

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI ZA ROK ZAKOŃCZONY – 31 grudnia 2023 R.**  
**zgodnie z tekstem jednolitym Ustawy o rachunkowości (Dz.U. z 2021 r., poz. 2106)**  
**Zarząd Locum Spółka Akcyjna (dalej: Spółka, Locum S.A.) reprezentowany przez :**

Przemysława Srokosza – Prezesa Zarządu  
i  
Dariusza Domalewskiego - Członka Zarządu,

przedstawia roczne sprawozdanie z działalności, na które składają się następujące informacje:

1. Informacje podstawowe.
2. Informacja o istotnych zdarzeniach wpływających na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego oraz zdarzeniach spodziewanych w latach następnych.
3. Informacja o planowanej strategii rozwoju Spółki na rok 2024 oraz kolejne.
4. Informacja o ważniejszych osiągnięciach w dziedzinie badań i rozwoju.
5. Opis obecnej oraz przewidywanej sytuacji finansowej Spółki.
6. Informacja o nabywaniu udziałów i akcji.
7. Informacja o posiadanych przez Spółkę oddziałach.
8. Informacja o zarządzaniu ryzykiem finansowym.
9. Ryzyka i zagrożenia

## **1. INFORMACJE PODSTAWOWE.**

LOCUM S.A. powstała w dniu 08 kwietnia 1992 roku i została na podstawie Postanowienia Sądu Rejonowego dla m. Bydgoszcz wpisana do rejestru handlowego pod numerem RHB 2490. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy z dnia 28 października 2002 r. Spółka została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000136019.

Przedmiotem działalności Spółki jest w szczególności wynajem i zarządzanie nieruchomościami, produkcja wyrobów ze spienionego polistyrenu oraz kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

### **1) Kapitał zakładowy Spółki, Wspólnicy Spółki**

Kapitał zakładowy Spółki w kwocie 38 342 099,00 złotych, składa się z 38 342 099 akcji o wartości nominalnej 1,00 złoty każda.

Głównymi akcjonariuszami Locum S.A. na dzień 31 grudnia 2023 r. byli:

Aleksandra Stajszczak	- 28 800 000 akcji - 75,11 % kapitału zakładowego
Beauty Land Sp. z o.o.	- 5 664 922 akcji - 14,77 % kapitału zakładowego
AMAS Finanse Sp. z o.o. SKA	- 2 317 302 akcji - 6,04 % kapitału zakładowego

### **2) Sytuacja kadrowa**

Zatrudnienie na koniec 2023 r. wyniosło 67 osób.

### **3) Zarząd Spółki**

Skład Zarządu Spółki w 2023 r. był niezmienny. W jego skład wchodził:

Przemysław Srokosz – Prezes Zarządu,  
Dariusz Domalewski – Członek zarządu.

### **4) Rada Nadzorcza**

W skład Rady Nadzorczej w 2023 r. wchodził:

Mirosław Stajszczak – Przewodniczący,  
Wojciech Stajszczak – Członek,  
Aleksandra Stajszczak – Członek,  
Aron Stajszczak – Członek,  
Karol Stajszczak – Członek.

### **5) Siedziba Spółki**

Siedziba spółki mieści się w Warszawie przy ul. Al. Witosa 31, 00-710 Warszawa

### **6) Przedmiot działalności Spółki**

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki są:

- wynajem i zarządzanie nieruchomościami,
- produkcja wyrobów styropianowych,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

## **2. INFORMACJA O ISTOTNYCH ZDARZENIACH WPŁYWAJĄCYCH NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSKI, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM, A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ ZDARZENIACH SPODZIEWANYCH W LATACH NASTĘPNYCH.**

### **1) Spory sądowe**

Aktualna sytuacja spółki w zakresie jej ładu korporacyjnego, nie budzi żadnych wątpliwości. Po działaniach podjętych przez Spółkę w latach poprzednich zmierzających do uporządkowania w sposób definitywny ładu korporacyjnego i zabezpieczającego jego ewentualne naruszenie w przyszłości należy zauważyć, iż wszystkie zmiany wprowadzane w zakresie działania Spółki, zostały zarejestrowane przez sąd rejestrowy właściwy dla Spółki w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

