



ADATEX

---

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE  
FINANSOWE SPORZĄDZONE ZGODNIE Z  
MSSF ZA ROK 2025  
GRUPA KAPITAŁOWA ADATEX S.A.**

---

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

## Spis treści

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	4
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	5
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	7
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	9
<b>1. Informacje ogólne .....</b>	<b>10</b>
1.1. Informacje o Grupie Kapitałowej i jej działalności .....	10
1.2. Skład grupy kapitałowej .....	10
1.3. Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej jednostki dominującej .....	13
1.4. Cel sporządzenia .....	13
1.5. Założenie kontynuacji działalności .....	13
1.6. Oświadczenie o zgodności z MSSF .....	14
1.7. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie .....	14
1.8. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego .....	15
1.9. Korekta błędów lat ubiegłych .....	15
1.10. Zatwierdzanie sprawozdania finansowego .....	15
1.11. Informacja o istotnych wartościach szacunkowych i profesjonalnym osądzie .....	16
1.11.1. Profesjonalny osąd .....	16
1.11.2. Niepewność szacunków .....	16
<b>2. Zarządzanie ryzykiem finansowym .....</b>	<b>17</b>
2.1. Ryzyko stopy procentowej .....	17
2.2. Ryzyko walutowe .....	18
2.3. Ryzyko kredytowe .....	18
2.4. Ryzyko związane z płynnością .....	18
<b>3. Przyjęte zasady rachunkowości .....</b>	<b>18</b>
3.1. Zasady konsolidacji .....	19
3.2. Połączenia jednostek .....	19
3.3. Rzeczowe aktywa trwale .....	20
3.4. Zapasy .....	21
3.5. Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe należności: .....	22
3.6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	23
3.7. Udziały i akcje w jednostkach zależnych .....	23
3.8. Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe, które nie w pełni podlegają kontroli jednostki .....	24
3.9. Świadczenia pracownicze .....	25
3.10. Rozliczenia międzyokresowe przychodów .....	25
3.11. Instrumenty finansowe .....	26
3.12. Wycena do wartości godziwej .....	27

3.13.	Przychody .....	28
3.14.	Koszty .....	28
3.15.	Leasing / aktywa z tytułu prawa do użytkowania .....	28
3.16.	Podatki .....	29
3.16.1.	Podatek bieżący .....	29
3.16.2.	Podatek odroczony .....	30
3.17.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług .....	31
3.18.	Inne zobowiązania .....	31
4.	Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	33
4.1.	Informacje dotyczące segmentów operacyjnych .....	33
4.2.	Zmiana stanu produktów .....	34
4.3.	Usługi obce .....	34
4.4.	Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych .....	35
4.5.	Wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów jednostki .....	36
4.6.	Przeciętne zatrudnienie w podziale na grupy zawodowe .....	36
4.7.	Wyszczególnienie przychodów i kosztów operacyjnych oraz finansowych .....	37
4.8.	Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym, a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto .....	37
4.9.	Odroczony podatek dochodowy .....	38
4.10.	Zysk przypadający na jedną akcję .....	39
4.11.	Podział zysku .....	40
4.12.	Zmiana wartości początkowej i umorzenia wartości niematerialnych i prawnych .....	41
4.13.	Wartość firmy .....	42
4.14.	Rzeczowe aktywa trwale, leasingi i prawo do użytkowania .....	45
4.15.	Nakłady na niefinansowe aktywa trwale, w tym nakłady na ochronę środowiska .....	47
4.16.	Zapasy oraz odpisy aktualizujące zapasy .....	48
4.17.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności .....	50
4.18.	Odpisy aktualizujące rozrachunki .....	54
4.19.	Struktura środków pieniężnych przyjęta do rachunku przepływów pieniężnych .....	55
4.20.	Komentarz do pozycji rachunku przepływów pieniężnych .....	55
4.21.	Czynne rozliczenia międzyokresowe .....	56
4.22.	Kapitał podstawowy .....	57
4.23.	Zyski (straty) z lat ubiegłych .....	58
4.24.	Kredyty, pożyczki, zabezpieczenia ustanowione na aktywach Grupy, poręczenia .....	59
4.25.	Wyemitowane obligacje .....	66
4.26.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....	66
4.27.	Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi .....	69
4.28.	Rezerwy .....	70

<b>4.29.</b>	<b>Sprawy sądowe .....</b>	<b>72</b>
<b>4.30.</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe przychodów .....</b>	<b>73</b>
<b>4.31.</b>	<b>Hierarchia wartości aktywów wg poziomów wartości godziwej .....</b>	<b>74</b>
<b>4.32.</b>	<b>Połączenie jednostek.....</b>	<b>76</b>
<b>4.33.</b>	<b>Zdarzenia po dniu bilansowym .....</b>	<b>78</b>

**Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów**

	Nazwa	Nota	Za okres 01.01.- 31.12.2025	Za okres 01.01.- 31.12.2024
<b>A</b>	<b>Przychody ze sprzedaży</b>		<b>102 850 148,14</b>	<b>93 099 919,30</b>
I	Przychody ze sprzedaży produktów	4.1	75 887 191,88	74 491 833,58
II	Zmiana stanu produktów (zw.-wart.dod.,zm.-wart.uj)	4.2	26 962 956,26	18 608 085,72
<b>B</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>		<b>92 893 995,32</b>	<b>79 702 074,87</b>
I	Amortyzacja		285 225,82	301 292,93
II	Zużycie materiałów i energii		6 342 245,14	4 260 819,39
III	Usługi obce	4.3; 4.4	82 114 506,10	71 339 426,26
IV	Podatki i opłaty		616 643,85	375 166,47
V	Wynagrodzenia	4.5; 4.6	1 822 775,99	1 680 447,48
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		336 936,94	392 103,34
VII	Pozostałe koszty rodzajowe		1 375 661,48	1 352 819,00
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>		<b>9 956 152,82</b>	<b>13 397 844,43</b>
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>4.7</b>	<b>337 770,24</b>	<b>2 555 994,02</b>
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>4.7</b>	<b>241 606,37</b>	<b>613 990,16</b>
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>		<b>10 052 316,69</b>	<b>15 339 848,29</b>
<b>G</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>4.7</b>	<b>2 223 855,71</b>	<b>1 066 379,58</b>
<b>H</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>4.7</b>	<b>4 152 929,25</b>	<b>1 728 560,49</b>
<b>I</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F+G-H)</b>		<b>8 123 243,15</b>	<b>14 677 667,38</b>
<b>J</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>4.8; 4.9</b>	<b>1 017 370,00</b>	<b>2 314 891,00</b>
<b>K</b>	<b>Zysk (strata) netto (I - J)</b>	<b>4.10</b>	<b>7 105 873,15</b>	<b>12 362 776,38</b>
-	przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	4.10	7 105 873,15	12 362 776,38
-	przypadające udziałowcom niekontrolującym		-	-
<b>L</b>	<b>Inne całkowite dochody:</b>		<b>13 567,59</b>	<b>4 092,94</b>
-	aktualizacja rezerw emerytalnych		13 567,59	4 092,94
-	podatek bieżący dotyczący innych całkowitych dochodów		-	-
<b>M</b>	<b>Całkowite dochody brutto</b>		<b>8 136 810,74</b>	<b>14 681 760,32</b>
<b>N</b>	<b>Całkowite dochody netto</b>		<b>7 119 440,74</b>	<b>12 366 869,32</b>
-	przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej		7 119 440,74	12 366 869,32
-	przypadające udziałowcom niekontrolującym		-	-

## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nazwa	Nota	Na 31.12.2025	Na 31.12.2024
-	<b>AKTYWA</b>		<b>244 886 264,09</b>	<b>208 550 422,23</b>
<b>A</b>	<b>Aktywa trwałe</b>		<b>5 270 532,28</b>	<b>5 556 944,96</b>
<b>I</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>4.12; 4.15</b>	<b>20 882,80</b>	<b>0,00</b>
<b>II</b>	<b>Wartość firmy</b>	<b>4.13</b>	<b>2 521 522,18</b>	<b>2 521 522,18</b>
<b>III</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>4.14</b>	<b>2 683 190,30</b>	<b>3 001 676,78</b>
1	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	4.14	2 600 169,00	2 818 365,00
2	środki transportu	4.14	28 658,53	98 857,71
3	inne środki trwałe	4.14	54 362,77	84 454,07
<b>IV</b>	<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>4.9; 4.28</b>	<b>44 937,00</b>	<b>33 746,00</b>
<b>B</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>239 615 731,81</b>	<b>202 993 477,27</b>
<b>I</b>	<b>Zapasy</b>	<b>4.16</b>	<b>224 279 905,89</b>	<b>188 753 061,23</b>
1	Grunty przeznaczone pod zabudowę	4.16	17 183 653,36	3 147 160,00
2	Budowy w toku	4.16	148 005 271,00	106 787 540,27
3	Lokale i przynależności przeznaczone do sprzedaży	4.16	57 067 481,53	75 395 860,96
4	Zaliczki na dostawy i usługi	4.16	2 023 500,00	3 422 500,00
<b>II</b>	<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności</b>	<b>4.17</b>	<b>4 603 039,49</b>	<b>3 976 326,87</b>
1	należności z tytułu dostaw i usług	4.17; 4.18	1 076 418,75	1 919 665,01
2	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych w tym:	4.17	2 603 292,00	835 350,48
-	należności z tyt. podatku dochodowego	4.17	309 831,00	0,00
3	pozostałe należności	4.17	923 328,74	1 221 311,38
<b>III</b>	<b>Krótkoterminowe inne aktywa finansowe</b>	<b>4.19; 4.20</b>	<b>10 693 780,88</b>	<b>10 207 757,47</b>
1	środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4.19; 4.20	10 693 780,88	10 207 757,47
<b>IV</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>4.21</b>	<b>39 005,55</b>	<b>56 331,70</b>
-	<b>Aktywa razem</b>		<b>244 886 264,09</b>	<b>208 550 422,23</b>
-	<b>PASYWA</b>		<b>244 886 264,09</b>	<b>208 550 422,23</b>
<b>A</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>81 613 981,80</b>	<b>75 529 541,06</b>
-	Udziały niekontrolujące		0,00	0,00
<b>I</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>4.22</b>	<b>32 061 135,00</b>	<b>32 061 135,00</b>
<b>II</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy</b>		<b>52 297 913,41</b>	<b>52 297 913,41</b>
<b>III</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny</b>		<b>- 6 850,57</b>	<b>- 20 418,16</b>
<b>IV</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe</b>		<b>100 000,00</b>	<b>100 000,00</b>
<b>V</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	<b>4.23</b>	<b>- 9 944 089,19</b>	<b>- 21 271 865,57</b>
<b>VI</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>4.11</b>	<b>7 105 873,15</b>	<b>12 362 776,38</b>
<b>B</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy</b>		<b>163 272 282,29</b>	<b>133 020 881,17</b>
<b>I</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy długoterminowe</b>		<b>110 146 549,44</b>	<b>83 507 155,51</b>
1	kredyty i pożyczki	4.24	80 912 473,88	51 950 220,71

