



ADATEX

**JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE SPORZĄDZONE ZGODNIE Z
MSSF ZA ROK 2025
ADATEX S.A.**

26 MAJA 2026
SPÓŁKA ADATEX
Ul. Graniczna 34B/U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza

Spis treści

Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów	4
Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	5
Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	7
Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	9
1. Informacje ogólne	10
1.1. Informacje o Spółce i jej działalności	10
1.2. Cel sporządzenia	10
1.3. Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki	10
1.4. Założenie kontynuacji działalności	11
1.5. Oświadczenie o zgodności z MSSF	11
1.6. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	12
1.7. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego	12
1.8. Korekta błędów lat ubiegłych	13
1.9. Zatwierdzanie sprawozdania finansowego	13
1.10. Informacja o istotnych wartościach szacunkowych i profesjonalnym osądzie	13
1.10.1. Profesjonalny osąd	13
1.10.2. Niepewność szacunków	13
2. Zarządzanie ryzykiem finansowym	14
2.1. Ryzyko stopy procentowej	14
2.2. Ryzyko walutowe	15
2.3. Ryzyko kredytowe	15
2.4. Ryzyko związane z płynnością	15
3. Przyjęte zasady rachunkowości	16
3.1. Połączenia jednostek	16
3.2. Rzeczowe aktywa trwałe	17
3.3. Zapasy	18
3.4. Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe należności:	19
3.5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19
3.6. Udziały i akcje w jednostkach zależnych	20
3.7. Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe	21
3.8. Świadczenia pracownicze	22
3.9. Rozliczenia międzyokresowe przychodów	22
3.10. Instrumenty finansowe	23
3.11. Wycena do wartości godziwej	24
3.12. Przychody	24
3.13. Koszty	25
3.14. Leasing / aktywa z tytułu prawa do użytkowania.	25
3.15. Podatki	26

3.15.1. Podatek bieżący	26
3.15.2. Podatek odroczony	26
3.16. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	27
3.17. Inne zobowiązania	27
4. Noty do jednostkowego sprawozdania finansowego	29
4.1. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych	29
4.2. Zmiana stanu produktów	30
4.3. Usługi obce	30
4.5. Wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów jednostki	32
4.6. Przeciętne zatrudnienie w podziale na grupy zawodowe	32
4.7. Wyszczególnienie przychodów i kosztów operacyjnych oraz finansowych	33
4.8. Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym, a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto	34
4.9. Odroczony podatek dochodowy	35
4.10. Podział zysku	36
4.11. Zmiana wartości początkowej i umorzenia wartości niematerialnych i prawnych	37
4.12. Rzeczowe aktywa trwałe, leasingi i prawo do użytkowania	38
4.13. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe, w tym nakłady na ochronę środowiska	40
4.14. Zmiana wartości inwestycji długoterminowych	41
4.15. Pożyczki udzielone	43
4.16. Zapasy oraz odpisy aktualizujące zapasy	44
4.17. Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności	46
4.18. Odpisy aktualizujące rozrachunki	50
4.19. Struktura środków pieniężnych przyjęta do rachunku przepływów pieniężnych	51
4.20. Komentarz do pozycji rachunku przepływów pieniężnych	51
4.21. Czynne rozliczenia międzyokresowe	52
4.22. Kapitał podstawowy	52
4.23. Zyski (straty) z lat ubiegłych	53
4.24. Kredyty, pożyczki, zabezpieczenia ustanowione na aktywach Spółki, poręczenia	54
4.25. Wyemitowane obligacje	58
4.26. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	59
4.27. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi	61
4.28. Rezerwy	64
4.29. Sprawy sądowe	66
4.30. Rozliczenia międzyokresowe przychodów	67
4.31. Hierarchia wartości aktywów wg poziomów wartości godziwej	68
4.32. Połączenie jednostek	69
4.33. Inne korekty wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	71
4.34. Zdarzenia po dniu bilansowym	72

Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nazwa	Nota	rok zakończony 31.12.2025	rok zakończony 31.12.2024
A	Przychody ze sprzedaży	4.1.	45 290 342,51	66 043 496,47
I	Przychody ze sprzedaży produktów	4.1.	41 752 611,28	44 543 087,04
II	Zmiana stanu produktów (zw.-wart.dod.,zm.-wart.uj)	4.2.	2 037 731,23	21 500 409,43
III	Przychody ze sprzedaży towarów	4.1.	1 500 000,00	-
B	Koszty działalności operacyjnej		39 828 690,12	57 705 476,78
I	Amortyzacja		285 225,82	301 292,93
II	Zużycie materiałów i energii		4 478 646,78	3 341 310,20
III	Usługi obce	4.3.,4.4.	29 825 530,14	50 430 644,08
IV	Podatki i opłaty		376 899,82	251 601,05
V	Wynagrodzenia	4.5.,4.6.	1 800 912,23	1 659 085,24
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		336 936,94	392 103,34
VII	Pozostałe koszty rodzajowe		1 359 680,48	1 329 439,94
VIII	Wartość sprzedanych towarów		1 364 857,91	-
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)		5 461 652,39	8 338 019,69
D	Pozostałe przychody operacyjne	4.7.	2 480 245,75	2 547 955,47
E	Pozostałe koszty operacyjne	4.7.	209 126,21	606 165,56
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)		7 732 771,93	10 279 809,60
G	Przychody finansowe	4.7.	8 127 166,70	1 586 366,26
H	Koszty finansowe	4.7.	4 377 802,79	1 820 953,87
I	Zysk (strata) brutto (F+G-H)		11 482 135,84	10 045 221,99
J	Podatek dochodowy	4.8.,4.9.	373 227,00	1 271 503,00
K	Zysk (strata) netto (I - J)	4.10.	11 108 908,84	8 773 718,99
L	Inne całkowite dochody:		13 567,59	4 092,94
-	aktualizacja rezerw emerytalnych		13 567,59	4 092,94
-	podatek bieżący dotyczący innych całkowitych dochodów		0,00	-
M	Całkowite dochody brutto		11 495 703,43	8 777 811,93
N	Całkowite dochody netto		11 122 476,43	8 777 811,93

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nazwa	Nota	Na 31.12.2025	Na 31.12.2024
-	AKTYWA		187 265 499,17	174 998 791,56
A	Aktywa trwałe		68 107 386,51	41 738 318,25
<i>I</i>	<i>Wartości niematerialne i prawne</i>	4.11.,4.13.	20 882,80	0,00
<i>II</i>	<i>Rzeczowe aktywa trwałe</i>	4.12.,4.13	2 683 190,30	3 001 676,78
1	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	4.12.,4.13	2 600 169,00	2 818 365,00
2	środki transportu	4.12.,4.13	28 658,53	98 857,71
3	inne środki trwałe	4.12.,4.13	54 362,77	84 454,07
<i>III</i>	<i>Inne długoterminowe aktywa finansowe</i>		65 358 376,41	38 702 895,47
1	Długoterminowe aktywa finansowe		65 358 376,41	38 702 895,47
a	udziały i akcje	4.14.	50 084 149,60	31 452 250,48
b	udzielone pożyczki i inne długoterminowe aktywa finansowe	4.15.	15 274 226,81	7 250 644,99
<i>IV</i>	<i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>	4.9.	44 937,00	33 746,00
B	Aktywa obrotowe		119 158 112,66	133 260 473,31
<i>I</i>	<i>Zapasy</i>	4.16.	110 737 244,40	118 352 542,71
1	Grunty przeznaczone pod zabudowę	4.16.	16 900 985,36	3 147 160,00
2	Budowy w toku	4.16.	55 238 922,36	88 834 957,26
3	Lokale i przynależności przeznaczone do sprzedaży	4.16.	36 573 836,68	22 947 925,45
4	Zaliczki na dostawy i usługi	4.16.	2 023 500,00	3 422 500,00
<i>II</i>	<i>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności</i>	4.17.	3 664 673,22	3 790 167,82
1	należności z tytułu dostaw i usług	4.17.,4.18.	2 367 303,48	2 331 540,95
2	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych w tym:	4.17.	374 041,00	371 715,49
-	należności z tyt.podatku dochodowego	4.17.	239 378,00	0,00
3	pozostałe należności	4.17.	923 328,74	1 086 911,38
<i>III</i>	<i>Krótkoterminowe inne aktywa finansowe</i>		4 741 072,49	11 071 146,52
1	udzielone pożyczki	4.15.	0,00	3 658 257,27
2	środki pieniężne	4.19,4.20.	4 741 072,49	7 412 889,25
<i>IV</i>	<i>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</i>		15 122,55	46 616,26
-	Aktywa razem		187 265 499,17	174 998 791,56
-	PASYWA		187 265 499,17	174 998 791,56
A	Kapitał (fundusz) własny		83 102 312,15	71 979 835,72
<i>I</i>	<i>Kapitał (fundusz) podstawowy</i>	4.22.	32 061 135,00	32 061 135,00
<i>II</i>	<i>Kapitał (fundusz) zapasowy</i>		52 297 913,41	52 297 913,41
<i>III</i>	<i>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny</i>		-6 850,57	-20 418,16
<i>IV</i>	<i>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe</i>		100 000,00	100 000,00
<i>V</i>	<i>Zysk (strata) z lat ubiegłych</i>	4.23.	-12 458 794,53	-21 232 513,52
<i>VI</i>	<i>Zysk (strata) netto</i>		11 108 908,84	8 773 718,99
<i>VII</i>	<i>Akcje własne</i>		0,00	0,00
B	Zobowiązania i rezerwy		104 163 187,02	103 018 955,84
<i>I</i>	<i>Zobowiązania i rezerwy długoterminowe</i>		75 048 254,76	71 259 150,57

1	kredyty i pożyczki	4.24.	46 014 192,20	39 702 215,77
2	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	4.25.	27 616 004,02	18 979 726,57
3	zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania	4.26.	1 179 232,97	1 558 600,19
4	inne	4.26.	0,00	10 758 792,88
5	rezerwy	4.29.	238 825,57	259 815,16
II	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		19 767 712,49	19 883 916,89
1	kredyty i pożyczki	4.24.	6 641 253,97	9 317 763,58
2	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	4.25.	189 967,12	111 452,05
3	zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania	4.26.	200 013,00	0,00
4	zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4.26.	999 628,01	8 677 230,35
5	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych w tym:	4.26.	103 981,02	1 350 593,89
-	zobowiązanie z tyt.podatku dochodowego	4.26.	0,00	1 239 405,00
6	z tytułu wynagrodzeń	4.26.	81 672,95	103 522,51
7	inne	4.26.	11 501 593,57	289 193,80
8	rezerwy	4.29.	49 602,85	34 160,71
III	Rozliczenia międzyokresowe	4.31.	9 347 219,77	11 875 888,38
1	Zaliczki na poczet przyszłych przychodów ze sprzedaży lokali	4.31.	9 347 219,77	11 875 888,38

Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	rok zakończony 31.12.2025	rok zakończony 31.12.2024
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia (I+II+III)	-6 413 755,69	21 915 824,10
I. Zysk brutto	11 482 135,84	10 045 221,99
II. Korekty razem	-14 176 706,32	-12 345 631,38
1. Zyski (straty) udziałów niekontrolujących		
2. Amortyzacja	285 225,82	301 292,93
3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	5 294 833,87	4 926 829,17
5. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej		
6. Podatek dochodowy zapłacony	-373 227,00	-1 271 503,00
7. Inne korekty	-19 383 539,01	-16 302 250,48
III. Zmiany w kapitale obrotowym	-3 719 185,21	24 216 233,49
1. Zmiana stanu rezerw	-5 547,45	-31 513,94
2. Zmiana stanu zapasów	7 615 298,31	38 068 835,29
3. Zmiana stanu należności krótkoterminowych (bez należności z tyt. CIT)	125 494,60	-1 016 666,33
4. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów i zobowiązań z tyt. CIT	-7 706 659,77	1 379 090,06
5. Zmiana stanu rozrachunków z tytułu CIT	-1 239 405,00	1 101 934,00
6. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych czynnych i biernych	-2 508 365,90	-15 285 445,59
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej (I+II)	-4 352 946,69	-10 872 455,29
I. Wpływy	9 924 583,97	1 133 932,62
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	48 176,94	
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Wpływy z tytułu udzielonych pożyczek	9 876 407,03	1 133 932,62
4. Wpływy z tytułu dywidend	0,00	0,00
5. Zbycie pozostałych aktywów finansowych i inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
6. Inne wpływy z działalności inwestycyjnej – spłata rat kapitałowych udzielonych pożyczek	0,00	0,00
II. Wydatki	-14 277 530,66	-12 006 387,91
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-35 799,08	-12 001,23
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawne		0,00
3. Spłata pożyczek otrzymanych	-14 241 731,58	-11 994 386,68
4. Inne wydatki inwestycyjne- udzielenie pożyczki	0,00	0,00
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej (I+II)	8 094 885,62	-4 434 046,00
I. Wpływy	61 327 545,23	69 609 661,85

1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2. Wpływy z tytułu kredytów	51 327 545,23	44 074 771,23
3. Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	10 000 000,00	19 091 178,62
4. Inne wpływy finansowe	0,00	6 443 712,00
II. Wydatki	-53 232 659,61	-74 043 707,85
1. Nabycie akcji własnych	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	-47 692 078,41	-67 127 345,96
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	453 606,89	-1 778 765,04
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-179 354,22	-210 767,68
8. Odsetki	-5 294 833,87	-4 926 829,17
9. Inne wydatki finansowe - koszty emisji obligacji	-520 000,00	0,00
D. Przepływy środków pieniężnych razem (A + B + C)	-2 671 816,76	6 609 322,81
E. Bilansowa zmiana środków pieniężnych (G - F)	-2 671 816,76	6 609 322,81
F. Stan środków pieniężnych na początek okresu	7 412 889,25	803 566,44
G. Stan środków pieniężnych na koniec okresu	4 741 072,49	7 412 889,25

Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym
ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM 2024 ROK

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Akcje własne (wielkość ujemna)	Zysk okresu	Kapitał własny
stan na początek okresu:	32 061 135,00	79 367 401,41	- 24 511,10	100 000,00	- 25 079 328,63	- 33 513 200,00	3 846 815,11	56 758 311,79
Zwiększenia:	-	-	-	-	3 846 815,11	-	8 773 718,99	-
- przeniesienie zysku do rozliczenia					3 846 815,11			
- zysk okresu							8 773 718,99	
Zmniejszenia	-	- 27 069 488,00	4 092,94	-	-	33 513 200,00	- 3 846 815,11	-
- aktualizacja wartości rezerwy emerytalnej			4 092,94					
- z tytułu podziału zysku							- 3 846 815,11	
- zbycie akcji własnych						33 513 200,00		
- strata na zbyciu akcji własnych		- 27 069 488,00						
stan na koniec okresu:	32 061 135,00	52 297 913,41	- 20 418,16	100 000,00	- 21 232 513,52	-	8 773 718,99	71 979 835,72

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM 2025 ROK

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Akcje własne (wielkość ujemna)	Zysk okresu	Kapitał własny
stan na początek okresu:	32 061 135,00	52 297 913,41	- 20 418,16	100 000,00	- 21 232 513,52	-	8 773 718,99	71 979 835,72
Zwiększenia:	-	-	-	-	8 773 718,99	-	11 108 908,84	-
- przeniesienie zysku do rozliczenia					8 773 718,99			
- zysk okresu							11 108 908,84	
Zmniejszenia	-	-	13 567,59	-	-	-	- 8 773 718,99	-
- aktualizacja wartości rezerwy emerytalnej			13 567,59					
- z tytułu podziału zysku							- 8 773 718,99	
- zbycie akcji własnych								
- strata na zbyciu akcji własnych								
stan na koniec okresu:	32 061 135,00	52 297 913,41	- 6 850,57	100 000,00	- 12 458 794,53	-	11 108 908,84	83 102 312,15

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o Spółce i jej działalności

Jednostkowe sprawozdanie finansowe Adatex S.A. sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) obejmuje rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku.

Adatex S.A. („Spółka” „Jednostka”) została utworzona aktem notarialnym z dnia 14 lutego 2013 roku. Siedziba Spółki mieści się w Dąbrowie Górniczej, ul. Graniczna 34B/U24. Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000451245. Adatex S.A. została zarejestrowana w Polsce.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

- PKD 68.12.A Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych.

Spółka realizuje projekty budowlane, zarówno kompleksy mieszkalno-apartamentowe, jak i obiekty biurowo-usługowe, głównie na terenie województwa Śląskiego i Mazowieckiego.

1.2. Cel sporządzenia

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) jako sprawozdanie roczne.

Na mocy Uchwały Akcjonariuszy z dnia 07.11.2024 r. zmianie uległy dotychczasowe zasady rachunkowości (Ustawa o Rachunkowości) i Spółka postanowiła o przyjęciu MSSF.

1.3. Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki

Skład Zarządu Spółki Adatex S.A. na dzień 1 stycznia 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

- Prezes Zarządu: Robert Kijak

Do dnia zatwierdzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

Skład Rady Nadzorczej na 31.12.2025:

- Michał Nowak,
- Michał Bizoń,
- Marcin Kijak,
- Sylwia Kijak,
- Agnieszka Mitka,
- Błażej Stodułkiewicz.

Do dnia zatwierdzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego nie nastąpiły zmiany w składzie Rady nadzorczej.

1.4. Założenie kontynuacji działalności

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę Adatex w okresie co najmniej 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego. Zarząd Adatex S.A. oświadcza, że na dzień zatwierdzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego nie stwierdzono istnienia faktów ani okoliczności, które mogłyby wskazywać na zagrożenie zdolności Spółki do kontynuowania działalności gospodarczej od dnia zatwierdzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego, w szczególności w wyniku zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności. Zarząd ocenia sytuację finansową Spółki jako stabilną. Spółka co roku wypracowuje zysk z działalności gospodarczej, posiada dodatnie kapitały własne. Dodatkowo wypełnione są zobowiązania wynikające z umów kredytowych, na bieżąco regulowane są zobowiązania oraz zapewnione jest kredytowanie w postaci kredytów obrotowych deweloperskich na finansowanie poszczególnych inwestycji.

Wpływ wojny zarówno w Ukrainie jak i na Bliskim Wschodzie, na bieżącą sytuację gospodarczą w Polsce jest regularnie oceniany, szczególnie w aspekcie wpływu na sytuację Grupy. Według oceny Zarządu, obecnie ww. działania militarne nie mają istotnego wpływu na możliwość kontynuacji działalności.

