	89 613 713,59
Grunty	16 428 829,86	16 428 829,86
Poniesione koszty	98 556 758,35	72 334 742,82
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów (leasing)	763 912,46	850 140,91
Produkty gotowe i towary, z tego:	14 107 258,73	41 135 409,59
Towary (po koszcie historycznym)	603 140,31	603 140,31
Produkty gotowe (po koszcie historycznym)	13 521 303,05	40 549 453,91
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-17 184,63	-17 184,63
Zapasy, razem	264 754 984,65	256 421 835,38
w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów (leasing)	3 223 573,39	3 822 216,46
Zapasy, których realizacji oczekuje się w ciągu 12 m-cy	45 372 995,00	41 135 409,59
Zapasy, których realizacji oczekuje się po upływie 12 m-cy	219 381 989,65	215 286 425,79

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

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

Na dzień 30 czerwca 2026 roku Grupa nie posiadała zapasów trudno zbywalnych o istotnej wartości, a także nie posiadała zapasów, które stanowiły zabezpieczenie spłaty zobowiązań.

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku nie stwierdzono utraty wartości handlowej zapasów z uwagi na osiągane ceny sprzedaży, przy których wartość netto możliwa do uzyskania jest niższa od kosztu (wartości początkowej) i nie utworzono odpisów aktualizujących wartość zapasów.

10. Należności handlowe oraz pozostałe należności

Na dzień	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Aktywa finansowe (MSSF 9):		
Należności handlowe od podmiotów powiązanych (nota 31)	83 310,16	1 695,08
Należności handlowe od pozostałych podmiotów	1 804 209,30	1 795 994,94
minus: Odpis aktualizujący wartość należności handlowych	-450 666,92	-450 666,92
Należności handlowe, razem	1 436 852,54	1 347 023,10
Inne należności	54 452,46	36 198,89
Należności finansowe, razem	1 491 305,00	1 383 221,99
Aktywa niefinansowe (poza MSSF 9):		
Należności z tytułu podatków	144 491,00	1 088 172,89
Zaliczki na poczet dostaw i usług	376 032,04	818 907,03
Należności niefinansowe, razem	520 523,04	1 907 079,92
Należności handlowe oraz pozostałe należności, razem	2 011 828,04	3 290 301,91
Należności, których termin wymagalności przypada w ciągu 12 m-cy	1 250 669,02	2 556 987,89
Należności, których termin wymagalności przypada po upływie 12 m-cy	761 159,02	733 314,02

11. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Na dzień	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Środki pieniężne w kasie	10 267,94	9 522,16
Środki pieniężne na rachunkach bieżących	818 719,34	672 401,94
Krótkoterminowe depozyty bankowe	44 592 359,10	59 289 424,66
Środki pieniężne na mieszkaniowych rachunkach powierniczych	4 804 137,22	3 588 962,38
Środki pieniężne na rachunku VAT	49 711,53	59 808,19
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, razem	50 275 195,13	63 620 119,33

12. Kapitał podstawowy

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

Poniższa tabela przedstawia akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% kapitału zakładowego i ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu art.Locum S.A. na dzień 30 czerwca 2026 roku i na dzień 31 grudnia 2025 roku.

Akcjonariusze art.Locum S.A.	Liczba akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji	% posiadanych głosów
Na dzień 30 czerwca 2026 i na dzień 31 grudnia 2025			
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%

13. Zyski zatrzymane i dywidendy**Zyski zatrzymane**

Na dzień	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Przypadające na akcjonariuszy art.Locum S.A.:		
Zysk netto	7 470 571,79	13 408 205,65
Zyski z lat ubiegłych	195 362 834,82	188 322 869,18
Zyski zatrzymane, razem	202 833 406,61	201 731 074,83

Dywidendy

Uchwałą z dnia 29 maja 2026 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie art.Locum S.A. przeznaczyło zysk netto Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2025 w kwocie 14.383.321,88 zł na:

- wypłatę dywidendy kwotę 6.368.240,00 zł;
- kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłatę dywidend w przyszłości kwotę 8.015.081,88 zł.

