



ADATEX

# SKONSOLIDOWANY RAPORT OKRESOWY ADATEX S.A.

---

IV KWARTAŁ 2024 ROKU

Dąbrowa Górnicza, 12.02.2025 r.

Skonsolidowany raport Adatex S.A. za IV kwartał roku 2024 został przygotowany zgodnie z aktualnym stanem prawnym w oparciu o Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz Załącznik nr 3 do tego Regulaminu - „Informacje bieżące i okresowe przekazywane w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku NewConnect”.

**Adatex Spółka Akcyjna**

ul. Graniczna 34B/U24

41-300 Dąbrowa Górnicza

KRS nr 0000451245 Sąd Rejonowy Katowice Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy KRS

Kapitał zakładowy: 32 061 135,00 zł

tel +48 692 418 686

w w . a d a t e x s a . p l

biuro@adatex.pl

ZARZĄD

Prezes Zarządu: Robert Kijak

**I. SKRÓCONE SPRAWOZDANIA FINANSOWE ZA IV KWARTAŁ 2024**

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

	Nazwa	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023	01.10.2024- 31.12.2024	01.10.2023 - 31.12.2023
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>	<b>93 110 981,52</b>	<b>85 235 744,25</b>	<b>22 918 441,11</b>	<b>30 164 762,06</b>
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	74 495 151,54	60 064 509,63	20 399 650,44	42 113 874,06
II	Zmiana stanu produktów (zw.-wart.dod.,zm.-wart.uj)	18 615 829,98	25 171 234,62	2 518 790,67	-11 949 112,00
III	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>B</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>79 718 996,17</b>	<b>77 986 010,85</b>	<b>21 612 443,51</b>	<b>22 362 242,96</b>
I	Amortyzacja	301 074,73	363 714,44	72 509,79	242 810,95
II	Zużycie materiałów i energii	4 257 400,37	6 238 242,52	1 009 093,25	2 739 609,56
III	Usługi obce	71 360 784,03	68 668 196,27	19 576 114,11	18 685 049,69
IV	Podatki i opłaty	375 166,47	215 714,26	16 162,27	- 8 619,37
V	Wynagrodzenia	1 680 447,48	1 641 127,20	377 120,79	451 296,79
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	392 103,34	331 995,01	86 389,31	89 186,98
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	1 352 019,75	527 021,15	475 053,99	162 908,36
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>13 391 985,35</b>	<b>7 249 733,40</b>	<b>1 305 997,60</b>	<b>7 802 519,10</b>
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>2 552 676,03</b>	<b>1 099 678,54</b>	<b>1 185 063,93</b>	<b>77 831,39</b>
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>602 524,04</b>	<b>507 826,56</b>	<b>184 845,08</b>	<b>- 3 827 106,04</b>
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>15 342 137,34</b>	<b>7 841 585,38</b>	<b>2 306 216,45</b>	<b>11 707 456,53</b>
<b>G</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>1 684 827,54</b>	<b>158 465,66</b>	<b>1 683 239,75</b>	<b>152 222,32</b>
I	Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Odsetki	1 029 107,97	94 046,25	1 027 520,18	92 348,91
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	37 271,61	60 910,61	37 271,61	60 910,61
V	Inne	0,00	3 508,80	0,00	411,00

<b>H</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>2 346 994,59</b>	<b>3 277 510,98</b>	<b>2 276 182,50</b>	<b>2 729 424,48</b>
I	Odsetki	1 701 143,93	3 035 808,93	1 630 340,97	2 730 823,77
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
IV	Inne	27 402,70	241 702,05	27 393,57	48,91
<b>I</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F+G-H)</b>	<b>14 679 970,29</b>	<b>4 722 540,06</b>	<b>1 713 273,70</b>	<b>9 130 254,37</b>
<b>J</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>2 315 288,00</b>	<b>763 577,00</b>	<b>1 514 631,00</b>	<b>763 577,00</b>
<b>K</b>	<b>Zysk (strata) netto (I - J - K)</b>	<b>12 364 682,29</b>	<b>3 958 963,06</b>	<b>198 642,70</b>	<b>8 366 677,37</b>
<b>L</b>	<b>Inne całkowite dochody:</b>	<b>4 092,94</b>	<b>- 15 103,90</b>	<b>4 092,94</b>	<b>-15 103,90</b>
-	aktualizacja rezerw emerytalnych	4 092,94	- 15 103,90	4 092,94	- 15 103,90
-	podatek bieżący dotyczący innych całkowitych dochodów	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>M</b>	<b>Całkowite dochody brutto</b>	<b>12 368 775,23</b>	<b>3 943 859,16</b>	<b>202 735,64</b>	<b>8 351 573,47</b>
<b>N</b>	<b>Całkowite dochody netto</b>	<b>12 368 775,23</b>	<b>3 943 859,16</b>	<b>202 735,64</b>	<b>8 351 573,47</b>

### SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nazwa	Na 31.12.2024	Na 31.12.2023
-	<b>AKTYWA</b>	<b>208 723 084,69</b>	<b>179 791 394,95</b>
<b>A</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>5 708 663,16</b>	<b>6 039 543,66</b>
<b>I</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>II</b>	<b>Wartość firmy</b>	<b>2 673 022,18</b>	<b>2 673 022,18</b>
<b>III</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>3 001 894,98</b>	<b>3 290 968,48</b>
1	grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	0,00	0,00
2	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2 818 583,20	3 036 561,00
3	urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00
4	środki transportu	98 857,71	223 552,40
5	inne środki trwałe	84 454,07	30 855,08
6	środki trwałe w budowie	0,00	0,00
<b>IV</b>	<b>Nieruchomości inwestycyjne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>V</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>VI</b>	<b>Inne długoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
a	udziały i akcje	0,00	0,00
b	udziały i akcje wycenianie metodą praw własności	0,00	0,00
c	udzielone pożyczki i inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
VII	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	33 746,00	75 553,00
<b>B</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>203 014 421,53</b>	<b>173 751 851,29</b>
<b>I</b>	<b>Zapasy</b>	<b>186 760 805,49</b>	<b>170 870 898,45</b>
1	Grunty przeznaczone pod zabudowę	19 218 567,15	17 455 660,00
2	Budowy w toku	117 270 235,48	132 720 739,32
3	Lokale i przynależności przeznaczone do sprzedaży	48 849 502,86	19 959 499,13
4	Zaliczki na dostawy i usługi	1 422 500,00	735 000,00
<b>II</b>	<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności</b>	<b>5 981 326,87</b>	<b>1 775 795,22</b>

