



ADATEX

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE SPORZĄDZONE ZGODNIE Z
MSSF ZA ROK 2024
GRUPA KAPITAŁOWA ADATEX S.A.**

29 MAJA 2025

ADATEX S.A.

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
1. Informacje ogólne	11
1.1. Informacje o Grupie Kapitałowej i jej działalności	11
1.2. Skład grupy kapitałowej	11
1.3. Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej jednostki dominującej	13
1.4. Cel sporządzenia	13
1.5. Założenie kontynuacji działalności	14
1.6. Oświadczenie o zgodności z MSSF	14
1.7. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	15
1.8. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego	15
1.9. Korekta błędów lat ubiegłych	16
1.10. Zatwierdzanie sprawozdania finansowego	16
1.11. Informacja o istotnych wartościach szacunkowych i profesjonalnym osądzie	16
1.11.1. Profesjonalny osąd	16
1.11.2. Niepewność szacunków	16
2. Zarządzanie ryzykiem finansowym	17
2.1. Ryzyko stopy procentowej	17
2.2. Ryzyko walutowe	17
2.3. Ryzyko kredytowe	17
2.4. Ryzyko związane z płynnością	17
3. Przyjęte zasady rachunkowości	18
3.1. Zasady konsolidacji	18
3.2. Połączenia jednostek	18
3.3. Rzeczowe aktywa trwałe	19
3.4. Zapasy	21
3.5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21
3.6. Udziały i akcje w jednostkach zależnych	21
3.7. Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe	22
3.8. Świadczenia pracownicze	23
3.9. Rozliczenia międzyokresowe przychodów	23
3.10. Instrumenty finansowe	23
3.11. Wycena do wartości godziwej	25
3.12. Przychody	26
3.13. Koszty	26

3.14.	Leasing/ aktywa z tytułu prawa do użytkowania.....	26
3.15.	Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe należności:.....	27
3.16.	Podatki.....	28
3.16.1.	Podatek bieżący	28
3.16.2.	Podatek odroczony.....	28
3.17.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług.....	29
3.18.	Inne zobowiązania finansowe	29
3.19.	Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne.....	29
4.	Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	30
4.1.	Rzeczowe aktywa trwałe, leasingi i prawo do użytkowania.....	30
4.2.	Wartość firmy.....	33
4.3.	Kapitały.....	36
4.4.	Podział zysku	39
4.5.	Odroczony podatek dochodowy	39
4.6.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	42
4.7.	Czynne rozliczenia międzyokresowe.....	47
4.8.	Rozliczenia międzyokresowe przychodów.....	48
4.9.	Komentarz do pozycji rachunku przepływów pieniężnych	50
4.10.	Struktura środków pieniężnych przyjęta do rachunku przepływów pieniężnych	50
4.11.	Wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów jednostki dominującej	51
4.12.	Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym, a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto	52
4.13.	Przeciętne zatrudnienie w podziale na grupy zawodowe.....	54
4.14.	Wynagrodzenia firmy audytorskiej, wypłacone lub należne za rok obrotowy	54
4.15.	Informacje dotyczące segmentów operacyjnych.....	55
4.16.	Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe, w tym nakłady na ochronę środowiska	56
4.17.	Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi	57
4.18.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności	58
4.19.	Odpisy aktualizujące rozrachunki	63
4.20.	Zapasy.....	64
4.21.	Akcje własne	66
4.22.	Rezerwy na koszty i zobowiązania	68
4.23.	Wyszczególnienie przychodów i kosztów operacyjnych oraz finansowych	71
4.24.	Porównanie wartości bilansowych poszczególnych instrumentów finansowych	73
4.25.	Obligacje.....	74
4.26.	Zysk przypadający na jedną akcję.....	74
4.27.	Zmiana stanu produktów	74
4.28.	Usługi obce.....	75

4.29. Różnice zysku netto w związku z zastosowaniem MSSF po raz pierwszy oraz korekty błędów z lat ubiegłych ujęte w Sprawozdaniu finansowym.....	76
4.30. Kredyty, pożyczki, zabezpieczenia warunkowe, poręczenia.....	75

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nazwa	Nota	rok zakończony 31.12.2024	rok zakończony 31.12.2023
A	Przychody ze sprzedaży		93 099 919,30	85 235 744,25
I	Przychody ze sprzedaży produktów	4.15	74 491 833,58	60 064 509,63
II	Zmiana stanu produktów (zw.-wart.dod.,zm.-wart.uj)	4.27	18 608 085,72	25 171 234,62
B	Koszty działalności operacyjnej		79 702 074,87	77 986 010,85
I	Amortyzacja		301 292,93	363 714,44
II	Zużycie materiałów i energii		4 260 819,39	6 238 242,52
III	Usługi obce	4.28	71 339 426,26	68 668 196,27
IV	Podatki i opłaty		375 166,47	215 714,26
V	Wynagrodzenia	4.11, 4.13	1 680 447,48	1 641 127,20
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		392 103,34	331 995,01
VII	Pozostałe koszty rodzajowe		1 352 819,00	527 021,15
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)		13 397 844,43	7 249 733,40
D	Pozostałe przychody operacyjne	4.23	2 555 994,02	1 099 678,54
E	Pozostałe koszty operacyjne	4.23	613 990,16	659 326,56
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)		15 339 848,29	7 690 085,38
G	Przychody finansowe	4.23	1 066 379,58	158 465,66
H	Koszty finansowe	4.23	1 728 560,49	3 277 510,98
I	Zysk (strata) brutto (F+G-H)		14 677 667,38	4 571 040,06
J	Podatek dochodowy	4.5, 4.12	2 314 891,00	763 577,00
K	Zysk (strata) netto (I - J - K)		12 362 776,38	3 807 463,06
	przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej		12 362 776,38	3 807 463,06
	przypadające udziałowcom niekontrolującym			-
L	Inne całkowite dochody:		4 092,94	- 15 103,90
-	aktualizacja rezerw emerytalnych		4 092,94	- 15 103,90
-	podatek bieżący dotyczący innych całkowitych dochodów			-
M	Całkowite dochody brutto		14 681 760,32	4 555 936,16
N	Całkowite dochody netto		12 366 869,32	3 792 359,16
	przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej		12 366 869,32	3 792 359,16
	przypadające udziałowcom niekontrolującym		-	-