15 czerwca 2026 roku Spółka wypłaciła akcjonariuszom dywidendę w kwocie 6.368.240,00 zł, tj. 0,23 zł na jedną akcję.

14. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

14.1. Kredyty

Stan zobowiązań finansowych z tytułu kredytów

Na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku Grupa nie posiadała zobowiązań finansowych z tytułu kredytów.

Umowy kredytowe

30 czerwca 2026 roku art.Locum S.A. zawarła umowę kredytu inwestorskiego z bankiem PKO PB S.A. w celu finansowania oraz refinansowania kosztów związanych z realizacją kolejnego etapu inwestycji w Poznaniu, tj. przedsięwzięcia deweloperskiego „Unique etap I.II”. Kredyt został udzielony w kwocie 52 000 000,00 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 czerwca 2028 roku.

Zabezpieczenie kredytu stanowią:

1. hipoteka umowna do sumy 78 000 000,00 zł o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, ustanowiona na nieruchomości objętej inwestycją,
2. przelew wierzytelności pieniężnych z umowy ubezpieczenia Inwestycji, obejmującej wszelkie ryzyka budowlane, a po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie - z umowy ubezpieczenia niesprzedanych lokali w budynkach, zrealizowanych w ramach inwestycji,
3. zastaw finansowy na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunkach prowadzonych w banku PKO BP S.A. i zastaw rejestrowy, o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, na wierzytelnościach z umów o prowadzenie wyżej wymienionych rachunków, do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 78 000 000,00 zł,
4. zastaw rejestrowy o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, na autorskich prawach do projektu do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 78 000 000,00 zł,
5. przelew na zabezpieczenie z umów dotyczących inwestycji:
 - z zawartych i nowo zawieranych umów zobowiązujących niepodlegających przepisom ustawy deweloperskiej,
 - z umowy o roboty budowlane,
 - z gwarancji,
 - z umowy o wykonanie projektu architektonicznego, obejmujący wszelkie prawa i uprawnienia Spółki wynikające z takiej umowy, w tym również prawa do projektu architektonicznego;
6. przelew wierzytelności pieniężnych pożyczkodawców z umów pożyczek udzielonych Spółce dotyczących Inwestycji wraz z podporządkowaniem spłaty powyższych umów pożyczek wszelkim zobowiązaniom Spółki wobec banku PKO BP S.A. wynikającym z umowy kredytu,
7. podporządkowanie spłaty obligacji dotyczących inwestycji wszelkim zobowiązaniom Kredytobiorcy wobec banku PKO BP S.A. wynikającym z umowy kredytu.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku powyższe zabezpieczenia wynikające z umowy kredytowej nie zostały ustanowione.

14.2. 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 art.Locum S.A. prezentuje poniższa tabela:

Obligacje wyemitowane przez art.Locum S.A.	Wartość nominalna emisji	Termin wykupu	Oprocentowanie	Efektywna stopa procentowa	wartość bilansowa
Na dzień 30 czerwca 2026:					
obligacje 3 letnie, seria A, oznaczenie GPW ASO: ARL1226	20 000 000,00	11.12.2026	zmienne WIBOR 3M +marża 4,8%	11,23%	19 882 854,83
obligacje 3 letnie, seria B, oznaczenie GPW ASO: ARL1227	21 000 000,00	12.12.2027	zmienne WIBOR 3M +marża 4,25%	9,65%	20 497 886,35
obligacje 3 letnie, seria C, oznaczenie GPW ASO: ARL0429	40 000 000,00	24.04.2029	zmienne WIBOR 3M +marża 4,25%	9,05%	39 463 552,43
	81 000 000,00			9,82%	79 844 293,61

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

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

Zmiana stanu zobowiązań z tytułu emisji obligacji w okresie sprawozdawczym przedstawia się następująco:

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji na początek okresu	79 581 405,06	40 291 880,01
Wpływy z emisji obligacji netto	-	38 834 307,50
Odsetki naliczone od obligacji	3 676 268,55	4 527 027,55
Odsetki zapłacone	-3 413 380,00	-4 071 810,00
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji na koniec okresu, z tego:	79 844 293,61	79 581 405,06
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji (do 12 m-cy)	19 882 854,83	19 702 694,78
Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji (powyżej 12 m-cy)	59 961 438,78	59 878 710,28
Wartość godziwa	79 844 293,61	79 581 405,06

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.

