

**Sprawozdanie z działalności Zarządu
Dantex Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
(dawniej: Flavus spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
spółka komandytowa)**

za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2024 do dnia 31 grudnia 2024 roku

1. Historia Spółki

Dantex Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością powstała z przekształcenia Flavus Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej. Spółka Flavus Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa została założona w dniu 3 lutego 2016 roku pod nazwą Flavus spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa - Akt Notarialny Rep. A Nr 2929/2016 spisany przed zastępcą notarialnym Piotrem Domżałskim zastępującym Notariusza w Łodzi Radosława Kanieckiego w Kancelarii Notarialnej przy al. Kościuszki nr 80/82 w Łodzi. Do Krajowego Rejestru Sądowego Spółka została wpisana w dniu 3 marca 2016 roku pod numerem KRS 0000605168.

W dniu 19 października 2016 roku do Spółki przystąpili w charakterze komandytariuszy Pan Marek Roeﬂer oraz Pan Piotr Wiślicki, a siedziba Spółki została przeniesiona do Warszawy.

W dniu 26 października 2023 roku podjęto uchwałę o zmianie umowy spółki i jej przekształceniu w spółkę z o.o. Zmiana została zarejestrowana w KRS w dniu 03 stycznia 2024 roku. Spółka nosi nazwę Dantex Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Dantex Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 00001076437.

2. Informacje ogólne

Siedziba Spółki mieści się w Warszawie przy ul. Płockiej 9/11.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółka reprezentowana była przez Zarząd w składzie:

1. Marek Roefler – Prezes Zarządu
2. Piotr Wiślicki – Wiceprezes Zarządu.

Struktura własności kapitału zakładowego na koniec 2024 roku przedstawiała się następująco:

Wspólnicy	Wartość nominalna	Udział w kapitale zakładowym
Marek Roefler	35 000,00	70%
Piotr Wiślicki	15 000,00	30%
Razem	50 000,00	100%

Kapitał zakładowy dzieli się na 1.000 udziałów o wartości nominalnej 50 złoty każdy.

W dniu 29 marca 2024 roku Flavus Sp. z o.o. dokonał sprzedaży posiadanych w Spółce udziałów na rzecz Marka Roeflera i Piotra Wiślickiego.

Ponadto 2 kwietnia 2025 roku nastąpiła darowizna udziałów Spółki. Dotychczasowi udziałowcy przekazali posiadane udziały do Fundacji Rodzinnej Marka Roeflera i Fundacji Rodzinnej Piotra Wiślickiego.

Spółka nie posiada oddziałów.

Spółka nie posiada udziałów (akcji) własnych przewidzianych do zbycia lub umorzenia.

W roku 2024 księgi rachunkowe Spółki były prowadzone przez Dantex Holding Sp. z o.o. (dawniej: Dantex sp. z o.o. sp.k.)

3. Przedmiot działalności

Przedmiotem działalności Spółki jest pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 64.99.Z) oraz działalność firm centralnych (head offices) i doradztwo związane z zarządzaniem (PKD 70.10.Z)

W 2024 roku Spółka nie prowadziła działań w dziedzinie badań i rozwoju, nie odnotowała również zdarzeń istotnie wpływających na jej działalność.

4. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym oraz po jego zakończeniu.

Spółka dokonała emisji obligacji serii A o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 20 mln zł. Środki z emisji zostały przeznaczone na finansowanie działalności deweloperskiej prowadzonej w spółkach zależnych (poprzez pożyczkę udzieloną do spółki celowej). Obligacje zostaną spłacone z zysków wypracowanych w działalności deweloperskiej przez spółki zależne.

Z dniem 03 stycznia 2024 roku dokonano wpisu w KRS przekształcenia Flavus Sp. z o.o. Sp.K. w Dantex Group Sp. z o.o. Przekształcenie dokonano w trybie art. 551 & 1 i 571 KSH, w wyniku czego nastąpiła zmiana nazwy spółki z Flavus Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa na Dantex Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Siedzibą Spółki pozostaje ul. Płocka 9/11 01-231 Warszawa. Podmiot został wpisany do KRS pod numerem 0001076437, Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, REGON 363894588, NIP 7252124107. Spółce Dantex Group Sp. z o.o. przysługują wszelkie prawa i obowiązki spółki przekształcanej.