1.5. Oświadczenie o zgodności z MSSF

Na mocy Uchwały Akcjonariuszy z dnia 07.11.2024 r. zmianie uległy dotychczasowe zasady rachunkowości i Spółka postanowiła o przyjęciu MSSF. Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) w brzmieniu przyjętym przez Unię Europejską (dalej: „MSSF UE”), spełniając tym samym wymóg MSR 1 punkt 16. Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe Spółki obejmuje wszystkie obowiązujące na dzień bilansowy standardy MSSF UE oraz towarzyszące im interpretacje. Spółka nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania żadnych standardów ani interpretacji, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, ale wejdą w życie dopiero po dniu bilansowym.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone po raz pierwszy zgodnie z MSSF za rok obrotowy 01.01-31.12.2024 r. Datą przejścia na MSSF jest 1 stycznia 2022 r., który stanowi początek najwcześniejszego okresu (Sprawozdanie otwarcia) prezentowanego w pierwszym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF.

Niniejsze sprawozdanie finansowe oraz informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości i inne informacje objaśniające obejmuje:

- jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej wg stanów na dzień 31 grudnia 2025 roku, porównywalne dane na dzień 31 grudnia 2024 roku,
- jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym dzień 31 grudnia 2025 roku, porównywalne dane na dzień 31 grudnia 2024 roku,
- jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów obejmujące dane za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku, dane porównywalne za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku,
- jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych obejmujące dane za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku oraz dane porównywalne za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku.

-

1.6. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie

Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, i weszły w życie od 1 stycznia 2025

roku.

- Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” brak wymienialności (opublikowano dnia 15 sierpnia 2023 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2025 roku lub później.

Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie.

- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” - doprecyzowanie zagadnień dotyczących skonsolidowanych sprawozdań finansowych oraz MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” Wzmocnienie przejrzystości informacji finansowej poprzez dokładniejsze ujawnianie informacji o zobowiązaniach i przepływach pieniężnych oraz do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” w zakresie ujawnień dotyczących pierwszego zastosowania MSSF, ukierunkowane na zwiększenie przejrzystości wpływu przejścia na MSSF na sytuację finansową oraz wynik jednostki- mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później
- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe – ujawnienia informacji” - zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych oraz kontrakty oparte o energię elektryczną zależną od czynników naturalnych – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później
- MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych” - wprowadzenie nowej struktury rachunku zysków i strat, zastosowanie sum częściowych wymaganych przez MSSF 18, takich jak zysk lub strata z działalności operacyjnej, zysk lub strata przed finansowaniem i podatkami dochodowymi oraz zysk lub strata, rozszerzone wytyczne dotyczące zasad agregacji i dezagregacji, nowe obowiązki w zakresie ujawnień na temat "miar wyników zdefiniowanych przez zarząd", zasad prezentacji kategorii przychodów i kosztów oraz rozszerzonych ujawnień, w tym wskaźników definiowanych przez zarząd - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później;

Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie zostały zatwierdzone przez UE.

- MSSF 19 “Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji” - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później;
- Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów walutowych: przeliczenie na hiperinflacyjną walutę prezentacji”- do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później.

Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie. Powyższe opisane standardy i interpretacje nie mają wpływu na sporządzone sprawozdanie finansowe, nie powodują wprowadzenia zmian w niniejszym sprawozdaniu.

1.7. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego

Walutą funkcjonalną Spółki i walutą sprawozdawczą niniejszego sprawozdania finansowego jest złoty polski (PLN).

Wszelkie kwoty w niniejszym jednostkowym sprawozdaniu finansowym podane zostały w złotych i groszach, chyba że wskazano inaczej.

1.8. Korekta błęd lat ubiegłych

W okresie objętym niniejszym jednostkowym sprawozdaniem finansowym nie zidentyfikowano błędów z lat ubiegłych.

1.9. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 26.05.2026.

1.10. Informacja o istotnych wartościach szacunkowych i profesjonalnym osądzie

1.10.1. Profesjonalny osąd

Sporządzenie jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki wymaga od Zarządu dokonania osądów, szacunków oraz założeń, które mają wpływ na prezentowane przychody, koszty, aktywa i zobowiązania oraz powiązane z nimi noty i ujawnienia dotyczące zobowiązań warunkowych. Niepewność, co do tych założeń i szacunków może spowodować istotne korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w przyszłości.

1.10.2. Niepewność szacunków

Zarząd Spółki wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowanych standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego.

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na dzień bilansowy, z którymi związane jest ryzyko korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym roku finansowym.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Spółka przeanalizowała przesłanki do utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych zgodnie z MSR 36 Utrata wartości aktywów. W ocenie Spółki nie wystąpiły przesłanki wskazujące na utratę wartości.

Utrata wartości należności z tytułu dostaw i usług

Spółka wykorzystuje swoje dane historyczne dotyczące strat kredytowych, skorygowane w stosownych przypadkach o wpływ informacji dotyczących przyszłości. W celu ustalenia oczekiwanych strat kredytowych, należności z tytułu dostaw i usług zostały pogrupowane na podstawie podobieństwa charakterystyki ryzyka kredytowego, a klasa ryzyka kredytowego jest oceniana na podstawie dni przeterminowania danej należności z tytułu dostaw i usług.

Stawki amortyzacyjne

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz aktywów niematerialnych. Spółka corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, ponad to rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej. Gdy istnieje niepewność, co do tego, czy i w jakim zakresie organ podatkowy będzie akceptował poszczególne rozliczenia podatkowe transakcji, Spółka ujmuje te rozliczenia uwzględniając ocenę niepewności.

2. Zarządzanie ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka, należą kredyty bankowe, umowy leasingu oraz środki pieniężne. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Spółka. Spółka posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności, zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności. Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością, ryzyko walutowe oraz ryzyko kredytowe.

2.1. Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stóp procentowych występuje przede wszystkim w związku z korzystaniem przez Spółkę z kredytów bankowych, leasingu oraz wyemitowanych obligacji. Transakcje te oparte są głównie na zmiennej stopie procentowej co naraża Spółkę na ryzyko zmiany wyniku i przepływów pieniężnych. Leasing nie ma decydującego znaczenia w finansowaniu Spółki (dotyczy głównie zakupów taboru samochodowego). Kredyty bankowe, leasingi oraz wyemitowane obligacje wyceniane są na dzień bilansowy w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej.

Spółka zgodnie z wymogami MSSF 7 przeprowadziła analizę ilościową wpływu możliwej zmiany rynkowej stopy procentowej na wynik finansowy. Analizę przeprowadzono w oparciu o zmiany WIBOR 6M, który jest stosowany w umowach kredytowych i przy emisji obligacyjnych jako zmienna stopa procentowa.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. Spółka posiadała zobowiązania o zmiennym oprocentowaniu powiązanych ze stawką WIBOR, obejmujące kredyty i pożyczki w łącznej kwocie 54,6 mln zł oraz obligacje serii A i B o wartości 30,0 mln zł.

Analiza wrażliwości:

Instrument	Ekspozycja na zmienną stopę procentową	+ 1 p.p. WIBOR („+” wyższe odsetki)	- 1 p.p. WIBOR („-” niższe odsetki)
Kredyty i pożyczki	54 598 035,23 zł	+545 980,35 zł	-545 980,35 zł

Instrument	Ekspozycja na zmienną stopę procentową	+ 1 p.p. WIBOR („+” wyższe odsetki)	- 1 p.p. WIBOR („-” niższe odsetki)
Obligacje seria A i B	30 000 000,00 zł	+300 000,00 zł	-300 000,00 zł
Łącznie	84 598 035,23 zł	+845 980,35 zł	-845 980,35 zł

Wzrost lub spadek stopy WIBOR o 1,0 p.p. spowodowałby odpowiednio wzrost lub spadek kosztów odsetkowych o ok. 845 tys. zł rocznie, co przekłada się pośrednio na wynik finansowy Spółki. Analiza została przygotowana przy założeniu niezmiennego poziomu długu przez pełny rok oraz bazowego poziomu WIBOR 6M wynoszącego 3,87% na dzień 31 grudnia 2025 r.

2.2. Ryzyko walutowe

Spółka co do zasady nie zawiera transakcji w walutach obcych. Sumaryczna wartość transakcji w walutach obcych w Spółce jest nieistotna. Biorąc pod uwagę powyższe, ryzyko walutowe można uznać za znikome.

2.3. Ryzyko kredytowe

Głównymi aktywami finansowymi posiadanymi przez Spółkę są: gotówka na rachunkach bankowych, należności z tytułu dostaw i usług, z którymi związane jest ryzyko kredytowe, na jakie narażona jest Spółka w związku z posiadanymi aktywami finansowymi. W odniesieniu do innych aktywów finansowych Spółki, takich jak pożyczki udzielone, środki pieniężne, ryzyko kredytowe Spółki powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy i jest skorygowane o oczekiwane straty finansowe i wartości pieniądza w czasie, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

2.4. Ryzyko związane z płynnością

W celu minimalizacji ryzyka utraty płynności Spółka stara się utrzymywać odpowiednią ilość środków pieniężnych. Ponadto na bieżąco prognozuje oraz monitoruje przepływy pieniężne. Działania te wspomagane są systemowymi rozwiązaniami w zakresie ustalania spodziewanych oraz pomiaru rzeczywiście zrealizowanych wpływów i wydatków Spółki.

Spółka nie obawia się utraty dostępności do finansowania, instytucje finansowe na bieżąco analizują wyniki finansowe zarówno Spółki jak i jednostek zależnych. Daje to Spółce zabezpieczenie finansowe w przypadku spełnienia się ryzyk związanych, m.in. z pogorszeniem sytuacji rynkowej, ograniczeniem akcji kredytowej banków, a także umożliwia wykorzystanie okazji rynkowych.

Spółka w celu realizacji inwestycji zawiera umowy o kredyty obrotowe deweloperskie, które służą zarówno do finansowania, jak i refinansowania przedsięwzięć deweloperskich. Dodatkowo, w celu dywersyfikacji struktury finansowania oraz zapewnienia płynności niezbędnej do prowadzenia działalności deweloperskiej, Spółka przeprowadziła w 2024 roku pierwszą emisję obligacji, a w 2025 roku kolejną emisję dłużnych papierów wartościowych. Zobowiązania z tytułu obligacji podlegają wykupowi w ustalonych terminach, co wpływa na profil zapadalności długu i jest uwzględniane w zarządzaniu ryzykiem płynności. Źródło finansowania stanowią również wpłaty od klientów, realizowane na podstawie dyspozycji wypłaty środków pieniężnych z rachunków powierniczych

nabywców lokali, które Emitent ujmuje jako „Zaliczki na poczet przyszłych przychodów ze sprzedaży lokali” w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

3. Przyjęte zasady rachunkowości

Główne zasady rachunkowości zastosowane przy sporządzaniu niniejszych jednostkowych sprawozdań finansowych przedstawione zostały poniżej.

W przypadku braku szczegółowych regulacji dotyczących danego zagadnienia w MSSF, Spółka stosuje zasady określone w MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów, w szczególności pkt 10–12. Przy doborze zasad rachunkowości Zarząd dokonuje osądu w celu zapewnienia, że informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym są przydatne dla użytkowników oraz rzetelnie odzwierciedlają sytuację finansową, wyniki finansowe i przepływy pieniężne Spółki.

3.1. Połączenia jednostek

Połączenia jednostek i wyodrębnionych części działalności co do zasady rozlicza się metodą przejęcia o której mowa w MSSF 3. Wartość firmy wynika z wystąpienia na dzień nabycia nadwyżki ceny przejęcia jednostki nad wartością godziwą identyfikowalnych składników aktywów i pasywów przejętej jednostki, skorygowanej o ujęte w bilansie zobowiązania warunkowe ustalone na dzień przejęcia. Nadwyżkę udziału Spółki w wartości godziwej aktywów netto nad ceną przejęcia, stanowiącą zysk z okazynego przejęcia, ujmuje się bezpośrednio w zysku lub stracie. Zapłatę za przejęcie wycenia się w wartości godziwej stanowiącej sumę wartości godziwych przekazanych aktywów, zobowiązań zaciągniętych oraz wyemitowanych udziałów kapitałowych na dzień przejęcia. Zapłata za przejęcie obejmuje również wszelkie aktywa oraz zobowiązania wynikające z ustaleń dotyczących warunkowej zapłaty, jeśli ustalenia takie mają miejsce. Koszty związane z przejęciem rozlicza się jako koszty okresu, w którym są ponoszone, przy czym koszty emisji dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych ujmuje się zgodnie z MSSF 9. Możliwe do zidentyfikowania aktywa nabyte oraz zobowiązania przejęte w ramach połączenia jednostek gospodarczych, wycenia się na dzień przejęcia według ich wartości godziwej.

Połączenie jednostek znajdujących się pod wspólną kontrolą

W przypadkach transakcji znajdujących się pod wspólną kontrolą, dla których MSSF 3 nie przewiduje szczegółowych zasad rozliczania, Spółka stosuje przepisy MSR 8 i przyjmuje własną politykę rachunkowości zapewniającą spójność i porównywalność danych.

Określenie czy połączenie dotyczy jednostek pod wspólną kontrolą następuje w oparciu o zapisy MSSF 3 - Połączenia jednostek.

W przypadku połączeń obejmujących jednostki znajdujące się pod wspólną kontrolą, wobec braku uregulowań w MSSF 3 co do sposobów rozliczenia tego rodzaju transakcji, Spółka przyjęła metodę łączenia udziałów opisaną w ustawie o rachunkowości do rozliczania połączeń jednostek gospodarczych znajdujących się pod wspólną kontrolą.

W przypadku połączeń z jednostkami znajdującymi się pod wspólną kontrolą takie połączenie rozliczane jest poprzez zsumowanie poszczególnych wartości księgowych odpowiednich pozycji aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów połączonych spółek poniesionych od dnia przejęcia kontroli przez Spółkę nad jednostką, z którą nastąpiło połączenie, według stanu na dzień połączenia, po uprzednim doprowadzeniu ich wartości do jednolitych metod wyceny i dokonaniu wyłączeń. W przypadku połączenia w sensie prawnym wyłączeniu podlega wartość kapitału

zakładowego spółki, której majątek został przeniesiony na inną spółkę, lub spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru. Po dokonaniu tego wyłączenia odpowiednie pozycje kapitału własnego spółki, na którą przechodzi majątek połączonych spółek lub nowo powstałej spółki koryguje się o różnicę pomiędzy sumą aktywów i pasywów. Wyłączeniu podlegają również:

- wzajemne należności i zobowiązania oraz inne rozrachunki o podobnym charakterze łączących się spółek,
- przychody i koszty operacji gospodarczych dokonywanych w danym roku obrotowym przed połączeniem między łączącymi się jednostkami,
- zyski lub straty operacji gospodarczych dokonanych przed połączeniem między łączącymi się spółkami, zawarte w wartościach podlegających łączeniu aktywów i pasywów, przy czym w przypadku nieistotnego wpływu braku tych wyłączeń, nie dokonuje się ich.

Połączenie jednostek gospodarczych metodą łączenia udziałów nie prowadzi do rozpoznania i ujęcia jakiegokolwiek wartości firmy lub ujemnej wartości firmy, ani też do rozpoznania i ujęcia jakichkolwiek dodatkowych aktywów i zobowiązań, poza tymi, które wynikają z opisanych powyżej wartości księgowych.

W przypadku połączeń pod wspólną kontrolą jako dane porównawcze wykazuje się dane tak jakby połączenie miało miejsce na pierwszy dzień okresu porównawczego.

3.2. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe to środki trwałe:

- o przewidywanym okresie użytkowania dłuższym niż rok,
- w stosunku, do których istnieje prawdopodobieństwo, iż Spółka uzyska w przyszłości korzyści ekonomiczne związane ze składnikiem majątkowym oraz,
- których wartość można określić w sposób wiarygodny.

Najistotniejsze rzeczowe aktywa trwałe Spółki stanowią samochody osobowe. Na dzień początkowego ujęcia rzeczowe aktywa trwałe wycenia się w cenie nabycia/koszcie wytworzenia. Cenę nabycia/koszt wytworzenia powiększają koszty finansowania zewnętrznego zaciągniętego na nabycie lub wytworzenie dostosowywanego składnika rzeczowych aktywów trwałych. Na koniec okresu sprawozdawczego rzeczowe aktywa trwałe wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonych o skumulowane odpisy amortyzacyjne i skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Późniejsze nakłady ponoszone na składnik rzeczowych aktywów trwałych (np. w celu zwiększenia przydatności składnika, zamiany części lub jego odnowienia) uwzględnia się w wartości bilansowej danego środka trwałego tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tych nakładów nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Spółki, zaś wysokość nakładów można wiarygodnie wycenić. Wszelkie pozostałe wydatki na naprawę i konserwację odnoszone są do wyniku w okresie, w którym zostały poniesione.

Stawki amortyzacyjne

Uśrednione stawki amortyzacyjne wynikają z tabel prezentujących naliczenie amortyzacji za okres i wartość brutto (początkową) dla każdej kategorii środków trwałych. Środki trwałe i wartości niematerialne amortyzowane są w następujących okresach:

Spółka	Okres	Stawka amortyzacji rocznej
--------	-------	----------------------------

Budynki i budowle	40 lat	2,5%
Maszyny i urządzenia	2 – 10 lat	10-50%
Środki transportu	3 – 7 lat	14-33%
Narzędzia, przyrządy, ruchomości, wyposażenie	1 – 10 lat	10-100%
Licencje i oprogramowanie komputerowe	2 – 5 lat	20-50%
Pozostałe wartości niematerialne	5 lat	20%

Na poziomie jednostki nie występują wartości niematerialne o nieokreślonym czasie użytkowania.

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi transakcje leasingu zwrotnego nie wystąpiły.

Środki trwałe są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich użytkowania. Corocznie Zarząd Spółki dokonuje regularnych przeglądów rzeczowych aktywów trwałych pod kątem adekwatności stosowanych okresów użytkowania, wartości końcowej i metod amortyzacji do bieżących warunków prowadzenia działalności. Amortyzację rozpoczyna się, gdy środek trwały jest dostępny do użytkowania.

Amortyzacji zaprzestaje się na wcześniejszą z dat, gdy środek trwały zostaje zaklasyfikowany jako przeznaczony do sprzedaży (lub zawarty w Spółce do zbycia, która jest zaklasyfikowana jako przeznaczona do sprzedaży) zgodnie z MSSF 5 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana, lub zostaje usunięty z ewidencji bilansowej na skutek likwidacji, sprzedaży bądź wycofania z użytkowania.

Wartość końcową, okres użytkowania oraz metodę amortyzacji składników aktywów weryfikuje się, i w razie konieczności – koryguje, na koniec każdego roku obrotowego.