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	1 379 245,97	1 558 600,19
4	inne	4.26	0,0	10 758 792,88
5	rezerwy	4.28	238 825,57	259 815,16
<b>II</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe</b>		<b>32 860 803,27</b>	<b>20 568 783,56</b>
1	kredyty i pożyczki	4.24	7 464 016,71	7 571 282,78
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	0,00	0,00
4	zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4.26	13 329 649,63	10 691 747,40
5	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych w tym:	4.26	106 020,96	1 609 606,85
-	zobowiązanie z tyt. podatku dochodowego	4.26	0,00	1 427 122,00
6	z tytułu wynagrodzeń	4.26	83 172,95	105 022,51
7	inne	4.26	11 638 373,05	445 511,26
8	rezerwy	4.28	49 602,85	34 160,71
<b>III</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>4.30</b>	<b>20 264 929,58</b>	<b>28 944 942,10</b>
1	Zaliczki na poczet przyszłych przychodów ze sprzedaży lokali	4.30	20 264 929,58	28 944 942,10

**Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

	rok zakończony 31.12.2025	rok zakończony 31.12.2024
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia (I+II+III)</b>	<b>- 31 116 065,00</b>	<b>4 261 668,28</b>
<b>I. Zysk brutto</b>	<b>8 370 453,68</b>	<b>14 677 667,38</b>
<b>II. Korekty razem</b>	<b>4 233 996,64</b>	<b>3 530 357,44</b>
1. Zyski (straty) udziałów niekontrolujących		
2. Amortyzacja	285 225,82	301 074,73
3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	6 999 991,24	5 544 173,71
5. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej		0,00
6. Podatek dochodowy zapłacony	- 1 264 580,53	-2 314 891,00
7. Inne korekty	- 1 786 639,89	
<b>III. Zmiany w kapitale obrotowym</b>	<b>- 43 720 515,32</b>	<b>-13 946 356,54</b>
1. Zmiana stanu rezerw	- 5 547,45	-31 513,94
2. Zmiana stanu zapasów	- 35 526 844,66	-17 882 162,78
3. Zmiana stanu należności krótkoterminowych (bez należności z tyt. CIT)	- 626 712,62	-2 200 531,65
4. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych tyt. dostaw i usług, wynagrodzeń oraz z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych z wyłączeniem CIT	2 539 588,78	3 307 543,14
5. Zmiana stanu rozrachunków z tytułu CIT	- 1 427 122,00	1 289 651,00
6. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych czynnych i biernych	- 8 673 877,37	1 570 657,69
<b>B.Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej (I+II)</b>	<b>12 377,86</b>	<b>-11 783,03</b>
<b>I.Wpływy</b>	<b>48 176,94</b>	<b>0,00</b>
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	48 176,94	0,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3. Wpływy z tytułu udzielonych pożyczek		
4. Wpływy z tytułu dywidend		
5. Zbycie pozostałych aktywów finansowych i inne wpływy inwestycyjne		
6. Inne wpływy z działalności inwestycyjnej		
<b>II.Wydatki</b>	<b>- 35 799,08</b>	<b>-11 783,03</b>
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	- 35 799,08	-11 783,03
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wart.niem.i prawne		
3. Spłata pożyczek otrzymanych		
4. Inne wydatki inwestycyjne		
<b>C.Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej (I+II)</b>	<b>31 589 710,55</b>	<b>4 900 467,30</b>
<b>I.Wpływy</b>	<b>86 533 832,11</b>	<b>93 958 443,65</b>
1. Wpływy netto z emisji akcji i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	
2. Wpływy z tytułu kredytów	76 533 832,11	68 423 553,03

3. Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	10 000 000,00	19 091 178,62
4. Inne wpływy finansowe – sprzedaż akcji własnych		6 443 712,00
<b>II. Wydatki</b>	<b>-54 944 121,56</b>	<b>-89 057 976,35</b>
1. Nabycie akcji własnych		
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4. Spłaty kredytów i pożyczek	- 47 678 845,01	-81 698 602,74
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	434 068,91	-1 637 447,58
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	- 179 354,22	-177 752,32
8. Odsetki od kredytów, pożyczek, leasingów, obligacji	- 6 999 991,24	-5 544 173,71
9. Inne wydatki finansowe - koszty emisji obligacji	- 520 000,00	
<b>D. Przepływy środków pieniężnych razem (A + B + C)</b>	<b>486 023,41</b>	<b>9 150 352,55</b>
<b>E. Bilansowa zmiana środków pieniężnych (G - F)</b>	<b>486 023,41</b>	<b>9 150 352,55</b>
F. Stan środków pieniężnych na początek okresu	10 207 757,47	1 057 404,92
G. Stan środków pieniężnych na koniec okresu	10 693 780,88	10 207 757,47

## Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

## DANE ZA OKRES 01.01.-31.12.2024

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Akcje własne (wielkość ujemna)	Zysk (strata) netto	Kapitał przypisywany udziałom niekontrolującym	Kapitał (fundusz) własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej
<b>stan na dzień 01.01.2024:</b>	<b>32 061 135,00</b>	<b>79 367 401,41</b>	<b>- 24 511,10</b>	<b>100 000,00</b>	<b>- 25 079 328,63</b>	<b>- 33 513 200,00</b>	<b>3 846 815,11</b>	-	<b>56 758 311,79</b>
<b>Zwiększenia:</b>	-	-	-	-	<b>3 807 463,06</b>	-	<b>12 362 776,38</b>	-	-
- przeniesienie zysku do rozliczenia					3 807 463,06				
- zysk okresu							12 362 776,38		
<b>Zmniejszenia</b>	-	<b>- 27 069 488,00</b>	<b>4 092,94</b>	-	-	<b>33 513 200,00</b>	<b>- 3 846 815,11</b>	-	-
- aktualizacja wartości rezerwy emerytalnej			4 092,94				- 3 846 815,11		
- zbycie akcji własnych						33 513 200,00			
- strata na zbyciu akcji własnych		- 27 069 488,00							
<b>stan na dzień 31.12.2024:</b>	<b>32 061 135,00</b>	<b>52 297 913,41</b>	<b>- 20 418,16</b>	<b>100 000,00</b>	<b>- 21 271 865,57</b>	-	<b>12 362 776,38</b>	-	<b>75 529 541,06</b>

## DANE ZA OKRES 01.01.-31.12.2025

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Akcje własne (wielkość ujemna)	Zysk (strata) netto	Kapitał przypisywany udziałom niekontrolującym	Kapitał (fundusz) własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej
<b>stan na dzień 01.01.2025:</b>	<b>32 061 135,00</b>	<b>52 297 913,41</b>	<b>- 20 418,16</b>	<b>100 000,00</b>	<b>- 21 271 865,57</b>	-	<b>12 362 776,38</b>	-	<b>75 529 541,06</b>
<b>Zwiększenia:</b>	-	-	-	-	<b>12 362 776,38</b>	-	<b>7 105 873,15</b>	-	-
- przeniesienie zysku z roku 2024 do rozliczenia					12 362 776,38				
- zysk (strata) netto							7 105 873,15		
<b>Zmniejszenia</b>	-	-	<b>13 567,59</b>	-	<b>- 1 035 000,00</b>	-	<b>- 12 362 776,38</b>	-	-
- aktualizacja wartości rezerwy emerytalnej			13 567,59						
- przeniesienie zysku z roku 2024 do rozliczenia							- 12 362 776,38		
- ujawnienie pożyczki spółki zależnej					- 1 035 000,00				
<b>stan na dzień 31.12.2025:</b>	<b>32 061 135,00</b>	<b>52 297 913,41</b>	<b>- 6 850,57</b>	<b>100 000,00</b>	<b>- 9 944 089,19</b>	-	<b>7 105 873,15</b>	-	<b>81 613 981,80</b>

## 1. Informacje ogólne

### 1.1. Informacje o Grupie Kapitałowej i jej działalności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) obejmuje rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku.

Grupa Kapitałowa Adatex S.A. („Grupa” lub „Grupa Kapitałowa”) składa się z Adatex S.A. i jej jednostek zależnych. Na dzień 31.12.2025 w Grupie Kapitałowej identyfikowane było 8 jednostek zależnych.

Jednostka dominująca 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.

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

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest:

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

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

Spółka Adatex S.A. jest podmiotem dominującym najwyższego szczebla Grupy Kapitałowej Adatex S.A. („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”).

### 1.2. Skład grupy kapitałowej

W dniu 27.04.2023 Adatex S.A. stał się właścicielem 100 % udziałów spółki TXL Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach, co w efekcie doprowadziło do powstania Grupy Kapitałowej. W tym samym dniu na mocy uchwały spółka zależna zmieniła nazwę na Adatex3Stawy Sp. z o.o. oraz zmieniła siedzibę działalności na Dąbrowę Górniczą. Spółka zależna jest w posiadaniu gruntu w Katowicach, na którym powstanie nowa inwestycja, dlatego też spółka ta jest spółką celową i jej głównym przedmiotem jest działalność deweloperska.

W dniu 06.05.2024 Emitent stał się właścicielem 100 % udziałów nowopowstałej spółki: Adatex Nowa Dąbrowa Sp. z o.o. w organizacji, z siedzibą w Dąbrowie Górniczej. Jest to spółka celowa powołana do kontynuacji realizowania inwestycji o nazwie Nowa Dąbrowa, jej głównym przedmiotem jest działalność deweloperska.

W dniu 06.06.2024 Emitent stał się właścicielem 100 % udziałów w nowopowstałych spółkach:

- Adatex Zielona Podkowa Sp. z o.o.
- Adatex Gwiezdna Sp. z o.o.
- Adatex Kaskada Sp. z o.o.
- Adatex Dębowy Park Sp. z o.o.

Są to spółki celowe powołane do kontynuacji realizowania inwestycji rozpoczętych przez Adatex S.A., a ich głównym przedmiotem jest działalność deweloperska.

W dniu 09.10.2025 Emitent stał się właścicielem 100 % udziałów w nowopowstałych spółkach:

- Adatex Zenit Sp. z o.o.
- Adatex Stawiki Sp. z o.o.

Są to spółki celowe powołane do kontynuacji realizowania inwestycji rozpoczętych przez Adatex S.A., a ich głównym przedmiotem jest działalność deweloperska.