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nazwa	Nota	Na 31.12.2024	Na 31.12.2023	Na 01.01.2023
-	AKTYWA		208 550 422,23	179 639 894,95	150 753 271,41
A	Aktywa trwałe		5 556 944,96	5 888 043,66	3 968 166,91
I	<i>Wartość firmy</i>	4.2	<i>2 521 522,18</i>	<i>2 521 522,18</i>	<i>0,00</i>
II	Rzeczowe aktywa trwałe	4.1, 4.16	3 001 676,78	3 290 968,48	3 879 682,91
1	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	4.1, 4.16	2 818 365,00	3 036 561,00	3 254 757,00
2	środki transportu	4.1, 4.16	98 857,71	223 552,40	586 848,11
3	inne środki trwałe	4.1, 4.16	84 454,07	30 855,08	38 077,80
III	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4.5	33 746,00	75 553,00	88 484,00
B	Aktywa obrotowe		202 993 477,27	173 751 851,29	146 785 104,50
I	<i>Zapasy</i>	4.20	<i>188 753 061,23</i>	<i>170 870 898,45</i>	<i>143 687 127,04</i>
1	Grunty przeznaczone pod zabudowę	4.20	19 218 567,15	17 455 660,00	8 763 912,90
2	Budowy w toku	4.20	117 280 333,15	132 720 739,32	98 593 785,23
3	Lokale i przynależności przeznaczone do sprzedaży	4.20	48 831 660,93	19 959 499,13	28 518 468,58
4	Zaliczki na dostawy i usługi	4.20	3 422 500,00	735 000,00	7 810 960,33
II	<i>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności</i>		<i>3 976 326,87</i>	<i>1 775 795,22</i>	<i>2 696 060,10</i>
1	należności z tytułu dostaw i usług	4.18, 4.19	1 919 665,01	844 404,35	776 223,58
2	z tytułu podatków, dotacji, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych w tym:	4.18	835 350,48	234 124,30	624 447,98
-	należności z tyt. podatku dochodowego	4.12	0,00	0,00	194 130,00
3	pozostałe należności	4.18	1 221 311,38	697 266,57	1 295 388,54
III	Krótkoterminowe inne aktywa finansowe	4.9, 4.10	10 207 757,47	1 057 404,92	329 958,38
1	udzielone pożyczki		0,00	0,00	0,00
2	środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4.9, 4.10	10 207 757,47	1 057 404,92	329 958,38
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4.7	56 331,70	47 752,70	71 958,98
-	Aktywa razem		208 550 422,23	179 639 894,95	150 753 271,41
-	PASYWA		208 550 422,23	179 639 894,95	150 753 271,41
A	Kapitał (fundusz) własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		75 529 541,06	56 718 959,74	52 926 600,58
-	<i>Udziały niekontrolujące</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	4.3	32 061 135,00	32 061 135,00	32 061 135,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy		52 297 913,41	79 367 401,41	79 367 401,41
III	Kapitał z aktualizacji wyceny		-20 418,16	-24 511,10	-9 407,20
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		100 000,00	100 000,00	100 000,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	4.4	-21 271 865,57	-25 079 328,63	-30 933 577,91
VI	Zysk (strata) netto		12 362 776,38	3 807 463,06	5 854 249,28
VII	Akcje własne	4.21	0,00	-33 513 200,00	-33 513 200,00

B	Zobowiązania i rezerwy		133 020 881,17	122 920 935,21	97 826 670,83
I	Zobowiązania i rezerwy długoterminowe		83 507 155,51	58 038 925,61	43 158 068,96
1	kredyty i pożyczki	4.29	51 950 220,71	43 947 014,08	40 620 022,01
2	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		18 979 726,57	0,00	
3	zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania	4.6	1 558 600,19	1 751 878,14	1 972 926,05
4	inne	4.6	10 758 792,88	12 059 101,29	245 704,70
5	rezerwy	4.22	259 815,16	280 932,10	319 416,20
II	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		20 568 783,56	37 474 497,19	37 862 086,30
1	kredyty i pożyczki	4.29	7 571 282,78	28 820 616,70	31 479 375,70
2	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		111 452,05	0,00	
3	zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania	4.6	0,00	17 489,73	180 063,22
4	zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4.6	10 691 747,40	6 847 149,50	5 650 046,92
5	z tytułu podatków, dotacji, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych w tym:	4.6	1 609 606,85	849 419,57	118 810,61
-	zobowiązanie z tyt. podatku dochodowego	4.12	1 427 122,00	137 471,00	0,00
6	z tytułu wynagrodzeń	4.6	105 022,51	112 613,55	65 403,06
7	inne	4.6	445 511,26	782 650,43	323 230,41
8	rezerwy	4.22	34 160,71	44 557,71	45 156,38
III	Rozliczenia międzyokresowe	4.8	28 944 942,10	27 407 512,41	16 806 515,57
1	Zaliczki na poczet przyszłych przychodów ze sprzedaży lokali	4.8	28 944 942,10	27 407 512,41	16 806 515,57

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	rok zakończony 31.12.2024	rok zakończony 31.12.2023
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia (I+II+III)	4 261 668,28	8 723 813,79
I. Zysk brutto	14 677 667,31	4 571 040,06
II. Korekty razem	3 530 357,51	7 903 398,02
1. Zyski (straty) udziałów niekontrolujących		0,00
2. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek podporządk. wycenianych metodą praw własności		0,00
3. Amortyzacja	301 074,73	363 714,88
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		0,00
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	5 544 173,71	8 022 024,72
6. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	0,00	-79 349,60
7. Podatek dochodowy zapłacony	-2 314 890,93	-402 991,98
8. Inne korekty		0,00
III. Zmiany w kapitale obrotowym	-13 946 356,54	-3 750 624,29
1. Zmiana stanu rezerw	-31 513,94	15 103,90
2. Zmiana stanu zapasów	-17 882 162,78	-12 875 271,41
3. Zmiana stanu należności krótkoterminowych (bez należności z tyt. CIT)	-2 200 531,65	-488 339,74
4. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów i zobowiązań z tyt. CIT	3 307 543,14	445 312,84
5. Zmiana stanu rozrachunków z tytułu CIT	1 289 651,00	-472 633,00
6. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych czynnych i biernych	1 570 657,69	9 625 203,12
B.Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej (I+II)	-11 783,03	257 349,59
I.Wpływy	0,00	304 349,59
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	304 349,59
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		0,00
3. Wpływy z tytułu udzielonych pożyczek		0,00
4. Wpływy z tytułu dywidend		0,00
5.Zbycie pozostałych aktywów finansowych i inne wpływy inwestycyjne		0,00
6. Inne wpływy z działalności inwestycyjnej - spłata rat kapitałowych pożyczek udzielonych		0,00
II.Wydatki	-11 783,03	-47 000,00
1.Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-11 783,03	0,00
2.Inwestycje w nieruchomości oraz wart. niem. i prawne		0,00
3. Spłata pożyczek otrzymanych		0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne		-47 000,00

C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej (I+II)	4 900 467,30	-8 255 820,42
I. Wpływy	93 958 443,65	54 696 271,69
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		0,00
2. Wpływy z tytułu kredytów	68 423 553,03	54 696 271,69
3. Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	19 091 178,62	0,00
4. Inne wpływy finansowe	6 443 712,00	0,00
II. Wydatki	-89 057 976,35	-62 952 092,11
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych		0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	-81 698 602,74	-55 758 515,99
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-1 637 447,58	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finans.	-177 752,32	-209 596,81
8. Odsetki od kredytów, pożyczek i leasingów	-5 544 173,71	-6 983 979,31
9. Inne wydatki finansowe		0,00
D. Przepływy środków pieniężnych razem (A + B + C)	9 150 352,55	725 342,96
E. Bilansowa zmiana środków pieniężnych (G - F)	9 150 352,55	725 342,96
F. Stan środków pieniężnych na początek okresu	1 057 404,92	332 061,96
G. Stan środków pieniężnych na koniec okresu	10 207 757,47	1 057 404,92

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

2023

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Akcje własne (wielkość ujemna)	Zysk okresu	Kapitał przypisywany udziałom niekontrolującym	Kapitał (fundusz) własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej
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
Zwiększenia:	-	-	-	-	5 854 249,28	-	3 807 463,06		
- przeniesienie zysku do rozliczenia					5 854 249,28				
- zysk okresu							3 807 463,06		
Zmniejszenia	-	-	-15 103,90	-	-	-	-5 854 249,28		
- aktualizacja wartości rezerwy emerytalnej			-15 103,90						
- 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	3 807 463,06	-	56 718 959,74

2024

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Akcje własne (wielkość ujemna)	Zysk okresu	Kapitał przypisywany udziałom niekontrolującym	Kapitał (fundusz) własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej
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	3 807 463,06	-	56 718 959,74
Zwiększenia:	-	-	-	-	3 807 463,06	-	12 362 776,38		
- zysk okresu							12 362 776,38		
- przeniesienie zysku do rozliczenia					3 807 463,06				
Zmniejszenia	-	-27 069 488,00	4 092,94	-	-	33 513 200,00	- 3 807 463,06		
- aktualizacja wartości rezerwy emerytalnej			4 092,94						
- z tytułu podziału zysku							- 3 807 463,06		
- 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	- 21 271 865,57	-	12 362 776,38	-	75 529 541,06

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 2024 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku.