3.3. Zapasy

Pozycja budowy w toku odzwierciedla wartość realizowanych przez Spółkę przedsięwzięć deweloperskich – czyli budowy budynków mieszkalnych lub mieszkalno – usługowych wraz z przynależnościami (tj. miejsca postojowe, garażowe, komórki lokatorskie i inne), wraz z kosztami gruntów oraz ponoszonymi przez Spółkę nakładami inwestycyjnymi tj. wszelkie prace wykonywane przez generalnego wykonawcę i podwykonawców, koszty finansowania zewnętrznego, koszty planowania oraz projektu, a także narzuty kosztów administracyjnych bezpośrednio związanych z budową oraz pozostałe koszty dotyczące budowy.

Wartość składników zapasów dla pozycji budowy w toku ustalana jest na podstawie szczegółowej identyfikacji na poziomie poszczególnych inwestycji. W ramach danej inwestycji koszt bezpośrednich materiałów i robocizny oraz odpowiedni narzut pośrednich kosztów produkcji, wraz z kosztami finansowania zewnętrznego.

W przypadku przedsięwzięć deweloperskich Spółka szacuje, że normalny cykl operacyjny trwa około 3,5 roku od rozpoczęcia budowy do finalizacji sprzedaży.

Na lokale mieszkalne i przynależności przeznaczone do sprzedaży składają się oddane do użytkowania budynki z wyszczególnionymi lokalami mieszkalnymi lub usługowymi z przynależnościami, które zostały wytworzone przez jednostkę.

Grunty przeznaczone pod zabudowę odzwierciedlają wartość gruntów na których jeszcze nie rozpoczęły się inwestycje. W momencie uzyskania pozwolenia na budowę i rozpoczęcia prac, grunty te zostają przeklasyfikowane do pozycji budowy w toku, natomiast w momencie przekazania budynku do użytkowania wartość gruntu przypisana do danej inwestycji zostaje przeksięgowana do pozycji lokale, przynależności przeznaczone do sprzedaży. W przypadku zamiaru sprzedaży ww. grunty zostaną przeklasyfikowane do aktywów do sprzedaży.

Zaliczki na dostawy i usługi stanowią kwoty zaliczek wpłaconych na poczet robót budowlanych.

Zapasy wyceniane są według niższej z wartości: ceny nabycia/kosztu lub możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Koszty finansowania zewnętrznego (odsetki od kredytów bankowych na realizację konkretnego przedsięwzięcia deweloperskiego) zalicza się do kosztu wytworzenia zapasów zgodnie z MSR 23. Rozchód zapasów wycenia się metodą szczegółowej identyfikacji.

Spółka dokonuje odpisu aktualizującego w momencie stwierdzenia, że brak jest możliwości ich odsprzedaży. Kwotę wszelkich odpisów wartości zapasów do poziomu wartości netto możliwej do uzyskania oraz wszystkie straty w zapasach ujmuje się jako koszt okresu, w którym odpis lub strata miały miejsce. Odwrócenie odpisu wartości zapasów, wynikające ze zwiększenia ich wartości netto możliwej do uzyskania, ujmuje się jako zmniejszenie kwoty zapasów ujętych jako koszt okresu, w którym odwrócenie odpisu wartości miało miejsce.

3.4. Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe należności:

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot oczekiwanej zapłaty, z uwzględnieniem odpisu na oczekiwane straty kredytowe w całym okresie życia.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

Pozostałe należności obejmują w szczególności zaliczki przekazane z tytułu przyszłych zakupów rzeczowych aktywów trwałych, aktywów niematerialnych oraz zapasów. Zaliczki są prezentowane zgodnie z charakterem aktywów, do jakich się odnoszą - odpowiednio jako aktywa trwałe lub obrotowe. Jako aktywa pieniężne zaliczki nie podlegają dyskontowaniu.

Należności budżetowe prezentowane są w pozycji należności z tytułu podatków, dotacji, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych, z wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych, które stanowią w sprawozdaniu z sytuacji finansowej odrębną pozycję.

3.5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne wycenia się według wartości nominalnej.

Środki pieniężne obejmują: gotówkę w kasie i na rachunkach bankowych.

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania obejmują środki pieniężne zgromadzone na rachunkach VAT, które w ocenie Zarządu jednostki dominującej spełniają definicję środków pieniężnych.

Środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych (OMRP), są to środki wpłacane przez nabywców lokali mieszkalnych w związku z realizacją inwestycji deweloperskiej. Środki zgromadzone na rachunku pozostają pod kontrolą banku i są przekazywane Deweloperowi transzami, w miarę postępu prac budowlanych, po ich weryfikacji.

Adatex S.A. jest stroną umów o prowadzenie otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych (OMRP). Występują w umowach bankowych jako „Powiernik lub Deweloper” przy udziale nabywców lokali mieszkalnych. Umowy są zawierane w celu zapewnienia ochrony wpłat dokonywanych przez Powierzających na podstawie umów deweloperskich. Deweloper jest obowiązany do posiadania mieszkaniowego rachunku powierniczego. Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy. Bank zobowiązuje się do przyjmowania i przechowywania środków pieniężnych wpłaconych przez Powierzającego. Środki pieniężne zgromadzone na OMRP są nieoprocentowane. Wypłata środków zdeponowanych na OMRP odbywa się zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego określonym w Umowie o prowadzenie OMRP. Bank przed każdą wypłatą dokonuje sprawdzenia czy Deweloper spełnił wszystkie warunki określone w Umowie o prowadzenie OMRP, a także dokonuje ustalenia przez Doradcę technicznego czy Deweloper zakończył określony w harmonogramie etap realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.

Środki pieniężne zgromadzone na OMRP, wpłacone przez klientów i niezwolnione przez bank do dyspozycji, nie zostały ujęte w aktywach ani w zobowiązaniach, w jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, ze względu na przyjęcie przez Zarząd Adatex S.A., że kwoty te nie są istotne. Przyjęty próg istotności to 3 % sumy bilansowej czyli na 31.12.2025 wartość sumy bilansowej wynosiła 187 265 499,17, a 3 % wartości to 5 617 964,98 zł.

Wartość salda środków pieniężnych zgromadzonych na OMRP, wpłaconych przez klientów i niezwolnionych przez bank do dyspozycji, które nie zostały ujęte w aktywach i zobowiązaniach, w jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31.12.2025 to 2 669 145,08 zł.

W przypadku przekroczenia poziomu istotności przyjętego przez Zarząd Adatex S.A., środki pieniężne zgromadzone na OMRP, wpłacone przez klientów i niezwolnione przez bank do dyspozycji, zostaną ujęte w aktywach i zobowiązaniach, w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Spółka ujmuje środki wypłacone przez bank z OMRP, zgodnie z dyspozycją i po spełnieniu warunków określonych w ustawie deweloperskiej i umowie z bankiem. Wypłacone kwoty ujmuje się jako wpływ środków pieniężnych oraz jednocześnie, po wystawieniu faktur zaliczkowych, jako „zaliczki na poczet przyszłych przychodów ze sprzedaży lokali”.

3.6. Udziały i akcje w jednostkach zależnych

Udziały w jednostkach zależnych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółka ujmuje początkowo według kosztu nabycia. Po początkowym ujęciu inwestycje wycenia się w wartości godziwej zgodnie z hierarchią wartości przez wynik bieżącego okresu. Koszt początkowy obejmuje: wartość godziwą zapłaty oraz koszty transakcyjne.

Test na utratę wartości inwestycji w jednostkę zależną przeprowadza się, gdy występują przesłanki na utratę wartości. W przypadku wystąpienia przesłanek, dokonuje się ustalenia wartości odzyskiwalnej tej inwestycji tj. wyższej z dwóch kwot: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży i wartości

użytkowej. Odpis z tytułu utraty wartości ustala się w wysokości nadwyżki wartości bilansowej nad wartością odzyskiwalną i ujmuje w wyniku finansowym w pozycji „Pozostałe koszty operacyjne”.

3.7. Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe

Na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz 31 grudnia 2024 r. Spółka dokonała analizy potencjalnych zobowiązań warunkowych, które nie w pełni podlegają kontroli jednostki oraz obowiązków mogących skutkować koniecznością ujęcia rezerw, zgodnie z wymogami MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”.

Rezerwy

Zgodnie z MSR 37 rezerwy ujmowane są w sprawozdaniu finansowym wyłącznie w przypadku, gdy:

- na Spółce ciąży obecny obowiązek prawny lub zwyczajowo oczekiwany wynikający ze zdarzeń przeszłych,
- prawdopodobny jest wypływ środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne,
- można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty zobowiązania.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz 31 grudnia 2024 r. Spółka ujęła rezerwy wyłącznie w przypadkach spełniających powyższe kryteria, które zostały zaprezentowane i szczegółowo opisane w odpowiednich notach do jednostkowego sprawozdania finansowego. Poza ujawnionymi rezerwami Spółka nie zidentyfikowała innych zdarzeń, które wymagałyby utworzenia dodatkowych rezerw zgodnie z MSR 37.

Zobowiązania warunkowe

Zgodnie z MSR 37 zobowiązania warunkowe, które nie w pełni podlegają kontroli jednostki obejmują:

- możliwe obowiązki wynikające ze zdarzeń przeszłych, których istnienie zostanie potwierdzone dopiero przez wystąpienie lub niewystąpienie jednego bądź więcej niepewnych zdarzeń przyszłych pozostających poza kontrolą Spółki, lub
- obecne obowiązki wynikające ze zdarzeń przeszłych, które nie są ujmowane w sprawozdaniu finansowym, ponieważ wypływ środków jest mało prawdopodobny lub nie można wiarygodnie oszacować ich kwoty.

Na podstawie przeprowadzonej analizy Spółka nie zidentyfikowała zobowiązań warunkowych, które spełniałyby kryteria ujawnienia określone w MSR 37, w szczególności:

- Spółka nie udzielała istotnych poręczeń, gwarancji ani zabezpieczeń na rzecz podmiotów trzecich,
- Spółka nie była stroną istotnych postępowań sądowych, administracyjnych ani podatkowych, które mogłyby skutkować powstaniem obowiązku zapłaty,
- Spółka nie była stroną umów ani innych zdarzeń, z których wynikałyby możliwe obowiązki, co do których istniałoby istotne ryzyko wypływu środków ekonomicznych.

W konsekwencji, na wskazane dni bilansowe nie występowały zobowiązania warunkowe wymagające ujawnienia w sprawozdaniu finansowym.

Aktywa warunkowe

Aktywa warunkowe są możliwymi aktywami wynikającymi ze zdarzeń przeszłych, których istnienie zostanie potwierdzone dopiero w wyniku wystąpienia lub niewystąpienia jednego bądź więcej przyszłych zdarzeń, które nie w pełni podlegają kontroli jednostki. Aktywa warunkowe nie są ujmowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Informacje o nich ujawnia się w dodatkowych notach objaśniających, jeżeli wpływ korzyści ekonomicznych jest prawdopodobny.

W okresie objętym jednostkowym sprawozdaniem finansowymi aktywa warunkowe nie wystąpiły.

3.8. Świadczenia pracownicze

Odprawy emerytalne

Pracownicy zatrudnieni w Spółce uprawnieni są do otrzymania odpraw emerytalnych w określonej wysokości w momencie przejścia na emeryturę. Spółka nie wydziela aktywów, które w przyszłości służyłyby uregulowaniu zobowiązań z tytułu odpraw emerytalnych. Zyski/straty aktuarialne ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach. Spółka tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów, których dotyczą.

Wysokość rezerwy aktualizowana jest na każdy dzień kończący okres sprawozdawczy. Korekta zwiększająca lub zmniejszająca wysokość rezerwy odnoszona jest w inne całkowite dochody.

Wykorzystanie tego typu rezerw powoduje zmniejszenie rezerwy (nie jest dopuszczalne bieżące obciążenie kosztów działalności kwotami wypłaconych świadczeń z jednoczesną korektą rezerwy na koniec okresu). Realizacja rezerwy wpływa na kapitał z aktualizacji wyceny.

Rozwiązanie powyższej rezerwy koryguje (zmniejsza) koszty świadczeń pracowniczych, a zyski prezentowane są w innych całkowitych dochodach.

Świadczenie związane z ustaniem stosunku pracy

W przypadku rozwiązania stosunku pracy pracownikom Spółki przysługują świadczenia przewidziane przez obowiązujące w Polsce przepisy prawa pracy, między innymi ekwiwalent z tytułu niewykorzystanego urlopu wypoczynkowego.

3.9. Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują kwoty otrzymanych od Nabywców zaliczek na poczet dostawy lokali mieszkalnych i usługowych. Zgodnie z MSSF 15 zaliczki te nie stanowią przychodu, gdyż Spółka nie spełniła jeszcze obowiązku wykonania świadczenia w rozumieniu standardu.

Zaliczki ujęte są w pozycji „Zaliczki na poczet przyszłych przychodów ze sprzedaży lokali” w pasywach sprawozdania z sytuacji finansowej. Kwoty te odzwierciedlają zobowiązanie Spółki do dostarczenia Nabywcy lokalu zgodnie z umową deweloperską.

Wpłaty Nabywców, po pozytywnej weryfikacji etapu prac przez bank prowadzący otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są wypłacane na rachunek bieżący Spółki. W momencie wpływu środków Spółka ujmuje należność z tytułu dostaw i usług wobec Nabywcy oraz równolegle wpływ środków pieniężnych. Jednocześnie Spółka wystawia fakturę zaliczkową zgodnie z dyspozycją bankową. W wyniku tej operacji należność brutto z tytułu faktury zaliczkowej rozlicza się z wcześniej ujętą wpłatą z dyspozycji, natomiast wartość netto faktury ujmowana jest jako rozliczenie międzyokresowe przychodów z tytułu otrzymanych zaliczek i prezentowana w pozycji „Zaliczki na poczet przyszłych przychodów ze sprzedaży lokali”.

Wartość rozliczeń międzyokresowych przychodów ustalana jest na podstawie szczegółowej identyfikacji wpłat przyporządkowanych do poszczególnych inwestycji. Kwoty ujmowane są w wysokości należnej zapłaty.

Przychód z tytułu sprzedaży lokali ujmowany jest dopiero w momencie przeniesienia kontroli nad lokalem na Nabywcę, tj. w chwili zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność. Do czasu spełnienia obowiązku wykonania świadczenia wszystkie wpłaty ujmowane w związku z realizacją

umów deweloperskich, które po wystawieniu faktur zaliczkowych tworzą saldo netto należne od Nabywców, prezentowane są jako „zaliczki na poczet przyszłych przychodów ze sprzedaży lokali”.

3.10. Instrumenty finansowe

Instrumenty finansowe

Aktywa finansowe są klasyfikowane w następujących kategoriach:

- wycena według zamortyzowanego kosztu,
- wycena w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- oraz te, które mają być wyceniane według wartości godziwej poprzez inne całkowite dochody.

Utrata wartości aktywów finansowych

Spółka dokonuje oceny oczekiwanych strat kredytowych (ang. expected credit losses, „ECL”) związanych z instrumentami dłużnymi – należności z tytułu dostaw i usług - wycenianymi według zamortyzowanego kosztu i wartości godziwej niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości.

Odpis na oczekiwane straty kredytowe („OSK”) rozpoznaje się dla ekspozycji kredytowych z tytułu zrealizowanych dostaw i usług klasyfikowanych według zamortyzowanego kosztu.

Oczekiwane straty kredytowe są wyceniane na podstawie jednej z następujących zasad: 12-miesięczne OSK, które wynikają z możliwych zdarzeń powodujących brak spłaty w ciągu 12 miesięcy po dniu sprawozdawczym; i OSK w całym okresie życia, które wynikają ze wszystkich możliwych zdarzeń powodujących brak spłaty w oczekiwanym okresie istnienia instrumentu finansowego.

W przypadku należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywów z umów Spółka stosuje uproszczone podejście i wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia należności przy użyciu macierzy rezerw. Spółka wykorzystuje swoje dane historyczne dotyczące strat kredytowych, skorygowane w stosownych przypadkach o wpływ informacji dotyczących przyszłości. W celu ustalenia oczekiwanych strat kredytowych należności z tytułu poręczeń oraz pozostałe należności pogrupowane zostały na podstawie podobieństwa charakterystyki ryzyka kredytowego. Ze względu na charakter prowadzonej działalności przez Spółkę, inne kryteria jak na przykład segregacja geograficzna nie mają zastosowania.

Spółka ocenia, że ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od dnia jego początkowego ujęcia w przypadku, gdy opóźnienie w spłacie przekroczy 30 dni.

Jednocześnie, Spółka ocenia, że niewykonanie zobowiązania przez dłużnika następuje w przypadku gdy opóźnienie w spłacie przekroczy 90 dni.

Jeśli związane ze składnikiem aktywów finansowych przepływy pieniężne wynikające z umowy były renegotjowane lub modyfikowane i nie zaprzestano ujmowania składnika aktywów finansowych, każdorazowo Spółka dokonuje oceny, czy nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego związanego z danym instrumentem finansowym poprzez porównanie: ryzyka niewykonania zobowiązania na dzień sprawozdawczy (na podstawie zmodyfikowanych warunków umowy) oraz ryzyka niewykonania zobowiązania w momencie początkowego ujęcia (na podstawie pierwotnych, niezmodyfikowanych warunków umowy). W przypadku stwierdzenia, że nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego Spółka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia.

3.11. Wycena do wartości godziwej

Spółka wycenia instrumenty finansowe do wartości godziwej na każdy dzień bilansowy.

Wartość godziwa jest rozumiana jako cena, która byłaby otrzymana ze sprzedaży składnika aktywów, bądź zapłacona w celu przeniesienia zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach zbycia składnika aktywów między uczestnikami rynku na dzień wyceny w aktualnych warunkach rynkowych. Wycena wartości godziwej opiera się na założeniu, że transakcja sprzedaży składnika aktywów lub przeniesienia zobowiązania odbywa się albo na głównym rynku dla danego składnika aktywów bądź zobowiązania, a w przypadku braku głównego rynku, na najkorzystniejszym rynku dla danego składnika aktywów lub zobowiązania. Zarówno główny jak i najbardziej korzystny rynek muszą być dostępne dla Spółki.

Wartość godziwa składnika aktywów lub zobowiązania jest mierzona przy założeniu, że uczestnicy rynku przy ustalaniu ceny składnika aktywów lub zobowiązania działają w swoim najlepszym interesie gospodarczym.