15. Zobowiązania z tytułu leasingu

Na dzień	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu, z tytułu:	4 430 774,74	5 327 600,46
umów leasingu floty samochodowej	295 409,38	292 039,41
umów najmu lokali biurowych	659 010,16	811 917,63
wieczystego użytkowania nieruchomości	3 476 355,20	4 223 643,42
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu, z tytułu:	1 763 394,15	1 751 074,51
umów leasingu floty samochodowej	227 595,67	226 886,06
umów najmu lokali biurowych	338 895,29	346 781,41
wieczystego użytkowania nieruchomości	1 196 903,19	1 177 407,04
Ogółem zobowiązania z tytułu leasingu, z tytułu:	6 194 168,89	7 078 674,97
umów leasingu floty samochodowej	523 005,05	518 925,47
umów najmu lokali biurowych ¹⁾	997 905,45	1 158 699,04
wieczystego użytkowania nieruchomości ²⁾	4 673 258,39	5 401 050,46

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

16. Przedpłaty otrzymane

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

Na dzień	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Przedpłaty przypadające do rozliczenia w ciągu 12 m-cy	14 771 645,25	21 141 662,58
Przedpłaty przypadające do rozliczenia po upływie 12 m-cy	2 785 303,09	-
Przedpłaty otrzymane, razem	17 556 948,34	21 141 662,58

17. Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych

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

Na dzień	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych (do 12 m-cy)	1 127 579,14	1 159 311,19
Długoterminowe zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych (powyżej 12 m-cy)	4 737 498,28	4 454 230,69
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych, razem	5 865 077,42	5 613 541,88

18. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Na dzień	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Zobowiązania finansowe (MSSF 9):		
Zobowiązania handlowe z tytułu dostaw i usług	1 428 796,00	6 422 626,21
Inne zobowiązania finansowe	514 791,12	582 940,03
Rozliczenia międzyokresowe kosztów dostaw i usług	-	71 500,00
Zobowiązania finansowe, razem	1 943 587,12	7 077 066,24
Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):		
Zobowiązania z tytułu podatku VAT	891 808,46	626 254,00
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych i innych podatków	2 050 734,33	264 564,98
Rozliczenia międzyokresowe kosztów świadczeń pracowniczych	401 040,58	1 793 630,00
Inne zobowiązania niefinansowe	336 652,48	265 467,92
Zobowiązania niefinansowe, razem	3 680 235,85	2 949 916,90
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania, razem	5 623 822,97	10 026 983,14

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

Termin uregulowania wszystkich zobowiązań handlowych przypada przed upływem 12 miesięcy.

19. Przychody ze sprzedaży

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	43 015 491,30	75 347 118,17
Przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych	3 052 354,15	3 057 401,09
Przychody z usług inżynierskich, realizacji i obsługi projektów inwestycyjnych	159 871,28	-
Przychody z usług księgowych i administracyjnych	113 746,51	144 000,00
Przychody ze sprzedaży innych usług, materiałów	66 096,00	666 741,35
Przychody netto ze sprzedaży krajowej, razem	46 407 559,24	79 215 260,61