Grupa Kapitałowa Adatex S.A. („Grupa” lub „Grupa Kapitałowa”) składa się z Adatex S.A. i jej jednostek zależnych. Na dzień 31.12.2024 w Grupie Kapitałowej identyfikowane było 6 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 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

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

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

1.2. Skład grupy kapitałowej

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 spółka 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%

Grupa Kapitałowa Adatex powstała w roku 2023 w związku z objęciem kontroli nad Adatex3Stawy Sp. z o.o. (dawniej TXL Sp. z o.o.). W latach poprzednich Jednostka dominująca nie tworzyła Grupy Kapitałowej, w związku z czym nie była zobligowana do sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę dominującą w podmiotach zależnych jest równy jej udziałowi w kapitale tych jednostek.

Jednostka dominująca posiada pełne prawo podejmowania decyzji w spółkach zależnych. 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 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

- Prezes Zarządu: Robert Kijak

Skład Rady Nadzorczej na 31.12.2024:

- Paweł Siudut
- Michał Bizoń
- Marcin Kijak
- Sylwia Kijak
- Agnieszka Mitka.

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 Adatex S.A. w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Adatex S.A. nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia możliwości kontynuowania działalności od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania na skutek 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 w Ukrainie na bieżącą sytuację gospodarczą w Polsce jest regularnie oceniany, szczególnie w aspekcie wpływu na sytuację Grupy. Według oceny Zarządu, obecnie wojna w Ukrainie nie ma 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, a w konsekwencji zobowiązała się do bezwzględnego stosowania wszystkich obowiązujących standardów i interpretacji zatwierdzonych przez UE, które mają zastosowanie do jej działalności.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone po raz pierwszy zgodnie z MSSF za rok obrotowy 01.01-31.12.2024 r. Datą przejścia na Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) jest 1 stycznia 2023 r., który stanowi początek najwcześniejszego okresu (Sprawozdaniem otwarcia) prezentowanego w pierwszym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF.

Niniejsze skonsolidowane historyczne informacje finansowe Grupy zostały sporządzone po raz pierwszy zgodnie z MSSF oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń wykonawczych Komisji Europejskiej w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i mającymi zastosowanie do sprawozdawczości rocznej.

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 2024 roku, porównywalne dane na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień 01 stycznia 2023.
- skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz porównywalne dane na dzień 31 grudnia 2023 roku;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów obejmujące dane za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku oraz dane porównywalne za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku;
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych obejmujące dane za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku oraz dane porównywalne za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku

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.

- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe” (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie;
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych” w zakresie sprzedaży lub przeniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony.
- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe – ujawnienia informacji” - zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później;
- MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych” - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później;
- 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;

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie. Grupa jest w trakcie analizy, jaki wpływ powyższe zmiany będą miały na jej sprawozdania finansowe.

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 trakcie przekształcenia sprawozdania finansowego na MSSF zidentyfikowano błędy z lat ubiegłych, które wymagały korekty zgodnie z wcześniej stosowanymi ramowymi założeniami rachunkowości. Różnice zysku netto w związku z zastosowaniem MSSF po raz pierwszy oraz korekty błędów z lat ubiegłych ujęte w Sprawozdaniu finansowym przedstawiono w notce 4.29.

1.10. Zatwierdzanie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSSF i zatwierdzone przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 29.05.2025r.

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. 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 i leasingi wyceniane są na dzień bilansowy w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej.

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 handlowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, 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 i ich ekwiwalenty, 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. Grupa nie korzysta z innych form finansowania.

3. Przyjęte zasady rachunkowości

Główne zasady rachunkowości zastosowane przy sporządzaniu niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawione zostały poniżej.

3.1. Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Adatex S.A. oraz sprawozdanie finansowe jej jednostek zależnych sporządzone za rok zakończony 31.12.2024 oraz zawiera dane porównawcze przedstawione jako dane jednostki dominującej.

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 zgodnie z 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 MSR 32 i MSR 39. 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

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 pozycji odpowiednich 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%
Pozostałe środki trwałe	1 – 10 lat	10-100%
Narzędzia, przyrządy, ruchomości, wyposażenie	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 historycznymi informacjami finansowymi 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 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 należącą do grupy.

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.

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. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty 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 i ich ekwiwalentów.

3.6. 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

3.7. Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe

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.

Zobowiązania warunkowe

Grupa ujawnia na koniec okresu sprawozdawczego informacje o zobowiązaniach warunkowych jeśli:

- możliwy obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych, którego istnienie zostanie potwierdzone dopiero w momencie wystąpienia lub niewystąpienia jednego lub większej ilości niepewnych przyszłych zdarzeń, które nie w pełni podlegają kontroli Grupy;

lub

- obecny obowiązek, który powstaje na skutek zdarzeń przeszłych, ale nie jest ujmowany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, ponieważ nie jest prawdopodobne, aby konieczny był wypływ środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne w celu wywiązania się z obowiązku lub kwoty obowiązku nie można wycenić wystarczająco wiarygodnie.

Aktywa warunkowe

Możliwe wpływy zawierające korzyści ekonomiczne dla Grupy, które nie spełniają jeszcze kryteriów ujęcia aktywa, stanowią aktywa warunkowe, których nie ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Informację o aktywach warunkowych ujawnia się w dodatkowych notach objaśniających jeśli występują. W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi aktywa warunkowe nie wystąpiły.

3.8. 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 Spółki przysługują świadczenia przewidziane przez obowiązujące w Polsce przepisy prawa pracy, między innymi ekwiwalent z tytułu niewykorzystanego urlopu wypoczynkowego.

3.9. 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.

3.10. Instrumenty finansowe

Akcje własne

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 akcje własne) odejmuje się od kapitału własnego. Nabycie, sprzedaż, emisja lub umorzenie własnych instrumentów kapitałowych przez jednostkę dominującą nie powoduje ujęcia w wyniku finansowym jednostki dominującej żadnych zysków lub strat. Takie akcje własne mogą być nabyte i zatrzymane przez jednostkę dominującą lub inną jednostkę będącą członkiem skonsolidowanej grupy. Kwoty zapłacone lub otrzymane ujmuje się bezpośrednio w kapitale własnym.

Własnych instrumentów kapitałowych Grupy nie zalicza się do aktywów finansowych, bez względu na przyczynę ich odkupienia. – Adatex S.A. stał się właścicielem akcji własnych w wyniku odwrotnego przejęcia Adatex Sp. z o.o., która pierwotnie posiadała akcje Adatex Deweloper S.A.. Zgodnie z UoR akcje własne wykazywane były w aktywach.

Instrumenty finansowe.

Aktywa finansowe są klasyfikowane w następujących kategoriach:

- wycena według zamortyzowanego kosztu,
- wycena w wartości godziwej przez wynik,
- 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 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.

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 renegocjowane 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.

3.11. Wycena do wartości godziwej

Grupa wycenia instrumenty finansowe, oraz aktywa niefinansowe takie jak nieruchomości inwestycyjne 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.

3.12. 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”.