Dane jednostek zależnych:

#### **Adatex3Stawy Sp. z o.o.**

- Adres: ul. Graniczna 34B/U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza
- KRS 0000236506
- NIP 5262876894
- REGON 140110467
- Data rejestracji: 20.06.2005
- Kapitał zakładowy: 51 000,00 zł
- Liczba posiadanych udziałów przez Spółkę: 1020
- Procent posiadanych udziałów przez Spółkę: 100%

#### **Adatex Nowa Dąbrowa Sp. z o.o.**

- Adres: ul. Graniczna 34B/U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza
- KRS 0001121161
- NIP 6292512364
- REGON 528556556
- Data rejestracji: 29.08.2024
- Kapitał zakładowy: 250 000,00 zł
- Liczba posiadanych udziałów przez Spółkę: 1000
- Procent posiadanych udziałów przez Spółkę: 100%

#### **Adatex Zielona Podkowa Sp. z o.o.**

- Adres: ul. Graniczna 34B/U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza
- KRS 0001110225
- NIP 6292512789
- REGON 528874411
- Data rejestracji: 12.06.2024
- Kapitał zakładowy: 5 000,00 zł
- Liczba posiadanych udziałów przez Spółkę: 5
- Procent posiadanych udziałów przez Spółkę: 100%

#### **Adatex Gwiezdna Sp. z o.o.**

- Adres: ul. Graniczna 34B/U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza
- KRS 0001110107
- NIP 6292512772
- REGON 528875876
- Data rejestracji: 11.06.2024
- Kapitał zakładowy: 5 000,00 zł
- Liczba posiadanych udziałów przez Spółkę: 5
- Procent posiadanych udziałów przez Spółkę: 100%

**Adatex Kaskada Sp. z o.o.**

- Adres: ul. Graniczna 34B/U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza
- KRS 0001110125
- NIP 6292512803
- REGON 528877303
- Data rejestracji: 13.06.2024
- Kapitał zakładowy: 250 000,00 zł
- Liczba posiadanych udziałów przez Spółkę: 250
- Procent posiadanych udziałów przez Spółkę: 100%

**Adatex Dębowy Park Sp. z o.o.**

- Adres: ul. Graniczna 34B/U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza
- KRS 0001110126
- NIP 6292512826
- REGON 528878136
- Data rejestracji: 13.06.2024
- Kapitał zakładowy: 5 000,00 zł
- Liczba posiadanych udziałów przez Spółkę: 5
- Procent posiadanych udziałów przez Spółkę: 100%

**Adatex Zenit Sp. z o.o.**

- Adres: ul. Graniczna 34B/U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza
- KRS 0001201583
- NIP 6292519202
- REGON 543055845
- Data rejestracji: 23.10.2024
- Kapitał zakładowy: 250 000,00 zł
- Liczba posiadanych udziałów przez Spółkę: 250
- Procent posiadanych udziałów przez Spółkę: 100%

**Adatex Stawiki Sp. z o.o.**

- Adres: ul. Graniczna 34B/U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza
- KRS 0001201329
- NIP 6292519194
- REGON 543052887
- Data rejestracji: 23.10.2024
- Kapitał zakładowy: 250 000,00 zł
- Liczba posiadanych udziałów przez Spółkę: 250
- Procent posiadanych udziałów przez Spółkę: 100%

Na dzień 31 grudnia 2025 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę dominującą w podmiocie zależnym jest równy jej udziałowi w kapitale tych jednostek.

Jednostka dominująca posiada pełne prawo podejmowania decyzji w spółce zależnej. Nie występują ograniczenia możliwości dostępu jednostki dominującej do aktywów lub ich używania oraz rozliczenia zobowiązań grupy.

W okresie objętym sprawozdaniem oraz na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie występuje podmiot dominujący wobec Adatex S.A.

### 1.3. Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej jednostki dominującej

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 skonsolidowanego 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie nastąpiły zmiany w składzie Rady nadzorczej.

### 1.4. Cel sporządzenia

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone jako sprawozdanie roczne.

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

### 1.5. Założenie kontynuacji działalności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę Adatex w okresie co najmniej 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego. Zarząd Adatex S.A. oświadcza, że na dzień zatwierdzenia niniejszego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego nie stwierdzono istnienia faktów ani okoliczności, które mogłyby wskazywać na zagrożenie zdolności Grupy do kontynuowania działalności gospodarczej od dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w szczególności w wyniku zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności. Zarząd ocenia sytuację finansową Grupy jako stabilną. Grupa 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.

## 1.6. Oświadczenie o zgodności z MSSF

Na mocy Uchwały Akcjonariuszy z dnia 07.11.2024 r. zmianie uległy dotychczasowe zasady rachunkowości i Grupa postanowiła o przyjęciu MSSF. Niniejsze skonsolidowane 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. Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy obejmuje wszystkie obowiązujące na dzień bilansowy standardy MSSF UE oraz towarzyszące im interpretacje. Grupa nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania żadnych standardów ani interpretacji, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, ale wejdą w życie dopiero po dniu bilansowym.

Skonsolidowane 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.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy jest sprawozdaniem skonsolidowanym niezawierającym sprawozdań finansowych wewnętrznych jednostek organizacyjnych.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje:

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej wg stanów na dzień 31 grudnia 2025 roku, porównywalne dane na dzień 31 grudnia 2024 roku,
- skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym dzień 31 grudnia 2025 roku, porównywalne dane na dzień 31 grudnia 2024 roku,
- skonsolidowane 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,
- skonsolidowane 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,
- oraz informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości i inne informacje objaśniające.

## 1.7. 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.

Grupa 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe, nie powodują wprowadzenia zmian w niniejszym sprawozdaniu.

### **1.8. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego**

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

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

### **1.9. Korekta błędów lat ubiegłych**

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

### **1.10. Zatwierdzanie sprawozdania finansowego**

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 26.05.2026.

## **1.11. Informacja o istotnych wartościach szacunkowych i profesjonalnym osądzie**

### **1.11.1. Profesjonalny osąd**

Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy 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.

### **1.11.2. Niepewność szacunków**

Zarząd jednostki dominującej wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowanych standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji skonsolidowanego 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**

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

#### **Utrata wartości należności z tytułu dostaw i usług**

Grupa 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. Grupa 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, Grupa ujmuje te rozliczenia uwzględniając ocenę niepewności.

## 2. Zarządzanie ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, umowy leasingu oraz środki pieniężne. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa 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 Grupy 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 Grupę z kredytów bankowych, leasingu oraz wyemitowanych obligacji. Transakcje te oparte są głównie na zmiennej stopie procentowej co naraża Grupę na ryzyko zmiany wyniku i przepływów pieniężnych. Leasing nie ma decydującego znaczenia w finansowaniu Grupy (dotyczy głównie zakupów taboru samochodowego). Kredyty bankowe, leasingi oraz wyemitowane obligacje wyceniane są na dzień bilansowy w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej.

Grupa 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. Grupa posiadała zobowiązania o zmiennym oprocentowaniu powiązanych ze stawką WIBOR, obejmujące kredyty i pożyczki w łącznej kwocie 88,4 mln zł oraz obligacje serii A i B o łącznej wartości nominalnej 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	88 376 490,59	883 764,91	-883 764,91
Obligacje seria A	20 000 000,00	200 000,00	-200 000,00
Obligacje seria B	10 000 000,00	100 000,00	-100 000,00
<b>Łącznie</b>	<b>118 376 490,59</b>	<b>1 183 764,91</b>	<b>-1 183 764,91</b>

Wzrost lub spadek stopy WIBOR o 1,0 p.p. spowodowałby odpowiednio wzrost lub spadek kosztów odsetkowych o ok. 1 184 tys. zł rocznie, co przekłada się pośrednio na wynik finansowy Grupy. 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

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

## 2.3. Ryzyko kredytowe

Głównymi aktywami finansowymi posiadanymi przez Grupę są: gotówka na rachunkach bankowych, należności z tytułu dostaw i usług, z którymi związane jest ryzyko kredytowe, na jakie narażona jest Grupa w związku z posiadanymi aktywami finansowymi. W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy, takich jak pożyczki udzielone, środki pieniężne, ryzyko kredytowe Grupy 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 Grupa 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 Grupy.

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

Grupa 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, Grupa 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawione zostały poniżej.

W przypadku braku szczegółowych regulacji dotyczących danego zagadnienia w MSSF, Grupa 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 Grupy.

### 3.1. Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 r. obejmuje sprawozdania finansowe Adatex S.A. oraz ośmiu jednostek zależnych, których wykaz przedstawiono w pkt 1.2 „Skład Grupy Kapitałowej”.

Dane porównawcze za rok zakończony 31 grudnia 2024 r. obejmuje sprawozdania finansowe Adatex S.A. oraz sześciu jednostek zależnych, których wykaz przedstawiono w pkt 1.2 „Skład Grupy Kapitałowej”.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam rok sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze.

W procesie konsolidacji eliminowane są wszystkie transakcje pomiędzy jednostkami wchodzącymi w skład Grupy oraz salda rozrachunków. Eliminowana jest również wartość udziałów posiadanych przez Spółkę i inne jednostki objęte konsolidacją w jednostkach zależnych, która opowiada udziałowi Spółki i innych jednostek Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją w kapitale własnym jednostek zależnych.

Jednostki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia utraty kontroli.

### 3.2. 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, Grupa 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, Grupa 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.

### **3.3. Rzeczowe aktywa trwałe**

Rzeczowe aktywa trwałe to środki trwałe:

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

Najistotniejsze rzeczowe aktywa trwałe Grupy 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:

Grupa	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%

W Grupie nie występują wartości niematerialne o nieokreślonym czasie użytkowania, inne niż wartość firmy wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym transakcje leasingu zwrotnego nie wystąpiły.

Środki trwałe są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich użytkowania. Corocznie Zarząd Grupy 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 grupie 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.

### 3.4. Zapasy

Pozycja budowy w toku odzwierciedla wartość realizowanych przez Grupę 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 Grupę 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 Grupa 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.

Grupa 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.

### **3.5. 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.

### 3.6. 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. oraz jednostki z Grupy kapitałowej są stronami 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. Wpłata 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 śródrocznym skróconym 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 244 887 683,34, a 3 % wartości to 7 346 630,50 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 śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31.12.2025 to 5 218 969,10 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.

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

### 3.7. Udziały i akcje w jednostkach zależnych

Udziały w jednostkach zależnych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Grupa 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.

### 3.8. Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe

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

#### Zobowiązania warunkowe

Zgodnie z MSR 37 zobowiązania warunkowe 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 Grupy, 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 Grupa nie zidentyfikowała zobowiązań warunkowych, które spełniałyby kryteria ujawnienia określone w MSR 37, w szczególności:

- Grupa nie udzielała istotnych poręczeń, gwarancji ani zabezpieczeń na rzecz podmiotów trzecich,
- Grupa nie była stroną istotnych postępowań sądowych, administracyjnych ani podatkowych, które mogłyby skutkować powstaniem obowiązku zapłaty,
- Grupa 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 skonsolidowanym 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 skonsolidowanym sprawozdaniem finansowymi aktywa warunkowe nie wystąpiły.

## **3.9. Świadczenia pracownicze**

### **Odprawy emerytalne**

Pracownicy zatrudnieni w Grupie uprawnieni są do otrzymania odpraw emerytalnych w określonej wysokości w momencie przejścia na emeryturę. Grupa nie wydziela aktywów, które w przyszłości służyłyby uregulowaniu zobowiązań z tytułu odpraw emerytalnych. Zyski/straty aktuarialne ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach. Grupa 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 Grupy przysługują świadczenia przewidziane przez obowiązujące w Polsce przepisy prawa pracy, między innymi ekwiwalent z tytułu niewykorzystanego urlopu wypoczynkowego.