W marcu 2024 roku zostały zrealizowane postanowienia uchwały z 29 września 2023, tj. Dantex Holding Sp. z o.o. (dawniej: Dantex Sp. z o.o. Sp.K.) dokonał wypłaty z kapitału zapasowego; należności w kwocie 53,4 mln złotych zostały spłacone w całości. Spółka również dokonała wypłat na rzecz wspólników w łącznej wysokości 53,5 mln złotych zgodnie z uchwałą z dn. 2 października 2023 roku, spłacając swoje zobowiązania.

W dniu 29 marca 2024 roku Flavus Sp. z o.o. dokonał sprzedaży posiadanych w Spółce udziałów na rzecz Marka Roeflera i Piotra Wiślickiego.

Struktura własności kapitału zakładowego na koniec 2023 roku przedstawiała się następująco:

Wspólnicy	Wartość nominalna	Udział w kapitale zakładowym
Marek Roefler	34 650,00	69,7%
Piotr Wiślicki	14 850,00	29,3%
Flavus Sp. z o.o.	500,00	1,0%
Razem	50 000,00	100%

Obecna struktura kapitału wynosi:

Wspólnicy	Wartość nominalna	Udział w kapitale zakładowym
Marek Roefler	35 000,00	70%
Piotr Wiślicki	15 000,00	30%
Razem	50 000,00	100%

NZW jednostki zależnej, w której Spółka posiada udziały, podjęło w dniu 20 grudnia 2024 roku uchwałę o wypłacie dywidendy na rzecz Spółki w kwocie 25 mln złotych. Termin wypłaty dywidendy ustalono na 20 czerwca 2025.

Ponadto 2 kwietnia 2025 roku nastąpiła darowizna udziałów Spółki. Dotychczasowi udziałowcy przekazali posiadane udziały do Fundacji Rodzinnej Marka Roeflera i Fundacji Rodzinnej Piotra Wiślickiego.

5. Cele i strategia

Celem działalności Spółki jest rozwój w dziedzinie zarządzania firmami centralnymi oraz w pozostałej działalności finansowej.

6. Zasoby i ryzyko

Spółka na 31.12.2024 roku była właścicielem 1 998 udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł każdy w Dantex Holding Sp. z o.o. (dawniej: Dantex Sp. z o.o. Sp.k.).

Na dzień 31.12.2024 Spółka nie zatrudniała pracowników.

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka należy emisja obligacji. Ponadto jest pożyczkodawcą pożyczki udzielonej spółce powiązanej, w której posiada udziały.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych stosowanych w Spółce obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko płynności oraz ryzyko kredytowe.

Ryzyko stopy procentowej

W okresie sprawozdawczym Spółka nie dokonywała zabezpieczenia planowanych transakcji, w zakresie zabezpieczenia przed ryzykiem zmiany stóp procentowych, przy zastosowaniu pochodnych instrumentów zabezpieczających. Stopy

procentowe na koniec 2024 roku pozostały niezmiennym poziomie od października 2023 roku. Główna stopa referencyjna wynosi 5,75 proc. Spółka posiada zobowiązanie z tytułu emisji obligacji, którego oprocentowanie wynosi WIBOR 3M + marża 4,8%. Na dzień bilansowy Spółka nie posiada kredytów bankowych. Ponadto Spółka udzieliła pożyczki jednostce powiązanej. Oprocentowanie pożyczki wynosi WIBOR 3M + marża 7,3%.

Ryzyko związane z płynnością

Spółka monitoruje ryzyko utraty lub zachwiania płynności finansowej. Analizuje terminy wymagalności/zapadalności zobowiązań z tytułu emisji obligacji jak i spłaty pożyczki udzielonej jednostce powiązanej.

Ryzyko kredytowe

Na dzień 31.12.2024 nie wystąpiły zobowiązania z tytułu kredytów bankowych. Spółka udzieliła natomiast pożyczki jednostce powiązanej. Termin spłaty pożyczki przypada na 02.02.2026 roku. Nie występuje ryzyko braku spłaty tych należności. Jednostka stale monitoruje sytuację finansową spółki Dantex Holding Sp. z o.o. i nie widzi zagrożenia braku płatności odsetkowych oraz braku spłaty kapitału udzielonej pożyczki.

