

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI ZA ROK ZAKOŃCZONY – 31 grudnia 2021 R.**  
**Zgodnie z tekstem jednolitym Ustawy o rachunkowości (Dz. U. 2021.0.217) 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 2020 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 zarządzenie 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 2021 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**

Przeciętne zatrudnienie w roku 2021 r. wyniosło 70 osób. Zmniejszenie o 4 osoby w stosunku do roku 2020 wynika z naturalnego procesu przechodzenia pracowników na emeryturę.

## **3) Zarząd Spółki**

Skład Zarządu Spółki w 2021 r. był niezmienny. W jego skład wchodził:

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

## **4) Rada Nadzorcza**

W skład Rady Nadzorczej w 2021 r. wchodził:

Mirosław Stajszczak – Przewodniczący,  
Wojciech Stajszczak – Członek,  
Aleksandra Stajszczak – Członek,  
Marta 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 9 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.

### **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 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 i związaną z tym trudną sytuacją najemców zastosowano elastyczne podejście do opłat z tytułu najmu udzielając opustów lub całkowicie okresowo zrezygnowano z pobierania opłat.

**B.** Monetyzacja aktywów poprzez sprzedaż nieruchomości po korzystnych cenach w związku z działaniami Spółki.

### **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 2021 roku, ze skutkiem pozytywnym audyt recertyfikacyjny systemu zarządzania jakością ISO 9001-2015.

Przeprowadzono ocenę dostawców, nawiązano współpracę z nowymi dostawcami.

#### **4) Ład korporacyjny**

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

W tym celu dokonano rozdzielenia i rozbudowy działu inwestycyjnego oraz działu prawnego, co zwiększy efektywność działań.

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

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

- optymalne zwiększanie powierzchni najmu przy minimalizacji kosztów, ryzyka finansowego, organizacyjnego oraz prawnego,
- zwiększenie rentowności poprzez obniżenie kosztów i podnoszenie efektywności dla obszaru 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 2022 :**

- pozyskanie nowych klientów,
- rozeznanie rynku nowych technologii produkcji opakowań z alternatywnych dla styropianu materiałów w celu dywersyfikacji produkcji wyrobów styropianowych. Po weryfikacji ewentualne przygotowanie biznes planu i pozyskanie źródeł finansowania
- 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 w przypadku przedłużającej się epidemii

### **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 korzystna 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 załamania gospodarczego w kraju.

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

W roku obrotowym 2021 Spółka nabyła akcje własne w ilości 420.000 sztuk. Przyczyną nabycia udziałów własnych dokonanego w roku 2021 był fakt, iż jeden z akcjonariuszy został pozbawiony praw udziałowych z 420.000 akcji imiennych Locum SA o wartości nominalnej 1,00 zł każda akcja. Pozbawienie praw nastąpiło wskutek niedokonania przez akcjonariusza wpłaty kwoty 420.000 zł na wniesienie wkładu pieniężnego na pokrycie 420.000 sztuk akcji zgodnie z aktem założycielskim.

## **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 niepewnością rynkową, dlatego decyzje inwestycyjne oraz zarządzanie nimi wiąże się z pewnym ryzykiem. Spółka próbuje je jednak zniwelować poprzez zawieranie odpowiednich umów i dywersyfikację klientów.

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

2.1 Potencjalne ryzyka może generować przyjęta polityka Państwa odnośnie cen nośników energii dla odbiorców przemysłowych. Może to generować spadek zainteresowania wyrobami ze spienionego polistyrenu w trakcie przetwarzania których zużywa się znaczne ilości gazu oraz energii elektrycznej

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.

Zgodnie z informacjami zawartymi powyżej w Pkt 3 ppkt 2) w celu minimalizacji spółka poczyniła starania w zakresie badania rynku opakowań alternatywnych i ewentualnego transferu technologii ich produkcji w spółce.

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.

Warszawa 13.04.2022 r.

.....  
Przemysław Srokosz  
Prezes Zarządu

.....  
Dariusz Domalewski  
Członek Zarządu