Wycena wartości godziwej składnika aktywów niefinansowych uwzględnia zdolność uczestnika rynku do wytworzenia korzyści ekonomicznych poprzez jak największe i najlepsze wykorzystanie składnika aktywów lub jego zbycie innemu uczestnikowi rynku, który zapewniłby jak największe i jak najlepsze wykorzystanie tego składnika aktywów.

Spółka stosuje techniki wyceny, które są odpowiednie do okoliczności i w przypadku których są dostępne dostateczne dane do wyceny wartości godziwej, przy maksymalnym wykorzystaniu odpowiednich obserwowalnych danych wejściowych i minimalnym wykorzystaniu nieobserwowalnych danych wejściowych.

Wszystkie aktywa oraz zobowiązania, które są wyceniane do wartości godziwej lub ich wartość godziwa jest ujawniana w sprawozdaniu finansowym są klasyfikowane w hierarchii wartości godziwej w sposób opisany poniżej na podstawie najniższego poziomu danych wejściowych który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość:

Poziom 1 – Notowane (nieskorygowane) ceny rynkowe na aktywnym rynku dla identycznych aktywów lub zobowiązań,

Poziom 2 – Techniki wyceny dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest bezpośrednio bądź pośrednio obserwowalny,

Poziom 3 – Techniki wyceny dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest nieobserwowalny.

3.12. Przychody

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Przychody są rozpoznawane po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług (VAT) oraz rabaty.

Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych

Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych ujmowane są w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia. Zobowiązanie do wykonania świadczenia uznaje się za spełnione w momencie spełnienia łącznie poniższych warunków:

- uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynków;
- wpłata 100% wartości lokalu z umowy deweloperskiej lub z umowy przedwstępnej;
- odbiór lokalu przez klienta protokołem przekazania;
- podpisanie umowy deweloperskiej lub aktu notarialnego przenoszącego własność.

Wpłaty otrzymane do klientów wynikające z umów sprzedaży powierzchni mieszkaniowych do momentu spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia są prezentowane w pozycji „Rozliczenia międzyokresowe”.

3.13. Koszty

Spółka ujmuje koszty zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów oraz zasadą ostrożności. Koszty są prezentowane w układzie rodzajowym.

Ponadto kosztami okresu sprawozdawczego, wpływającymi na wynik finansowy okresu są:

- pozostałe koszty operacyjne, związane pośrednio z działalnością operacyjną, w tym:
 - straty ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych,
 - utworzone rezerwy na sprawy sporne,
 - odpisy aktualizujące wartość należności.
- koszty finansowe, związane z finansowaniem działalności Spółki, w tym:
 - odsetki oraz prowizje od kredytów, obligacji, zobowiązań.

3.14. Leasing / aktywa z tytułu prawa do użytkowania.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

Spółka rozpoznaje aktywa z tytułu prawa do użytkowania w dacie rozpoczęcia leasingu (tj. dzień, kiedy bazowy składnik aktywów jest dostępny do użytkowania). Aktywa z tytułu prawa do użytkowania wyceniane są według kosztu, pomniejszone o łączne odpisy amortyzacyjne i odpisy z tytułu utraty wartości, skorygowanego z tytułu jakiegokolwiek aktualizacji wyceny zobowiązań z tytułu leasingu. Koszt aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmuje kwotę ujętych zobowiązań z tytułu leasingu, poniesionych początkowych kosztów bezpośrednich oraz wszelkich opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszonych o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe. O ile Spółka nie ma wystarczającej pewności, że na koniec okresu leasingu uzyska tytuł własności przedmiotu leasingu, ujęte aktywa z tytułu prawa do użytkowania są amortyzowane metodą liniową przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania lub okres leasingu. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania podlegają testom na utratę wartości. Głównym składnikiem jest prawo do użytkowania zidentyfikowane na podstawie umowy najmu lokalu w którym jest prowadzona główna działalność gospodarcza spółek. Okres użyteczności przyjęty do wyceny Spółka określiła na 15 lat. Krańcowa stopa procentowa została określona na poziomie 7,5 % na podstawie wartości obligacji 12 letnich.

Zobowiązania z tytułu leasingu

W dacie rozpoczęcia leasingu Spółka wycenia zobowiązania z tytułu leasingu w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty w tej dacie. Opłaty leasingowe obejmują opłaty stałe (w tym zasadniczo stałe opłaty leasingowe) pomniejszone o wszelkie należne zachęty leasingowe, zmienne opłaty, które zależą od indeksu lub stawki oraz kwoty, których zapłaty oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej. Opłaty leasingowe obejmują również cenę wykonania opcji kupna,

jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć jej wykonanie przez Spółkę oraz płatności kar pieniężnych za wypowiedzenie leasingu, jeżeli w warunkach leasingu przewidziano możliwość wypowiedzenia leasingu przez Spółkę. Zmienne opłaty leasingowe, które nie zależą od indeksu lub stawki, są ujmowane jako koszty w okresie, w którym następuje zdarzenie lub warunek powodujący płatność.

Przy obliczaniu wartości bieżącej opłat leasingowych Spółka stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy w dniu rozpoczęcia leasingu, jeżeli stopy procentowej leasingu nie można z łatwością ustalić. Po dacie rozpoczęcia kwota zobowiązań z tytułu leasingu zostaje zwiększona w celu odzwierciedlenia odsetek i zmniejszona o dokonane płatności leasingowe. Ponadto wartość bilansowa zobowiązań z tytułu leasingu podlega ponownej wycenie w przypadku zmiany okresu leasingu, zmiany zasadniczo stałych opłat leasingowych lub zmiany osądu odnośnie zakupu aktywów bazowych.

3.15. Podatki

3.15.1. Podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na dzień bilansowy.

3.15.2. Podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym. Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach - z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej

się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczone wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych poza zyskiem lub stratą jest ujmowany poza zyskiem lub stratą: w innych całkowitych dochodach dotyczący pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym. Spółka kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczonego podatku dochodowego ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

Spółka kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczonego podatku dochodowego ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

3.16. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Spółka stosuje uproszczone metody wyceny w odniesieniu do zobowiązań krótkoterminowych jeżeli nie powoduje to zniekształcenia informacji zawartych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w szczególności w przypadku, gdy okres do momentu uregulowania zobowiązania nie przekracza 12 miesięcy. W takich przypadkach uproszczenie polega na odstąpieniu od kalkulacji zamortyzowanego kosztu i efektu dyskonta, co jest dopuszczalne zgodnie z MSSF 9, ponieważ okres do rozliczenia zobowiązania jest krótki, a zastosowanie pełnej metody efektywnej stopy procentowej nie miałoby istotnego wpływu na wartość bilansową ani na prezentację sytuacji finansowej. Zobowiązania prezentuje się w kwocie wymagającej zapłaty jako wartość, która najlepiej odzwierciedla przyszłe wypływy środków pieniężnych.

3.17. Inne zobowiązania

Inne zobowiązania

Inne zobowiązania obejmują zarówno zobowiązania finansowe w rozumieniu MSSF 9, jak i zobowiązania niefinansowe wynikające z innych standardów MSSF.

Zobowiązania finansowe

Do zobowiązań finansowych Spółka zalicza w szczególności zobowiązania wynikające z umów długoterminowych, w tym zobowiązania z tytułu zakupu udziałów, o ile rozliczenie następuje w formie pieniężnej lub w inny sposób skutkujący powstaniem instrumentu finansowego.

Zobowiązania finansowe wyceniane są w zamortyzowanym koszcie z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. W przypadku zobowiązań krótkoterminowych, których termin zapadalności nie przekracza 12 miesięcy, Spółka stosuje uproszczoną metodę wyceny w kwocie wymagającej zapłaty, jeżeli efekt dyskonta nie jest istotny.

Zobowiązania niefinansowe

Zobowiązania publicznoprawne, w tym z tytułu podatków, dotacji, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych danin publicznych, a także zobowiązania z tytułu wynagrodzeń wraz z narzutami, nie stanowią zobowiązań finansowych w rozumieniu MSSF 9 i ujmowane są zgodnie z właściwymi standardami, w szczególności MSR 12 oraz MSR 19.

Kaucje rezerwacyjne wpłacane przez klientów na poczet przyszłego zakupu lokali mieszkalnych stanowią zobowiązania wynikające z umów z klientami i ujmowane są zgodnie z MSSF 15 do momentu zawarcia umowy deweloperskiej lub zwrotu środków.

Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i wyemitowane obligacje

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i wyemitowane obligacje są ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i wyemitowane obligacje są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane w związku ze zobowiązaniem.

Przychody i koszty są ujmowane w zysku lub stracie z chwilą usunięcia zobowiązania ze sprawozdania z sytuacji finansowej, a także w wyniku rozliczenia metodą efektywnej stopy procentowej.

Zobowiązania długoterminowe są dyskontowane (stopa dyskontowa jest ustalana jako stopa wynikająca z obligacji skarbowych o okresie najbardziej zbliżonym do okresu wymagalności zobowiązania).

4. Noty do jednostkowego sprawozdania finansowego

4.1. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

Spółka raportuje jeden segment operacyjny, ujawniono informacje opisowe dotyczące charakteru działalności, głównych produktów i usług, obszarów geograficznych oraz rodzaju klientów.

Spółka prowadzi sprzedaż tylko i wyłącznie na terenie kraju. Nigdy nie wystąpiła sprzedaż za granicę i nie jest planowana, ze względu na specyfikę działalności. Głównymi klientami są osoby fizyczne.

Spółka identyfikuje tylko jeden segment operacyjny - segment działalności deweloperskiej, którego celem jest budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych wraz z przynależnościami.

Nie wystąpiły inne informacje na temat jednostki jako całości, o których mowa pkt. 31-34 MSSF 8 „Segmenty operacyjne” niż zamieszczone w nocie 4.1.

Spółka przeprowadziła analizę zgodnie z MSSF 8, w szczególności par. 5–12, dotyczącą identyfikacji segmentów operacyjnych oraz sposobu, w jaki kierownik jednostki (Chief Operating Decision Maker – CODM) ocenia wyniki działalności i alokuje zasoby. Na podstawie tej analizy stwierdzono, że Spółka posiada jeden segment operacyjny, ponieważ:

- decyzje operacyjne, finansowe oraz dotyczące alokacji zasobów są podejmowane na poziomie całej Spółki, a nie dla odrębnych komponentów (MSSF 8.7–8),
- kierownik jednostki otrzymuje i analizuje jeden łączny pakiet informacji finansowych obejmujący całość działalności Spółki (MSSF 8.9),
- oferowane produkty i usługi są jednorodne oraz podlegają tym samym procesom budowlanym, modelowi biznesowemu i ryzykom (MSSF 8.12),
- nie istnieją odrębne komponenty, które spełniałyby kryteria segmentów raportowych zgodnie z MSSF 8.13.

Zgodnie z MSSF 8.31–32, ponieważ Spółka raportuje jeden segment operacyjny, ujawniono informacje opisowe dotyczące charakteru działalności, głównych produktów i usług, obszarów geograficznych oraz rodzaju klientów.

2024

Przychody netto ze sprzedaży	Za okres 01.01.-31.12.2024	Wynik ze sprzedaży
1. Lokale mieszkalne wraz z przynależnościami	44 543 087,04	8 338 019,69
Razem	44 543 087,04	8 338 019,69

2025

Przychody netto ze sprzedaży	Za okres 01.01.-31.12.2025	Wynik ze sprzedaży
1. Lokale mieszkalne wraz z przynależnościami	41 752 611,28	5 327 910,30
2. Przychody ze sprzedaży towarów (sprzedaż działki)	1 500 000,00	135 142,09
Razem	43 252 611,28	5 463 052,39

4.2. Zmiana stanu produktów

Zmiana stanu produktów zgodnie ze Sprawozdaniem z całkowitych dochodów

Wyszczególnienie	rok zakończony 31.12.2025	rok zakończony 31.12.2024
Zmiana stanu produktów	2 037 731,23	21 500 409,43

Zmiana stanu produktów na poszczególnych pozycjach zapasów

Wyszczególnienie	rok zakończony 31.12.2025	rok zakończony 31.12.2024
Wyroby gotowe	26 322 582,08	2 988 426,32
Roboty w toku	- 24 253 357,14	18 513 119,55
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	- 31 493,71	- 1 136,44
Zmiana stanu produktów łącznie	2 037 731,23	21 500 409,43

4.3. Usługi obce

Wyszczególnienie	Za okres 01.01–31.12.2025	Za okres 01.01–31.12.2024
Usługi obce łącznie	29 825 530,14	50 430 644,08
Usługi bankowe	379 598,76	644 591,81
Usługi telekomunikacyjne	25 467,14	23 323,02
Usługi prawne	193 909,54	179 929,60
Usługi leasingowe		3 972,25
Usługi pocztowe	3 345,32	2 590,68
Usługi czynszowe	102 217,20	297 062,42
Usługi maklerskie, KNF	38 300,00	55 356,17
Koszty przygotowawcze	930 831,80	4 817,66
Koszty ogólne budowy	22 769 570,54	44 620 088,00
Koszty zakończonych prac budowlanych	955 680,00	8 795,00
Pozostałe usługi	1 489 355,56	1 431 907,56
Odsetki od kredytów związanych z budowami	2 937 254,28	3 158 209,91

Objaśnienia:

Koszty przygotowawcze - są to koszty przygotowania nowych inwestycji - w głównej mierze koszty projektowania.

Koszty ogólne budowy - w większości to koszty generalnego wykonawstwa inwestycji

Pozostałe usługi - są to wszystkie inne koszty niezaklasyfikowane do ww. podziału np. koszty projektowania na etapie budowy, koszty nadzoru inwestorskiego, koszty przyłączy oraz inne drobne koszty związane z prowadzeniem działalności.

Usługi maklerskie, KNF - pozycja obejmuje koszty usług domu maklerskiego związanych z obsługą emisji instrumentów finansowych Emitenta oraz procesem dopuszczenia i wprowadzenia papierów wartościowych do obrotu, a także opłaty administracyjne i inne koszty ponoszone na rzecz Komisji Nadzoru Finansowego w związku z postępowaniami prowadzonymi przed KNF, w tym w szczególności w procesie zatwierdzania prospektu emisyjnego.

4.4. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

2024

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia ogółem za rok 2024
Badanie ustawowe w rozumieniu art.2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach, w tym:	50 000,00
- badanie jednostkowe Adatex S.A.	10 000,00
- badanie skonsolidowane Grupy Adatex S.A.	40 000,00
Badanie historycznych informacji finansowych zgodnych z MSR za okres 2022-2024	140 000,00
Usługi doradztwa podatkowego	0,00
RAZEM	190 000,00

2025

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia ogółem za rok 2025
Badanie ustawowe w rozumieniu art.2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach, w tym:	50 000,00
- badanie jednostkowe Adatex S.A.	10 000,00
- badanie skonsolidowane Grupy Adatex S.A.	40 000,00
Usługi doradztwa podatkowego	0,00
RAZEM	50 000,00

Badanie ustawowe w rozumieniu art.2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach za lata 2024-2025 zostało przeprowadzone przez UHY ECA Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3886.

Badanie historycznych informacji finansowych zgodnych z MSR za okres 2022-2024 zostało przeprowadzone przez UHY ECA Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3886.

4.5. Wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów jednostki

Wynagrodzenia za rok 2024

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia brutto wypłacone w bieżącym roku obrotowym		Wynagrodzenia należne na dzień bilansowy
	obciążające koszty	obciążające zysk	
Organ zarządzający	45 112,08		3 759,34
Organ nadzorujący	108 671,64		9 004,61
Organ administrujący	0,00		0,00
RAZEM	153 783,72	0,00	12 763,95

Wynagrodzenia za rok 2025

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia brutto wypłacone w bieżącym roku obrotowym		Wynagrodzenia należne na dzień bilansowy
	obciążające koszty	obciążające zysk	
Organ zarządzający	45 112,08		3 000,00
Organ nadzorujący	109 430,18		7 061,55
Organ administrujący	0,00		0,00
RAZEM	154 542,26	0,00	10 061,55

Wynagrodzenia należne na dzień bilansowy zostały wypłacone.