## **3.10. 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 Grupa 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 Grupy 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 Grupy. W momencie wpływu środków Grupa ujmuje należność z tytułu dostaw i usług wobec Nabywcy oraz równolegle wpływ

środków pieniężnych. Jednocześnie Grupa 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”.

### **3.11. 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**

Grupa 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 Grupa 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. Grupa 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.

Grupa 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, Grupa 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 Grupa 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 Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia.

### **3.12. Wycena do wartości godziwej**

Grupa 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 Grupy.

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.

Grupa 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.

### **3.13. Przychody**

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa 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”.

### **3.14. Koszty**

Grupa 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 Grupy, w tym:
  - odsetki oraz prowizje od kredytów, obligacji, zobowiązań.

### **3.15. Leasing / aktywa z tytułu prawa do użytkowania.**

#### **Aktywa z tytułu prawa do użytkowania**

Grupa 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 Grupa 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 Grupa 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 Grupa 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 Grupę oraz płatności kar pieniężnych za wypowiedzenie leasingu, jeżeli w warunkach leasingu przewidziano możliwość wypowiedzenia leasingu przez Grupę. 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 Grupa 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.

### **3.16. Podatki**

Podatek dochodowy, w tym podatek odroczony, jest ustalany i rozliczany odrębnie przez poszczególne jednostki wchodzące w skład Grupy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa podatkowego.

Jednostki Grupy nie tworzą podatkowej grupy kapitałowej w rozumieniu przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego są rozpoznawane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w odniesieniu do przejściowych różnic pomiędzy wartością bilansową aktywów i zobowiązań a ich wartością podatkową, ustalanych na poziomie poszczególnych jednostek Grupy.

Określenie „Grupa” używane w kontekście podatku dochodowego ma charakter wyłącznie sprawozdawczy i nie oznacza wspólnego opodatkowania jednostek wchodzących w jej skład.

#### **3.16.1. 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.

### 3.16.2. 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 odroczony 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. Grupa 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 podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

Grupa 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 podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

### **3.17. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług**

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Grupa 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 miałyby istotnego wpływu na wartość bilansową ani na prezentację sytuacji finansowej. Zobowiązania prezentuje się w kwocie wymagającej zapłaty jako wartość, która najlepiej odzwierciedla przyszłe wpływy środków pieniężnych.

### **3.18. 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 Grupa 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, Grupa 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego

##### 4.1. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

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

Grupa 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.

Grupa 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 notcie 4.1.

Grupa 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 Grupa posiada jeden segment operacyjny, ponieważ:

- decyzje operacyjne, finansowe oraz dotyczące alokacji zasobów są podejmowane na poziomie całej Grupy, a nie dla odrębnych komponentów (MSSF 8.7–8),
- kierownik jednostki otrzymuje i analizuje jeden łączny pakiet informacji finansowych obejmujący całość działalności Grupy (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 Grupa raportuje jeden segment operacyjny, ujawniono informacje opisowe dotyczące charakteru działalności, głównych produktów i usług, obszarów geograficznych oraz rodzaju klientów.

Przychody netto ze sprzedaży	Za okres 01.01–31.12.2024	Wynik ze sprzedaży
<b>1. Lokale mieszkalne wraz z przynależnościami</b>	74 491 833,58	13 397 844,43
<b>Razem</b>	<b>74 491 833,58</b>	<b>13 397 844,43</b>

Przychody netto ze sprzedaży	Za okres 01.01–31.12.2025	Wynik ze sprzedaży
<b>1. Lokale mieszkalne wraz z przynależnościami</b>	75 887 191,88	9 956 152,82
<b>Razem</b>	<b>75 887 191,88</b>	<b>9 956 152,82</b>

## 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	26 962 956,26	18 608 085,72

### Zmiana stanu produktów na poszczególnych pozycjach zapasów

Wyszczególnienie	rok zakończony 31.12.2025	rok zakończony 31.12.2024
Wyroby gotowe	8 430 477,41	- 21 087 719,18
Roboty w toku	18 580 981,31	39 687 225,90
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	- 48 502,46	8 579,00
<b>Zmiana stanu produktów łącznie</b>	<b>26 962 956,26</b>	<b>18 608 085,72</b>

## 4.3. Usługi obce

Wyszczególnienie	Za okres 01.01–31.12.2025	Za okres 01.01–31.12.2024
<b>Usługi obce łącznie</b>	<b>82 114 506,10</b>	<b>71 339 426,26</b>
Usługi bankowe	823 378,46	1 150 954,16
Usługi telekomunikacyjne	25 467,14	23 375,83
Usługi prawne	224 897,54	252 157,60
Usługi leasingowe	-	3 972,25
Usługi pocztowe	3 345,32	2 715,13
Usługi czynszowe	519 869,01	421 460,69
Usługi maklerskie, KNF	38 300,00	176 890,06
Koszty przygotowawcze	1 129 481,80	79 651,56
Koszty ogólne budowy	70 719 348,33	64 035 408,36
Koszty zakończonych prac budowlanych	2 265 744,00	8 795,00
Pozostałe usługi	1 731 627,75	1 431 076,27
Odsetki od kredytów związanych z budowami	4 633 046,75	3 752 969,35

### 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

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia ogółem za rok 2024
Badanie ustawowe w rozumieniu art.2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach, w tym:	<b>50 000,00</b>
- 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	<b>140 000,00</b>
Usługi doradztwa podatkowego	0,00
<b>RAZEM</b>	<b>190 000,00</b>

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

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
<b>RAZEM</b>	<b>153 783,72</b>	<b>0,00</b>	<b>12 763,95</b>

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
<b>RAZEM</b>	<b>154 542,26</b>	<b>0,00</b>	<b>10 061,55</b>

Wynagrodzenia należne na dzień bilansowy zostały wypłacone.

#### 4.6. Przeciętne zatrudnienie w podziale na grupy zawodowe

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie za rok 2025	Przeciętne zatrudnienie za rok 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
<b>RAZEM</b>	<b>13,02</b>	<b>16,02</b>

#### 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
<b>Pozostałe przychody operacyjne:</b>	<b>337 770,24</b>	<b>2 555 994,02</b>
Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych - sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych	145 522,24	25 207,32
Inne przychody operacyjne w tym:	192 248,00	2 530 786,70
<b>Pozostałe koszty operacyjne:</b>	<b>241 606,37</b>	<b>613 990,16</b>
Koszty refaktur mediów dla klientów	87 486,03	286 890,05
Inne koszty operacyjne w tym z tyt. odszkodowań i porozumień	154 120,34	327 100,11
<b>Przychody finansowe:</b>	<b>2 223 855,71</b>	<b>1 066 379,58</b>
Odsetki w tym:	2 223 763,47	1 066 379,58
- dyskonto zobowiązań długoterminowych	966 620,64	1 027 520,18
- odpisy aktualizujące wartość należności	1 186 166,99	37 271,61
- odsetki od depozytu	70 975,84	1 587,79
Inne przychody z tyt. operacji finansowych	92,24	0,00
<b>Koszty finansowe:</b>	<b>4 152 929,25</b>	<b>1 728 560,49</b>
Odsetki, w tym:	3 690 045,73	1 701 157,79
- od kredytów i pożyczek	767 083,28	1 487 537,24
- budżetowe	6 265,07	21 372,47
- od zobowiązań	36 171,70	49 983,74
- od leasingów	1 438,64	5 894,24
- dyskonto umowa najmu	562 545,72	24 918,05
- dyskonto, odsetki obligacje	2 316 515,07	111 452,05
Koszty emisji obligacji	342 444,44	27 333,33
Opłaty i prowizje od kredytów i pożyczek	0,00	69,37
Inne koszty finansowe	120 439,08	0,00

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

	31.12.2025	31.12.2024
<b>Zysk (strata) brutto przed opodatkowaniem</b>	<b>8 123 243,15</b>	<b>14 677 667,31</b>
Przychody trwale niebędące podstawą opodatkowania	4 428 526,79	3 433 141,12
Koszty trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	-1 519 935,66	-
Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	- 1 213 487,05	- 1 384 658,74
Koszty podatkowe pozabilansowe	- 218 196,00	- 1 000 807,62
Darowizny	- 9 000,00	-
<b>Podatek dochodowy zapłacony wg. stawki wynoszącej 19 %</b>	<b>1 017 377,00</b>	<b>2 290 108,00</b>
<b>Efektywna stopa podatkowa %</b>	<b>5,49%</b>	<b>15,60%</b>

<b>Zysk brutto</b>	8 123 243,15	14 677 667,31
<b>Podatek dochodowy</b>	1 017 377,00	2 290 108,00

#### 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)
<b>1. Stan na początek roku obrotowego, w tym:</b>	<b>256 421,00</b>	-	<b>75 553,00</b>	-
- z tytułu strat podatkowych				
<b>2. Zwiększenia, w tym:</b>	<b>239 397,00</b>	-	<b>33 746,00</b>	-
- z tytułu strat podatkowych				
<b>3. Zmniejszenia, w tym:</b>	<b>256 421,00</b>	-	<b>75 553,00</b>	-
- z tytułu strat podatkowych				
<b>4. Stan na koniec roku obrotowego, w tym:</b>	<b>239 397,00</b>	-	<b>33 746,00</b>	-
- 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)
<b>1. Stan na początek roku obrotowego, w tym:</b>	<b>239 397,00</b>	-	<b>33 746,00</b>	-
- z tytułu strat podatkowych				
<b>2. Zwiększenia, w tym:</b>	<b>231 975,00</b>	-	<b>44 937,00</b>	-
- z tytułu strat podatkowych				
<b>3. Zmniejszenia, w tym:</b>	<b>239 397,00</b>	-	<b>33 746,00</b>	-
- z tytułu strat podatkowych				
<b>4. Stan na koniec roku obrotowego, w tym:</b>	<b>231 975,00</b>	-	<b>44 937,00</b>	-
- 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 Grupa 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 Grupy podlegającej opodatkowaniu oraz istnieje prawnie wykonalne prawo do kompensaty bieżącego podatku dochodowego. Spełnia to warunki kompensaty określone w MSR 12.

#### 4.10. Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk przypadający na jedną akcję obliczono, jako iloraz zysku netto danego okresu przypadającego na zwykłych akcjonariuszy i średniej ważonej liczby akcji zwykłych w ciągu okresu.

Zysk rozwodniony na jedną akcję jest równy zyskowi przypadającemu na jedną akcję, ponieważ nie wystąpiły żadne instrumenty rozwadniające.