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

20. Koszty według rodzaju

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
Amortyzacja	112 059,10	69 365,25
Zużycie materiałów i energii	1 433 951,13	1 304 637,67
Roboty budowlane	25 766 487,76	33 657 761,70
Inne usługi obce	2 317 576,25	2 970 482,38
Podatki i opłaty	1 427 077,12	1 392 485,61
Koszty świadczeń pracowniczych (nota 21)	4 241 261,31	3 953 247,69
Koszty reklamy	755 510,72	557 377,98
Koszty finansowania zewnętrznego zapasów	2 732 853,39	1 077 268,94
Pozostałe koszty rodzajowe	6 723 314,97	259 148,41
	45 510 091,75	45 241 775,63
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	-8 931 792,34	19 133 014,84
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	-	-1 318 366,80
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	145 379,03
Łączne koszty podstawowej działalności operacyjnej	36 578 299,41	63 201 802,70
Koszt własny sprzedaży	29 434 906,76	56 681 324,36
Koszty sprzedaży i marketingu	2 671 959,75	2 334 949,49
Koszty ogólnego zarządu	4 471 432,90	4 185 528,85

21. Koszty świadczeń pracowniczych

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
Wynagrodzenia	3 451 262,01	3 226 686,36
Ubezpieczenia społeczne	603 619,58	622 230,33
Pozostałe świadczenia pracownicze	186 379,72	104 331,00
	4 241 261,31	3 953 247,69

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

Przeciętna liczba zatrudnionych w Grupie wyniosła w okresie sprawozdawczym od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku 42 etaty (od 1 stycznia do 30 czerwca 2025: 42 etaty).

22. Pozostałe przychody i pozostałe koszty operacyjne

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
Pozostałe przychody operacyjne:		
Zysk ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	13 414,64	36 991,87
Otrzymane odszkodowania i kary umowne	-	47 717,83
Otrzymane zwroty kosztów poniesionych w poprzednich okresach	6 470,00	10 956,60
Przychody z tytułu rozliczeń (rozwiązania umów) z klientami	5 745,08	42 972,88
Przychody z tytułu rozliczeń z dostawcami robót i usług	-	61 000,00
Inne pozostałe przychody (zagregowane pozycje nieistotne)	4 678,00	15 731,37
Przychody z refaktur	462 236,33	307 180,77
	492 544,05	522 551,32
Pozostałe koszty operacyjne:		
Szkody majątkowe, wartość zlikwidowanych rzeczowych aktywów trwałych	-	-56 970,77
Koszty z tytułu rozliczeń z klientami	-	-16 196,16
Pozostałe koszty operacyjne (zagregowane pozycje nieistotne)	-13 002,97	-
Pozycje refakturowane	-462 236,33	-307 180,77
	-475 239,30	-380 347,70
Pozostałe przychody operacyjne, netto	17 304,75	142 203,62

23. Przychody finansowe

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
Odsetki bankowe od depozytów krótkoterminowych	575 342,74	966 861,08
Pozostałe odsetki	-	41 227,20
Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem	575 342,74	1 008 088,28

24. Koszty finansowe

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
Odsetki od zobowiązań z tytułu emisji obligacji	-3 676 268,55	-2 134 198,94
Odsetki z tytułu leasingu finansowego	-500 864,01	-587 366,43
Odsetki od zobowiązań handlowych, kaucji gwarancyjnych i pozostałych zobowiązań	-33,90	-56,82
Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem	-4 177 166,46	-2 721 622,19
Pomniejszone o skapitalizowane koszty finansowania aktywów	2 732 853,39	1 077 268,94
Koszty odsetkowe ujęte w rachunku zysków i strat	-1 444 313,07	-1 644 353,25
Pozostałe koszty finansowe	-19 000,00	-14 500,00
Koszty finansowe, razem	-1 463 313,07	-1 658 853,25

25. Podatek dochodowy**25.1. Obciążenie podatkowe**

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

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
Ujęte w zysku lub stracie:		
Podatek bieżący	-1 547 476,00	-2 904 220,00
Podatek odroczoney wynikający z różnic przejściowych	-277 402,91	-121 595,98
Podatek dochodowy (przychód podatkowy „+” / obciążenie podatkowe „-“)	-1 824 878,91	-3 025 815,98