1	należności z tytułu dostaw i usług	2 390 665,01	844 404,35
2	z tytułu podatków, dotacji, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych w tym:	835 350,48	234 124,30
-	należności z tyt. podatku dochodowego	0,00	0,00
3	pozostałe należności	2 755 311,38	697 266,57
<b>III</b>	<b>Krótkoterminowe inne aktywa finansowe</b>	<b>10 215 957,47</b>	<b>1 057 404,92</b>
1	inne papiery wartościowe	0,00	0,00
2	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
3	udzielone pożyczki	0,00	0,00
4	środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10 215 957,47	1 057 404,92
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	56 331,70	47 752,70
<b>C</b>	<b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
-	<b>Aktywa razem</b>	<b>208 723 084,69</b>	<b>179 791 394,95</b>
-	<b>PASYWA</b>	<b>208 723 084,69</b>	<b>179 791 394,95</b>
<b>A</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>75 682 946,97</b>	<b>56 870 459,74</b>
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	32 061 135,00	32 061 135,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy	52 297 913,41	79 367 401,41
III	Kapitał z aktualizacji wyceny	-20 418,16	-24 511,10
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	100 000,00	100 000,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-21 130 898,37	-25 079 328,63
VI	Zysk (strata) netto	12 364 682,29	3 958 963,06
VII	Wypłacone zaliczki z tytułu dywidendy	0,00	0,00
VIII	Akcje własne	0,00	-33 513 200,00
<b>B</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>133 040 137,72</b>	<b>122 920 935,21</b>
<b>I</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>293 975,87</b>	<b>325 489,81</b>
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	239 397,00	256 421,00
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	54 578,87	69 068,81
3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
<b>II</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>83 358 792,40</b>	<b>57 757 993,51</b>
1	kredyty i pożyczki	51 950 220,71	43 947 014,08
2	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	19 091 178,62	0,00
3	zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania	1 558 600,19	1 751 878,14
4	inne	10 758 792,88	12 059 101,29
<b>III</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>20 442 427,35</b>	<b>37 429 939,48</b>
1	kredyty i pożyczki	7 560 852,52	28 820 616,70
2	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
3	zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania	33 015,36	17 489,73
4	zobowiązania z tytułu dostaw i usług	10 678 821,10	6 847 149,50
5	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
6	z tytułu podatków, dotacji, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych w tym:	1 610 003,85	849 419,57
-	zobowiązanie z tyt. podatku dochodowego	1 427 519,00	137 471,00
7	z tytułu wynagrodzeń	105 022,51	112 613,55
8	inne	454 712,01	782 650,43
<b>IV</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>28 944 942,10</b>	<b>27 407 512,41</b>
1	Zaliczki na poczet przyszłych przychodów ze sprzedaży lokali	28 944 942,10	27 407 512,41

### SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

STAN NA 31.12.2024								
	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Akcje własne (wielkość ujemna)	Zysk okresu	Kapitał własny
<b>stan na początek okresu:</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>3 958 963,06</b>	<b>56 870 459,74</b>
<b>Zwiększenia:</b>	-	-	-	-	<b>3 958 963,06</b>	-	<b>12 364 682,29</b>	
- z tytułu emisji akcji własnych								
- z tytułu emisji akcji powyżej wartości nominalnej								
- przeniesienie zysku do rozliczenia					3 958 963,06			
- zysk okresu							12 364 682,29	
- nabycie akcji własnych								
-korekty MSR								
<b>Zmniejszenia</b>	-	<b>- 27 069 488,00</b>	<b>4 092,94</b>	-	-	<b>33 513 200,00</b>	<b>- 3 958 963,06</b>	
- aktualizacja wartości rezerwy emerytalnej			4 092,94					
- przeniesienie zysku do rozliczenia								
- wykluczenie objęcia udziałów w Adatex Sp.z o.o.								
-korekty MSR								
- z tytułu podziału zysku							- 3 958 963,06	
- zbycie akcji własnych						33 513 200,00		
- strata na zbyciu akcji własnych		- 27 069 488,00						
<b>stan na koniec okresu:</b>	<b>32 061 135,00</b>	<b>52 297 913,41</b>	<b>- 20 418,16</b>	<b>100 000,00</b>	<b>- 21 120 365,57</b>	-	<b>12 364 682,29</b>	<b>75 682 946,97</b>
STAN NA 31.12.2023								
	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Akcje własne (wielkość ujemna)	Zysk okresu	Kapitał własny
<b>stan na początek okresu:</b>	<b>32 061 135,00</b>	<b>79 367 401,41</b>	<b>- 9 407,20</b>	<b>100 000,00</b>	<b>- 30 933 577,91</b>	<b>- 33 513 200,00</b>	<b>5 854 249,28</b>	<b>52 926 600,58</b>
<b>Zwiększenia:</b>	-	-	-	-	<b>5 854 249,28</b>	-	<b>3 958 963,06</b>	
- z tytułu emisji akcji własnych								
- z tytułu emisji akcji powyżej wartości nominalnej								
- przeniesienie zysku do rozliczenia					5 854 249,28			
- zysk okresu							3 958 963,06	
- nabycie akcji własnych								
-korekty MSR								
<b>Zmniejszenia</b>	-	-	<b>15 103,90</b>	-	-	-	<b>- 5 854 249,28</b>	
- aktualizacja wartości rezerwy emerytalnej			15 103,90					
- przeniesienie zysku do rozliczenia								
- wykluczenie objęcia udziałów w Adatex Sp.z o.o.								
-korekty MSR								
- z tytułu podziału zysku							- 5 854 249,28	
<b>stan na koniec okresu:</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>3 958 963,06</b>	<b>56 870 459,74</b>