Dane służące do obliczenia podstawowego i rozwodnionego zysku na jedną akcję:

	<b>zysk netto za dany okres</b>	<b>ilość akcji</b>	<b>EPS</b>
<b>2024</b>	12 362 776,38	32 061 135,00	0,39
<b>2025</b>	7 105 873,15	32 061 135,00	0,22

Rok 2024:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>01.01-31.12.2024</b>
<b>Zysk przypadający na jedną akcję w zł i gr</b>	<b>0,39</b>
dotyczy działalności kontynuowanej	0,39
<b>Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję w zł i gr</b>	<b>0,39</b>
dotyczy działalności kontynuowanej	0,39

Rok 2025:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>01.01-31.12.2025</b>
<b>Zysk przypadający na jedną akcję w zł i gr</b>	<b>0,22</b>
dotyczy działalności kontynuowanej	0,22
<b>Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję w zł i gr</b>	<b>0,22</b>
dotyczy działalności kontynuowanej	0,22

#### 4.11. Podział zysku

Rok 2024:

Wyszczególnienie	Kwota
<b>Zysk roku bieżącego:</b>	<b>12 362 776,31</b>
Jednostka dominująca planuje przeznaczyć zysk z roku bieżącego w kwocie:	
- na pokrycie strat z lat ubiegłych	8 773 718,92
- na wypłatę dywidendy	3 589 057,39

Rok 2025:

Wyszczególnienie	Kwota
<b>Zysk roku bieżącego:</b>	<b>7 105 873,15</b>
Jednostka dominująca planuje przeznaczyć zysk z roku bieżącego w kwocie:	
- na pokrycie strat z lat ubiegłych	4 344 666,05
- na wypłatę dywidendy	2 762 626,35

#### 4.12. 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
<b>RAZEM</b>	-	-	<b>35 799,08</b>	-	<b>35 799,08</b>	-	-	-	-	<b>35 799,08</b>
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
<b>RAZEM</b>	-	-	<b>14 916,28</b>	-	<b>14 916,28</b>	-	<b>14 916,28</b>	-	-	<b>20 882,80</b>

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

#### 4.13. Wartość firmy

Wartość firmy powstała w roku 2023 w związku z objęciem kontroli przez Adatex S.A. nad Adatex3Stawy Sp. z o.o. Jednostka zależna została objęta kontrolą w dniu: 27.04.2023 r. tj. w dniu zawarcia umowy nabycia udziałów.

Wartość godziwa całkowitej zapłaty: 15 150 000,00 zł.

Umowa kupna udziałów nie przewiduje zapłaty warunkowej.

Grupa ujęła w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych, zidentyfikowane na dzień przejścia zobowiązania warunkowe w kwocie 315 000,00 zł jako rezerwy. Zobowiązania warunkowe zostały ujęte w wartości godziwej i wpłynęły na ustalenie wartości firmy.

Wyszczególnienie	Wartość	Odpisy z tytułu utraty wartości
Wartość firmy - Adatex3Stawy Sp. z o.o.	2 521 522,18	-
<b>RAZEM</b>	<b>2 521 522,18</b>	-

\*W latach 2023-2024 dla pozycji „wartość firmy” nie dokonano odpisów z tytułu utraty wartości.

Przejęcie kontroli nad spółką Adatex3Stawy Sp. z o.o. nastąpiło z dniem 27.04.2023.

Cena nabycia udziałów Spółki została określona na kwotę 15 150 000,00 zł.

Grupa dokonała przeszacowania do wartości godziwej do głównego aktywa spółki przejętej tj. do gruntów przeznaczonych pod zabudowę:

Wartość gruntów według ceny nabycia:	1 329 200,00
Wartość godziwa na bazie wyceny rzeczoznawcy:	14 308 500,00
<b>Różnica z przeszacowania wartości gruntów do wartości godziwej:</b>	<b>12 979 300,00</b>

Wycena bilansowa w Adatex3Stawy Sp. z o. o. - ujęcie działki w cenie nabycia na podstawie przepisów Ustawy o rachunkowości.

W skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych grunty zostały przyjęte w wartości godziwej tj. 14.308.500 PLN i zostały wykazane w pozycji grunty przeznaczone pod zabudowę – zapasy.

Wycena do wartości godziwej na podstawie operatu.

Operat szacunkowy ustalający na dzień 20.06.2023 wartość prawa do użytkowania wieczystego działki gruntowej nr 47/1 z realizowaną tam budową budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową z garażami podziemnymi położonej przy ul. Pułaskiego w Katowicach.

Przeszacowanie do wartości godziwej dotyczy gruntów, które były ujęte według historycznego kosztu, a zostały przeszacowane przez niezależnego rzeczoznawcę do wartości wynikających z cen rynkowych. Różnica wynika ze wzrostu wartości rynkowej gruntu jaka powstała pomiędzy datą przyjęcia do ksiąg rachunkowych, a datą sporządzenia operatu. Wskazana działka jest zlokalizowana w centralnej części Katowic, w rejonie tzw. „Trzech Stawów”, charakteryzującym się wysoką dostępnością komunikacyjną oraz istotnym popytem inwestycyjnym. Wartość rynkowa działki wynikająca z operatu szacunkowego sporządzonego na dzień 20.06.2023 jest wyższa od wartości historycznej wykazanej w księgach z uwagi na wzrost cen gruntów w tej lokalizacji w okresie po dacie jej nabycia tj. 29.02.2008 roku.

**Ustalenie wartości firmy:**

wartość aktywów Adatex3Stawy wg. wartości księgowych na dzień objęcia kontroli:	1 367 083,58
wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania Adatex3Stawy wg. wartości księgowych na dzień objęcia kontroli:	- 1 717 905,76
wartość aktywów netto wg. wartości księgowych na dzień objęcia kontroli:	- 350 822,18
wartość przeszacowania aktywów z wartości księgowej do wartości godziwej (przeszacowanie wartości gruntów do cen rynkowych):	12 979 300,00
wartość godziwa przyjętych aktywów netto:	12 628 477,82
Wartość godziwa całkowitej zapłaty	15 150 000,00
<b>WARTOŚĆ FIRMY NA DZIEŃ OBJĘCIA KONTROLI</b>	<b>2 521 522,18</b>

Wartość firmy jest obliczona jako różnica pomiędzy ceną nabycia, a wartością godziwą aktywów netto na dzień objęcia kontroli.

Test na utratę wartości firmy został przeprowadzony na koniec roku 2023 oraz na koniec roku 2024, testy które przeprowadzono nie wykazały przesłanek do konieczności tworzenia odpisów.

Dane z bilansu spółki przejmowanej Adatex3Stawy na dzień 26.04.2023:

Segment	Nazwa	Wartość księgowa na dzień 26.04.2023
-	AKTYWA	1 367 083,58
A	Aktywa trwałe	1 329 200,00
I	Wartości niematerialne i prawne	-
II	Rzeczowe aktywa trwałe	-
III	Należności długoterminowe	-
IV	Inwestycje długoterminowe (nieruchomości inwestycyjne)	1 329 200,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-
B	Aktywa obrotowe	37 883,58
I	Zapasy	6 981,00
II	Należności krótkoterminowe	7 958,00
III	Inwestycje krótkoterminowe	2 003,58
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	20 941,00
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	-
D	Udziały (akcje) własne	-
-	<b>Aktywa razem</b>	<b>1 367 083,58</b>
-	<b>PASYWA</b>	<b>1 367 083,58</b>
A	Kapitał (fundusz) własny	- 350 822,18
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	51 000,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	-

III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	-
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	-
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	- 391 289,38
VI	Zysk (strata) netto	- 10 532,80
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 717 905,76
I	Rezerwy na zobowiązania	-
II	Zobowiązania długoterminowe	-
III	Zobowiązania krótkoterminowe	717 905,76
IV	Rozliczenia międzyokresowe (zaliczka)	1 000 000,00

<b>Skrócona informacja na temat przychodów, zysków i strat Adatex3Stawy Sp. z o.o.</b>	<b>za okres 01.01.2023 - 26.04.2023</b>
<b>Przychody netto ze sprzedaży</b>	<b>27 922,00</b>
Koszty działalności operacyjnej	38 222,00
Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-10 300,00
Pozostałe przychody operacyjne	0,00
Pozostałe koszty operacyjne	0,00
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-10 300,00
Przychody finansowe	0,00
Koszty finansowe	232,80
<b>Zysk (strata) brutto (F+G-H)</b>	<b>-10 532,80</b>
Podatek dochodowy	0,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00
<b>Zysk (strata) netto (I - J - K)</b>	<b>-10 532,80</b>

#### 4.14. Rzeczowe aktywa trwale, leasingi i prawo do użytkowania

Rok 2024

Nazwa grupy 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
<b>RAZEM</b>	<b>3 877 791,84</b>	<b>-</b>	<b>64 589,43</b>	<b>-</b>	<b>64 589,43</b>	<b>119 330,08</b>	<b>137 186,60</b>	<b>-</b>	<b>256 516,68</b>	<b>3 685 864,59</b>
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	
<b>RAZEM</b>	<b>586 823,36</b>	<b>-</b>	<b>301 292,93</b>	<b>-</b>	<b>301 292,93</b>	<b>203 928,48</b>	<b>684 187,81</b>	<b>3 290 968,48</b>	<b>3 001 676,78</b>	

W pozycji "Budynki i budowle - prawo do użytkowania" na podstawie MSSF 16 Grupa 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" Grupa zaklasyfikowała samochody osobowe na podstawie umów leasingu operacyjnego traktowego w księgach jako umowa leasingu finansowego

## Rok 2025

Nazwa grupy 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
Środki transportu w leasingu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe środki trwałe	121 026,22	-	-	-	-	40 646,34	-	-	40 646,34	80 379,88
<b>RAZEM</b>	<b>3 685 864,59</b>	-	-	-	-	<b>173 601,63</b>	-	-	<b>173 601,63</b>	<b>3 512 262,96</b>
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	
Środki transportu w leasingu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Pozostałe środki trwałe	36 572,15	-	11 461,72	-	11 461,72	22 016,76	26 017,11	84 454,07	54 362,77	
<b>RAZEM</b>	<b>684 187,81</b>	-	<b>270 309,54</b>	-	<b>270 309,54</b>	<b>125 424,69</b>	<b>829 072,66</b>	<b>3 001 676,78</b>	<b>2 683 190,30</b>	

W pozycji "Budynki i budowle - prawo do użytkowania" na podstawie MSSF 16 Grupa 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).