4.6. Przeciętne zatrudnienie w podziale na grupy zawodowe

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie na 31.12.2025	Przeciętne zatrudnienie na 31.12.2024
Pracownicy umysłowi	11,35	15,02
Pracownicy na stanowiskach roboczych	1,00	1,00
Pracownicy zatrudnieni poza granicami kraju	0,00	0,00
Uczniowie	0,00	0,00
Osoby przebywające na urloпах bezpłatnych i wychowawczych	0,67	0,00
RAZEM	13,02	16,02

4.7. Wyszczególnienie przychodów i kosztów operacyjnych oraz finansowych

Wyszczególnienie	Kwota kosztu/przychodu za okres 01.01.- 31.12.2025	Kwota kosztu/przychodu za okres 01.01.- 31.12.2024
Pozostałe przychody operacyjne:	2 480 245,75	2 547 955,47
Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych - sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych	145 522,24	25 207,32
Inne przychody operacyjne w tym:	2 334 723,51	2 522 748,15
- <i>opłata licencyjna</i>	<i>2 242 231,63</i>	<i>1 750 172,29</i>
Pozostałe koszty operacyjne:	209 126,21	606 165,56
Koszty refaktur mediów dla klientów	55 158,45	286 890,05
Inne koszty operacyjne w tym z tyt. odszkodowań i porozumień	121 277,52	319 275,51
Darowizny	32 690,24	0,00
Przychody finansowe:	8 127 166,70	1 586 366,26
Odsetki w tym:	3 595 415,29	1 586 366,26
- <i>dyskonto zobowiązań długoterminowych</i>	<i>1 694 652,16</i>	<i>1 027 520,18</i>
- <i>dyskonto od obligacji</i>	<i>1 186 166,99</i>	<i>0,00</i>
- <i>odpisy aktualizujące wartość należności</i>	<i>70 975,84</i>	<i>37 271,61</i>
- <i>odsetki od pożyczki udzielonej</i>	<i>643 620,30</i>	<i>521 574,47</i>
Przychody z tyt. dywidendy od spółek zależnych	4 531 659,26	0,00
Inne przychody z tyt. operacji finansowych	92,15	0,00
Koszty finansowe:	4 377 802,79	1 820 953,87
Odsetki w tym:	3 914 919,27	1 793 551,17
- <i>od kredytów i pożyczek</i>	<i>715 364,52</i>	<i>1 585 988,67</i>
- <i>budżetowe</i>	<i>4 800,01</i>	<i>15 437,89</i>
- <i>od zobowiązań</i>	<i>34 825,87</i>	<i>49 860,27</i>
- <i>od leasingów</i>	<i>1 438,64</i>	<i>5 894,24</i>
- <i>dyskonto umowa najmu</i>	<i>38 841,78</i>	<i>24 918,05</i>
- <i>dyskonto długoterminowe zobowiązania</i>	<i>803 133,38</i>	<i>0,00</i>
- <i>dyskonto - odsetki obligacje</i>	<i>2 316 515,07</i>	<i>111 452,05</i>
Koszty emisji obligacji	342 444,44	27 333,33
Inne koszty finansowe	120 439,08	69,37

4.8. Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym, a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto

	31.12.2025	31.12.2024
Zysk (strata) brutto przed opodatkowaniem	10 997 491,70	10 045 221,92
Przychody trwale niebędące podstawą opodatkowania	- 8 940 490,61	- 3 334 679,84
Koszty trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	1 519 935,66	134 310,89
Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	- 1 431 683,05	717 640,35
Koszty podatkowe pozabilansowe	- 19 729,40	- 1 000 807,62
Darowizny i inne odliczenia od podstawy opodatkowania	- 63 200,00	0,00
Podatek dochodowy zapłacony wg. stawki wynoszącej 19 %	391 840,00	1 246 720,00
Efektywna stopa podatkowa %	28,07%	8,06%
Zysk brutto	10 997 491,70	10 045 221,92
Podstawa opodatkowania	2 062 315,00	6 561 685,00
Podatek dochodowy	391 840,00	1 246 720,00

4.9. Odroczonego podatek dochodowy

2024

Wyszczególnienie	Rezerwy na odroczonego podatek dochodowy		Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	
	odniesione na wynik finansowy	odniesione na kapitał (fundusz własny)	odniesione na wynik finansowy	odniesione na kapitał (fundusz własny)
1. Stan na początek roku obrotowego, w tym:	256 421,00	-	75 553,00	-
- z tytułu strat podatkowych				
2. Zwiększenia, w tym:	239 397,00	-	33 746,00	-
- z tytułu strat podatkowych				
3. Zmniejszenia, w tym:	256 421,00	-	75 553,00	-
- z tytułu strat podatkowych				
4. Stan na koniec roku obrotowego, w tym:	239 397,00	-	33 746,00	-
- z tytułu strat podatkowych				

2025

Wyszczególnienie	Rezerwy na odroczonego podatek dochodowy		Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	
	odniesione na wynik finansowy	odniesione na kapitał (fundusz własny)	odniesione na wynik finansowy	odniesione na kapitał (fundusz własny)
1. Stan na początek roku obrotowego, w tym:	239 397,00	-	33 746,00	-
- z tytułu strat podatkowych				
2. Zwiększenia, w tym:	231 975,00	-	44 937,00	-
- z tytułu strat podatkowych				
3. Zmniejszenia, w tym:	239 397,00	-	33 746,00	-
- z tytułu strat podatkowych				
4. Stan na koniec roku obrotowego, w tym:	231 975,00	-	44 937,00	-
- z tytułu strat podatkowych				

Aktywa z tytułu podatku odroczonego zostały utworzone w odniesieniu do ujemnych różnic przejściowych, w szczególności dotyczących rezerw na świadczenia pracownicze, rozliczeń leasingowych oraz pozostałych kosztów, które zgodnie z MSR 12 będą podlegały odliczeniu od podstawy opodatkowania w przyszłych okresach. Przy ustalaniu aktywów z tytułu podatku odroczonego Spółka oceniła, że istnieje wystarczające prawdopodobieństwo osiągnięcia dochodów podlegających opodatkowaniu, które pozwolą na wykorzystanie tych różnic przejściowych. W konsekwencji warunki określone w MSR 12 dotyczące ujęcia aktywów z tytułu podatku odroczonego zostały spełnione.

Aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego prezentowane są w sprawozdaniu po kompensacie, ponieważ dotyczą tego samego organu podatkowego, tej samej Spółki podlegającej opodatkowaniu oraz istnieje prawnie wykonalne prawo do kompensaty bieżącego podatku dochodowego. Spełnia to warunki kompensaty określone w MSR 12.

4.10. Podział zysku

Rok 2024

Wyszczególnienie	Kwota
Zysk roku bieżącego :	8 773 718,92
Jednostka planuje przeznaczyć zysk z roku bieżącego w kwocie:	8 773 718,92
na pokrycie strat z lat ubiegłych	

Rok 2025

Wyszczególnienie	Kwota
Zysk roku bieżącego :	11 108 908,84
Jednostka planuje przeznaczyć zysk z roku bieżącego w kwocie:	11 108 908,84
na pokrycie strat z lat ubiegłych	

4.11. Zmiana wartości początkowej i umorzenia wartości niematerialnych i prawnych

Nazwa wartości niematerialnych i prawnych	Wartość początkowa (brutto) - stan na początek roku obrotowego	Zwiększenie wartości początkowej			Ogółem zwiększenie wartości początkowej (3+4+5)	Zmniejszenie wartości początkowej			Ogółem zmniejszenie wartości początkowej (7+8+9)	Wartość początkowa - stan na koniec roku obrotowego (2+6-10)
		aktualizacja	przychody	przemieszczenie		zbycie	likwidacja	inne		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Zaliczki na poczet wartości niematerialnych i prawnych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Koszty prac rozwojowych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wartość firmy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne wartości niematerialne i prawne	-	-	35 799,08	-	35 799,08	-	-	-	-	35 799,08
RAZEM	-	-	35 799,08	-	35 799,08	-	-	-	-	35 799,08
Umorzenie wartości niematerialnych i prawnych	Umorzenie - stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia w ciągu roku obrotowego			Ogółem zwiększenie umorzenia (14+15+16)	Zmniejszenie umorzenia	Umorzenie - stan na koniec roku obrotowego (13+17-18)	Wartość netto wartości niematerialnych i prawnych		
		aktualizacja	amortyzacja za rok obrotowy	inne				Stan na początek roku obrotowego (2-13)	Stan na koniec roku obrotowego (11-19)	
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
Zaliczki na poczet wartości niematerialnych i prawnych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Koszty prac rozwojowych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wartość firmy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne wartości niematerialne i prawne	-	-	14 916,28	-	14 916,28	-	14 916,28	-	-	20 882,80
RAZEM	-	-	14 916,28	-	14 916,28	-	14 916,28	-	-	20 882,80

Inne wartości niematerialne i prawne to licencja na program komputerowy zakupiony w roku 2025.

4.12. Rzeczowe aktywa trwale, leasingi i prawo do użytkowania

Rok 2024

Nazwa Spółki rodzajowej rzeczowych aktywów trwałych	Wartość początkowa (brutto) - stan na początek roku obrotowego	Zwiększenie wartości początkowej			Ogółem zwiększenie wartości początkowej (3+4+5)	Zmniejszenie wartości początkowej			Ogółem zmniejszenie wartości początkowej (7+8+9)	Wartość początkowa - stan na koniec roku obrotowego (2+6-10)
		aktualizacja	nabycie	przemieszczenie		zbycie	likwidacja	inne tytuły zmniejszeń		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Grunty	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Budynki i budowle - prawo do użytkowania	3 272 940,00	-	-	-	-	-	-	-	-	3 272 940,00
Urządzenia techniczne i maszyny	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Środki transportu własne	411 228,45	-	-	-	-	119 330,08	-	-	119 330,08	291 898,37
Środki transportu w leasingu	137 186,60	-	-	-	-	-	137 186,60	-	137 186,60	-
Narzędzia, przyrządy, ruchomości, wyposażenie	56 436,79	-	64 589,43	-	64 589,43	-	-	-	-	121 026,22
RAZEM	3 877 791,84	-	64 589,43	-	64 589,43	119 330,08	137 186,60	-	256 516,68	3 685 864,59
Umorzenie rzeczowych aktywów trwałych	Umorzenie - stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia w ciągu roku obrotowego			Ogółem zwiększenie umorzenia (14+15+16)	Zmniejszenie umorzenia	Umorzenie - stan na koniec roku obrotowego (13+17-18)	Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych		
		aktualizacja	amortyzacja za rok obrotowy	Inne tytuły zwiększeń				Stan na początek roku obrotowego (2-13)	Stan na koniec roku obrotowego (11-19)	
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
Grunty	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Budynki i budowle - prawo do użytkowania	236 379,00	-	218 196,00	-	218 196,00	-	454 575,00	3 036 561,00	2 818 365,00	
Urządzenia techniczne i maszyny	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Środki transportu własne	253 991,06	-	58 379,68	-	58 379,68	119 330,08	193 040,66	157 237,39	98 857,71	
Środki transportu w leasingu	70 871,59	-	13 726,81	-	13 726,81	84 598,40	-	66 315,01	-	
Narzędzia, przyrządy, ruchomości, wyposażenie	25 581,71	-	10 990,44	-	10 990,44	-	36 572,15	30 855,08	84 454,07	
RAZEM	586 823,36	-	301 292,93	-	301 292,93	203 928,48	684 187,81	3 290 968,48	3 001 676,78	

W pozycji "Budynki i budowle - prawo do użytkowania" na podstawie MSSF 16 Spółka zaklasyfikowała umowę najmu lokalu biurowego w którym prowadzi działalność gospodarczą. Okres umowy najmu został oszacowany na 15 lat. Stopa dyskontowa została przyjęta w oparciu o obligacje Skarbu Państwa 12-letnie ROD o wartości 7,50 % (seria ROD1234).

W pozycji "środki transportu w leasingu" Spółka zaklasyfikowała samochody osobowe na podstawie umów leasingu operacyjnego traktowego w księgach jako umowa leasingu finansowego

Rok 2025

Nazwa Spółki rodzajowej rzeczowych aktywów trwałych	Wartość początkowa (brutto) - stan na początek roku obrotowego	Zwiększenie wartości początkowej			Ogółem zwiększenie wartości początkowej (3+4+5)	Zmniejszenie wartości początkowej			Ogółem zmniejszenie wartości początkowej (7+8+9)	Wartość początkowa - stan na koniec roku obrotowego (2+6-10)
		aktualizacja	nabycie	przemieszczenie		zbycie	likwidacja	inne		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Grunty	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Budynki i budowle - prawo do użytkowania	3 272 940,00	-	-	-	-	-	-	-	-	3 272 940,00
Urządzenia techniczne i maszyny	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Środki transportu własne	291 898,37	-	-	-	-	132 955,29	-	-	132 955,29	158 943,08
Pozostałe środki trwałe	121 026,22	-	-	-	-	40 646,34	-	-	40 646,34	80 379,88
RAZEM	3 685 864,59	-	-	-	-	173 601,63	-	-	173 601,63	3 512 262,96
Umorzenie rzeczowych aktywów trwałych	Umorzenie - stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia w ciągu roku obrotowego			Ogółem zwiększenie umorzenia (14+15+16)	Zmniejszenie umorzenia	Umorzenie - stan na koniec roku obrotowego (13+17-18)	Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych		
		aktualizacja	amortyzacja za rok obrotowy	inne				Stan na początek roku obrotowego (2-13)	Stan na koniec roku obrotowego (11-19)	
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
Grunty	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Budynki i budowle - prawo do użytkowania	454 575,00	-	218 196,00	-	218 196,00	-	672 771,00	2 818 365,00	2 600 169,00	
Urządzenia techniczne i maszyny	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Środki transportu własne	193 040,66	-	40 651,82	-	40 651,82	103 407,93	130 284,55	98 857,71	28 658,53	
Pozostałe środki trwałe	36 572,15	-	11 461,72	-	11 461,72	22 016,76	26 017,11	84 454,07	54 362,77	
RAZEM	684 187,81	-	270 309,54	-	270 309,54	125 424,69	829 072,66	3 001 676,78	2 683 190,30	

W pozycji "Budynki i budowle - prawo do użytkowania" na podstawie MSSF 16 Spółka zaklasyfikowała umowę najmu lokalu biurowego w którym prowadzi działalność gospodarczą. Okres umowy najmu został oszacowany na 15 lat. Stopa dyskontowa została przyjęta w oparciu o obligacje Skarbu Państwa 12-letnie ROD o wartości 7,50 % (seria ROD1234).

4.13. Nakłady na niefinansowe aktywa trwale, w tym nakłady na ochronę środowiska

Rok 2024

Wyszczególnienie	Nakłady poniesione w roku obrotowym (bieżącym)	Nakłady planowane na rok następny
1. Wartości niematerialne i prawne	-	-
2. Środki trwale przyjęte do użytkowania, w tym:	64 589,43	70 000,00
– na ochronę środowiska	-	-
3. Środki trwale w budowie, w tym:	-	-
– na ochronę środowiska	-	-
4. Inwestycje w nieruchomości i prawa przyjęte do użytkowania	-	-

Rok 2025

Wyszczególnienie	Nakłady poniesione w roku obrotowym (bieżącym)	Nakłady planowane na rok następny
1. Wartości niematerialne i prawne	35 799,08	-
2. Środki trwale przyjęte do użytkowania, w tym:	-	50 000,00
– na ochronę środowiska	-	-
3. Środki trwale w budowie, w tym:	-	-
– na ochronę środowiska	-	-
4. Inwestycje w nieruchomości i prawa przyjęte do użytkowania	-	-

4.14. Zmiana wartości inwestycji długoterminowych

Rok 2024

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego (wartość brutto/cena nabycia)	Zwiększenie		Zmniejszenie		Stan na koniec roku obrotowego (wartość brutto) (2 + 3 + 4 – 5 – 6)	Wartość odpisów aktualizujących inwestycje długoterminowe				Wartość netto inwestycji długoterminowych	
		zakup	inne (aport)	sprzedaż	inne		na początek roku obrotowego	zwiększenia	zmniejszenia	na koniec roku obrotowego (8 + 9 – 10)	na początek roku obrotowego (2 – 8)	na koniec roku obrotowego (7 – 11)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Udziały w spółce Adatex3Stawy Sp. z o.o.	15 150 000,00					15 150 000,00	-			-	15 150 000,00	15 150 000,00
Udziały w spółce Adatex Nowa Dąbrowa Sp. z o.o.			4 424 960,96			4 424 960,96	-		1 004 678,30	1 004 678,30	-	5 429 639,26
Udziały w spółce Adatex Zielona Podkowa Sp. z o.o.	-	5 000,00				5 000,00	-			-	-	5 000,00
Udziały w spółce Adatex Gwiazdka Sp. z o.o.	-	5 000,00				5 000,00	-			-	-	5 000,00
Udziały w spółce Adatex Kaskada Sp. z o.o.	-	5 000,00	11 006 466,15			11 011 466,15	-	153 854,93		- 153 854,93	-	10 857 611,22
Udziały w spółce Adatex Dębowy Park Sp. z o.o.	-	5 000,00				5 000,00	-			-	-	5 000,00
RAZEM	15 150 000,00	20 000,00	15 431 427,11	-	-	30 601 427,11	-	153 854,93	1 004 678,93	850 823,37	15 150 000,00	31 452 250,48

Rok 2025

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego (wartość brutto/cena nabycia)	Zwiększenie		Zmniejszenie		Stan na koniec roku obrotowego (wartość brutto) (2 + 3 + 4 – 5 – 6)	Wartość odpisów aktualizujących inwestycje długoterminowe				Wartość netto inwestycji długoterminowych	
		zakup	inne (aport)	sprzedaż	inne		na początek roku obrotowego	zwiększenia	zmniejszenia	na koniec roku obrotowego (8 + 9 – 10)	na początek roku obrotowego (2 – 8)	na koniec roku obrotowego (7 – 11)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Udziały w spółce Adatex3Stawy Sp. z o.o.	15 150 000,00					15 150 000,00	-			-	15 150 000,00	15 150 000,00
Udziały w spółce Adatex Nowa Dąbrowa Sp. z o.o.	4 424 960,96					4 424 960,96	1 004 678,30			1 004 678,30	5 429 639,26	5 429 639,26
Udziały w spółce Adatex Zielona Podkowa Sp. z o.o.	5 000,00					5 000,00	-			-	5 000,00	5 000,00
Udziały w spółce Adatex Gwiazdka Sp. z o.o.	5 000,00					5 000,00	-	18 131 899,12		18 131 899,12	5 000,00	18 136 899,12
Udziały w spółce Adatex Kaskada Sp. z o.o.	11 011 466,15					11 011 466,15	- 153 854,93			- 153 854,93	10 857 611,22	10 857 611,22
Udziały w spółce Adatex Dębowy Park Sp. z o.o.	5 000,00					5 000,00	-			-	5 000,00	5 000,00
Udziały w spółce Adatex Stawiki Sp. z o.o.	-	250 000,00				250 000,00	-			-	-	250 000,00
Udziały w spółce Adatex Zenit Sp. z o.o.	-	250 000,00				250 000,00	-			-	-	250 000,00
RAZEM	30 601 427,11	500 000,00	-	-	-	31 101 427,11	850 823,37	18 131 899,12	-	18 982 722,49	31 452 250,48	50 084 149,60

4.15. Pożyczki udzielone

Pożyczkodawca - Adatex S.A. (2024)					
NAZWA POŻYCZKOBIORCY	CAŁKOWITA KWOTA POŻYCZKI	DATA ZAWARCIA UMOWY	TERMIN SPŁATY	OPROCENTOWANIE	KWOTA UDZIELONEJ POŻYCZKI (NIE OBEJMUJE ODSETEK) NA 31.12.2024
Adatex Kaskada sp. z o.o.	15 000 000,00 zł	05.11.2024	31.12.2025	Oprocentowanie zostało ustalone z zastosowaniem uproszczenia „safe harbor” dla transakcji zawieranych pomiędzy podmiotami powiązanymi. Odsetki kapitałowe w wysokości obejmującej WIBOR3M 5,82 % + 2,2 pp, naliczane od dnia udostępnienia środków do dnia zapłaty.	3 648 000,00 zł
Adatex 3Stawy sp. z o.o.	10 000 000,00 zł	25.01.2024	30.06.2028	Oprocentowanie pożyczki na dzień zawarcia umowy wynosi 8,36 % w skali roku. (WIBOR 3M + marża 2,5 pp). Oprocentowanie zostało ustalone z zastosowaniem uproszczenia „safe harbor” dla transakcji zawieranych pomiędzy podmiotami powiązanymi	6 741 400,00 zł
					10 389 400,00 zł