3.13. 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,
- niedobory inwentaryzacyjne,
- odpisy aktualizujące wartość należności.

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

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

3.14. 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.

3.15. 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.

3.16. Podatki

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 podatku 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 jeżeli nie powoduje to zniekształcenia informacji zawartych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w szczególności w przypadku, gdy okres do momentu uregulowania zobowiązania nie jest długi. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w odniesieniu do których Grupa stosuje uproszczenia, wyceniane są w momencie początkowego ujęcia i w okresie późniejszym, w tym na koniec okresu sprawozdawczego, w kwocie wymagającej zapłaty.

3.18. 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 sprawozdania z sytuacji finansowej 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.

3.19. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

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

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne 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. Rzeczowe aktywa trwałe, leasingi i prawo do użytkowania

01.01.2023

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	4 917 240,00	3 272 940,00	-	-	3 272 940,00	-	-	4 917 240,00	4 917 240,00	3 272 940,00
Urządzenia techniczne i maszyny	29 199,18	-	-	-	-	-	29 199,18	-	29 199,18	-
Środki transportu własne	331 842,30	-	175 609,75	-	175 609,75	123 894,34	-	-	123 894,34	383 557,71
Środki transportu w leasingu	518 515,87	-	23 495,93	-	23 495,93	-	-	-	-	542 011,80
Pozostałe środki trwałe	56 436,79	-	-	-	-	-	-	-	-	56 436,79
RAZEM	5 853 234,14	3 272 940,00	199 105,68	-	3 472 045,68	123 894,34	29 199,18	4 917 240,00	5 070 333,52	4 254 946,30
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	437 088,00	-	318 681,00	-	318 681,00	737 586,00	18 183,00	4 480 152,00	3 254 757,00	
Urządzenia techniczne i maszyny	17 865,90	-	-	-	-	17 865,90	-	11 333,28	-	
Środki transportu własne	208 510,71	-	92 503,37	-	92 503,37	102 146,14	198 867,94	123 331,59	184 689,77	
Środki transportu w leasingu	42 834,23	-	97 019,23	-	97 019,23	-	139 853,46	475 681,64	402 158,34	
Pozostałe środki trwałe	21 336,27	-	21 022,72	-	21 022,72	24 000,00	18 358,99	35 100,52	38 077,80	
RAZEM	727 635,11	-	529 226,32	-	529 226,32	881 598,04	375 263,39	5 125 599,03	3 879 682,91	

W pozycji "Budynki i budowle - prawo do użytkowania" na podstawie MSSF 16 spółka zaklasyfikowała umowę najmu lokalu biurowego w którym prowadzi działalność gospodarczą. Okres umowy najmu został oszacowany na 15 lat. Stopa dyskontowa została przyjęta w oparciu o obligacje Skarbu Państwa 12-letnie ROD o wartości 7,50 % (seria ROD1234). W pozycji "środki transportu w leasingu" spółka zaklasyfikowała samochody osobowe na podstawie umów leasingu operacyjnego traktowego w księgach jako umowa leasingu finansowego.

2023

Nazwa grupy rodzajowej środków 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	przychody	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	383 557,71	-	88 646,35	-	88 646,35	60 975,61	-	-	60 975,61	411 228,45
Środki transportu w leasingu	542 011,80	-	-	-	-	404 825,20			404 825,20	137 186,60
Pozostałe środki trwałe	56 436,79	-	-	-	-	-	-	-	-	56 436,79
RAZEM	4 254 946,30	-	88 646,35	-	88 646,35	465 800,81	-	-	465 800,81	3 877 791,84
Umorzenie środków 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 środków 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	18 183,00	-	218 196,00	-	218 196,00	-	236 379,00	3 254 757,00	3 036 561,00	
Urządzenia techniczne i maszyny	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Środki transportu własne	198 867,94	-	71 383,28	-	71 383,28	16 260,16	253 991,06	184 689,77	157 237,39	
Środki transportu w leasingu	139 853,46		68 194,51		68 194,51	137 176,38	70 871,59	402 158,34	66 315,01	
Pozostałe środki trwałe	18 358,99	-	7 222,72	-	7 222,72	-	25 581,71	38 077,80	30 855,08	
RAZEM	375 263,39	-	364 996,51	-	364 996,51	153 436,54	586 823,36	3 879 682,91	3 290 968,48	

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

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

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		
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	-
Pozostałe środki trwałe	56 436,79	-	64 589,43	-	64 589,43	-	-	-	-	121 026,22
RAZEM	3 877 791,84	-	64 589,43	-	64 589,43	119 330,08	137 186,60	-	256 516,68	3 685 864,59
Umorzenie rzeczowych aktywów trwałych	Umorzenie - stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia w ciągu roku obrotowego			Ogółem zwiększenie umorzenia (14+15+16)	Zmniejszenie umorzenia	Umorzenie - stan na koniec roku obrotowego (13+17-18)	Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych		
		aktualizacja	amortyzacja za rok obrotowy	inne				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	-	
Pozostałe środki trwałe	25 581,71	-	10 990,44	-	10 990,44	-	36 572,15	30 855,08	84 454,07	
RAZEM	586 823,36	-	301 292,93	-	301 292,93	203 928,48	684 187,81	3 290 968,48	3 001 676,78	

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

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

4.2. 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.

Spółka ujęła w sprawozdaniu finansowym zidentyfikowane na dzień przejęcia 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
1	2	3
Wartość firmy - Adatex3Stawy Sp. z o.o.	2 521 522,18	-
RAZEM	2 521 522,18	-

*W roku 2023 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.

Spółka 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
Przeszacowanie do ujęcia w SSF:	12 979 300,00

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

Wycena do wartości godziwej na podstawie operatu w Skonsolidowany Sprawozdaniu Finansowym. Operat szacunkowy ustalający aktualną (tj. 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.

Ustalenie wartości firmy:

aktywa wg bilansu:	1 367 083,58
zobowiązania wg bilansu:	- 1 717 905,76
aktywa netto	- 350 822,18
Wartość godziwa przejętych aktywów:	15 500 822,18
skorygowane aktywa netto:	12 628 477,82
WARTOŚĆ FIRMY NA DZIEŃ OBJĘCIA KONTROLI	2 521 522,18

Wartość firmy jest obliczona jako różnica pomiędzy kwotą zapłaty za udziały, a wartością godziwą przejętych aktywów netto (poz. skorygowane aktywa netto)

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

Dane z bilansu spółki przejmowanej Adatex3Stawy na dzień 26.04.2023:

	Nazwa	Na 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	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	-
-	Aktywa razem	1 367 083,58
-	PASYWA	1 367 083,58
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	1 000 000,00

Skrócona informacja na temat przychodów, zysków i strat Adatex3Stawy Sp. z o.o.	za okres 01.01.2023 - 26.04.2023
Przychody netto ze sprzedaży	27 922,00
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
Zysk (strata) brutto (F+G-H)	-10 532,80
Podatek dochodowy	0,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00
Zysk (strata) netto (I - J - K)	-10 532,80

4.3. Kapitały

01.01.2023

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

Struktura akcjonariatu na 01.01.2023

Akcjonariusz	Akcje okaziciela na	% w kapitale	Liczba głosów	%w głosach
Porozumienie: p. Sylwia Kijak. p. Robert Kijak*	267 403 832	83,40%	267 403 832	83,40%
Adatex S.A. (akcje własne)	39 973 200	12,47%	39 973 200	12,47%
Pozostali	13 234 318	4,13%	13 234 318	4,13%
Razem	320 611 350	100,00%	320 611 350	100,00%

**Robert Kijak w porozumieniu z Sylwią Kijak (w tym Robert Kijak: 135.875.566 akcji stanowiących 42,38% udziału w kapitale zakładowym i uprawniających do 42,38% 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.*

2023

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

Struktura akcjonariatu na 31.12.2023

Akcyonariusz	Akcje na okaziciela	% w kapitale	Liczba głosów	% w głosach
Porozumienie: p. Sylwia Kijak. p. Robert Kijak*	267 610 609	83,47%	267 610 609	83,47%
Adatex S.A. (akcje własne)	39 973 200	12,47%	39 973 200	12,47%
Pozostali	13 027 541	4,06%	13 027 541	4,06%
Razem	320 611 350	100,00%	320 611 350	100,00%

*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.