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.10.2024 - 31.12.2024	01.10.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej -metoda pośrednia (I+II+III)</b>	<b>-5 503 720,74</b>	<b>6 123 147,24</b>	<b>4 238 300,63</b>	<b>8 723 813,79</b>
<b>I. Całkowite dochody</b>	<b>1 713 273,70</b>	<b>9 130 254,37</b>	<b>14 679 970,29</b>	<b>4 622 174,28</b>
<b>II. Korekty razem</b>	<b>1 194 448,81</b>	<b>4 946 703,84</b>	<b>3 529 960,44</b>	<b>7 841 731,00</b>
1. Zyski (straty) mniejszości	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Amortyzacja	72 509,79	242 811,39	301 074,73	363 714,88
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 636 570,02	5 345 810,83	5 544 173,71	8 022 024,72
6. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	0,00	-79 349,60	0,00	-79 349,60
7. Podatek dochodowy zapłacony	-1 514 631,00	-562 568,78	-2 315 288,00	-464 659,00
8. Inne korekty	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>III. Zmiany w kapitale obrotowym</b>	<b>-8 411 443,25</b>	<b>-7 953 810,97</b>	<b>-13 971 630,10</b>	<b>-3 740 091,49</b>
1. Zmiana stanu rezerw	-31 513,94	15 103,90	-31 513,94	15 103,90
2. Zmiana stanu zapasów	-1 838 060,90	27 434 584,44	-15 889 907,04	-12 875 271,41
3. Zmiana stanu należności (bez należności z tyt. CIT)	-3 972 287,65	-437 767,24	-4 205 531,65	-488 339,74
4. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów i zobowiązań z tyt. CIT	2 732 313,27	-18 424 920,63	3 294 616,84	455 845,64
5. Zmiana stanu rozrachunków z tytułu CIT	1 241 671,00	-475 089,00	1 290 048,00	-472 633,00
6. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-6 543 565,03	-16 065 722,44	1 570 657,69	9 625 203,12
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej (I+II)</b>	<b>0,00</b>	<b>32 349,60</b>	<b>-12 001,23</b>	<b>257 349,59</b>
<b>I. Wpływy</b>	<b>0,00</b>	<b>79 349,60</b>	<b>0,00</b>	<b>304 349,59</b>
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	79 349,60	0,00	304 349,59
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Wpływy z tytułu udzielonych pożyczek	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Wpływy z tytułu dywidend	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Zbycie pozostałych aktywów finansowych i inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Inne wpływy z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II. Wydatki</b>	<b>0,00</b>	<b>-47 000,00</b>	<b>-12 001,23</b>	<b>-47 000,00</b>
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00	-12 001,23	0,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Spłata pożyczek otrzymanych	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	-47 000,00	0,00	-47 000,00

<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej (I+II)</b>	<b>10 641 205,90</b>	<b>-6 365 528,26</b>	<b>4 932 253,15</b>	<b>-8 255 820,42</b>
<b>I. Wpływy</b>	<b>54 604 291,37</b>	<b>18 463 989,28</b>	<b>93 958 443,65</b>	<b>54 696 271,69</b>
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Wpływy z tytułu kredytów	35 417 112,75	18 463 989,28	68 423 553,03	54 696 271,69
3. Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	19 091 178,62	0,00	19 091 178,62	0,00
4. Inne wpływy finansowe	96 000,00	0,00	6 443 712,00	0,00
<b>II. Wydatki</b>	<b>-43 963 085,47</b>	<b>-24 829 517,54</b>	<b>-89 026 190,50</b>	<b>-62 952 092,11</b>
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	-40 150 901,38	-20 495 694,81	-81 676 017,64	-55 758 515,99
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-963 613,65	0,00	-1 628 246,83	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-212 000,42	-28 160,89	-177 752,32	-209 596,81
8. Odsetki	-2 636 570,02	-4 305 661,84	-5 544 173,71	-6 983 979,31
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>D. Przepływy środków pieniężnych razem (A + B + C)</b>	<b>5 137 485,16</b>	<b>-210 031,42</b>	<b>9 158 552,55</b>	<b>725 342,96</b>
<b>E. Bilansowa zmiana środków pieniężnych (G - F)</b>	<b>5 137 485,16</b>	<b>-210 031,42</b>	<b>9 158 552,55</b>	<b>725 342,96</b>
F. Stan środków pieniężnych na początek okresu	5 078 472,31	1 267 436,34	1 057 404,92	332 061,96
G. Stan środków pieniężnych na koniec okresu	10 215 957,47	1 057 404,92	10 215 957,47	1 057 404,92

## Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

## JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nazwa	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023	01.10.2024- 31.12.2024	01.10.2023 - 31.12.2023
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>	<b>66 036 716,76</b>	<b>85 122 645,80</b>	<b>14 284 063,88</b>	<b>30 086 823,11</b>
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	44 546 405,00	60 064 509,63	4 041 084,48	42 113 874,06
II	Zmiana stanu produktów (zw.-wart.dod. ,zm.-wart.uj)	21 490 311,76	25 058 136,17	10 242 979,40	-12 027 050,95
III	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>B</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>57 702 411,98</b>	<b>77 835 863,81</b>	<b>14 110 103,23</b>	<b>22 262 568,94</b>
I	Amortyzacja	301 074,73	363 714,44	72 509,79	242 810,95
II	Zużycie materiałów i energii	3 337 891,18	6 237 856,00	454 742,16	2 739 282,24
III	Usługi obce	50 432 015,75	68 525 660,90	12 646 503,33	18 560 519,82
IV	Podatki i opłaty	251 601,05	214 162,26	9 409,02	18 737,63
V	Wynagrodzenia	1 659 085,24	1 636 291,85	365 828,91	449 513,26
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	392 103,34	331 995,01	86 389,31	89 186,98
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	1 328 640,69	526 183,35	474 720,71	162 518,06
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>8 334 304,78</b>	<b>7 286 781,99</b>	<b>173 960,65</b>	<b>7 824 254,17</b>
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>2 544 637,48</b>	<b>1 099 609,03</b>	<b>1 182 615,52</b>	<b>77 831,25</b>
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>594 699,44</b>	<b>507 825,93</b>	<b>179 882,78</b>	<b>- 3 827 106,67</b>
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>10 284 242,82</b>	<b>7 878 565,09</b>	<b>1 176 693,39</b>	<b>11 729 192,09</b>
<b>G</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>1 586 366,26</b>	<b>159 913,86</b>	<b>1 584 778,47</b>	<b>153 670,52</b>
I	Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Odsetki	1 549 094,65	95 494,45	1 547 506,86	92 348,91
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	37 271,61	60 910,61	37 271,61	60 910,61
V	Inne	0,00	3 508,80	0,00	411,00
<b>H</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>1 820 940,01</b>	<b>3 276 586,84</b>	<b>1 755 380,19</b>	<b>2 729 657,20</b>
I	Odsetki	1 793 537,31	3 034 884,79	1 727 986,62	2 729 608,29
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
IV	Inne	27 402,70	241 702,05	27 393,57	48,91
<b>I</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F+G-H)</b>	<b>10 049 669,07</b>	<b>4 761 892,11</b>	<b>1 006 091,67</b>	<b>9 153 205,41</b>
<b>J</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>1 272 307,00</b>	<b>763 577,00</b>	<b>1 266 322,00</b>	<b>761 121,00</b>
<b>K</b>	<b>Zysk (strata) netto (I - J - K)</b>	<b>8 777 362,07</b>	<b>3 998 315,11</b>	<b>- 260 230,33</b>	<b>8 392 084,41</b>
<b>L</b>	<b>Inne całkowite dochody:</b>	<b>4 092,94</b>	<b>- 15 103,90</b>	<b>4 092,94</b>	<b>- 15 103,90</b>
-	aktualizacja rezerw emerytalnych	4 092,94	- 15 103,90	4 092,94	- 15 103,90



-	podatek bieżący dotyczący innych całkowitych dochodów	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>M</b>	<b>Całkowite dochody brutto</b>	<b>8 781 455,01</b>	<b>3 983 211,21</b>	<b>- 256 137,39</b>	<b>8 376 980,51</b>
<b>N</b>	<b>Całkowite dochody netto</b>	<b>8 781 455,01</b>	<b>3 983 211,21</b>	<b>- 256 137,39</b>	<b>8 376 980,51</b>
	<b>Zysk przypadający na jedną akcję w zł i gr</b>	<b>0,27</b>	<b>0,12</b>	<b>- 0,01</b>	<b>0,26</b>
	dotyczy działalności kontynuowanej	0,27	0,12	- 0,01	0,26

#### JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nazwa	Na 31.12.2024	Na 31.12.2023
-	<b>AKTYWA</b>	<b>175 275 412,09</b>	<b>178 762 668,31</b>
<b>A</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>34 773 791,46</b>	<b>18 668 021,48</b>
<i>I</i>	<i>Wartości niematerialne i prawne</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>II</i>	<i>Wartość firmy</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>III</i>	<i>Rzeczowe aktywa trwałe</i>	<i>3 001 894,98</i>	<i>3 290 968,48</i>
1	grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	0,00	0,00
2	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2 818 583,20	3 036 561,00
3	urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00
4	środki transportu	98 857,71	223 552,40
5	inne środki trwałe	84 454,07	30 855,08
6	środki trwałe w budowie	0,00	0,00
<i>IV</i>	<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>V</i>	<i>Należności długoterminowe</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>VI</i>	<i>Inne długoterminowe aktywa finansowe</i>	<i>31 738 150,48</i>	<i>15 301 500,00</i>
1	Długoterminowe aktywa finansowe	31 738 150,48	15 301 500,00
a	udziały i akcje	31 738 150,48	15 301 500,00
b	udziały i akcje wycenianie metodą praw własności	0,00	0,00
c	udzielone pożyczki i inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
<i>VII</i>	<i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>	<i>33 746,00</i>	<i>75 553,00</i>
<b>B</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>140 501 620,63</b>	<b>160 094 646,83</b>
<i>I</i>	<i>Zapasy</i>	<i>116 342 445,04</i>	<i>156 421 378,00</i>
1	Grunty przeznaczone pod zabudowę	3 147 160,00	3 147 160,00
2	Budowy w toku	88 824 859,59	132 579 718,87
3	Lokale i przynależności przeznaczone do sprzedaży	22 947 925,45	19 959 499,13
4	Zaliczki na dostawy i usługi	1 422 500,00	735 000,00
<i>II</i>	<i>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności</i>	<i>5 790 167,82</i>	<i>2 773 501,49</i>
1	należności z tytułu dostaw i usług	2 797 540,95	2 074 404,35
2	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych w tym:	371 715,49	4 124,30
-	należności z tyt. podatku dochodowego	0,00	0,00
3	pozostałe należności	2 620 911,38	694 972,84
<i>III</i>	<i>Krótkoterminowe inne aktywa finansowe</i>	<i>18 322 391,51</i>	<i>852 014,64</i>
1	inne papiery wartościowe	0,00	0,00
2	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
3	udzielone pożyczki	10 908 902,26	48 448,20
4	środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 413 489,25	803 566,44
<i>IV</i>	<i>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</i>	<i>46 616,26</i>	<i>47 752,70</i>