#### 4.15. 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	-	-

**4.16. Zapasy oraz odpisy aktualizujące zapasy**

Rok 2024

Wyszczególnienie	Wartość zapasów na BO 31.12.2023	zwiększenia wartości (opis poniżej tabeli)	przeklasyfikowanie gruntów na budowy w toku w momencie rozpoczęcia inwestycji	rozchody zapasów z tytułu sprzedaży (ujęte jako koszt własny sprzedaży)	rozchody zapasów z tytułu przeklasyfikowania inwestycji w toku na wyroby gotowe	rozliczenie końcowe zaliczek	Wartość zapasów na BZ 31.12.2024
1	2	3	4	5	6	7	8 (2 + 3 - 4 - 5 - 6)
Grunty przeznaczone pod zabudowę	17 455 660,00		- 14 308 500,00				3 147 160,00
Budowy w toku	108 377 888,63	70 706 711,76	14 308 500,00		60 041 360,09		133 351 740,30
Lokale, przynależności przeznaczone do sprzedaży	44 302 349,82	60 041 360,09		55 512 048,98			48 831 660,93
Zaliczki na dostawy i usługi	735 000,00	3 441 947,28				754 447,28	3 422 500,00
<b>Zapasy ogółem, według ceny nabycia (kosztu wytworzenia)</b>	<b>170 870 898,45</b>	<b>134 190 019,13</b>	<b>-</b>	<b>55 512 048,98</b>	<b>60 041 360,09</b>	<b>754 447,28</b>	<b>188 753 061,23</b>

Rok 2025

Wyszczególnienie	Wartość zapasów na BO 31.12.2024	zwiększenia wartości (opis poniżej tabeli)	przeklasyfikowanie gruntów na budowy w toku w momencie rozpoczęcia inwestycji	rozchody zapasów z tytułu sprzedaży (ujęte jako koszt własny sprzedaży)	rozchody zapasów z tytułu przeklasyfikowania inwestycji w toku na wyroby gotowe	rozliczenie końcowe zaliczek	Wartość zapasów na BZ 31.12.2025
1	2	3	4	5	6	7	8 (2 + 3 - 4 - 5 - 6)
Grunty przeznaczone pod zabudowę	3 147 160,00	15 214 099,36	-1 177 606,00				17 183 653,36
Budowy w toku	133 351 740,30	74 780 097,98	1 177 606,00		61 304 173,28		148 005 271,00
Lokale, przynależności przeznaczone do sprzedaży	48 831 660,93	61 304 173,28		53 068 352,68			57 067 481,53
Zaliczki na dostawy i usługi	3 422 500,00					1 399 000,00	2 023 500,00
<b>Zapasy ogółem, według ceny nabycia (kosztu wytworzenia)</b>	<b>188 753 061,23</b>	<b>151 298 370,62</b>	<b>-</b>	<b>53 068 352,68</b>	<b>61 304 173,28</b>	<b>1 399 000,00</b>	<b>224 279 905,89</b>

<b>Informacja do kolumny „zwiększenia wartości”:</b>	
Grunty przeznaczone pod zabudowę	zakup nowych działek pod inwestycje
Budowy w toku	zakup materiałów i usług do realizacji inwestycji
Lokale i przynależności przeznaczone do sprzedaży	przeklasyfikowanie inwestycji w toku w wyroby gotowe
Zaliczki na dostawy i usługi	zwiększenie z tytułu nowych faktur zaliczkowych na dostawy i usługi

<b>Odpisy aktualizujące wartość zapasów</b>				
<b>Rok</b>	<b>Stan odpisu na BO</b>	<b>zawiązanie odpisu</b>	<b>odwrócenie odpisu</b>	<b>Stan odpisu na BZ</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5 (2 + 3 - 4)</b>
2024	-	-	-	-
2025	-	-	-	-

Grupa 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.

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

Pozycja grunty przeznaczone pod zabudowę to działki, które są w posiadaniu Grupy 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 Grupa 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. Grupa koszty takie zalicza odpowiednio do Budów w toku.

Wartość skapitalizowanych kosztów finansowania zewnętrznego wyniosła odpowiednio:

<b>Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w zapasach - Budowy w toku</b>	
rok 2024	3 642 071,46
rok 2025	4 633 046,75

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

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)
<b>1. Należności od podmiotów powiązanych</b>	<b>777 958,02</b>	<b>520 383,33</b>	-	-	-	-	-	-	<b>777 958,02</b>	<b>520 383,33</b>
- z tytułu dostaw i usług	777 958,02	54 383,33	-	-	-	-	-	-	777 958,02	54 383,33
- inne**	-	466 000,00	-	-	-	-	-	-	-	466 000,00
<b>2. Należności od pozostałych jednostek</b>	<b>997 837,20</b>	<b>3 156 133,19</b>	-	<b>299 810,35</b>	-	-	-	-	<b>997 837,20</b>	<b>3 455 943,54</b>
- z tytułu dostaw i usług	66 446,33	1 865 281,68	-	-	-	-	-	-	66 446,33	1 865 281,68
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	234 124,30	835 350,48	-	-	-	-	-	-	234 124,30	835 350,48
- pozostałe należności*	697 266,57	455 501,03	-	299 810,35	-	-	-	-	697 266,57	755 311,38
<b>RAZEM</b>	<b>1 775 795,22</b>	<b>3 676 516,52</b>	-	<b>299 810,35</b>	-	-	-	-	<b>1 775 795,22</b>	<b>3 976 326,87</b>

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

\*\*kwota "inne" na BZ to wartość należności z tyt. zakupu akcji

**Analiza przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług 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						-
Według stanu na 31.12.2024 (brutto)			128 000,00		155 998,74	283 998,74
Odpisy aktualizujące wartości należność (wartość ujemna)			- 128 000,00			- 128 000,00
Szacowane straty kredytowe wg MSSF					- 123 030,39	- 123 030,39
<b>Razem</b>	-	-	-	-	<b>32 968,35</b>	<b>32 968,35</b>

**Analiza należności z tytułu dostaw i usług 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						-
Według stanu na 31.12.2024 (brutto)	2 878 045,88	243 137,64	356 175,00	466 000,00		3 943 358,52
Odpisy aktualizujące wartości należność (wartość ujemna)						-
Szacowane straty kredytowe wg MSSF						
<b>Razem</b>	<b>2 878 045,88</b>	<b>243 137,64</b>	<b>356 175,00</b>	<b>466 000,00</b>	-	<b>3 943 358,52</b>

<b>Razem</b>	<b>2 878 045,88</b>	<b>243 137,64</b>	<b>356 175,00</b>	<b>466 000,00</b>	<b>32 968,35</b>	<b>3 976 326,87</b>
--------------	---------------------	-------------------	-------------------	-------------------	------------------	---------------------

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)
<b>1. Należności od jednostek powiązanych</b>	<b>520 383,33</b>	<b>370 000,00</b>	-	-	-	-	-	-	<b>520 383,33</b>	<b>370 000,00</b>
- z tytułu dostaw i usług	54 383,33		-		-		-		54 383,33	-
- inne**	466 000,00	370 000,00	-		-		-		466 000,00	370 000,00
<b>2. Należności od pozostałych jednostek</b>	<b>3 156 133,19</b>	<b>4 077 033,75</b>	-	-	-	<b>155 998,74</b>	-	-	<b>3 156 133,19</b>	<b>4 233 032,49</b>
- z tytułu dostaw i usług	1 865 281,68	1 072 418,75							1 865 281,68	1 072 418,75
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	835 350,48	2 603 285,00							835 350,48	2 603 285,00
- pozostałe należności*	455 501,03	401 330,00	299 810,35	-		155 998,74			755 311,38	557 328,74
<b>RAZEM</b>	<b>3 676 516,52</b>	<b>4 447 033,75</b>	-	-	-	<b>155 998,74</b>	-	-	<b>3 676 516,52</b>	<b>4 603 032,49</b>

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

\*\*kwota "inne" na BZ to wartość należności z tyt. zakupu akcji

**Analiza przeterminowanych należności handlowych wg dat zapadalności na podstawie niezdykontowanych 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						-
Według stanu na 31.12.2025 (brutto)					336 053,29	336 053,29
Odpisy aktualizujące wartości należność (wartość ujemna)					- 180 054,55	- 180 054,55
Szacowane straty kredytowe wg MSSF	-					-
<b>Razem</b>	-	-	-	-	<b>155 998,74</b>	<b>155 998,74</b>

**Analiza należności handlowych przed terminem płatności wg dat zapadalności na podstawie niezdykontowanych 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						-
Według stanu na 31.12.2025 (brutto)	3 675 703,75		20 000,00	751 330,00		4 447 040,75
Odpisy aktualizujące wartości należność (wartość ujemna)						-
Szacowane straty kredytowe wg MSSF						
<b>Razem</b>	<b>3 675 703,75</b>	-	<b>20 000,00</b>	<b>751 330,00</b>	-	<b>4 447 040,75</b>

<b>Razem</b>	<b>3 675 703,75 zł</b>	<b>- zł</b>	<b>20 000,00 zł</b>	<b>751 330,00</b>	<b>155 998,74 zł</b>	<b>4 603 039,49 zł</b>
--------------	------------------------	-------------	---------------------	-------------------	----------------------	------------------------

#### 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
<b>Stan odpisów aktualizujących rozrachunki, w tym:</b>	<b>160 302,00</b>	<b>128 000,00</b>	<b>37 271,61</b>	<b>251 030,39</b>
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
<b>Stan odpisów akt. rozrachunki, w tym:</b>	<b>251 030,39</b>	-	<b>70 975,84</b>	<b>180 054,55</b>
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

Rok 2024

Rodzaj środków pieniężnych	Rok poprzedni	Rok bieżący	Zmiana stanu środków pieniężnych	Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania
Środki pieniężne w kasie	241 279,47	512 983,07	271 703,60	0,00
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	816 125,45	9 694 774,40	8 878 648,95	0,00
<b>Razem środki pieniężne</b>	<b>1 057 404,92</b>	<b>10 207 757,47</b>	<b>9 150 352,55</b>	<b>0,00</b>

Rok 2025

Rodzaj środków pieniężnych	Rok poprzedni	Rok bieżący	Zmiana stanu środków pieniężnych	Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania
Środki pieniężne w kasie	512 983,07	1 460 942,59	947 959,52	0,00
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	9 694 774,40	9 232 838,29	-461 936,11	108 969,86
<b>Razem środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	<b>10 207 757,47</b>	<b>10 693 780,88</b>	<b>486 023,41</b>	<b>108 969,86</b>

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	108 969,86	0,00
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**

Rok 2024

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego (2+3-4)
1	2	3	4	5
<b>1. Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:</b>	<b>47 752,70</b>	<b>360 414,76</b>	<b>351 835,76</b>	<b>56 331,70</b>
- ubezpieczenia	37 139,87	76 531,07	67 634,75	46 036,19
- podatek od nieruchomości	-	147 451,40	147 451,40	-
- abonament, domeny	6 560,04	5 277,80	4 515,48	7 322,36
- usługi, giełda KNF, maklerskie	-	8 000,00	8 000,00	-
- wieczyste użytkowanie	-	74 965,94	74 965,94	-
- reklama	2 666,68	29 000,00	30 282,08	1 384,60
- Gofin prenumerata	1 386,11	1 588,55	1 386,11	1 588,55
- pozostałe RMK- wycinka drzew	-	17 600,00	17 600,00	-

Rok 2025

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego (2+3-4)
1	2	3	4	5
<b>1. Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:</b>	<b>56 331,70</b>	<b>346 583,31</b>	<b>376 812,46</b>	<b>39 005,55</b>
- ubezpieczenia	46 036,19	40 147,31	65 026,85	21 156,65
- podatek od nieruchomości	-	161 907,66	161 907,66	-
- 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	-	122 003,54	122 003,54	-
- reklama	1 384,60	6 000,00	5 884,60	1 500,00
- Gofin prenumerata	1 588,55	-	1 588,55	-
- ulga na złe długi	-	-	-12 903,00	12 903,00

#### 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
<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>320 611 350,00</b>		<b>32 061 135,00</b>

#### Struktura akcjonariatu na 31.12.2024

Akcjonariusz	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%
<b>Razem</b>	<b>320 611 350</b>	<b>100,00%</b>	<b>320 611 350</b>	<b>100,00%</b>