Pożyczkodawca - Adatex S.A. (2025)					
NAZWA POŻYCZKOBIORCY	CAŁKOWITA KWOTA POŻYCZKI	DATA ZAWARCIA UMOWY	TERMIN SPŁATY	OPROCENTOWANIE	KWOTA UDZIELONEJ POŻYCZKI (NIE OBEJMUJE ODSETEK) NA 31.12.2025
Adatex Kaskada sp. z o.o.	15 000 000,00 zł	05.11.2024	31.12.2025	Oprocentowanie zostało ustalone z zastosowaniem uproszczenia „safe harbor” dla transakcji zawieranych pomiędzy podmiotami powiązanymi. Odsetki kapitałowe w wysokości obejmującej WIBOR3M 5,82 % + 2,2 pp, naliczane od dnia udostępnienia środków do dnia zapłaty.	- zł
Adatex 3Stawy sp. z o.o.	10 000 000,00 zł	25.01.2024	30.06.2028	Oprocentowanie pożyczki na dzień zawarcia umowy wynosi 8,36 % w skali roku. (WIBOR 3M + marża 2,5 pp). Oprocentowanie zostało ustalone z zastosowaniem uproszczenia „safe harbor” dla transakcji zawieranych pomiędzy podmiotami powiązanymi	6 769 400,00 zł
Adatex Gwiazdna sp. z o.o.	10 000 000,00 zł	21.11.2025	31.12.2029	Oprocentowanie pożyczki na dzień zawarcia umowy wynosi 6,48% w skali roku. (WIBOR 3M + marża 2,5 pp). Oprocentowanie zostało ustalone z zastosowaniem uproszczenia „safe harbor” dla transakcji zawieranych pomiędzy podmiotami powiązanymi	3 917 000,00 zł
Adatex Nowa Dąbrowa sp. z o.o.	5 000 000,00 zł	22.07.2025	31.12.2028	Oprocentowanie pożyczki na dzień zawarcia umowy wynosi 7,46 % w skali roku. (WIBOR 3M + marża 2,5 pp). Oprocentowanie zostało ustalone z zastosowaniem uproszczenia „safe harbor” dla transakcji zawieranych pomiędzy podmiotami powiązanymi	- zł
Adatex Zielona Podkowa sp. z o.o.	3 000 000,00 zł	07.07.2025	31.12.2028	Oprocentowanie pożyczki na dzień zawarcia umowy wynosi 7,55 % w skali roku. (WIBOR 3M + marża 2,5 pp). Oprocentowanie zostało ustalone z zastosowaniem uproszczenia „safe harbor” dla transakcji zawieranych pomiędzy podmiotami powiązanymi	4 080 000,00 zł
					14 766 400,00 zł

4.16. Zapasy oraz odpisy aktualizujące zapasy

Wyszczególnienie	Wartość zapasów na 31.12.2024
1	2
Grunty przeznaczone pod zabudowę	3 147 160,00
Budowy w toku	88 834 957,26
Lokale i przynależności przeznaczone do sprzedaży	22 947 925,45
Zaliczki na dostawy i usługi	3 422 500,00
RAZEM	118 352 542,71

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w zapasach - Budowy w toku	
rok 2023	5 141 457,16 zł
rok 2024	3 158 209,91 zł

Wyszczególnienie	Wartość zapasów na 31.12.2025
1	2
Grunty przeznaczone pod zabudowę	16 900 985,36
Budowy w toku	55 238 922,36
Lokale i przynależności przeznaczone do sprzedaży	36 573 836,68
Zaliczki na dostawy i usługi	2 023 500,00
RAZEM	110 737 244,40

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w zapasach - Budowy w toku	
rok 2024	3 158 209,91 zł
rok 2025	2 937 254,28 zł

Spółka w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem nie tworzyła odpisów aktualizujących wartość zapasów z uwagi na brak przesłanek do ich zawiązania - ceny sprzedaży lokali są znacząco wyższe od poniesionych nakładów, a w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem nie zaniechano żadnego z projektów prezentowanych w budowach w toku.

Spółka nie posiada zapasów wycenianych w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży

Pozycja grunty przeznaczone pod zabudowę to działki, które są w posiadaniu Spółki i ich przeznaczeniem jest realizacja nowych inwestycji, ale na których jeszcze etap budowy się nie rozpoczął. Pozycja budowy w toku odzwierciedla wartość realizowanych przez Grupę przedsięwzięć deweloperskich – budowy lokali mieszkaniowych wraz z towarzyszącymi im lokalami użytkowymi oraz

miejscami postojowymi, obejmujących koszty gruntów oraz ponoszonych przez Grupę nakładów inwestycyjnych (koszty robocizny, materiałów budowlanych oraz koszty finansowania).

W przypadku przedsięwzięć deweloperskich Spółka szacuje, że normalny cykl operacyjny trwa około 3,5 roku.

Lokale i przynależności przeznaczone do sprzedaży to przede wszystkim poniesione nakłady inwestycyjne na ukończone lokale mieszkaniowe i użytkowe oraz miejsca postojowe.

Zaliczki na dostawy i usługi w badanym okresie to głównie zaliczki od Generalnego Wykonawcy na poczet robót budowlanych.

W latach 2024-2025 nie przeklasyfikowano do zapasów żadnych nieruchomości inwestycyjnych.

W nielicznych przypadkach przewidzianych w MSR 23 koszty finansowania zewnętrznego zalicza się do ceny nabycia lub kosztu wytworzenia zapasów. Spółka koszty takie zalicza odpowiednio do Budów w toku.

4.17. Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności**Rok 2024**

Wyszczególnienie	Okres wymagalności								Razem	
	do 1 roku		powyżej 1 roku do 3 lat		powyżej 3 lat do 5 lat		powyżej 5 lat			
	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	(2 + 4 + 6 + 8)	(3 + 5 + 7 + 9)
1. Należności od jednostek powiązanych	2 007 958,02	2 676 003,78	-	-	-	-	-	-	2 007 958,02	2 676 003,78
- z tytułu dostaw i usług	2 007 958,02	2 210 003,78	-	-	-	-	-	-	2 007 958,02	2 210 003,78
- pozostałe należności	-	466 000,00	-	-	-	-	-	-	-	466 000,00
2. Należności od pozostałych jednostek	70 570,33	814 353,69	694 972,84	299 810,35	-	-	-	-	765 543,17	1 114 164,04
- z tytułu dostaw i usług	66 446,03	121 537,17	-	-	-	-	-	-	66 446,03	121 537,17
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	4 124,30	371 715,49	-	-	-	-	-	-	4 124,30	371 715,49
- pozostałe należności*	-	321 101,03	694 972,84	299 810,35	-	-	-	-	694 972,84	620 911,38
RAZEM	2 078 528,35	3 490 357,47	694 972,84	299 810,35	-	-	-	-	2 773 501,19	3 790 167,82

*kwota pozostałych należności na BZ to wartości zabezpieczeń transakcji z bankami dot. kredytów.

Analiza przeterminowanych należności handlowych wg dat zapadalności na podstawie niezdyktowanych wartości

Stan na 31.12.2024	do 1 miesiąca	powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy	powyżej 1 roku	Razem
	1	2	3	4	5	(1+2+3+4+5)
Ryzyko wystąpienia niewykonania zobowiązania						- zł
Według stanu na 31.12.2024 (brutto)	231 989,82 zł		128 000,00 zł		157 303,83 zł	517 293,65 zł
Odpisy aktualizujące wartości należność (wartość ujemna)			- 128 000,00 zł			- 128 000,00 zł
Szacowane straty kredytowe wg MSSF	- zł				-123 030,39 zł	- 123 030,39 zł
RAZEM	231 989,82 zł	- zł	- zł	- zł	34 273,44 zł	266 263,26 zł

Analiza należności handlowych przed terminem płatności wg dat zapadalności na podstawie niezdyktowanych wartości

Stan na 31.12.2024	do 1 miesiąca	powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy	powyżej 1 roku	Razem
	1	2	3	4	5	(1+2+3+4+5)
Ryzyko wystąpienia niewykonania zobowiązania						- zł
Według stanu na 31.12.2024 (brutto)	2 587 891,92 zł	248 237,64 zł	6 000,00 zł	681 775,00 zł		3 523 904,56 zł
Odpisy aktualizujące wartości należność (wartość ujemna)						- zł
Szacowane straty kredytowe wg MSSF						
RAZEM	2 587 891,92 zł	248 237,64 zł	6 000,00 zł	681 775,00 zł	- zł	3 523 904,56 zł

Ogółem należności handlowe	2 819 881,74 zł	248 237,64 zł	6 000,00 zł	681 775,00 zł	34 273,44 zł	3 790 167,82 zł
-----------------------------------	------------------------	----------------------	--------------------	----------------------	---------------------	------------------------

Rok 2025

Wyszczególnienie	Okres wymagalności								Razem	
	do 1 roku		powyżej 1 roku do 3 lat		powyżej 3 lat do 5 lat		powyżej 5 lat			
	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	(2 + 4 + 6 + 8)	(3 + 5 + 7 + 9)
1. Należności od jednostek powiązanych	2 676 003,78	2 688 175,28	-	-	-	-	-	-	2 676 003,78	2 688 175,28
- z tytułu dostaw i usług	2 210 003,78	2 322 175,28							2 210 003,78	2 322 175,28
- pozostałe należności	466 000,00	366 000,00							466 000,00	366 000,00
2. Należności od pozostałych jednostek	814 353,69	820 499,20	299 810,35	-	-	155 998,74	-	-	1 114 164,04	976 497,94
- z tytułu dostaw i usług	121 537,17	45 128,20		-			-	-	121 537,17	45 128,20
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	371 715,49	374 041,00		-			-	-	371 715,49	374 041,00
- pozostałe należności*	321 101,03	401 330,00	299 810,35			155 998,74	-	-	620 911,38	557 328,74
RAZEM	3 490 357,47	3 508 674,48	-	-	-	155 998,74	-	-	3 790 167,82	3 664 673,22

Analiza przeterminowanych należności handlowych wg dat zapadalności na podstawie niezdyktowanych wartości

Stan na 31.12.2025	do 1 miesiąca	powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy	powyżej 1 roku	Razem
	1	2	3	4	5	(1+2+3+4+5)
Ryzyko wystąpienia niewykonania zobowiązania						- zł
Według stanu na 31.12.2024 (brutto)					155 998,74 zł	155 998,74 zł
Odpisy aktualizujące wartości należności (wartość ujemna)					- 180 054,55 zł	- 180 054,55 zł
Szacowane straty kredytowe wg MSSF						- zł
RAZEM	- zł	- zł	- zł	- zł	- 24 055,81 zł	- 24 055,81 zł

Analiza należności handlowych przed terminem płatności wg dat zapadalności na podstawie niezdyktowanych wartości

Stan na 31.12.2025	do 1 miesiąca	powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy	powyżej 1 roku	Razem
	1	2	3	4	5	(1+2+3+4+5)
Ryzyko wystąpienia niewykonania zobowiązania						- zł
Według stanu na 31.12.2024 (brutto)	2 917 399,03 zł		20 000,00 zł	751 330,00 zł		3 688 729,03 zł
Odpisy aktualizujące wartości należności (wartość ujemna)						- zł
Szacowane straty kredytowe wg MSSF						
RAZEM	2 917 399,03 zł	- zł	20 000,00 zł	751 330,00 zł	- zł	3 688 729,03 zł
Ogółem należności handlowe	2 917 399,03 zł	- zł	20 000,00 zł	751 330,00 zł	- 24 055,81 zł	3 664 673,22 zł

4.18. Odpisy aktualizujące rozrachunki

Rok 2024

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego (2+3-4)
1	2	3	4	5
Stan odpisów akt. rozrachunki, w tym:	160 302,00	128 000,00	37 271,61	251 030,39
Odpisy na należności (na oczekiwane straty kredytowe - ECL)	160 302,00	-	37 271,61	123 030,39
Odpisy na roszczenia sporne	-	-	-	-
Odpisy na pozostałe należności	-	128 000,00	-	128 000,00
Odpisy na udzielone pożyczki	-	-	-	-

*Odpisy na należności (na oczekiwane straty kredytowe - ECL) - należności z tytułu dostaw i usług krótkoterminowych.

**Odpisy na pozostałe należności dotyczą należności z tytułu obciążenia dłużnika za spłatę kredytu.

Rok 2025

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego (2+3-4)
1	2	3	4	5
Stan odpisów akt. rozrachunki, w tym:	251 030,39	-	70 975,84	180 054,55
Odpisy na należności (na oczekiwane straty kredytowe - ECL)*	123 030,39	-	70 975,84	52 054,55
Odpisy na roszczenia sporne	-	-	-	-
Odpisy na pozostałe należności**	128 000,00	-	-	128 000,00
Odpisy na udzielone pożyczki	-	-	-	-

*Odpisy na należności (na oczekiwane straty kredytowe - ECL) - należności z tytułu dostaw i usług krótkoterminowych.

**Odpisy na pozostałe należności dotyczą należności z tytułu obciążenia dłużnika za spłatę kredytu.

4.19. Struktura środków pieniężnych przyjęta do rachunku przepływów pieniężnych

Rodzaj środków pieniężnych	Rok poprzedni	Rok bieżący	Zmiana stanu środków pieniężnych	Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania
1	2	3	4	5
Środki pieniężne w kasie	48 591,74	130 458,48	81 866,74	-
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	7 364 297,51	4 610 614,01	-2 753 683,50	-
Razem środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 412 889,25	4 741 072,49	-2 671 816,76	-

W latach 2024 – 2025 nie wystąpiły ekwiwalenty środków pieniężnych.

4.20. Komentarz do pozycji rachunku przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie	Kwota na 31.12.2025	Kwota na 31.12.2024
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe	0,00	11 755,12
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych		
konta o ograniczonej możliwości dysponowania - ZFŚS		
kwota niezrealizowanych różnic kursowych		

4.21. Czynne rozliczenia międzyokresowe

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego (2+3-4)
1	2	3	4	5
1. Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	46 616,26	176 871,87	208 365,58	15 122,55
- ubezpieczenia	36 320,75	19 893,00	46 037,10	10 176,65
- podatek od nieruchomości	-	134 454,07	134 454,07	-
- abonament, domeny	7 322,36	8 524,80	12 401,26	3 445,90
- usługi, giełda KNF, maklerskie	-	8 000,00	8 000,00	-
- wieczyste użytkowanie	-	-	-	-
- reklama	1 384,60	6 000,00	5 884,60	1 500,00
- Gofin prenumerata	1 588,55	-	1 588,55	-
- Pozostałe RMK- wycinka drzew	-	-	-	-

4.22. Kapitał podstawowy

Rok 2024

Nazwa serii akcji	Liczba akcji	Wartość nominalna 1 akcji	Wartość nominalna serii
Seria A	5 200 000,00	0,10	520 000,00
Seria B	301 800,00	0,10	30 180,00
Seria C	4 000 000,00	0,10	400 000,00
Seria D	7 100 000,00	0,10	710 000,00
Seria E	32 500 000,00	0,10	3 250 000,00
Seria F	4 898 200,00	0,10	489 820,00
Seria G	266 611 350,00	0,10	26 661 135,00
ŁĄCZNIE	320 611 350,00		32 061 135,00

Struktura akcjonariatu na 31.12.2024

Akcyonariusz	Akcje na okaziciela	% w kapitale	Liczba głosów	% w głosach
Porozumienie: p. Sylwia Kijak. p. Robert Kijak*	272 010 609	84,84%	272 010 609	84,84%
Pozostali	48 600 741	15,16%	48 600 741	15,16%
Razem	320 611 350	100,00%	320 611 350	100,00%

*Robert Kijak w porozumieniu z Sylwią Kijak (w tym Robert Kijak: 140.482.343 akcji stanowiących 43,82% udziału w kapitale zakładowym i uprawniających do 43,82% głosów na walnym zgromadzeniu Sylwia Kijak posiadała 131.528.266 akcji Spółki uprawniających do 131.528.266 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, co stanowiło 41,02% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 41,02% udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Rok 2025

W dniu 25 lipca 2025 r. Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji zmian Statutu Spółki, wprowadzonych na podstawie Uchwały nr 20/06/2025 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 30 czerwca 2025 r., a obejmujących scalenie akcji Emitenta. W dniu 05.09.2025 r. sfinalizowana została procedura scalenia akcji Emitenta w stosunki 5:1. Obecnie liczba wyemitowanych akcji wynosi 64 122 270.

Nazwa serii akcji	Liczba akcji	Wartość nominalna 1 akcji	Wartość nominalna serii
Seria A	1 040 000,00	0,50	520 000,00
Seria B	60 360,00	0,50	30 180,00
Seria C	800 000,00	0,50	400 000,00
Seria D	1 420 000,00	0,50	710 000,00
Seria E	6 500 000,00	0,50	3 250 000,00
Seria F	979 640,00	0,50	489 820,00
Seria G	53 322 270,00	0,50	26 661 135,00
ŁĄCZNIE	64 122 270,00		32 061 135,00

Struktura akcjonariatu na 31.12.2025

Akcyonariusz	Akcje na okaziciela	% w kapitale	Liczba głosów	% w głosach
Porozumienie: p. Sylwia Kijak. p. Robert Kijak*	48 042 833	74,92%	48 042 833	74,92%
Pozostali	16 079 437	25,08%	16 079 437	25,08%
Razem	64 122 270	100,00%	64 122 270	100,00%

* Robert Kijak w porozumieniu z Sylwią Kijak (w tym Robert Kijak: 28.137.179 akcji stanowiących 43,88% udziału w kapitale zakładowym i uprawniających do 43,88% głosów na walnym zgromadzeniu Sylwia Kijak posiada 19.905.654 akcji Spółki uprawniających do 19.905.654 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, co stanowi 31,04% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 31,04% udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki).