25.2. Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej

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

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
Zysk przed opodatkowaniem	9 202 936,25	15 504 856,17
Podatek wyliczony od zysku przed opodatkowaniem, według stawki 19%	-1 748 557,89	-2 945 922,67
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	-18 602,74	-17 058,20
Strata podatkowa, wpływ nie ujętego podatku odroczonego	-58 680,28	-62 835,11
Różnice przejściowe, wpływ nie ujętego podatku odroczonego	962,00	-
Podatek dochodowy według efektywnej stopy podatkowej	-1 824 878,91	-3 025 815,98
Efektywna stopa podatkowa	19,83%	19,52%

26. Zysk na jedną akcję

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy Spółki	7 470 571,79	12 576 394,28
Liczba akcji (w szt.)	27 688 000	27 688 000
Zysk na jedną akcję	0,27	0,45
Rozwodniony zysk na jedną akcję	0,27	0,45

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

27. Informacje dotyczące przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej

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

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
Bilansowa zmiana stanu zapasów	-8 333 149,27	17 189 180,30
Korekta o koszty odsetkowe aktywowane w zapasach	2 732 853,39	1 077 268,94
Przeniesienie lokali z zapasów do rzeczowych aktywów trwałych	-	-1 318 366,80
Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnych do zapasów	-	117 696,68
Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	-598 643,06	-457 376,53
Zmiana stanu zapasów:	-6 198 938,94	16 608 402,59

28. Instrumenty finansowe**Aktywa finansowe**

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

Aktywa, pozycje bilansowe	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Aktywa poza zakresem MSSF 9	Razem
Na dzień 30 czerwca 2026:			
Należności handlowe oraz pozostałe należności	1 491 305,00	520 523,04	2 011 828,04
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	50 275 195,13	-	50 275 195,13
	51 766 500,13	520 523,04	52 287 023,17
Na dzień 31 grudnia 2025:			
Należności handlowe oraz pozostałe należności	1 383 221,99	1 907 079,92	3 290 301,91
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	63 620 119,33	-	63 620 119,33
	65 003 341,32	1 907 079,92	66 910 421,24

Zobowiązania finansowe

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

Zobowiązania, pozycje bilansowe	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania poza zakresem MSSF 9	Razem
Na dzień 30 czerwca 2026:			
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	79 844 293,61	-	79 844 293,61
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	6 194 168,89	6 194 168,89
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	5 865 077,42	-	5 865 077,42
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	1 943 587,12	3 680 235,85	5 623 822,97
	87 652 958,15	9 874 404,74	97 527 362,89
Na dzień 31 grudnia 2025:			
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	79 581 405,06	-	79 581 405,06
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	7 078 674,97	7 078 674,97
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	5 613 541,88	-	5 613 541,88
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	7 077 066,24	2 949 916,90	10 026 983,14
	92 272 013,18	10 028 591,87	102 300 605,05

Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych

Na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku wartość godziwa aktywów finansowych oraz zobowiązań finansowych Grupy nie odbiega istotnie od ich wartości bilansowych głównie ze względu na krótki termin zapadalności oraz zmienną stopę oprocentowania.

29. Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych

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

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

29.1. Ryzyko rynkowe

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

Ryzyko stopy procentowej

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

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

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

Ryzyko walutowe

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

29.2. Ryzyko kredytowe

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

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

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

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

Na dzień	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Należności handlowe oraz pozostałe należności	2 011 828,04	3 290 301,91
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	50 275 195,13	63 620 119,33
	52 287 023,17	66 910 421,24

29.3. Ryzyko płynności

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

Grupa zarządza ryzykiem płynności poprzez bieżące monitorowanie prognozowanych i faktycznych przepływów pieniężnych oraz dopasowywanie terminów zapadalności aktywów do terminów wymagalności zobowiązań finansowych. Zapotrzebowanie na środki pieniężne w zakresie obsługi zobowiązań krótkoterminowych porównywane jest z saldem inwestycji krótkoterminowych (np. depozytów bankowych) i poziomem środków finansowych możliwych do pozyskania z dostępnych źródeł w postaci np. kredytów bankowych, emisji dłużnych papierów wartościowych.