\*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
<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>64 122 270,00</b>		<b>32 061 135,00</b>

## Struktura akcjonariatu na 31.12.2025

Akcjonariusz	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	16 079 337	25,08%	16 079 437	25,08%
<b>Razem</b>	<b>64 122 170</b>	<b>100,00%</b>	<b>64 122 270</b>	<b>100,00%</b>

\* 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
<b>Kwota na 01.01.2024</b>	<b>- 25 079 328,63</b>
Zysk za rok 2023 rozdysponowany na pokrycie straty z lat ubiegłych	3 807 463,06
<b>Kwota na 31.12.2024</b>	<b>- 21 271 865,57</b>
<b>Zysk Grupy za rok 2024 rozdysponowany na:</b>	<b>12 362 776,38</b>
- wypłata dywidendy do Spółki dominującej Adatex S.A.	4 531 659,26
- przeniesienie straty z roku 2024	- 942 601,87
- ujawnienie zobowiązania nie ujętego w księgach lat ubiegłych	- 1 035 000,00
- pokrycie straty z lat ubiegłych	8 773 718,99
<b>Kwota zysku (straty) z lat ubiegłych na 31.12.2025</b>	<b>- 9 944 089,19</b>

#### 4.24. Kredyty, pożyczki, zabezpieczenia ustanowione na aktywach Grupy, poręczenia

Kredytobiorca – Grupa Adatex S.A. (2024)							
NAZWA KREDYTODAWCY/ POŻYCZKODAWCY	PRYZNANA KWOTA KREDYTU/ POŻYCZKI W PLN	DATA ZAWARCIA UMOWY	TERMIN SPŁATY	WARUNKI OPROCENTOWANIA	RODZAJ ZABEZPIECZENIA	KWOTA ZABEZPIECZENIA W PLN	KWOTA ZADŁUŻENIA W PLN (NIE OBEJMUJE ODSETEK) NA 31.12.2024
mBank	21 970 923,00	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.	J)	33 000 000,00	0,00
Bank Spółdzielczy Silesia w Konsorcjum	14 200 000,00	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%	K)	21 300 000,00	0,00
mBank	9 122 120,00	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	6 407 427,19
BS Tychy w Konsorcjum	20 000 000,00	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	13 320 921,73
Bank Spółdzielczy Silesia	5 500 000,00	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	479 856,47
Bank Spółdzielczy Silesia	10 600 000,00	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	9 097 010,40
Bank Spółdzielczy Silesia w Konsorcjum	28 242 000,00	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 stałej marży Banku w wysokości 2,50%	E)	42 363 000,00	10 012 500,00

<b>mBank</b>	44 000 000,00	12.03.2024	12.03.2028	oprocentowane równie stopie bazowej WIBOR 1M powiększonej o marżę Banku w wysokości 2.9 p.p.	<b>H)</b>	73 500 000,00	11 790 121,94
	5 000 000,00	12.03.2024	12.03.2028				457 883,00
<b>SUMA</b>	<b>158 635 043,00 zł</b>					<b>259 313 000,00</b>	<b>51 085 864,26 zł</b>

W kwocie zadłużenia nie uwzględniona jest kwota odsetek. Odsetki od kredytów bankowych są księgowane bezpośrednio z rachunków bieżących w koszty okresu, kwoty te nie mają wpływu na wysokość zobowiązania. Odsetki od pożyczek otrzymanych są wyliczane na koniec okresu sprawozdawczego tj. na dzień bilansowy, kwoty te widoczne są w zobowiązaniach w tytule kredytów i pożyczek, na dzień 31.12.2024 kwota naliczonych i niezapłaconych odsetek to kwota 487 856,47 zł. Wartość zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek zawiera także wartość otrzymanej pożyczki leasingowej w kwocie 33 015,36 zł. Wartość zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek jest pomniejszona o kwotę dyskonta kredytów i pożyczek długoterminowych o wartości 515 686,34 zł. Łącznie kwota zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek na 31.12.2024 to kwota 59 521 503,49 zł - zgodna z kwotą w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

#### Kredytobiorca – Grupa Adatex S.A. (2025)

NAZWA KREDYTODAWCY/ POŻYCZKODAWCY	PRYZNANA KWOTA KREDYTU/ POŻYCZKI W PLN	DATA ZAWARCIA UMOWY	TERMIN SPŁATY	OPROCENTOWANIE	RODZAJ ZABEZPIECZENIA	KWOTA ZABEZPIECZENIA W PLN	KWOTA ZADŁUŻENIA W PLN (NIE OBEJMUJE ODSETEK) NA 31.12.2025
<b>mBank</b>	9 122 120,00	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.	<b>A)</b>	25 000 000,00	0,00

<b>Bs Tychy w Konsorcjum</b>	20 000 000,00	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>B)</b>	40 000 000,00	6 561 514,97
<b>Bank Spółdzielczy Silesia</b>	5 500 000,00	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%	<b>C)</b>	8 250 000,00	0,00
<b>Bank Spółdzielczy Silesia</b>	10 600 000,00	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%	<b>D)</b>	15 900 000,00	0,00
<b>Bank Spółdzielczy Silesia w Konsorcjum</b>	28 242 000,00	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 stałej marży Banku w wysokości 2,50%	<b>E)</b>	42 363 000,00	24 956 485,26
<b>Bank Spółdzielczy Silesia</b>	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%	<b>F)</b>	16 650 000,00	10 157 606,00
	3 996 000,00	03.10.2025	31.12.2027				
<b>Bank Spółdzielczy Silesia</b>	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%	<b>G)</b>	5 106 000,00	91 419,00
<b>mBank</b>	44 000 000,00	12.03.2024	12.03.2028	oprocentowane równie stopie bazowej WIBOR 1M powiększonej o marżę Banku w wysokości 2.9 p.p.	<b>H)</b>	73 500 000,00	30 765 353,34
	5 000 000,00	12.03.2024	12.03.2028				917 884,34
<b>Badimex Sp.z o.o.</b>	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 powiązаныmi na podstawie	-	0,00	7 300 000,00

				obwieszczenia MF dot. bazowej stopy procentowej i marży na potrzeby cen transferowych			
<b>mBank</b>	16 000 000,00	17.10.2025	29.06.2029	oprocentowane równie stopie bazowej WIBOR 1M powiększonej o marżę Banku w wysokości 2.9 p.p.	<b>D)</b>	26 000 000,00	7 977 601,46
	1 158 000,00	17.10.2025	30.12.2027				487 200,00
<b>Rokicki Jakub</b>	375 983,76	15.01.2021	31.12.2025	pożyczka nieoprocentowana	-	0,00	375 983,76
<b>Nawrot Krzysztof</b>	315 000,00	23.10.2008	30.06.2025	pożyczka nieoprocentowana	-	0,00	-
<b>SUMA</b>	<b>184 817 103,76</b>					<b>252 769 000,00</b>	<b>89 591 048,13</b>

W kwocie zadłużenia nie uwzględniona jest kwota odsetek. Odsetki od kredytów bankowych są księgowane bezpośrednio z rachunków bieżących w koszty okresu, kwoty te nie mają wpływu na wysokość zobowiązania. Odsetki od pożyczek otrzymanych są wyliczane na koniec okresu sprawozdawczego tj. na dzień bilansowy, kwoty te widoczne są w zobowiązaniach w tytule kredytów i pożyczek, na dzień 31.12.2025 kwota naliczonych i niezapłaconych odsetek to kwota 11 680,00 zł. Wartość zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek jest pomniejszona o kwotę dyskonta kredytów i pożyczek długoterminowych o wartości 1 202 877,54 zł. Łącznie kwota zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek na 31.12.2025 to kwota 88 376 490,59 zł - zgodna z kwotą w sprawozdaniu z sytuacji finansowej

**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
- poręczenie Sponsora do kwoty stanowiącej łączną wartość praw i roszczeń
- dobrowolne poddanie się przez Sponsora egzekucji na rzecz Banku
- zastaw finansowy oraz zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia,
- dobrowolne poddanie się przez Wspólnika egzekucji na rzecz Banku z wszystkich udziałów w kapitale zakładowym Kredytobiorcy
- zastaw rejestrowy z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia na wierzytelnościach przyszłych Kredytobiorcy
- zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy na wierzytelnościach ze wszystkich pozostałych Rachunków Bankowych Projektu
- pełnomocnictwo do rozporządzania wszystkimi Rachunkami Bankowymi Projektu i do blokowania kwot zdeponowanych na tych rachunkach
- przelew obecnych oraz przyszłych praw i roszczeń przysługujących Kredytobiorcy
- wsparcie finansowe Projektu przez Sponsora
- dobrowolne poddanie się przez Sponsora egzekucji na rzecz Banku
- podporządkowanie zobowiązań Kredytobiorcy z tytułu pożyczek oraz innych płatności należnych od Kredytobiorcy Podporządkowanym Wierzycielom
- dobrowolne poddanie się przez Kredytobiorcę egzekucji na rzecz Banku da rachunku

---

**I)**

- hipoteka umowna
- cesja praw z umowy ubezpieczeniowej

- Umowa Wsparcia

---

**J)**

- hipoteka umowna

---

**K)**

- 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

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
<b>1. Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych</b>	<b>29 740 914,55</b>	<b>11 201 157,85</b>	<b>1 855 087,68</b>	<b>9 346 070,17</b>	-	-
- pożyczki	21 561 145,53	7 787 469,98	-	7 787 469,98		
- zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania	1 751 878,14	1 558 600,19		1 558 600,19		
- z tytułu dostaw i usług	6 427 890,88	1 855 087,68	1 855 087,68			
<b>2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek</b>	<b>65 447 018,44</b>	<b>92 580 805,35</b>	<b>18 199 678,70</b>	<b>74 381 126,65</b>	-	-
- kredyty i pożyczki	51 206 485,25	51 734 033,51	7 091 426,31	44 642 607,20		
- 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	419 258,62	8 836 659,72	8 836 659,72			
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	849 419,57	1 609 606,85	1 609 606,85			
- z tytułu wynagrodzeń	112 613,55	105 022,51	105 022,51			
- inne**	12 841 751,72	11 204 304,14	445 511,26	10 758 792,88		
<b>RAZEM</b>	<b>95 187 932,99</b>	<b>103 781 963,20</b>	<b>20 054 766,38</b>	<b>83 727 196,82</b>	-	-

## 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				7 058 410,95	52 430 077,18		59 488 488,13
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	10 260 772,70			414 887,64		16 087,13	10 691 747,47
Emisja dłużnych papierów wartościowych				111 452,05	18 979 726,57		19 091 178,62
Pozostałe zobowiązania	232 915,37	1 484 863,97			12 745 810,87	46 958,84	14 510 549,05
<b>RAZEM</b>	<b>10 493 688,07</b>	<b>1 484 863,97</b>	<b>-</b>	<b>7 584 750,64</b>	<b>84 155 614,62</b>	<b>63 045,97</b>	<b>103 781 963,27</b>