4.23. Zyski (straty) z lat ubiegłych

Wyszczególnienie	Zysk (strata) z lat ubiegłych
Kwota na 01.01.2024	- 25 079 328,63
Zysk za rok 2023 rozdysponowany na pokrycie straty z lat ubiegłych	3 846 815,11
Kwota na 31.12.2024	- 21 232 513,52
Kwota na 01.01.2025	- 21 232 513,52
Zysk za rok 2024 rozdysponowany na pokrycie straty z lat ubiegłych	8 773 718,99
Kwota na 31.12.2025	- 12 458 794,53

4.24. Kredyty, pożyczki, zabezpieczenia ustanowione na aktywach Spółki, poręczenia

Kredytobiorca – Adatex S.A. (2024)							
NAZWA KREDYTODAWCY/ POŻYCZKODAWCY	PRYZNANA KWOTA KREDYTU/POŻYCZKI	DATA ZAWARCIA UMOWY	TERMIN SPŁATY	OPROCENTOWANIE	RODZAJ ZABEZPIECZENIA	KWOTA ZABEZPIECZENIA	KWOTA ZADŁUŻENIA (NIE OBEJMUJE ODSETEK) NA 31.12.2024r.
mBank	21 970 923,00 zł	26.04.2022	30.12.2024	oprocentowanie równe Stopie bazowej WIBOR 1M z notowania na dwa dni robocze przed data ciągnięcia i przed dniem aktualizacji Stopy bazowej, powiększonej o marżę Banku w wysokości 2,9 p.p.	H)	33 000 000,00 zł	- zł
BANK SPÓŁDZIELCZY SILESIA W KONSORCJUM	14 200 000,00 zł	15.11.2022	31.12.2025	10,21 w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego miesiąca kalendarzowego tj. 7,21% i stałej marży Banku w wysokości 3,00%	D)	21 300 000,00 zł	- zł
mBank	9 122 120,00 zł	26.01.2022	31.12.2024	oprocentowane równie stopie bazowej WIBOR 1M z notowania na dwa dni robocze przed datą ciągnięcia i przed dniem aktualizacji Stopy bazowej, powiększonej o marżę Banku w wysokości 2,9 p.p.	_A)	25 000 000,00 zł	6 407 427,19 zł
BS TYCHY W KONSORCJUM	20 000 000,00 zł	14.07.2023	31.12.2026	10,30% w stosunku rocznym, co stanowi sumę stopy redyskontowej NBP ustalonej przez RPP obowiązującej w dniu zawarcia Umowy oraz marży Banku w wysokości 3,50 p.p.	B)	40 000 000,00 zł	13 320 921,73 zł
Bank Spółdzielczy Silesia	5 500 000,00 zł	01.08.2023	31.12.2026	9,60% w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 6,90% i stałej marży Banku w wysokości 3,00%	C)	8 250 000,00 zł	- zł
Bank Spółdzielczy Silesia	10 600 000,00 zł	28.11.2023	31.12.2026	8,27% w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 5,77% i stałej marży Banku w wysokości 2,50%	D)	15 900 000,00 zł	9 097 010,40 zł
Bank Spółdzielczy Silesia w konsorcjum	28 242 000,00 zł	11.09.2024	31.12.2027	8,35% w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 5,85% i stałą marży Banku w wysokości 2,50%	E)	42 363 000,00 zł	10 012 500,00 zł
Badimex Sp.z o.o.	30 000 000,00	01.02.2021	31.12.2027	oprocentowanie skonsolidowanej pożyczki odnawialnej na dzień zawarcia porozumienia tj. na dzień 02.02.2024 wynosi 8,36 % w skali roku (WIBOR 3M + marża 2,5 pp); oprocentowanie zostało ustalone z zastosowaniem uproszczenia safe harbour dla transakcji zawieranych pomiędzy podmiotami powiązanych na podstawie obwieszczenia MF dot.bazowej stopy procentowej i marży na potrzeby cen transferowych	-	0,00	7 300 000,00
SUMA	155 635 043,00 zł					185 813 000,00 zł	48 997 409,32 zł

Kredytobiorca – Adatex S.A. (2025)							
NAZWA KREDYTODAWCY/ POŻYCZKODAWCY	PRYZNANA KWOTA KREDYTU/ POŻYCZKI	DATA ZAWARCIA UMOWY	TERMIN SPŁATY	OPROCENTOWANIE	RODZAJ ZABEZPIECZENIA	KWOTA ZABEZPIECZENIA	KWOTA ZADŁUŻENIA (NIE OBEJMUJE ODSETEK) NA 31.12.2025r.
mBank	9 122 120,00 zł	26.01.2022	30.06.2025	oprocentowane równie stopie bazowej WIBOR 1M z notowania na dwa dni robocze przed datą ciągnięcia i przed dniem aktualizacji Stopy bazowej, powiększonej o marżę Banku w wysokości 2,9 p.p.	A)	25 000 000,00 zł	- zł
BS TYCHY W KONSORCJUM	20 000 000,00 zł	14.07.2023	31.12.2026	10,30% w stosunku rocznym, co stanowi sumę stopy redyskontowej NBP ustalonej przez RPP obowiązującej w dniu zawarcia Umowy oraz marży Banku w wysokości 3,50 p.p.	B)	40 000 000,00 zł	6 561 514,97 zł
Bank Spółdzielczy Silesia	5 500 000,00 zł	01.08.2023	31.05.2025	9,60% w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 6,90% i stałej marży Banku w wysokości 3,00%	C)	8 250 000,00 zł	- zł
Bank Spółdzielczy Silesia	10 600 000,00 zł	28.11.2023	31.12.2026	8,27% w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 5,77% i stałej marży Banku w wysokości 2,50%	D)	15 900 000,00 zł	- zł
Bank Spółdzielczy Silesia w konsorcjum	28 242 000,00 zł	11.09.2024	31.12.2027	8,35% w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 5,85% i stałą marżę Banku w wysokości 2,50%	E)	42 363 000,00 zł	24 956 485,26
Bank Spółdzielczy Silesia	7 104 000,00	03.10.2025	31.12.2027	7,52% w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 4,72% i stałej marży Banku w wysokości 2,80%	F)	16 650 000,00	10 157 606,00
	3 996 000,00	03.10.2025	31.12.2027				
Bank Spółdzielczy Silesia	3 404 000,00	03.10.2025	31.01.2026	7,52% w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 4,72% i stałej marży Banku w wysokości 2,80%	G)	5 106 000,00	91 419,00
Badimex Sp.z o.o.	30 000 000,00	01.02.2021	31.12.2027	oprocentowanie skonsolidowanej pożyczki odnawialnej na dzień zawarcia porozumienia tj. na dzień 02.02.2024 wynosi 8,36 % w skali roku (WIBOR 3M + marża 2,5 pp); oprocentowanie zostało ustalone z zastosowaniem uproszczenia safe harbour dla transakcji zawieranych pomiędzy podmiotami powiązanych na podstawie obwieszczenia MF dot.bazowej stopy procentowej i marży na potrzeby cen transferowych	-	0,00	7 300 000,00
Adatex Gwiedzna sp. z o.o.- pożyczka	20 000 000,00 zł	04.07.2024	31.12.2029	Oprocentowanie pożyczki wynosi 7,57 % w skali roku. (WIBOR3M +marża 2,5 pp). Oprocentowanie zostało ustalone z zastosowaniem uproszczenia safe harbor" dla transakcji zawieranych pomiędzy podmiotami powiązanych.	brak	brak	- zł
Adatex Kaskada sp. z o.o.- pożyczka	15 000 000,00 zł	05.11.2024	30.06.2027	Wraz ze spłatą sumy pożyczki Pożyczkobiorca zapłaci odsetki kapitałowe w wysokości obejmującej WIBOR3M 5,82 % + 2,2 pp. Oprocentowanie zostało ustalone z zastosowaniem uproszczenia safe harbor" dla transakcji zawieranych pomiędzy podmiotami powiązanych.	brak	brak	3 698 660,00 zł
Adatex Nowa Dąbrowa sp. z o.o.- pożyczka	16 000 000,00 zł	24.05.2024	31.12.2030	Oprocentowanie pożyczki wynosi 9,80 % w skali roku. (WIBOR3M-6,90 % + 2,9 PP). Oprocentowanie zostało ustalone z zastosowaniem uproszczenia safe harbor" dla transakcji zawieranych pomiędzy podmiotami powiązanych.	brak	brak	2 859 550,00 zł
SUMA	168 968 120,00 zł					131 513 000,00 zł	54 598 035,23 zł

A)

- hipoteka umowna łączna
- cesja praw z umowy ubezpieczenia nieruchomości
- Umowa Wsparcia

B)

Dla wszystkich banków - uczestników konsorcjum:

- hipoteka umowna łączna
- cesja praw z polisy ubezpieczeniowej od ognia i innych zdarzeń losowych budynków w trakcie budowy
- cesja praw z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej nie sprzedanych lokali mieszkalnych
- dwa weksle in blanco
- pełnomocnictwo na rzecz banku do rachunku bieżącego
- oświadczenie spółki o poddaniu się egzekucji
- zastaw rejestrowy na wierzytelności
- pełnomocnictwo do rachunków powierniczych

Dla Banku Spółdzielczego w Tychach- Banku inicjującego

- dwa weksle in blanco
- nieodwołalne pełnomocnictwo
- oświadczenie spółki o poddaniu się egzekucji
- pełnomocnictwo do rachunków powierniczych

Dla Banku Spółdzielczego w Białej Rawskiej - uczestnik konsorcjum

- dwa weksle in blanco
- nieodwołalne pełnomocnictwo do rachunku bieżącego
- oświadczenie spółki o poddaniu się egzekucji
- pełnomocnictwo do rachunków powierniczych

Dla Między powiatowego Banku Spółdzielczego w Myszkowie - uczestnik w konsorcjum

- dwa weksle in blanco
- nieodwołalne pełnomocnictwo do rachunku bieżącego
- oświadczenie spółki o poddaniu się egzekucji
- pełnomocnictwo do rachunków powierniczych

Dla Banku Spółdzielczego Ziemi Górskich KARPATIA – uczestnik w konsorcjum

- dwa weksle in blanco
- nieodwołalne pełnomocnictwo do rachunku bieżącego
- oświadczenie spółki o poddaniu się egzekucji
- pełnomocnictwo do rachunków powierniczych

Dla Banku Spółdzielczego w Andrespolu – uczestnik w konsorcjum

- dwa weksle in blanco
- nieodwołalne pełnomocnictwo do rachunku bieżącego
- oświadczenie spółki o poddaniu się egzekucji
- pełnomocnictwo do rachunków powierniczych

C)

- hipoteka umowna łączna
- cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej
- weksel własny in blanco
- pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji
- blokada rachunku środków na wyodrębnione cele

D)

- hipoteka umowna
- cesja praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości
- weksel własny in blanco
- nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi

- oświadczenie o poddaniu się egzekucji
 - blokada rachunku środków na wyodrębnione
-

E)

- hipoteka umowna
 - cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej
 - weksel własny in blanco
 - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
 - nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami
 - blokada rachunku na wyodrębnione cele
 - blokada rachunku
-

F)

- hipoteka umowna
 - cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej
 - weksel własny in blanco
 - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
 - pełnomocnictwo do dysponowania środkami
 - gwarancja de minimis KFG BGK
-

G)

- hipoteka umowna
 - cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej
 - dwa weksle własne in blanco
 - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
 - pełnomocnictwo do dysponowania środkami
 - gwarancja deminimis KFG BGK
 - przystąpienie do długu przez Adatex Gwiedzna sp. z o.o.
-

H)

- hipoteka umowna
-

I)

- weksel własny in blanco
 - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
 - nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi
 - blokada rachunku pomocniczego
 - hipoteka umowna łączna
 - cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej
-

4.25. Wyemitowane obligacje

Rok 2024

Emitent	Seria obligacji	Termin zapadalności	Waluta	Stopa procentowa	Liczba oferowanych Obligacji	Łączna wartość nominalna serii	Częstotliwość płatności odsetek	Zobowiązanie na 31-12-2024
ADATEX S.A.	Seria A	31.12.2027	PLN	Zmienna WIBOR6M plus 5,5 pp w skali roku	200 000,00	20 000 000,00	co 6 miesięcy	19 091 178,62

Rok 2025

Emitent	Seria obligacji	Termin zapadalności	Waluta	Stopa procentowa	Liczba oferowanych Obligacji	Łączna wartość nominalna serii	Częstotliwość płatności odsetek	Zobowiązanie na 31-12-2025
ADATEX S.A.	Seria A	31.12.2027	PLN	Zmienna WIBOR6M plus 5,5 pp w skali roku	200 000,00	20 000 000,00	co 6 miesięcy	17 934 051,13 zł
ADATEX S.A.	Seria B	21.11.2028	PLN	Zmienna WIBOR6M plus 5,5 pp w skali roku	100 000,00	10 000 000,00	co 6 miesięcy	9 026 069,40 zł

Zabezpieczenie obligacji:

Obligacje serii A i B

Roszczenia Obligatariuszy wobec Emitenta wynikające z emisji Obligacji serii A oraz B są zabezpieczone hipoteką umowną ustanowioną na nieruchomościach należących do Emitenta. Hipoteka zabezpiecza wszystkie roszczenia wynikające z Obligacji serii A i B, w równym stopniu i docelowo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym).

4.26. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Rok 2024

Wyszczególnienie	Zobowiązania		Okres wymagalności			
	BO	BZ	do 1 roku	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
1	2	3	4	5	6	7
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	41 800 015,84	19 590 592,50	10 760 208,67	8 830 383,83	-	-
- kredyty i pożyczki	21 561 145,53	10 149 104,67	2 877 321,03	7 271 783,64		
- zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania	1 751 878,14	1 558 600,19	-	1 558 600,19		
- z tytułu dostawy i usług	6 427 890,88	7 882 887,64	7 882 887,64	-		
- inne	12 059 101,29	-	-	-		
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	52 523 073,46	71 258 499,16	9 089 547,58	62 168 951,58	-	-
- kredyty i pożyczki	50 515 501,49	38 870 874,68	6 440 442,55	32 430 432,13		
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	19 091 178,62	111 452,05	18 979 726,57		
- zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania	17 489,73	-				
- z tytułu dostaw i usług	284 884,71	794 342,78	794 342,78			
- zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	-					
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	825 433,55	1 350 593,89	1 350 593,89			
- z tytułu wynagrodzeń	112 113,55	103 522,51	103 522,51	-		
- inne	767 650,43	11 047 986,68	289 193,80	10 758 792,88		
RAZEM	94 323 089,30	90 849 091,66	19 849 756,25	70 999 335,41	-	-

*W pozycji "zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania" wykazywane są kwoty leasingów na samochody osobowe kwota 17 489,73 zł, oraz zobowiązanie z tytułu prawa do użytkowania z tytułu umowy najmu zawartej z jednostką powiązaną w kwocie 1 751 878,17 zł.

**w kwocie "inne" największą wartość stanowią kaucje rezerwacyjne na poczet zakupu lokali mieszkalnych wpłacane przez nabywców - 765 497,65 zł

Analiza zobowiązań wg dat zapadalności

Według stanu na 31.12.2024	do 1 miesiąca	powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy	Powyżej 1 roku	Przeterminowane	Razem
	1	2	3	4	5	6	(1+2+3+4+5+6)
Kredyty i pożyczki			6 407 427,19		42 579 536,80		48 986 963,99
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	9 804 855,84			414 887,64		16 087,13	10 235 830,61
Emisja dłużnych papierów wartościowych				111 452,05	18 979 726,57		19 091 178,62
Pozostałe zobowiązania	160 353,41	1 307 663,53			11 020 142,66	46 958,84	12 535 118,44
RAZEM	9 965 209,25	1 307 663,53	6 407 427,19	526 339,69	72 579 406,03	63 045,97	90 849 091,66

Rok 2025

Wyszczególnienie	Zobowiązania		Okres wymagalności			
	BO	BZ	do 1 roku	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
1	2	3	4	5	6	7
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	19 590 592,50	14 547 560,97	537 318,00	14 210 255,97	-	-
- kredyty i pożyczki	10 149 104,67	12 831 010,00		12 831 010,00		
- zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania	1 558 600,19	1 379 245,97	200 013,00	1 179 232,97		
- z tytułu dostawy i usług	7 882 887,64	337 305,00	337 305,00			
- inne	0,00	0,00				
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	71 258 499,16	79 979 977,86	19 180 791,64	60 799 186,11	-	-
- kredyty i pożyczki	38 870 874,68	39 824 436,17	6 641 253,97	33 183 182,20		
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	19 091 178,62	27 805 971,14	189 967,12	27 616 004,02		
- zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania	0,00	0,00				
- z tytułu dostaw i usług	794 342,78	662 323,01	662 323,01			
- zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00					
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 350 593,89	103 981,02	103 981,02			
- z tytułu wynagrodzeń	103 522,51	81 672,95	81 672,95			
- inne	11 047 986,68	11 501 593,57	11 501 593,57			
RAZEM	90 849 091,66	94 527 538,83	19 518 096,64	74 809 429,19	-	-

*W pozycji "zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania" wykazywane jest kwota zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania z tytułu umowy najmu zawartej z jednostką powiązaną w kwocie 1 379 245,97zł.

**w kwocie "inne" największą wartość stanowią pozostałe rozrachunki z tyt. zakupu udziałów - 11 282 496,82 zł

Analiza zobowiązań wg dat zapadalności

Według stanu na 31.12.2025	do 1 miesiąca	powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	powyżej 3 miesiące do 6 miesiąca	powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy	Powyżej 1 roku	Przeterminowane	Razem
	1	2	3	4	5	6	(1+2+3+4+5+6)
Kredyty i pożyczki	91 419,00			6 561 514,97	46 002 512,20		52 655 446,17
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	983 540,88					16 087,13	999 628,01
Emisja dłużnych papierów wartościowych				189 967,12	27 616 004,02		27 805 971,14
Pozostałe zobowiązania	190 994,87			11 282 496,82	1 593 001,82		13 066 493,51
RAZEM	1 265 954,75	0,00	0,00	18 033 978,91	75 211 518,04	16 087,13	94 527 538,83

4.27. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi
Rok 2024

Nazwa jednostki powiązanej	Charakter operacji (opis)	Należności	Zobowiązania	Przepływy	Przychody	Koszty
1	2	3	4	5	6	7
Badimex Sp. z o.o. - powiązanie osobowe	należności - przychody, aktywa			876 303,93		
	zobowiązania - zakup usług budowlanych, najem lokalu		7 882 887,64	46 315 177,93		45 669 480,00
	pożyczka wraz z odsetkami		7 787 469,98	18 645 718,40		1 487 469,98
Adatex3Stawy Sp.z o.o.	należności- przychody, aktywa	217 460,90		1 192 800,00	1 110 000,00	
	zobowiązania - zakup usług budowlanych, najem lokalu					
	pożyczka wraz z odsetkami	7 250 644,99		955 448,20	509 244,99	
	korekta zakupu działki			1 230 000,00		
Adatex Kaskada Sp. z o.o.	należności-przychody, aktywa	1 673 667,66		36 900,00	1 390 705,42	
	zobowiązania			5 584,15		
	pożyczka wraz z odsetkami	3 658 257,27		178 484,42	10 741,69	
	zakup udziałów			5 000,00		
Adatex Nowa Dąbrowa Sp. z o.o.	należności- przychody, aktywa	318 875,22		2 824 882,95	2 555 900,93	
	zobowiązania		5 000,00	65 537,20		
	pożyczka wraz z odsetkami		2 877 321,03	3 428 190,25		98 461,28
akcjonariusze - Robert i Sylwia Kijak - powiązanie osobowe	zobowiązania - najem lokalu			54 000,00		54 000,00
akcjonariusze - Robert i Sylwia Kijak - powiązanie osobowe	zakup akcji własnych			704 000,00		
członkowie Rady Nadzorczej - powiązania osobowe	należności - zakup nieruchomości			854 244,50	499 251,30	
	sprzedaż akcji własnych	466 000,00		6 073 712,00		

Wszystkie transakcje z jednostkami zostały przeprowadzone na warunkach rynkowych.