Wydatki związane z produkcją budowlaną oraz wpływy od klientów są realizowane na podstawie ustalonych 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.

30. Zarządzanie kapitałem

Celem Grupy w związku z zarządzaniem kapitałem jest zapewnienie kontynuowania działalności w taki sposób, aby była zdolna do wypracowania zysków na rzecz akcjonariuszy oraz żeby zapewnić przyszły rozwój działalności gospodarczej. W ramach zarządzania kapitałem Zarząd monitoruje zwrot z kapitału, jak również poziom dywidendy przypadającej na akcje, ocenia koszt kapitału i ryzyka w odniesieniu do każdej klasy kapitału oraz dokonuje przeglądu struktury kapitałowej w celu optymalizacji relacji zadłużenia do kapitału własnego.

Zarząd monitoruje kapitał przy pomocy „Wskaźnika zadłużenia do kapitału własnego”. Wskaźnik ten oblicza się jako stosunek łącznej wartości „Długu netto” do kapitału własnego razem (łącznie z udziałami niekontrolującymi).

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 2026 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku przedstawiały się następująco:

Na dzień	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Kredyty i pożyczki	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu *)	1 520 910,50	1 677 624,51
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	79 844 293,61	79 581 405,06
minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-50 275 195,13	-63 620 119,33
Dług netto	31 090 008,98	17 638 910,24
Kapitał własny razem	240 381 381,08	239 371 563,74
Wskaźnik zadłużenia do kapitału własnego	12,93%	7,37%

*) z wyłączeniem zobowiązań leasingowych z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości

31. Transakcje z podmiotami powiązanymi

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 roku, na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 roku jednostkami powiązanymi z Grupą były następujące podmioty:

1. Jednostki związane z Grupą, powiązane osobowo (MSR 24)

- Wasz Zarządca spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi,
- SRDK Studio sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,
- Res Architectonica spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi,

2. Kluczowy personel kierowniczy

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

Wszystkie transakcje pomiędzy Grupą a podmiotami powiązanymi były transakcjami typowymi i rutynowymi, zawartymi na warunkach rynkowych, a ich charakter i warunki wynikały z bieżącej działalności operacyjnej, prowadzonej przez Grupę. Transakcje z podmiotami powiązanymi przeprowadzone w ramach zwykłej działalności operacyjnej obejmują świadczenie usług, zakupy usług.

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

Transakcje sprzedaży	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Inne jednostki związane z Grupą (MSR 24)	240 871,28	156 819,40	78 465,01	1 048,21

Transakcje zakupu	Koszty (aktywa)		Zobowiązania	
	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Inne jednostki związane z Grupą (MSR 24)	69 000,00	249 409,69	14 145,00	119 537,81

Wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego

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

Okres od 1 stycznia do	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
Wynagrodzenia Zarządu art.Locum S.A.	1 069 291,00	1 065 751,00
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej art.Locum S.A.	46 800,00	46 800,00
Wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego, razem	1 116 091,00	1 112 551,00

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

32. Pozycje warunkowe**Zobowiązania warunkowe z tytułu zabezpieczenia spłaty kredytów i obligacji**

Zobowiązania zabezpieczone na składnikach majątku przedstawiono w nocie 16. Na dzień 30 czerwca 2026 roku łączna wartość zobowiązań warunkowych stanowiących zabezpieczenia spłaty zobowiązań finansowych Grupy 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.

33. Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego**Wykup obligacji**

31 sierpnia 2026 roku art.Locum S.A. dokonała wcześniejszego (przedterminowego) wykupu wszystkich obligacji serii A, tj. 20.000 sztuk o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 20.000.000 zł.

Poza wyżej opisanym, w Grupie nie wystąpiły istotne zdarzenia, które wymagałyby dodatkowego ujawnienia w niniejszym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Łódź, dnia 14 września 2026 roku

Podpisy członków Zarządu art.Locum S.A.:

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

Podpis osoby odpowiedzialnej za sporządzenie skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

Imię i nazwisko	Podpis
Katarzyna Godziszewska	