<b>C</b>	<b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
-	<b>Aktywa razem</b>	<b>175 275 412,09</b>	<b>178 762 668,31</b>
-	<b>PASYWA</b>	<b>175 275 412,09</b>	<b>178 762 668,31</b>
<b>A</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>72 134 978,80</b>	<b>56 909 811,79</b>
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	32 061 135,00	32 061 135,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy	52 297 913,41	79 367 401,41
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	- 20 418,16	- 24 511,10
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	100 000,00	100 000,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	- 21 081 013,52	- 25 079 328,63
VI	Zysk (strata) netto	8 777 362,07	3 998 315,11
VII	Wypłacone zaliczki z tytułu dywidendy	0,00	0,00
VIII	Akcje własne	0,00	- 33 513 200,00
<b>B</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>103 140 433,29</b>	<b>121 852 856,52</b>
<b>I</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>293 975,87</b>	<b>325 489,81</b>
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	239 397,00	256 421,00
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	54 578,87	69 068,81
3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
<b>II</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>71 110 787,46</b>	<b>57 067 009,75</b>
1	kredyty i pożyczki	39 702 215,77	43 256 030,32
2	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	19 091 178,62	0,00
3	zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania	1 558 600,19	1 751 878,14
4	inne	10 758 792,88	12 059 101,29
<b>III</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>19 859 781,58</b>	<b>37 256 079,55</b>
1	kredyty i pożyczki	9 284 748,22	28 820 616,70
2	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
3	zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania	33 015,36	17 489,73
4	zobowiązania z tytułu dostaw i usług	8 798 703,05	6 712 775,59
5	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
6	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych w tym:	1 351 397,89	825 433,55
-	zobowiązanie z tyt. podatku dochodowego	1 240 209,00	137 471,00
7	z tytułu wynagrodzeń	103 522,51	112 113,55
8	inne	288 394,55	767 650,43
<b>IV</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>11 875 888,38</b>	<b>27 204 277,41</b>
1	Zaliczki na poczet przyszłych przychodów ze sprzedaży lokali	11 875 888,38	27 204 277,41

### JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

STAN NA 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 okresu	Kapitał własny
stan na początek okresu:	32 061 135,00	79 367 401,41	- 24 511,10	100 000,00	- 25 079 328,63	- 33 513 200,00	3 998 315,11	56 909 811,79
<b>Zwiększenia:</b>	-	-	-	-	3 998 315,11	-	8 777 362,07	
- z tytułu emisji akcji własnych								
u emisji akcji powyżej wartości nominalnej								
- przeniesienie zysku do rozliczenia					3 998 315,11			
- zysk okresu							8 777 362,07	
- nabycie akcji własnych								
-korekty MSR								
<b>Zmniejszenia</b>	-	- 27 069 488,00	4 092,94	-	-	33 513 200,00	- 3 998 315,11	-
- aktualizacja wartości rezerwy emerytalnej			4 092,94					
- przeniesienie zysku do rozliczenia								
uczenie objęcia udziałów w Adatex Sp.z o.o.								
-korekty MSR								
- z tytułu podziału zysku							- 3 998 315,11	
- zbycie akcji własnych						33 513 200,00		
- strata na zbyciu akcji własnych		- 27 069 488,00						
stan na koniec okresu:	32 061 135,00	52 297 913,41	- 20 418,16	100 000,00	- 21 081 013,52	-	8 777 362,07	72 134 978,80
STAN NA 31.12.2023								
Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Akcje własne (wielkość ujemna)	Zysk okresu	Kapitał własny
stan na początek okresu:	32 061 135,00	79 367 401,41	- 9 407,20	100 000,00	- 30 933 577,91	- 33 513 200,00	5 854 249,28	52 926 600,58
<b>Zwiększenia:</b>	-	-	-	-	5 854 249,28	-	3 998 315,11	
- z tytułu emisji akcji własnych								
u emisji akcji powyżej wartości nominalnej								
- przeniesienie zysku do rozliczenia					5 854 249,28			
- zysk okresu							3 998 315,11	
- nabycie akcji własnych								
-korekty MSR								
<b>Zmniejszenia</b>	-	-	- 15 103,90	-	-	-	- 5 854 249,28	
- aktualizacja wartości rezerwy emerytalnej			- 15 103,90					
- przeniesienie zysku do rozliczenia								
uczenie objęcia udziałów w Adatex Sp.z o.o.								
-korekty MSR								
- z tytułu podziału zysku							- 5 854 249,28	
stan na koniec okresu:	32 061 135,00	79 367 401,41	- 24 511,10	100 000,00	- 25 079 328,63	- 33 513 200,00	3 998 315,11	56 909 811,79

**JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

Nazwa	01.10.2024 - 31.12.2024	01.10.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia (I+II+III)</b>	<b>1 950 632,63</b>	<b>3 513 752,97</b>	<b>21 917 223,35</b>	<b>8 472 078,89</b>
<b>I. Całkowite dochody</b>	<b>1 006 091,67</b>	<b>9 153 205,41</b>	<b>10 049 669,07</b>	<b>4 672 059,13</b>
<b>II. Korekty razem</b>	<b>-9 929 051,29</b>	<b>18 619 785,71</b>	<b>-12 481 053,58</b>	<b>7 841 731,00</b>
1. Zyski (straty) mniejszości	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Amortyzacja	72 509,79	242 811,39	301 074,73	363 714,88
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 251 772,14	3 650 884,28	4 926 829,17	8 022 024,72
6. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	0,00	-23 373,98	0,00	-79 349,60
7. Podatek dochodowy zapłacony	-1 266 322,00	-552 035,98	-1 272 307,00	-464 659,00
8. Inne korekty	-10 987 011,22	15 301 500,00	-16 436 650,48	0,00
<b>III. Zmiany w kapitale obrotowym</b>	<b>10 873 592,25</b>	<b>-24 259 238,15</b>	<b>24 348 607,86</b>	<b>-4 041 711,24</b>
1. Zmiana stanu rezerw	-31 513,94	15 103,90	-31 513,94	15 103,90
2. Zmiana stanu zapasów	29 261 395,73	10 576 435,01	40 078 932,96	-12 734 250,96
3. Zmiana stanu należności (bez należności z tyt. CIT)	-3 383 762,00	779 049,49	-3 016 666,33	-261 658,01
4. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów i zobowiązań z tyt. CIT	1 324 964,46	-19 878 801,11	1 500 562,76	-1 010 241,29
5. Zmiana stanu rozrachunków z tytułu CIT	1 239 544,00	-475 089,00	1 102 738,00	-472 633,00
6. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-17 537 036,00	-15 275 936,44	-15 285 445,59	10 421 968,12
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej (I+II)</b>	<b>-4 201 054,06</b>	<b>6 873,98</b>	<b>-10 872 455,29</b>	<b>257 349,59</b>
<b>I. Wpływy</b>	<b>226 932,62</b>	<b>23 373,98</b>	<b>1 133 932,62</b>	<b>304 349,59</b>
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	23 373,98	0,00	304 349,59
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Wpływy z tytułu udzielonych pożyczek	226 932,62	0,00	1 133 932,62	0,00
4. Wpływy z tytułu dywidend	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Zbycie pozostałych aktywów finansowych i inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Inne wpływy z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II. Wydatki</b>	<b>-4 427 986,68</b>	<b>-16 500,00</b>	<b>-12 006 387,91</b>	<b>-47 000,00</b>
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00	-12 001,23	0,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Spłata pożyczek otrzymanych	-4 427 986,68	30 500,00	-11 994 386,68	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	-47 000,00	0,00	-47 000,00
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej (I+II)</b>	<b>7 710 283,34</b>	<b>-3 981 723,53</b>	<b>-4 434 845,25</b>	<b>-8 255 820,42</b>

<b>I. Wpływy</b>	<b>35 744 249,07</b>	<b>19 154 973,04</b>	<b>69 530 216,85</b>	<b>54 696 271,69</b>
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Wpływy z tytułu kredytów	16 557 070,45	19 154 973,04	43 995 326,23	54 696 271,69
3. Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	19 091 178,62	0,00	19 091 178,62	0,00
4. Inne wpływy finansowe	96 000,00	0,00	6 443 712,00	0,00
<b>II. Wydatki</b>	<b>-28 033 965,73</b>	<b>-23 136 694,54</b>	<b>-73 965 062,10</b>	<b>-62 952 092,11</b>
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00		0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	-24 488 762,06	-20 495 694,81	-67 080 916,32	-55 758 515,99
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-1 081 431,11	0,00	-1 779 564,29	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-212 000,42	-28 160,89	-177 752,32	-209 596,81
8. Odsetki	-2 251 772,14	-2 612 838,87	-4 926 829,17	-6 983 979,31
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>D. Przepływy środków pieniężnych razem (A + B + C)</b>	<b>5 459 861,91</b>	<b>-461 094,58</b>	<b>6 609 922,81</b>	<b>473 608,06</b>
<b>E. Bilansowa zmiana środków pieniężnych (G - F)</b>	<b>5 459 861,91</b>	<b>-461 094,58</b>	<b>6 609 922,81</b>	<b>473 608,06</b>
F. Stan środków pieniężnych na początek okresu	1 953 627,34	1 264 661,02	803 566,44	329 958,38
G. Stan środków pieniężnych na koniec okresu	7 413 489,25	803 566,44	7 413 489,25	803 566,44

## II. INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU, W TYM INFORMACJE O ZMIANACH STOSOWANYCH ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI

Na mocy Uchwały Akcjonariuszy z dnia 07.11.2024 r. zmianie uległy dotychczasowe zasady rachunkowości i Emitent postanowił o przyjęciu zasad Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) i w konsekwencji do bezwzględnego stosowania zapisów wszystkich MSSF.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone po raz pierwszy zgodnie z MSSF za rok obrotowy 01.01-31.12.2023 r. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje rok obrotowy 2023 i dwa okresy porównawcze (lata 2021-2022). Datą przejścia na Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) jest 1 stycznia 2021 r., który stanowi początek najwcześniejszego okresu (Sprawozdaniem otwarcia) prezentowanego w pierwszym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF.

Spółka dotychczas sporządzała sprawozdania finansowe zgodnie z ustawą o rachunkowości. W związku z czym korzystała ze zwolnienia w zakresie sporządzania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Wszystkie kolejne skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe Adatex S.A. będą zgodne z MSSF. Grupa bezwzględnie akceptuje wszystkie obowiązujące MSSF i stosuje je przy sporządzaniu sprawozdania.

Walutą funkcjonalną Grupy i walutą sprawozdawczą sprawozdania finansowego jest złoty polski (PLN). Wszelkie kwoty w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym podane zostały w złotych i groszach, chyba że wskazano inaczej.

Rokiem obrotowym spółki jest rok kalendarzowy.

W trakcie przekształcenia sprawozdania finansowego na MSSF nie zidentyfikowano błędów z lat ubiegłych, które wymagałyby korekty zgodnie z wcześniej stosowanymi ramowymi założeniami rachunkowości. Wszelkie korekty wprowadzone do sprawozdania finansowego wynikają z zastosowania MSSF po raz pierwszy.

#### Przyjęte zasady (polityki) rachunkowości:

##### **Zasady konsolidacji**

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.