2024

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

Struktura akcjonariatu na 31.12.2024

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%
Razem	320 611 350	100,00%	320 611 350	100,00%

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

4.4. Podział zysku

01.01.2023

Wyszczególnienie	Kwota	Objaśnienia
1	2	3
Zysk roku bieżącego :	5 854 249,28	Zysk ustalony zgodnie z przepisami MSSF
Jednostka planuje przeznaczyć zysk z roku bieżącego w kwocie:	2 139 258,85	Zysk wygenerowany przez Adatex S.A. zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, które w roku 2022 obowiązywały jednostkę
na pokrycie strat z lat ubiegłych		
Kwota zwiększająca stan zysku (straty) z lat ubiegłych	3 714 990,43	Różnica pomiędzy zyskiem ustalonym zgodnie z Ustawą o rachunkowości, a MSSF

2023

Wyszczególnienie	Kwota	Objaśnienia
1	2	3
Zysk roku bieżącego:	3 807 463,06	Zysk ustalony zgodnie z przepisami MSSF
Jednostka dominująca planuje pokryć stratę w kwocie:	- 539 996,31	Zysk wygenerowany przez Adatex S.A. zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, które w roku 2023 obowiązywały jednostkę
z zysków lat przyszłych		
Kwota zwiększająca stan zysku (straty) z lat ubiegłych	4 347 459,37	Różnica pomiędzy zyskiem ustalonym zgodnie z Ustawą o rachunkowości, a MSSF

2024

Wyszczególnienie	Kwota	Objaśnienia
1	2	3
Zysk roku bieżącego :	12 362 776,31	Zysk ustalony zgodnie z przepisami MSSF
Jednostka dominująca planuje przeznaczyć zysk z roku bieżącego w kwocie:	8 773 718,92	
- na pokrycie strat z lat ubiegłych		
- na wypłatę dywidendy	3 589 057,39	

4.5. Odroczony podatek dochodowy

01.01.2023

Wyszczególnienie	Rezerwy na odroczony podatek dochodowy		Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	
	odniesione na wynik finansowy	odniesione na kapitał (fundusz własny)	odniesione na wynik finansowy	odniesione na kapitał (fundusz własny)
1	2	3	4	5
1. Stan na początek roku obrotowego, w tym:	97 677,00	-	72 646,00	-
- z tytułu strat podatkowych				
2. Zwiększenia, w tym:	310 009,00	-	88 484,00	-
- z tytułu strat podatkowych				
3. Zmniejszenia, w tym:	97 677,00	-	72 646,00	-
- z tytułu strat podatkowych				
4. Stan na koniec roku obrotowego, w tym:	310 009,00	-	88 484,00	-
- z tytułu strat podatkowych				

2023

Wyszczególnienie	Rezerwy na odroczony podatek dochodowy		Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	
	odniesione na wynik finansowy	odniesione na kapitał (fundusz własny)	odniesione na wynik finansowy	odniesione na kapitał (fundusz własny)
1	2	3	4	5
1. Stan na początek roku obrotowego, w tym:	310 009,00	-	88 484,00	-
- z tytułu strat podatkowych				
2. Zwiększenia, w tym:	256 421,00	-	75 553,00	-
- z tytułu strat podatkowych				
3. Zmniejszenia, w tym:	310 009,00	-	88 484,00	-
- z tytułu strat podatkowych				
4. Stan na koniec roku obrotowego, w tym:	256 421,00	-	75 553,00	-
- z tytułu strat podatkowych				

2024

Wyszczególnienie	Rezerwy na odroczony podatek dochodowy		Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	
	odniesione na wynik finansowy	odniesione na kapitał (fundusz własny)	odniesione na wynik finansowy	odniesione na kapitał (fundusz własny)
1	2	3	4	5
1. Stan na początek roku obrotowego, w tym:	256 421,00	-	75 553,00	-
- z tytułu strat podatkowych				
2. Zwiększenia, w tym:	239 397,00	-	33 746,00	-
- z tytułu strat podatkowych				
3. Zmniejszenia, w tym:	256 421,00	-	75 553,00	-
- z tytułu strat podatkowych				
4. Stan na koniec roku obrotowego, w tym:	239 397,00	-	33 746,00	-
- z tytułu strat podatkowych				

4.6. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

01.01.2023

Wyszczególnienie	Zobowiązania		Okres wymagalności			
	BO	BZ	do 1 roku	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
1	2	3	4	5	6	7
1. Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	21 682 770,85	24 006 972,54	5 127 107,92	16 936 472,16	-	1 943 392,46
- kredyty i pożyczki	13 894 931,75	16 936 472,16		16 936 472,16		
- zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania*	3 905 785,44	1 943 392,46				1 943 392,46
- z tytułu dostawy i usług	3 882 053,66	5 127 107,92	5 127 107,92			
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	23 583 991,10	56 648 610,14	32 689 822,00	23 958 788,14	-	-
- kredyty i pożyczki	19 088 856,20	55 162 925,55	31 479 375,70	23 683 549,85		
- zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania*	368 551,66	209 596,81	180 063,22	29 533,59		
- z tytułu dostaw i usług	423 418,33	522 939,00	522 939,00			
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	2 785 292,23	118 810,61	118 810,61			
- z tytułu wynagrodzeń	119 411,68	65 403,06	65 403,06			
- inne**	798 461,00	568 935,11	323 230,41	245 704,70		
RAZEM	45 266 761,95	80 655 582,68	37 816 929,92	40 895 260,30	-	1 943 392,46

*W pozycji "zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania" wykazywane są kwoty leasingów na samochody osobowe kwota 209 596,81 zł, oraz zobowiązanie z tytułu prawa do użytkowania z tytułu umowy najmu zawartej z jednostką powiązaną w kwocie 194 392,46 zł.

**w kwocie "inne" największą wartość stanowią kaucje rezerwacyjne na poczet zakupu lokali mieszkalnych wpłacane przez nabywców - 568 114,70 zł.