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
<b>1. Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych</b>	<b>11 201 157,85</b>	<b>9 016 550,97</b>	<b>337 305,00</b>	<b>8 679 245,97</b>	-	-
- pożyczki	7 787 469,98	7 300 000,00		7 300 000,00		
- zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania	1 558 600,19	1 379 245,97		1 379 245,97		-
- z tytułu dostaw i usług	1 855 087,68	337 305,00	337 305,00			
<b>2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek</b>	<b>92 580 805,35</b>	<b>133 702 373,32</b>	<b>21 191 398,60</b>	<b>112 510 974,72</b>	-	-
- kredyty i pożyczki	51 734 033,51	81 076 490,59	7 464 016,71	73 612 473,88		
- 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				
- z tytułu dostaw i usług	8 836 659,72	12 992 344,63	12 992 344,63			
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 609 606,85	106 020,96	106 020,96			
- z tytułu wynagrodzeń	105 022,51	83 172,95	83 172,95			
- inne**	11 204 304,14	11 638 373,05	11 638 373,05			
<b>RAZEM</b>	<b>103 781 963,20</b>	<b>142 718 924,29</b>	<b>32 811 200,42</b>	<b>109 907 723,87</b>	-	-

## Analiza zobowiązań wg dat zapadalności

Według stanu 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	Przeterminowane	Razem
	1	2	3	4	5	6	(1+2+3+4+5+6)
Kredyty i pożyczki	91 419,00			6 937 498,73	81 347 572,86		88 376 490,59
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	13 313 562,50					16 087,13	13 329 649,63
Emisja dłużnych papierów wartościowych				189 967,12	27 616 004,02		27 805 971,14
Pozostałe zobowiązania	194 534,81			11 282 496,82	1 729 781,30		13 206 812,93
<b>RAZEM</b>	<b>13 599 516,31</b>	-	-	<b>18 409 962,67</b>	<b>110 693 358,18</b>	<b>16 087,13</b>	<b>142 718 924,29</b>

#### 4.27. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi

##### Rok 2024:

Nazwa podmiotu powiązanego oraz charakter powiązania	Charakter operacji (opis)	Należności	Zobowiązania	Przepływy	Przychody	Koszty
Badimex Sp. z o.o. - powiązanie osobowe	należności z tyt. dostaw i usług - przychody, aktywa	54 291,43		949 038,85		
	zobowiązania - zakup usług budowlanych, najem lokalu		9 737 975,32	65 779 918,53		46 694 928,29
	pożyczka wraz z odsetkami		7 787 469,98	18 465 718,40		1 487 469,98
akcjonariusze - Robert i Sylwia Kijak - działający w porozumieniu - powiązanie osobowe	należności - zakup nieruchomości			1 948 000,00	357 748,15	
	zobowiązania - najem lokalu			54 000,00		54 000,00
	zakup akcji własnych			704 000,00		
	wynagrodzenia		6 425,64	78 349,12	108 671,64	
członkowie Rady Nadzorczej - powiązania osobowe	należności - zakup nieruchomości	91,90		1 262 558,00	638 599,91	
	sprzedaż akcji własnych	466 000,00		6 073 712,00		
	wynagrodzenia		4 500,00	52 482,61		66 474,32

##### Rok 2025:

Nazwa podmiotu powiązanego oraz charakter powiązania	Charakter operacji (opis)	Należności	Zobowiązania	Przepływy	Przychody	Koszty
Badimex Sp. z o.o. - powiązanie osobowe	zobowiązania - zakup usług budowlanych, najem lokalu		13 734 088,34	76 892 054,18		64 287 472,17
	pożyczka wraz z odsetkami		7 300 000,00	980 219,98		481 070,00
akcjonariusze - Robert i Sylwia Kijak - działający w porozumieniu - powiązanie osobowe	zobowiązania - najem lokalu			49 500,00		49 500,00
	wynagrodzenia		5 000,00	60 000,00		78 829,68
członkowie Rady Nadzorczej - powiązania osobowe	sprzedaż akcji własnych	370 000,00	4 000,00	100 000,00		0,00
	wynagrodzenia		6 561,55	53 636,20		75 712,58

## 4.28. Rezerwy

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
<b>1. Rezerwy długoterminowe</b>	<b>280 932,10</b>	-	<b>21 116,94</b>	-	<b>21 116,94</b>	<b>259 815,16</b>
- 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
<b>2. Rezerwy krótkoterminowe</b>	<b>44 557,71</b>	-	<b>10 397,00</b>	-	<b>10 397,00</b>	<b>34 160,71</b>
- 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	-				-	-
<b>RAZEM</b>	<b>325 489,81</b>	-	<b>31 513,94</b>	-	<b>31 513,94</b>	<b>293 975,87</b>

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
<b>1. Rezerwy długoterminowe</b>	<b>259 815,16</b>	<b>231 975,00</b>	<b>252 964,59</b>	-	<b>252 964,59</b>	<b>238 825,57</b>
- 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
<b>2. Rezerwy krótkoterminowe</b>	<b>34 160,71</b>	<b>15 442,14</b>	-	-	-	<b>49 602,85</b>
- 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	-				-	-
<b>RAZEM</b>	<b>293 975,87</b>	<b>247 417,14</b>	<b>252 964,59</b>	-	<b>252 964,59</b>	<b>288 428,42</b>

#### 4.29. Sprawy sądowe

Na dzień 31 grudnia 2025 roku łączna wartość postępowań toczących się przed sądami dotyczących potencjalnych zobowiązań Grupy wyniosła około 2,6 mln PLN. Spory te dotyczą głównie roszczeń odszkodowawczych od klientów oraz wspólnot reprezentujących klientów. W odniesieniu do tych roszczeń Grupa 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 Grupa 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 Grupa nie tworzy rezerwy na sprawy sądowe, nie traktuje ich jako zobowiązania warunkowe. W przypadku toczących się spraw sądowych Grupa 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

##### Rok 2024:

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:	<b>27 407 512,41</b>	<b>95 042 419,57</b>	<b>93 504 989,88</b>	<b>28 944 942,10</b>
- zaliczki na poczet przyszłych dostaw (mieszkania)	27 394 171,98	95 042 419,57	93 504 989,88	-
Pozostałe	13 340,43	-	-	13 340,43
<b>Razem:</b>	<b>27 407 512,41</b>	<b>95 042 419,57</b>	<b>93 504 989,88</b>	<b>28 944 942,10</b>

##### Rok 2025:

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:	<b>28 944 942,10</b>	<b>46 564 934,92</b>	<b>37 884 922,40</b>	<b>20 264 929,58</b>
- zaliczki na poczet przyszłych dostaw (mieszkania)	28 931 601,67	46 564 934,92	37 884 922,40	20 251 589,15
Pozostałe	13 340,43			13 340,43
<b>Razem:</b>	<b>28 944 942,10</b>	<b>46 564 934,92</b>	<b>37 884 922,40</b>	<b>20 264 929,58</b>

#### 4.31. Hierarchia wartości aktywów wg poziomów wartości godziwej

##### Rok 2024:

Wyszczególnienie	Kategoria wyceny bilansowej	31 grudnia 2024	Hierarchia wartości godziwej		
		Wartość bilansowa	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Należności z tytułu dostaw i usług	zamortyzowany koszt	1 919 665,01		1 919 665,01	
Pozostałe należności finansowe	zamortyzowany koszt	2 056 661,86		2 056 661,86	
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	wartość nominalna	10 207 757,47		10 207 757,47	
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	zamortyzowany koszt	59 521 503,49		59 521 503,49	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	zamortyzowany koszt	10 691 747,40		10 691 747,40	
Obligacje	zamortyzowany koszt	19 091 178,62		19 091 178,62	
Pozostałe zobowiązania finansowe	zamortyzowany koszt	14 477 533,69		14 477 533,69	

##### Rok 2025:

Wyszczególnienie	Kategoria wyceny bilansowej	31 grudnia 2025	Hierarchia wartości godziwej		
		Wartość bilansowa	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Należności z tytułu dostaw i usług	zamortyzowany koszt	1 442 418,75		1 442 418,75	
Pozostałe należności finansowe	zamortyzowany koszt	3 160 613,74		3 160 613,74	
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	wartość nominalna	10 695 207,13		10 695 207,13	
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	zamortyzowany koszt	88 134 529,46		88 134 529,46	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	zamortyzowany koszt	13 329 649,63		13 329 649,63	
Obligacje	zamortyzowany koszt	27 805 971,14		27 805 971,14	
Pozostałe zobowiązania finansowe	zamortyzowany koszt	13 206 812,93		13 206 812,93	

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.

\*W pozycji pozostałe należności finansowe zawierają się pozycje ze sprawozdania z sytuacji finansowej:

- należności z tytułu podatków, dotacji, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych w tym należności z tyt. podatku dochodowego,

- pozostałe należności.

\*\*W pozycji pozostałe zobowiązania finansowe zawierają się pozycje ze sprawozdania z sytuacji finansowej:

- zobowiązania z tytułu podatków, dotacji, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych w tym zobowiązania z tyt. podatku dochodowego,
- zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania,
- inne,
- zobowiązania z tytułu wynagrodzeń.

W odniesieniu do instrumentów finansowych wycenianych w kategorii zamortyzowanego kosztu, Grupa stosuje uproszczone podejście do ustalania wartości godziwej.

Dla krótkoterminowych należności i zobowiązań finansowych, w szczególności należności z tytułu dostaw i usług, pozostałych należności oraz zobowiązań z tytułu dostaw i usług, ich wartość godziwa została uznana za zbliżoną do wartości bilansowej, ze względu na krótki termin zapadalności oraz brak istotnego wpływu dyskonta.

W przypadku pozostałych instrumentów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu, w tym zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek oraz obligacji, wartość godziwa została oszacowana przy zastosowaniu technik wyceny opartych na zdyskontowanych przepływach pieniężnych, z wykorzystaniem rynkowych stóp procentowych właściwych dla podobnych instrumentów finansowych.

**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)	<p><i>01.12.2022</i></p>
3. Informacja o połączonych danych finansowych	<p><i>Dane finansowe jednostek połączonych zostały wykazane tak jakby połączenie miało miejsce na 01.01.2022.</i></p>
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 jedenastę 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 przejścia 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 Grupy (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
<b>A</b>	<b>Aktywa trwale</b>	<b>33 741 998,53</b>
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>B</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>80 111 036,17</b>
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
-	<b>Aktywa razem</b>	<b>113 853 034,70</b>
-	<b>PASYWA</b>	<b>113 853 034,70</b>
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>B</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>67 591 687,53</b>
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
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży</b>	<b>59 383 536,14</b>
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
<b>I</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F+G-H)</b>	<b>2 611 272,93</b>
J	Podatek dochodowy	445 074,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku	0,00
<b>L</b>	<b>Zysk (strata) netto (I - J - K)</b>	<b>2 166 198,93</b>

#### 4.33. 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"> <li>1. Pan Błażej Stodułkiewicz - Przewodniczący</li> <li>2. Pan Michał Bizoń</li> <li>3. Pan Michał Nowak</li> </ol>
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 m<sup>2</sup>. 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