Ryzyko finansowe

Ryzyko finansowe w firmie związane jest z zaangażowaniem kapitału z zewnątrz (emisja obligacji) w finansowaniu działalności przedsiębiorstwa. Na koniec 31.12.2024 roku wskaźnik zadłużenia kapitału własnego wynosił 78 % i był niższy od roku poprzedniego. Spółka nie posiadała zobowiązań z tytułu kredytów bankowych. Wskaźnik ogólnego zadłużenia na 31.12.2024 roku wyniósł 44% i był niższy w porównaniu z analogicznym okresem.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku spółka nie posiadała przyjętych metod zarządzania instrumentami finansowymi w zakresie ryzyka finansowego i nie wdrażała rachunkowości zabezpieczeń.

7. Wyniki działalności i sytuacja finansowa

W 2024 roku Spółka nie osiągnęła przychodów netto ze sprzedaży, natomiast koszty z działalności operacyjnej wyniosły 126 578,27 złotych, natomiast przychody finansowe – 27 381 156,49 zł. Spółka zamknęła rok obrotowy zyskiem netto w wysokości 24,9 mln złotych.

Podstawowe dane charakteryzujące działalność Spółki:

Wyszczególnienie	31.12.2023	31.12.2024
Suma bilansowa	55 762 824,06 zł	48 391 423,73 zł
Kapitał własny	2 175 727,51 zł	27 119 208,04 zł
Przychody ze sprzedaży	0 zł	0 zł
Wynik finansowy netto	70 987 640,78 zł	24 943 480,53 zł

8. Perspektywy

Spółka zamierza kontynuować działalność w zakresie opisanym w punkcie 3 oraz finansować ją ze świadczonych usług oraz z udziałów w zysku innych podmiotów.

Zarząd Spółki na bieżąco śledzi sytuację na rynku mieszkaniowym w Polsce jak również wojnę na Ukrainie i analizuje jej potencjalny wpływ na Spółkę. Pomimo rosnących niepewności związanych z sytuacją geopolityczną realizuje założone strategie. Na podstawie wyników grupy za rok 2024 oraz za okres od stycznia do kwietnia 2025 roku można stwierdzić, że nie występują przesłanki zagrożenia kontynuacji działalności. Koszty finansowe związane z wyemitowanymi obligacjami są pokrywane przez przychody finansowe z pożyczki udzielonej do Spółki Dantex Holding Sp. z o.o. (oprocentowanie pożyczki jest wyższe od oprocentowania obligacji powiększonego o pozostałe koszty związane z emisją). Jednostka stale monitoruje sytuację finansową spółki Dantex Holding Sp. z o.o. i nie widzi zagrożenia braku płatności odsetkowych oraz braku spłaty kapitału udzielonej pożyczki.

Na dzień 31.12.2024 Spółka nie miała podpisanych umów na sprzedaż usług.

9. Mierniki efektów

Mierniki efektów przedstawiają wybrane wskaźniki finansowe:

1 Wskaźnik bieżącej płynności finansowej

	aktywa bieżące		
	pasywa bieżące		
Rok ubiegły	$\frac{53\,508\,540,41}{53\,587\,096,55}$	=	0,9986
Rok bieżący	$\frac{26\,061\,744,08}{1\,088\,437,00}$	=	23,9442

Spółka posiada zachowaną płynności finansową.

2 Wskaźnik ogólnego zadłużenia

	$\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania}}{\text{aktywa ogółem}} \times 100\%$		
Rok ubiegły	$\frac{53\,587\,096,55}{55\,762\,824,06} \times 100\%$	=	0,96
Rok bieżący	$\frac{21\,272\,215,69}{48\,391\,423,73} \times 100\%$	=	0,44

Informuje w jakim stopniu kapitał obcy bierze udział w finansowaniu przedsiębiorstwa. Wartość wskaźnika za rok bieżący wskazuje na spadek zadłużenia.

3 Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego

	$\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania}}{\text{kapitał własny}}$		
Rok ubiegły	$\frac{53\,587\,096,55}{2\,175\,727,51}$	=	24,63
Rok bieżący	$\frac{21\,272\,215,69}{27\,119\,208,04}$	=	0,78

Wskaźnik informuje o zadłużeniu Spółki na koniec roku. Spółka nie posiadała znaczącego zadłużenia na koniec roku 2024.

Marek Roefler
Prezes Zarządu

Piotr Wiślicki
Wiceprezes Zarządu