2023

Wyszczególnienie	Zobowiązania		Okres wymagalności			
	BO	BZ	do 1 roku	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
1	2	3	4	5	6	7
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	24 006 972,54	41 800 015,84	6 427 890,88	33 620 246,82	-	1 751 878,14
- kredyty i pożyczki	16 936 472,16	21 561 145,53		21 561 145,53		
- zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania*	1 943 392,46	1 751 878,14				1 751 878,14
- z tytułu dostaw i usług	5 127 107,92	6 427 890,88	6 427 890,88			
- inne**	-	12 059 101,29		12 059 101,29		
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	56 648 610,14	53 387 917,15	31 002 048,60	22 385 868,55	-	-
- kredyty i pożyczki	55 162 925,55	51 206 485,25	28 820 616,70	22 385 868,55		
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-				
- zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania*	209 596,81	17 489,73	17 489,73			
- z tytułu dostaw i usług	522 939,00	419 258,62	419 258,62			
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	118 810,61	849 419,57	849 419,57			
- z tytułu wynagrodzeń	65 403,06	112 613,55	112 613,55			
- inne**	568 935,11	782 650,43	782 650,43	-		
RAZEM	80 655 582,68	95 187 932,99	37 429 939,48	56 006 115,37	-	1 751 878,14

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

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

Analiza zobowiązań wg dat zapadalności

Według stanu na 31.12.2023	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		52 619,01	3 000 000,00		69 715 011,77		72 767 630,78
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	4 358 844,18	108 000,00			2 377 890,00	2 415,32	6 847 149,50
Pozostałe zobowiązania	890 930,27	73 255,63		17 489,73	14 591 477,08		15 573 152,71
RAZEM	5 249 774,45	233 874,64	3 000 000,00	17 489,73	86 684 378,85	2 415,32	95 187 932,99

2024

Wyszczególnienie	Zobowiązania		Okres wymagalności			
	BO	BZ	do 1 roku	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
1	2	3	4	5	6	7
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	41 800 015,84	11 201 157,85	1 855 087,68	9 346 070,17	-	-
- kredyty i pożyczki	21 561 145,53	7 787 469,98	0,00	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 dostawy i usług	6 427 890,88	1 855 087,68	1 855 087,68			
- inne	12 059 101,29	0,00		-		
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	53 387 917,15	92 580 805,35	18 199 678,70	75 939 726,84	-	-
- 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	0,00	19 091 178,62	111 452,05	18 979 726,57		
- zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania	17 489,73	0,00				
- 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**	782 650,43	11 204 304,14	445 511,26	10 758 792,88		
RAZEM	95 187 932,99	103 781 963,20	20 054 766,38	83 727 196,82	-	-

*W pozycji "zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania" wykazywane jest kwota zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania z tytułu umowy najmu zawartej z jednostką powiązaną.

**Pozycje „inne” zobowiązania wobec pozostałych jednostek do roku - stanowią kaucje rezerwacyjne na poczet zakupu lokali mieszkalnych wpłacane przez nabywców. W pozycji powyżej roku do 3 lat znajduje się zobowiązanie z tyt. zakupu udziałów.

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
RAZEM	10 493 688,07	1 484 863,97	-	7 584 750,64	84 155 614,62	63 045,97	103 781 963,27

4.7. Czynne rozliczenia międzyokresowe

01.01.2023

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego (2+3-4)
1	2	3	4	5
1. Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	47 273,91	291 880,85	267 195,78	71 958,98
- ubezpieczenia	44 480,69	103 307,99	103 195,50	44 593,18
- podatek od nieruchomości	-	143 641,00	143 641,00	-
- abonament, domeny	1 229,70	-	1 229,70	-
- usługi, giełda KNF, maklerskie	20,00	8 000,00	8 020,00	-
- reklama	-	4 000,00	1 333,32	2 666,68
- Gofin prenumerata	1 543,52	1 748,01	1 543,52	1 748,01
- rozliczenia kosztów PGNiG	-	1 376,06	-	1 376,06
- wieczyste użytkowanie	-	8 232,74	8 232,74	-
- VAT od ulgi na złe długi	-	21 575,05	-	21 575,05

2023

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego (2+3-4)
1	2	3	4	5
1. Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	71 958,98	240 384,02	264 590,30	47 752,70
- ubezpieczenia	44 593,18	67 157,30	74 610,61	37 139,87
- podatek od nieruchomości	-	144 857,00	144 857,00	-
- abonament, domeny	-	6 787,53	227,49	6 560,04
- usługi, giełda KNF, maklerskie	-	8 000,00	8 000,00	-
- wieczyste użytkowanie	-	8 196,08	8 196,08	-
- reklama	2 666,68	4 000,00	4 000,00	2 666,68
- Gofin prenumerata	1 748,01	1 386,11	1 748,01	1 386,11
- rozliczenia kosztów PGNiG	1 376,06	-	1 376,06	-
- VAT od ulgi na złe długi	21 575,05	-	21 575,05	-

2024

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego (2+3-4)
1	2	3	4	5
1. Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	47 752,70	360 414,76	351 835,76	56 331,70
- 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	-

4.8. Rozliczenia międzyokresowe przychodów

01.01.2023

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:	45 082 833,99	41 295 761,23	69 572 079,65	16 806 515,57
- zaliczki na poczet przyszłych dostaw (mieszkania)	45 082 833,99	41 282 420,80	69 572 079,65	16 793 175,14
Pozostałe	-	13 340,43	-	13 340,43
Razem:	45 082 833,99	41 295 761,23	69 572 079,65	16 806 515,57

2023

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:	16 806 515,57	55 664 670,23	45 063 673,39	27 407 512,41
- zaliczki na poczet przyszłych dostaw (mieszkania)	16 793 175,14	55 664 670,23	45 063 673,39	27 394 171,98
Pozostałe	13 340,43	-	-	13 340,43
Razem:	16 806 515,57	55 664 670,23	45 063 673,39	27 407 512,41

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:	27 407 512,41	95 042 419,57	93 504 989,88	28 944 942,10
- 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
Razem:	27 407 512,41	95 042 419,57	93 504 989,88	28 944 942,10

4.9. Komentarz do pozycji rachunku przepływów pieniężnych

2023

Wyszczególnienie	Kwota
1	2
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe	13 365,12
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych	-
konta o ograniczonej możliwości dysponowania - ZFŚS	-
kwota niezrealizowanych różnic kursowych	-

2024

Wyszczególnienie	Kwota
1	2
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe	5 717,74
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	-

4.10. Struktura środków pieniężnych przyjęta do rachunku przepływów pieniężnych

2024

Rodzaj środków pieniężnych	Rok poprzedni	Rok bieżący	Zmiana stanu środków pieniężnych	Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania
1	2	3	4	5
Środki pieniężne w kasie	241 279,47	512 983,07	271 703,60	-
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	816 125,45	9 694 774,40	8 878 648,95	-
Razem środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 057 404,92	10 207 757,47	9 150 352,55	-

4.11. Wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów jednostki dominującej

2023

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia brutto wypłacone w bieżącym roku obrotowym		Wynagrodzenia należne na dzień bilansowy
	obciążające koszty	obciążające zysk	
1	2	3	4
Organ zarządzający	45 112,08	-	3 759,34
Organ nadzorujący	187 878,42	-	9 055,97
Organ administrujący	-	-	-
RAZEM	232 990,50	-	12 815,31

2024

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia brutto wypłacone w bieżącym roku obrotowym		Wynagrodzenia należne na dzień bilansowy
	obciążające koszty	obciążające zysk	
1	2	3	4
Organ zarządzający	45 112,08	-	3 759,34
Organ nadzorujący	108 671,64	-	9 004,61
Organ administrujący	-	-	-
RAZEM	153 783,72	-	12 763,95