##### **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.

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.

##### **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 Spółkę nakładami inwestycyjnymi tj. wszelkie prace wykonywane przez generalnego wykonawcę i podwykonawców, koszty finansowania zewnętrznego, koszty planowania oraz projektu, a także narzuty kosztów administracyjnych

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

#### **Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wycenia się według wartości nominalnej; 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 i ich ekwiwalentów.

#### **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. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym udziały we wspólnym przedsięwzięciu ujmuje się początkowo według ceny nabycia, a na kolejne dni kończące okresy sprawozdawcze wycenia metodą praw własności. Udziały Grupy w wyniku finansowym wspólnego przedsięwzięcia od dnia nabycia ujmuje się w zysku lub stracie, natomiast jej udział w zmianach stanu pozostałych całkowitych dochodów od dnia nabycia - w odpowiedniej pozycji pozostałych całkowitych dochodów. Wartość bilansową inwestycji koryguje się o łączne zmiany stanu kapitału własnego od dnia nabycia.

#### **Rezerwy**

Rezerwy na straty i zobowiązania wycenia się w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości. Rezerwy tworzone są gdy na Grupie ciąży obecny obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, prawdopodobne jest, że wypełnienie obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne, można dokonać wiarygodnego szacunku kwoty tego obowiązku.

Rezerwę zmniejsza zrealizowanie obowiązku, na który została utworzona, zaś niewykorzystane rezerwy (z uwagi na ustanie lub zmniejszenie ryzyka strat, na które zostały utworzone)

rozwiązuje się na dobro kont pozostałych przychodów operacyjnych lub przychodów finansowych.

### **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 raz w roku - na koniec danego roku obrotowego. Korekta zwiększająca lub zmniejszająca wysokość rezerwy odnoszona jest w inne całkowite dochody. Wykorzystanie tego typu rezerw powoduje zmniejszenie rezerwy (nie jest dopuszczalne bieżące obciążenie kosztów działalności kwotami wypłaconych świadczeń z jednoczesną korektą rezerwy na koniec okresu). Realizacja rezerwy wpływa na kapitał z aktualizacji wyceny. Rozwiązanie powyższej rezerwy koryguje (zmniejsza) koszty świadczeń pracowniczych, a zyski prezentowane są w innych całkowitych dochodach.

#### Świadczenie związane z ustaniem stosunku pracy

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

### **Rozliczenia międzyokresowe przychodów**

Zaliczki otrzymane od klientów na poczet lokali mieszkalnych lub usługowych. Wartość składników rozliczeń międzyokresowych przychodów jest ustalana na podstawie szczegółowej identyfikacji na poziomie poszczególnych inwestycji. Rozliczenia międzyokresowe przychodów wyceniane są jako kwota wymagalnej zapłaty.

### **Instrumenty finansowe**

#### Udziały (akcje) własne

Udziały (akcje) własne - wycenia się według ceny nabycia i ujmuje w kapitałach własnych jako wartość ujemną. Jeśli Grupa nabywa własne instrumenty kapitałowe, to instrumenty te (nabyte udziały/akcje własne) odejmuje się od kapitału własnego. Nabycie, sprzedaż, emisja lub umorzenie własnych instrumentów kapitałowych przez jednostkę nie powoduje ujęcia w wyniku finansowym jednostki żadnych zysków lub strat. Takie udziały/akcje własne mogą być nabyte i zatrzymane przez jednostkę lub inną jednostkę będącą członkiem skonsolidowanej grupy. Kwoty zapłacone lub otrzymane ujmuje się bezpośrednio w kapitale własnym.

#### Instrumenty finansowe

Aktywa finansowe są klasyfikowane w następujących kategoriach: wycena według zamortyzowanego kosztu, wycena w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat 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 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 oraz pożyczek udzielonych, aktywów finansowych 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 handlowych i 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. Co do zasady, przeterminowane należności z tytułu poręczeń oraz pozostałe należności są usuwane z ksiąg w przypadku stwierdzenia braku możliwości ich skutecznej egzekucji (np. poprzez postawienie komornicze o bezskuteczności egzekucji). W przypadku pozostałych aktywów finansowych (pożyczki udzielone), Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwanym stratom kredytowym. Grupa kalkuluje oczekiwane straty kredytowe dotyczące pożyczek jako różnica między przepływami pieniężnymi wynikającymi z podpisanych umów a przepływami pieniężnymi, które jednostka spodziewa się otrzymać. Pożyczki zaklasyfikowane są jako instrumenty niskiego ryzyka. Jeżeli ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od momentu początkowego ujęcia, Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia. 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 oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia.

#### **Wycena do wartości godziwej**

Grupa wycenia instrumenty finansowe, oraz aktywa niefinansowe takie jak nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej na każdy dzień bilansowy, o ile wystąpią przesłanki na utratę wartości. 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.

### **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 „Bierne rozliczenia międzyokresowe przychodów oraz przychody przyszłych okresów”.

## **Koszty**

Grupa ujmuje koszty zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów oraz zasadą ostrożności. 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,
- niedobory inwentaryzacyjne,
- odpisy aktualizujące wartość należności.

koszty finansowe, związane z finansowaniem działalności Grupy, w tym:

- odsetki oraz prowizje od kredytów, zobowiązań, różnice kursowe.

## **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.

### **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 ramach pozostałych aktywów niefinansowych, z wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych, które stanowią w bilansie odrębną pozycję.

### **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.

### **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.

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

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

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

#### **Inne zobowiązania finansowe**

Inne zobowiązania finansowe (w tym kredyty i pożyczki) wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.

Grupa wyłącza ze swojego bilansu zobowiązanie finansowe, gdy zobowiązanie wygasło - to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł.