Rok 2025

Nazwa jednostki powiązanej	Charakter operacji (opis)	Należności	Zobowiązania	Przeływy	Przychody	Koszty
1	2	3	4	5	6	7
Badimex Sp.z o.o. - powiązanie osobowe	należności - przychody, aktywa					
	zobowiązania - zakup usług budowlanych, najem lokalu		1 716 550,97	7 724 936,86		24 185 332,78
	pożyczka otrzymana wraz z odsetkami		7 300 000,00	499 149,98		481 070,00
Adatex3Stawy Sp.z o.o.	należności- przychody, aktywa	1 638 160,90		1 420 700,00	495 000,00	
	zobowiązania - zakup usług budowlanych, najem lokalu		-			
	pożyczka udzielona wraz z odsetkami	7 216 178,98		34 466,01	446 778,98	
Adatex Kaskada Sp. z o.o.	należności-przychody, aktywa	185 155,34		1 488 512,32	2 665 623,68	
	zobowiązania					
	dywidenda				448 792,91	
	pożyczka udzielona wraz z odsetkami	12 355,51		3 648 000,00	89 950,80	
	pożyczka otrzymana wraz z odsetkami		3 698 660,00	3 698 660,00		87 852,56
Adatex Nowa Dąbrowa Sp. z o.o.	należności- przychody, aktywa	174 780,84		144 094,38	1 086 580,88	
	zobowiązania		-	5 000,00		
	dywidenda				4 082 866,35	
	pożyczka udzielona wraz z odsetkami			-	146 090,06	
	pożyczka otrzymana wraz z odsetkami		1 852 079,40	1 025 241,63		148 048,43
Adatex Gwiazdna Sp. z o.o.	należności- przychody, aktywa	-		176 478,20	372 383,88	
	zobowiązania		-			
	pożyczka udzielona wraz z odsetkami	3 935 952,12		3 935 952,12	27 563,17	
	pożyczka otrzymana wraz z odsetkami					8 611,05
Adatex Zielona Podkowa Sp. z o.o.	należności- przychody, aktywa	147 600,00		147 600,00	1 680 000,00	
	zobowiązania					

	pożyczka udzielona wraz z odsetkami	4 129 469,60		4 129 469,60	49 469,60	
	pożyczka otrzymana wraz z odsetkami					
akcjonariusze - Robert i Sylwia Kijak - powiązanie osobowe	zobowiązania - najem lokalu			-		49 500,00
	zakup akcji własnych					
	wynagrodzenie		5 000,00	60 000,00		78 829,68
członkowie Rady Nadzorczej - powiązania osobowe	zakup akcji własnych		4 000,00	100 000,00		
	należności - zakup nieruchomości			91,90		
	sprzedaż akcji własnych	366 000,00				
	wynagrodzenie		5 061,55	53 636,20		75 712,58

Wszystkie transakcje z jednostkami zostały przeprowadzone na warunkach rynkowych.

4.28. Rezerwy

Rok 2024

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia			Stan na koniec roku obrotowego (2 + 3 - 6)
			wykorzystanie (rozliczone z zobowiązaniami)	rozwiązanie (uznanie rezerwy za zbędną)	razem (4 + 5)	
1	2	3	4	5	6	7
1. Rezerwy długoterminowe	280 932,10	-	21 116,94	-	21 116,94	259 815,16
- na świadczenia pracownicze - rezerwa emerytalna	24 511,10		4 092,94		4 092,94	20 418,16
- na udzielone gwarancje i poręczenia	-				-	-
- na pewne lub prawdopodobne straty z operacji w toku	-				-	-
- na pozostałe koszty	-				-	-
- na podatek dochodowy	256 421,00		17 024,00		17 024,00	239 397,00
2. Rezerwy krótkoterminowe	44 557,71	-	10 397,00	-	10 397,00	34 160,71
- na świadczenia pracownicze - rezerwa urlopową	44 557,71		10 397,00		10 397,00	34 160,71
- na udzielone gwarancje i poręczenia	-				-	-
- na pewne lub prawdopodobne straty z operacji w toku	-				-	-
- na pozostałe koszty	-				-	-
RAZEM	325 489,81	-	31 513,94	-	31 513,94	293 975,87

Rok 2025

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia			Stan na koniec roku obrotowego (2 + 3 - 6)
			wykorzystanie (rozliczone z zobowiązaniami)	rozwiązanie (uznanie rezerwy za zbędną)	razem (4 + 5)	
1	2	3	4	5	6	7
1. Rezerwy długoterminowe	259 815,16	231 975,00	252 964,59	-	252 964,59	238 825,57
- na świadczenia pracownicze - rezerwa emerytalna	20 418,16		13 567,59		13 567,59	6 850,57
- na udzielone gwarancje i poręczenia	-				-	-
- na pewne lub prawdopodobne straty z operacji w toku	-				-	-
- na pozostałe koszty	-				-	-
- na podatek dochodowy	239 397,00	231 975,00	239 397,00		239 397,00	231 975,00
2. Rezerwy krótkoterminowe	34 160,71	15 442,14	-	-	-	49 602,85
- na świadczenia pracownicze - rezerwa urlopowa	34 160,71	15 442,14			-	49 602,85
- na udzielone gwarancje i poręczenia	-				-	-
- na pewne lub prawdopodobne straty z operacji w toku	-				-	-
- na pozostałe koszty	-				-	-
RAZEM	293 975,87	247 417,14	252 964,59	-	252 964,59	288 428,42

4.29. Sprawy sądowe

Na dzień 31 grudnia 2025 roku łączna wartość postępowań toczących się przed sądami dotyczących potencjalnych zobowiązań Spółki wyniosła około 2,6 mln PLN. Spory te dotyczą głównie roszczeń odszkodowawczych od klientów oraz wspólnot reprezentujących klientów. W odniesieniu do tych roszczeń Spółka nie zawiązała rezerw.

Rezerwy na sprawy sądowe tworzone są, gdy szacowane ryzyko przegrania sprawy i zasądzenia kwoty na rzecz powoda przekracza 50% (przegranie sprawy jest prawdopodobne). W przypadku sporów co do których Spółka nie zawiązała rezerwy prawdopodobieństwo przegranej oszacowane zostało na poniżej 50%. Wartość jednostkowa tych sporów jest nieistotna.

Zarząd ocenia na tym etapie ryzyko przegrania sprawy sądowej jako niskie, w związku z czym Spółka nie tworzy rezerwy na sprawy sądowe, nie traktuje ich jako zobowiązania warunkowe. W przypadku toczących się spraw sądowych Spółka dokonała oceny zgodnie z MSR 37 pkt 16(b) oraz pkt 86 i uznała, że możliwość wypływu środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne jest znikoma, w związku z czym nie rozpoznano ani rezerw, ani zobowiązań warunkowych.

4.30. Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego (2+3-4)
1	2	3	4	5
Darowizna środków trwałych, środków trwałych w budowie oraz wartości niematerialnych i prawnych				-
Dotacje na sfinansowanie środków trwałych, środków trwałych w budowie oraz prac rozwojowych				-
Otrzymane lub należne środki z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w przyszłości:	11 875 888,38	24 067 923,67	26 596 592,28	9 347 219,77
- zaliczki na poczet przyszłych dostaw (mieszkania)	11 862 547,95	24 067 923,67	26 596 592,28	9 333 879,34
Pozostałe	13 340,43			13 340,43
Razem:	11 875 888,38	24 067 923,67	26 596 592,28	9 347 219,77

4.31. Hierarchia wartości aktywów wg poziomów wartości godziwej

Wyszczególnienie	31 grudnia 2024	Hierarchia wartości godziwej		
	Wartość bilansowa	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
1	2	3	4	5
Należności długoterminowe	-			
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	18 321 791,51		18 321 791,51	
Zobowiązania z tytułu kredytów	48 986 963,99		48 986 963,99	
Udziały w jednostkach zależnych	31 603 750,48		31 603 750,48	

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły przesunięcia pomiędzy poziomami hierarchii wartości godziwej.

Poziom 1 – Notowane (nieskorygowane) ceny rynkowe na aktywnym rynku dla identycznych aktywów lub zobowiązań,

Poziom 2 – Techniki wyceny dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest bezpośrednio bądź pośrednio obserwowalny,

Poziom 3 – Techniki wyceny dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest nieobserwowalny.

Wyszczególnienie	31 grudnia 2025	Hierarchia wartości godziwej		
	Wartość bilansowa	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
1	2	3	4	5
Należności długoterminowe	-			
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	20 016 725,55		20 016 725,55	
Zobowiązania z tytułu kredytów	52 655 446,17		52 655 446,17	
Udziały w jednostkach zależnych	50 084 149,60		50 084 149,60	

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły przesunięcia pomiędzy poziomami hierarchii wartości godziwej.

Poziom 1 – Notowane (nieskorygowane) ceny rynkowe na aktywnym rynku dla identycznych aktywów lub zobowiązań,

Poziom 2 – Techniki wyceny dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest bezpośrednio bądź pośrednio obserwowalny,

Poziom 3 – Techniki wyceny dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest nieobserwowalny.

4.32. Połączenie jednostek

Wyszczególnienie	Opis/dane liczbowe
1	2
1. Nazwa i opis przedmiotu działalności jednostki przejmowanej	<p><i>ADATEX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (adres: 41-300 Dąbrowa Górnicza, ul. Graniczna 34B/U24) wpisana do Rejestru Przedsiębiorców KRS prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000370992, NIP 6372178453, REGON 121404123, kapitał zakładowy: 75.000,00 zł,- działalność deweloperska</i></p>
2. Data połączenia (wpis do rejestru sądowego)	01.12.2022
3. Informacja o połączonych danych finansowych	<i>Dane finansowe jednostek połączonych zostały wykazane tak jakby połączenie miało miejsce na 01.01.2022.</i>
4. Liczba, wartość nominalna i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia	<p><i>Akcje Emisji Połączeniowej – 266 611 350 (słownie: dwieście sześćdziesiąt sześć milionów sześćset jedenaście tysięcy trzysta pięćdziesiąt) sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii G w kapitale zakładowym Spółki Przejmującej, o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda</i></p>
5. Główne przyczyny połączenia przedsięwzięć oraz opis tego, w jaki sposób jednostka przejmująca objęła kontrolę nad jednostką przejmowaną	<p><i>Połączenie nastąpiło zgodnie z Planem Połączenia w drodze przejęcia przez Spółkę Przejmującą Spółki Przejmowanej w trybie określonym w art. 492 § 1 pkt 1) k.s.h., tj. poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą (połączenie przez przejęcie) w zamian za nowo wyemitowane Akcje Emisji Połączeniowej, które Spółka Przejmująca wydała udziałowcom Spółki Przejmowanej proporcjonalnie do posiadanych przez nich udziałów w kapitale zakładowym Spółki Przejmowanej. Połączenie nastąpiło na podstawie przepisów k.s.h., dotyczących połączenia spółek kapitałowych, w szczególności na podstawie art. 491-515 k.s.h. W wyniku połączenia powstał podmiot o mocnej pozycji konkurencyjnej w branży deweloperskiej. Adatex Sp. z o. o. posiadał kompetencje i 12 letnie doświadczenie w zakresie realizacji projektów deweloperskich wielkomieszkaniowych osiedli oraz obiektów biurowo – usługowych. W ocenie zarządów obu spółek skonsolidowanie zasobów oraz zbudowanie mocnej linii biznesowej przyniosło korzyści w postaci efektów synergii, osiąganych zarówno w obszarze sprzedaży jak i kosztów. Długoterminowym celem połączenia jest wzrost wartości łączących się spółek.</i></p>
6. Informacje księgowe o połączeniu	<p><i>Połączenie dotyczyło jednostek pod wspólną kontrolą i zostało rozliczone wg. metody ustalonej przez spółkę zgodnie z MSR 8 tj. metody łączenia udziałów. Połączenie zostało rozliczone w jednostkowym (statutowym) sprawozdaniu finansowym Adatex S.A. w roku 2022. W historycznych informacjach finansowych Spółki (HIF) skutki połączenia zostały odpowiednio uwzględnione w prezentowanych skonsolidowanych danych finansowych. Nie powstała wartość firmy, ani zysk na okazjonalnym nabyciu - a różnicę pomiędzy wartością całkowitej zapłaty, a wartością netto aktywów odniesiono na kapitał własny.</i></p>

Dane finansowe jednostki przejmowanej tj. Adatex Sp. z o.o.

Skrócone dane z bilansu jednostki przejmowanej

	Nazwa	na dzień 30.11.2022
A	Aktywa trwale	33 741 998,53
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00
II	Rzeczowe aktywa trwale	228 798,53
III	Należności długoterminowe	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	33 513 200,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00
B	Aktywa obrotowe	80 111 036,17
I	Zapasy	76 582 882,11
II	Należności krótkoterminowe	3 226 860,36
III	Inwestycje krótkoterminowe	257 138,28
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	44 155,42
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00
D	Udziały (akcje) własne	0,00
-	Aktywa razem	113 853 034,70
-	PASYWA	113 853 034,70
A	Kapitał (fundusz) własny	46 261 347,17
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	75 000,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy	44 020 148,24
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00
VI	Zysk (strata) netto	2 166 198,93
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	67 591 687,53
I	Rezerwy na zobowiązania	0,00
II	Zobowiązania długoterminowe	281 319,51
III	Zobowiązania krótkoterminowe	53 610 144,27
IV	Rozliczenia międzyokresowe	13 700 223,75

Skrócona informacja na temat przychodów, zysków i strat

	Nazwa	Na dzień 30.11.2022
A	Przychody netto ze sprzedaży	59 383 536,14
B	Koszty działalności operacyjnej	55 887 868,61
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	3 495 667,53
D	Pozostałe przychody operacyjne	505 408,24
E	Pozostałe koszty operacyjne	119 112,91
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	3 881 962,86
G	Przychody finansowe	5 247,92
H	Koszty finansowe	1 275 937,85
I	Zysk (strata) brutto (F+G-H)	2 611 272,93
J	Podatek dochodowy	445 074,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku	0,00
L	Zysk (strata) netto (I - J - K)	2 166 198,93

**4.33. Inne korekty wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych
2024**

Nazwa	Opis	Stan na 01.01.2024	Obroty Wn	Stan na 31.12.2024
Długoterminowe aktywa finansowe		15 301 500,00	15 451 427,11	30 752 927,11
Udziały w Adatex3Stawy Sp.z o.o. - 100 %		15 301 500,00	-	15 301 500,00
Udziały w Adatex Nowa Dąbrowa - 100 %	Aport ZCP do spółki zależnej	-	4 424 960,96	4 424 960,96
Udziały w Adatex Zielona Podkowa Sp.z o.o. - 100 %	Nabycie udziałów w spółce zależnej	-	5 000,00	5 000,00
Udziały w Adatex Gwiedzna Sp.z o.o. - 100 %	Nabycie udziałów w spółce zależnej	-	5 000,00	5 000,00
Udziały w Adatex Kaskada Sp.z o.o. - 100 %	Aport ZCP do spółki zależnej	-	11 011 466,15	11 011 466,15
Udziały w Adatex Dębowy Park Sp.z o.o. - 100 %	Nabycie udziałów w spółce zależnej	-	5 000,00	5 000,00
Odpisy aktualizujące długoterminowe aktywa fin.		-	850 823,37	850 823,37
Udziały w Adatex Nowa Dąbrowa - 100 %	Aport ZCP do spółki zależnej - aktualizacja wartości	-	1 004 678,30	1 004 678,30
Udziały w Adatex Kaskada - 100%	Aport ZCP do spółki zależnej - aktualizacja wartości	-	-153 854,93	- 153 854,93
Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych			16 302 250,48	

2025

Nazwa	Opis	Stan na 01.01.2025	Obroty Wn	Stan na 31.12.2025
Długoterminowe aktywa finansowe		-	500 000,00	500 000,00
Udziały w Adatex Stawiki Sp. z o.o. - 100 %	Nabycie udziałów w spółce zależnej	-	250 000,00	250 000,00
Udziały w Adatex Zenit Sp. z o.o. - 100 %	Nabycie udziałów w spółce zależnej	-	250 000,00	250 000,00
Odpisy aktualizujące długoterminowe aktywa fin.		-	18 131 899,12	18 131 899,12
Udziały w Adatex Gwiedzna Sp. z o.o. - 100 %	Aport ZCP do spółki zależnej - aktualizacja wartości	-	18 131 899,12	18 131 899,12
Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych			18 631 899,12	
Kapitał z aktualizacji wyceny		20 418,16	- 13 567,59	6 850,57
Inne całkowite dochody	Aktualizacja rezerw emerytalnych	20 418,16	- 13 567,59	6 850,57
Zmiana stanu kapitału z aktualizacji wyceny			- 13 567,59	
Koszty niepieniężne - przepływy	Dyskonta inne niepieniężne przepływu z tytułu obligacji	-	765 207,48	765 207,48
Zmiana stanu innych kosztów niepieniężnych			765 207,48	
Łącznie inne korekty w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych wykazane w działalności operacyjnej			19 383 539,01	

4.34. Zdarzenia po dniu bilansowym

Opis zdarzenia po dniu bilansowym	
1	<p>15 stycznia 2026 roku na posiedzeniu Rada Nadzorcza Adatex S.A. powołała Komitet Audytu oraz wybrała jego Przewodniczącego. Komitet Audytu powołany został zgodnie z warunkami określonymi w art. 128 ust. 1 i art. 129 ust. 1 Ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1035 ze zm. W skład Komitetu Audytu Adatex S.A. wchodzi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pan Błażej Stodułkiewicz - Przewodniczący 2. Pan Michał Bizoń 3. Pan Michał Nowak
2	<p>26.01.2026 r. zawarto umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu zlokalizowanego w Katowicach woj. śląskie za cenę 12.000.000 zł (dwanaście milionów złotych). Szacowany PUM możliwy do uzyskania w trakcie realizacji inwestycji wynosi około 11-12.000 m2. Ostateczna wartość PUM zostanie określona po uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na budowę.</p>

Podpisy:

Podpis osoby sporządzającej skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Główna księgowa

Izabela Fajer

Podpisy Członków Zarządu

Prezes Zarządu

Robert Kijak