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

2023

Wyszczególnienie	01.01.2023 - 31.12.2023		
	łącznie	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto	4 761 892,11		4 761 892,11
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych, a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	-		-
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	86,07		86,07
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	-		-
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych, a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	5 686 960,10		5 686 960,10
- Wpłaty na PFRON	-		-
- Odsetki za zwłokę z tytułu nieterminowych wpłat do budżetu	14 790,70		14 790,70
- amortyzacja środków trwałych od tej części ich wartości, która odpowiada poniesionym wydatkom zwróconym w jakiegokolwiek formie	68 149,51		68 149,51
- amortyzacja wartości firmy NKUP	5 400 677,47		5 400 677,47
- pozostałe koszty NKUP	203 342,42		203 342,42
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	-		-
- składki ZUS w części finansowanej przez pracodawcę	-		-
- naliczone, lecz niezapłacone odsetki od zobowiązań	-		-
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	1 690 041,10		1 690 041,10
- składki ZUS w części finansowanej przez pracodawcę	46 719,28		46 719,28
- zapłacone odsetki od zobowiązań naliczone w latach ubiegłych	1 384 933,06		1 384 933,06
- nieodpłatne świadczenie-odsetki od pożyczki nieoprocentowanej	101 835,62		101 835,62
- część kapitałowa leasingu operacyjnego traktowanego w księgach jako finansowy	156 553,14		156 553,14
H. Strata z lat ubiegłych	18 457,33		18 457,33
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania	19 100,00		19 100,00
J. Inne zmiany podstawy opodatkowania w związku z MSSF	4 488 358,37		4 488 358,37
K. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	4 232 808,00		4 232 808,00
L. Podatek dochodowy 19 %	804 234,00		804 234,00
Efektywna stopa podatkowa	16,89%		

2024

Wyszczególnienie	01.01.2024 - 31.12.2024		
	łącznie	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto	14 677 667,31		14 677 667,31
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych, a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	1 750 385,79		1 750 385,79
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	1 682 755,33		1 682 755,33
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	-		-
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych, a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	147 516,13		147 516,13
- Wpłaty na PFRON	-		-
- Odsetki za zwłokę z tytułu nieterminowych wpłat do budżetu	21 372,47		21 372,47
- amortyzacja środków trwałych od tej części ich wartości, która odpowiada poniesionym wydatkom zwróconym w jakiegokolwiek formie	13 726,81		13 726,81
- amortyzacja wartości firmy NKUP	-		-
- pozostałe koszty NKUP	112 416,85		112 416,85
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	1 237 142,61		1 237 142,61
- składki ZUS w części finansowanej przez pracodawcę	-		-
- naliczone, lecz niezapłacone odsetki od zobowiązań	1 237 142,61		1 237 142,61
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	1 000 807,62		1 000 807,62
- zapłacone odsetki od zobowiązań naliczone w latach ubiegłych	-		-
- nieodpłatne świadczenie-odsetki od pożyczki nieoprocentowanej	-		-
- część kapitałowa leasingu operacyjnego traktowanego w księgach jako finansowy	16 807,62		16 807,62
- koszty emisji obligacji	984 000,00		984 000,00
H. Strata z lat ubiegłych	-		-
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania	-		-
K. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	11 628 376,00		11 628 376,00
L. Podatek dochodowy 19 %	2 290 108,00		2 290 108,00
Efektywna stopa podatkowa	15,60%		

4.13. Przeciętne zatrudnienie w podziale na grupy zawodowe

2023

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie
1	2
Pracownicy umysłowi	13,50
Pracownicy na stanowiskach roboczych	1,00
Pracownicy zatrudnieni poza granicami kraju	0,00
Uczniowie	0,00
Osoby przebywające na urloпах bezpłatnych i wychowawczych	0,00
RAZEM	14,50

2024

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie
1	2
Pracownicy umysłowi	15,02
Pracownicy na stanowiskach roboczych	1,00
Pracownicy zatrudnieni poza granicami kraju	0,00
Uczniowie	0,00
Osoby przebywające na urloпах bezpłatnych i wychowawczych	0,00
RAZEM	16,02

4.14. Wynagrodzenia firmy audytorskiej, wypłacone lub należne za rok obrotowy

2023

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia ogółem	W tym	
		wypłacone	należne
1	2	3	4
Badanie ustawowe w rozumieniu art.2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach	11 000,00	-	11 000,00
Badanie historycznych informacji finansowych zgodnych z MSR za okres 2021-2023	140 000,00		140 000,00
Usługi doradztwa podatkowego			
Pozostałe usługi			
RAZEM	151 000,00	-	151 000,00

2024

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia ogółem	W tym	
		wypłacone	należne
1	2	3	4
Badanie ustawowe w rozumieniu art.2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach	50 000,00	-	50 000,00
Usługi doradztwa podatkowego			
Pozostałe usługi			
RAZEM	50 000,00	-	50 000,00

Ww. wynagrodzenia firm audytorskich zostały wypłacone.

Badanie ustawowe w rozumieniu art.2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach za lata 2021-2023 zostały przeprowadzone przez FEHU GLOBAL AUDYT Sp. z o.o. wpisane na listę firm audytorskich prowadzoną przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego pod numerem 4102.

Badanie historycznych informacji finansowych zgodnych z MSR za okres 2021-2023 zostało przeprowadzone przez UHY ECA Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3886.

4.15. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

2023

Przychody netto ze sprzedaży	za bieżący rok obrotowy	Wynik ze sprzedaży
1	3	8
1. Lokale mieszkalne wraz z przynależnościami	60 064 509,63	7 249 733,40
Razem	60 064 509,63	7 249 733,40

2024

Przychody netto ze sprzedaży	za bieżący rok obrotowy	Wynik ze sprzedaży
1	3	8
1. Lokale mieszkalne wraz z przynależnościami	74 491 833,58	13 397 844,43
Razem	74 491 833,58	13 397 844,43

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.

4.16. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe, w tym nakłady na ochronę środowiska

2023

Wyszczególnienie	Nakłady poniesione w roku obrotowym (bieżącym)	Nakłady planowane na rok następny
1	2	3
1. Wartości niematerialne i prawne	-	-
2. Środki trwałe przyjęte do użytkowania, w tym:	88 646,35	100 000,00
– na ochronę środowiska	-	-
3. Środki trwałe w budowie, w tym:	-	-
– na ochronę środowiska	-	-
4. Inwestycje w nieruchomości i prawa przyjęte do użytkowania	-	-

2024

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

4.17. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi

2023

Nazwa jednostki powiązanej	Charakter operacji (opis)	Należności	Zobowiązania	Przepływy	Przychody	Koszty
1	2	3	4	5	6	7
Badimex Sp.z o.o. - powiązanie osobowe	należności handlowe - przychody, aktywa			896 079,42	220 000,00	
	zobowiązania - zakup usług budowlanych, najem lokalu		5 077 890,88	57 914 719,56		59 477 954,00
	pożyczka wraz z odsetkami		21 561 819,01	6 747 019,44		1 564 200,45
akcjonariusze - Robert i Sylwia Kijak - powiązanie osobowe	należności - zakup nieruchomości			848 837,00		
akcjonariusze - Robert i Sylwia Kijak - powiązanie osobowe	zobowiązania - najem lokalu			49 500,00		49 500,00
członkowie Rady Nadzorczej - powiązania osobowe	należności - zakup nieruchomości	899 938,60		2 098 921,91	2 459 539,83	

2024

Nazwa jednostki powiązanej	Charakter operacji (opis)	Należności	Zobowiązania	Przepływy	Przychody	Koszty
1	2	3	4	5	6	7
Badimex Sp.z o.o. - powiązanie osobowe	należności handlowe - 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 - powiązanie osobowe	należności - zakup nieruchomości	-	-	1 948 000,00	357 748,15	
akcjonariusze - Robert i Sylwia Kijak - powiązanie osobowe	zobowiązania - najem lokalu	-	-	54 000,00	-	54 000,00
akcjonariusze - Robert i Sylwia Kijak - powiązanie osobowe	zakup akcji własnych	-	-	704 000,00	-	
członkowie Rady Nadzorczej - powiązania osobowe	należności - zakup nieruchomości	91,90	-	1 262 558,00	638 599,91	-
członkowie Rady Nadzorczej - powiązania osobowe	sprzedaż akcji własnych	466 000,00	-	6 073 712,00	-	-