Pomimo pozostawania w toku postępowań z udziałem Spółki w przedmiocie ładu korporacyjnego, ich stan należy uznać za stabilny. Potwierdzeniem tego jest chociażby wydawanie przez właściwe sądy rozstrzygające w sprawach wynikających z nieuprawnionych działań osób trzecich wobec Spółki orzeczeń korzystnych dla Spółki, potwierdzających prezentowane przez nią przez blisko 10 lat stanowisko prawne. Konsekwencją tego jest wydawanie orzeczeń stwierdzających nieważność postępowań, w których pełnomocnicy Locum S.A. nie byli dopuszczani do spraw, czy potwierdzenie

istnienia uchwał podejmowanych przez organy Locum S.A. (których skład osobowy znajduje odzwierciedlenie we wpisach w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego). Poza postępowaniami o ww. charakterze, Spółka inicjuje postępowania sądowe wynikające z bieżącej działalności Locum S.A., przede wszystkim dochodzenia należności z tytułu zawartych umów. Wszelkie inne informacje związane ze sporami oraz ewentualnymi zobowiązaniami spółki dostępne są w Sprawozdaniu Finansowym za rok 2023 w Nocie Nr. 17.

## **2) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami oraz kupno i sprzedaż nieruchomości**

**A.** Zwiększenie atrakcyjności i konkurencyjności wynajmowanych powierzchni najmu poprzez:

- ustalenia biznesowe z aktualnymi oraz potencjalnymi najemcami
- adaptacja i modernizacje dotychczasowych obiektów na potrzeby najemców
- poprawa parametrów umów najmu poprzez podniesienie stawek najmu lub wydłużenie okresu najmu w związku z nakładami na infrastrukturę lub poprzez przebudowę istniejących obiektów,
- w związku z pandemią koronawirusa SARS-19 oraz wojną w Ukrainie i związaną z tym trudną sytuację najemców zastosowano elastyczne podejście do opłat z tytułu najmu udzielając opustów lub odstępując częściowo od waloryzacji umów.
- oddano do użytkowania nowy obiekt wyposażony w nowoczesne rozwiązania proekologiczne
- zakończono remont obiektu przy ulicy Sobieskiego w Bydgoszczy

**B.** Podjęto działania zmierzające do zmiany aktywów spółki poprzez sprzedaż nieatrakcyjnych nieruchomości po korzystnych cenach.

## **3) Produkcja wyrobów styropianowych**

Po dogłębnej analizie danych za lata poprzednie uzyskano bez dodatkowych kosztów zwiększenie efektywności produkcji i poprawę rentowności.

Dział produkcyjny Spółki po raz kolejny przeszedł w 2023 roku, ze skutkiem pozytywnym audyt recertyfikacyjny systemu zarządzania jakością ISO 9001-2015 uzyskując certyfikat na kolejne 3 lata. Przeprowadzono ocenę dostawców, nawiązano współpracę z nowymi dostawcami.

Sytuacja związana z wojną w Ukrainie spowodowała spadek zamówień. Spółka podejmuje działania zaradcze w zależności od rozwoju sytuacji.

## **4) Ład korporacyjny**

W związku z wymogami dynamicznie zmieniającego się rynku gospodarczego, Spółka przyjęła szereg procedur prawnych umożliwiających spokojną i bezpieczną kontynuację działalności.

## **3. INFORMACJA O PLANOWANEJ STRATEGII ROZWOJU SPÓŁKI.**

### **1) Cele strategiczne rozwoju Spółki:**

- optymalne zwiększanie powierzchni najmu przy minimalizacji kosztów, ryzyka finansowego, organizacyjnego oraz prawnego,
- dalsze zwiększenie rentowności poprzez obniżenie kosztów i podnoszenie efektywności dla obszarów nieruchomości i produkcji opakowań,
- działania mające na celu poprawę ładu korporacyjnego w zakresie bezpieczeństwa prawnego Spółki i akcjonariuszy.

### **2) Cele bieżące rozwoju Spółki na rok 2024 :**

- pozyskanie nowych klientów,

- uzyskanie warunków zabudowy dla kolejnej inwestycji przy ulicy Przemysłowej 8
- poprawa efektywności, rentowności oraz warunków pracy przy produkcji wyrobów styropianowych.
- Monitorowanie rynku w celu ograniczenia ryzyk związanych z utratą płynności finansowej lub upadłościami najemców oraz klientów działu produkcji.
- Zabezpieczenie środków finansowych na funkcjonowanie i ochronę majątku spółki

#### **4. INFORMACJA O WAŻNIEJSZYCH OSIĄGNIĘCIACH W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU.**

Spółka nie prowadzi prac badawczo – rozwojowych i nie posiada osiągnięć z zakresu rozwoju technicznego.