Pozostałe zobowiązania niefinansowe obejmują w szczególności zobowiązania wobec urzędu skarbowego z tytułu podatku od towarów i usług. Pozostałe zobowiązania niefinansowe ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

### **III. KOMENTARZ EMITENTA NA TEMAT OKOLICZNOŚCI I ZDARZEŃ ISTOTNIE WPŁYWAJĄCYCH NA DZIAŁALNOŚĆ EMITENTA, JEGO SYTUACJĘ FINANSOWĄ I WYNIKI OSIĄGNIĘTE W DANYM KWARTALE**

Emitent (Grupa Adatex) wypracował za cztery kwartały 2024 roku przychody netto ze sprzedaży produktów na poziomie **74 495 151,54 zł**, a za sam IV kwartał 2024 roku była to kwota **20 399 650,44 zł**.

Rok 2024 był dla Emitenta pełen zmian i wyzwań, którym udało się sprostać pomimo ograniczonego popytu występującego na rynku mieszkaniowym.

Grupa Adatex w całym roku oddała do użytkowania cztery zadania inwestycyjne tj.: Osiedle Kaskada w Zabrze, budynek roboczo oznaczony symbolem B na Osiedlu Gwiazdna w Sosnowcu, budynek oznaczony roboczo symbolem F na Osiedlu Dębowy Park w Siemianowicach Śląskich oraz budynku oznaczonego symbolem D inwestycji Nowa Dąbrowa w Dąbrowie Górniczej w łącznej ilości 14.400 m<sup>2</sup> PUM na co składa 246 mieszkań we wskazanych lokalizacjach.

W IV kwartale 2024 roku Emitent kontynuował przenoszenie własności lokali z IV etapu inwestycji Nowa Dąbrowa budynek oznaczony roboczo symbolem „D” oraz rozpoczął przenoszenie własności mieszkań z budynków oddanych do użytkowania na Osiedlu Kaskada w Zabrze oraz budynku B na Osiedlu Gwiazdna w Sosnowcu.

Emitent w 2024 roku łącznie przeniósł własność 163 lokali mieszkalnych. W I kwartale 2025 roku Spółka kontynuuje przenoszenie własności dostępnych lokali, a także rozpocznie przenoszenie lokali z inwestycji Apartamenty Sikornik II w Gliwicach oraz Osiedle Dębowy Park budynek G w Siemianowicach Śląskich, które odpowiednio w lutym i styczniu tego roku zostały oddane do użytkowania.

Emitent nieprzerwanie prowadzi dalej inwestycje w następujących miejscowościach:

Siemianowice Śląskie – budowa 4 budynków wielomieszkaniowych w łącznej ilości 100 mieszkań.

Otrębusy koło Warszawy – w lipcu 2023 roku rozpoczęła się budowa III etapu, który obejmuje mieszkania w ilości 7 tyś m<sup>2</sup>.

Katowice - Panorama3Stawy – budowa jest obecnie na etapie konstrukcji parteru; ze 125 dostępnych lokali Spółka zakontraktowała 35 lokali na łączną kwotę 29 mln zł, zakończenie prac planowane jest na grudzień 2025 roku.

Nowa Dąbrowa budynek E – planowane rozpoczęcie prac to pierwszy kwartał 2025 roku.

**IV. STANOWISKO ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK W ŚWIETLE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE KWARTALNYM**

Emitent nie publikował prognoz finansowych na rok 2024.

**V. OPIS STANU REALIZACJI DZIAŁAŃ I INWESTYCJI EMITENTA ORAZ HARMONOGRAMU ICH REALIZACJI**

Nie dotyczy.

**VI. INFORMACJE NA TEMAT AKTYWNOŚCI W ZAKRESIE WPROWADZANIA ROZWIĄZAŃ INNOWACYJNYCH W PRZEDSIĘBIORSTWIE**

Emitent nie podejmował w okresie objętym raportem inicjatyw nastawionych na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie.

**VII. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA, Z WYSZCZEGÓLNIENIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI ORAZ JEDNOSTEK NIEOBJĘTYCH KONSOLIDACJĄ**

W dniu 27.04.2023 Emitent 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. Za II kwartał 2023 po raz pierwszy, Adatex S.A. jako jednostka dominująca, sporządziła skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej.

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.

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 Gwiazdna 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%

**VIII. WSKAZANIE PRZYCZYŃ NIESPORZĄDZENIA SPRAWOZDAŃ SKONSOLIDOWANYCH PRZED PODMIOT DOMINUJĄCY LUB PRZYCZYŃ ZWOLNIENIA Z KONSOLIDACJI**

Nie dotyczy.

**IX. WYBRANE DANE FINANSOWE WSZYSTKICH JEDNOSTEK ZALEŻNYCH EMITENTA NIEOBJĘTYCH KONSOLIDACJĄ**

Nie dotyczy.

**X. INFORMACJE O STRUKTURZE AKCJONARIATU EMITENTA, ZE WSKAZANIEM AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH, NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU, CO NAJMNIEJ 5% GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU**

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: 136.082.566 akcji stanowiących 42,44% udziału w kapitale zakładowym i uprawniających do 42,44% 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.

**XI. INFORMACJE DOTYCZĄCE LICZBY OSÓB ZATRUDNIONYCH PRZEZ EMITENTA, W PRZELICZENIU NA PEŁNE ETATY**

Forma zatrudnienia	Liczba zatrudnionych	Liczba pełnych etatów
Umowa o pracę	14	13,13
Umowa o dzieło, zlecenie i inne	0	0

Dane na koniec IV kwartału 2024 r.

**XII. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU**

Zarząd ADATEX S.A. oświadcza, że wedle jego posiadanej wiedzy skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej oraz skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za okres od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r. sporządzone zostały zgodnie z zasadami i przepisami obowiązującymi Spółkę oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Emitenta oraz Grupy Kapitałowej jak i jej wynik finansowy.

Dąbrowa Górnicza, dnia 12.02.2025 r.