#### **5. OPIS OBECNEJ ORAZ PRZEWIDYWANEJ SYTUACJI FINANSOWEJ SPÓŁKI**

Obecna sytuacja finansowa Spółki jest stabilna w związku z posiadaniem dużego asortymentu wyrobów gotowych na sprzedaż oraz szeroką bazę nieruchomości przeznaczonych na wynajem, które w blisko 100% są wynajęte.

Sytuacja finansowa Spółki daje gwarancję pokrycia wszelkich zobowiązań przez kolejnych kilka miesięcy w przypadku pogorszenia ogólnej koniunktury gospodarczej.

Ponadto na stabilność finansową firmy ma również to, że jej działalność jest odpowiednio zdywersyfikowana, spółka zarówno w działalności produkcyjnej jak i związanej z nieruchomościami współpracuje z wieloma podmiotami działającymi w różnych sektorach gospodarczych bazując w dużym stopniu na umowach długoterminowych z klientami mającymi bardzo dobrą sytuację finansową.

#### **6. NABYWANIE UDZIAŁÓW WŁASNYCH.**

W roku obrotowym Spółka nie nabyła akcji własnych.

#### **7. INFORMACJA O POSIADANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ ODDZIAŁACH.**

Spółka posiada oddział w Bydgoszczy przy ul. Przemysłowej 8.

#### **8. INFORMACJA O ZARZĄDZANIU RYZYKIEM FINANSOWYM.**

Spółka nie była narażona w istotny sposób na ryzyko zmiany cen, ryzyko kredytowe oraz różnic kursowych. Brakowało również narażenia na zakłócenia przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej Spółki. Spółka nie przyjmowała więc żadnych specjalnych celów i metod zarządzania ryzykiem finansowym.

Spółka nie korzystała z instrumentów zabezpieczających przed ryzykiem zmian kursów walut, ponieważ nie jest narażona na tego typu zagrożenia.

#### **9. RYZYKA I ZAGROŻENIA**

##### **1) Branża nieruchomości**

1.1 Nieruchomości komercyjne cechują się dużym zróżnicowaniem, złożonością oraz niepowtarzalnością rynkową, dlatego decyzje inwestycyjne oraz zarządzanie nimi wiąże się z pewnym ryzykiem. Spółka próbuje je zminimalizować poprzez zawieranie odpowiednich umów i dywersyfikację klientów.

## **2) Produkcja wyrobów ze spienionego polistyrenu**

2.1 Potencjalne ryzyka może generować sytuacja związana z istotnym ograniczeniem zamówień na opakowania styropianowe w szczególności w związku z radykalnym spadkiem eksportu wyrobów AGD na rynek Europy Środkowo - Wschodniej.

2.2 Zagrożeniem jest wzrost zainteresowania opakowaniami z materiałów biodegradowalnych, ale ze względu na ceny oraz właściwości fizykochemiczne jest to odległa perspektywa, przynajmniej przy niektórych, masowych zastosowaniach. Kolejnym zagrożeniem jest sytuacja na rynku pracy, która może doprowadzić do zmian lokalizacji ( poza UE ) fabryk do tej pory działających w Polsce, a będących konsumentami wyrobów z polistyrenu spienionego.

2.3 Zagrożeniem w zakresie utrzymania stabilnej sytuacji oraz ewentualnego rozwoju związanego z produkcją i sprzedażą wyrobów ze spienionego polistyrenu może być ogólne zahamowanie rozwoju gospodarczego spowodowane epidemią wirusa COVID-19 oraz wojną w Ukrainie. Czynniki te spowodowały spadek zamówień związany z przerwaniem łańcuchów dostaw i przekierowaniem zainteresowania rynków w stronę artykułów pierwszej potrzeby.

Warszawa 31 maj 2024 r.

.....  
Przemysław Srokosz  
Prezes Zarządu

.....  
Dariusz Domalewski  
Członek Zarządu