4.18. Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności

01.01.2023

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 + 10)	(3 + 5 + 7 + 9 + 11)
1. Należności od podmiotów powiązanych	1 371 237,00	666 544,39	-	-	-	-	-	-	1 371 237,00	666 544,39
- z tytułu dostaw i usług	1 371 237,00	666 544,39	-		-		-		1 371 237,00	666 544,39
2. Należności od pozostałych jednostek	759 614,26	867 433,17	23 217 587,64	1 162 082,54	-	-	-	-	23 977 201,90	2 029 515,71
- z tytułu dostaw i usług	434 878,72	109 679,19	-		-		-		434 878,72	109 679,19
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	324 735,54	624 447,98	-		-		-		324 735,54	624 447,98
- pozostałe należności*	-	133 306,00	23 217 587,64	1 162 082,54	-		-		23 217 587,64	1 295 388,54
3. Należności od jednostek zaangażowanych w kapitale	4 191,00	-	-	-	-	-	-	-	4 191,00	-
- z tytułu dostaw i usług	4 191,00	-							4 191,00	-
RAZEM	2 130 851,26	1 533 977,56	23 217 587,64	1 162 082,54	-	-	-	-	25 352 629,90	2 696 060,10

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

2023

Wyszczególnienie	Okres wymagalności								Razem	
	do 1 roku		powyżej 1 roku do 3 lat		powyżej 3 lat do 5 lat		powyżej 5 lat			
	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	(2+4+6+8)	(3+5+7+9)
1. Należności od jednostek powiązanych	666 544,39	777 958,02	-	-	-	-	-	-	666 544,39	777 958,02
- z tytułu dostaw i usług	666 544,39	777 958,02	-	-	-	-	-	-	666 544,39	777 958,02
- inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Należności od pozostałych jednostek	867 433,17	302 864,06	1 162 082,54	694 972,84	-	-	-	-	2 029 515,71	997 836,90
- z tytułu dostaw i usług	109 679,19	66 446,03	-	-	-	-	-	-	109 679,19	66 446,03
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	624 447,98	234 124,30	-	-	-	-	-	-	624 447,98	234 124,30
- pozostałe należności	133 306,00	2 293,73	1 162 082,54	694 972,84	-	-	-	-	1 295 388,54	697 266,57
RAZEM	1 533 977,56	1 080 822,08	1 162 082,54	694 972,84	-	-	-	-	2 696 060,10	1 775 794,92

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

Analiza przeterminowanych należności handlowych wg dat zapadalności na podstawie niezdyskontowanych wartości

Stan na 31.12.2023	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	66 446,03 zł		2 293,73 zł		167 481,96 zł	236 221,72 zł
Według stanu na 31.12.2023 (brutto)						- zł
Odpisy aktualizujące wartości należność (wartość ujemna)						- zł
Szacowane straty kredytowe wg MSSF	- 126 980,58 zł					- 126 980,58 zł
Razem	- 60 534,55 zł	- zł	2 293,73 zł	- zł	167 481,96 zł	109 241,14 zł

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

Stan na 31.12.2023	do 1 miesiąca	powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy	powyżej 1 roku	Razem
	1	2	3	4	5	(1+2+3+4+5)
Ryzyko wystąpienia niewykonania zobowiązania						- zł
Według stanu na 31.12.2023 (brutto)	1 139 062,90 zł		408 920,88 zł		118 570,00 zł	1 666 553,78 zł
Odpisy aktualizujące wartości należność (wartość ujemna)						- zł
Szacowane straty kredytowe wg MSSF						
Razem	1 139 062,90 zł	- zł	408 920,88 zł	- zł	118 570,00 zł	1 666 553,78 zł

2024

Wyszczególnienie	Okres wymagalności								Razem	
	do 1 roku		powyżej 1 roku do 3 lat		powyżej 3 lat do 5 lat		powyżej 5 lat			
	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	(2+4+6+8)	(3+5+7+9)
1. Należności od jednostek powiązanych	777 958,02	520 383,33	-	-	-	-	-	-	777 958,02	520 383,33
- z tytułu dostaw i usług	777 958,02	54 383,33	-		-		-		777 958,02	54 383,33
- inne	-	466 000,00	-		-		-		-	466 000,00
2. Należności od pozostałych jednostek	997 836,90	3 156 133,19	-	299 810,35	-	-	-	-	997 836,90	3 455 943,54
- z tytułu dostaw i usług	66 446,03	1 865 281,68	-	-	-		-		66 446,03	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
RAZEM	1 775 794,92	3 676 516,52	694 972,84	299 810,35	-	-	-	-	1 775 794,92	3 976 326,87

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

Analiza przeterminowanych należności handlowych wg dat zapadalności na podstawie niezdyskontowanych wartości

Stan na 31.12.2024	do 1 miesiąca	powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy	powyżej 1 roku	Razem
	1	2	3	4	5	(1+2+3+4+5)
Ryzyko wystąpienia niewykonania zobowiązania						- zł
Według stanu na 31.12.2024 (brutto)			128 000,00 zł		155 998,74 zł	283 998,74 zł
Odpisy aktualizujące wartości należność (wartość ujemna)			- 128 000,00 zł			-128 000,00 zł
Szacowane straty kredytowe wg MSSF	- zł				- 123 030,39 zł	-123 030,39 zł
Razem	- zł	- zł	- zł	- zł	32 968,35 zł	32 968,35 zł

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

Stan na 31.12.2024	do 1 miesiąca	powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy	powyżej 1 roku	Razem
	1	2	3	4	5	(1+2+3+4+5)
Ryzyko wystąpienia niewykonania zobowiązania						- zł
Według stanu na 31.12.2024 (brutto)	2 878 045,88 zł	243 137,64 zł	356 175,00 zł	466 000,00 zł		3 943 358,52 zł
Odpisy aktualizujące wartości należności (wartość ujemna)						- zł
Szacowane straty kredytowe wg MSSF						
Razem	2 878 045,88 zł	243 137,64 zł	356 175,00 zł	466 000,00 zł	- zł	3 943 358,52 zł

4.19. Odpisy aktualizujące rozrachunki

01.01.2023

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego (2+3-4)
1	2	3	4	5
Stan odpisów akt. rozrachunki, w tym:	211 381,69	9 830,92	-	221 212,61
Odpisy na należności (na oczekiwane straty kredytowe - ECL)	211 381,69	9 830,92	-	221 212,61
Odpisy na roszczenia sporne	-	-	-	-
Odpisy na pozostałe należności	-	-	-	-
Odpisy na udzielone pożyczki	-	-	-	-

2023

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego (2+3-4)
1	2	3	4	5
Stan odpisów akt. rozrachunki, w tym:	221 212,61	-	60 910,61	160 302,00
Odpisy na należności (na oczekiwane straty kredytowe - ECL)	221 212,61	-	60 910,61	160 302,00
Odpisy na roszczenia sporne	-	-	-	-
Odpisy na pozostałe należności	-	-	-	-
Odpisy na udzielone pożyczki	-	-	-	-

2024

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

4.20. Zapasy

01.01.2023

Wyszczególnienie	Wartość zapasów na 31.12.2022
1	2
Grunty przeznaczone pod zabudowę	8 763 912,90
Budowy w toku	98 593 785,23
Lokale i przynależności przeznaczone do sprzedaży	28 518 468,58
Zaliczki na dostawy i usługi	7 810 960,33
Zapasy ogółem, według ceny nabycia (kosztu wytworzenia)	143 687 127,04

2023

Wyszczególnienie	Wartość zapasów na 31.12.2023
1	2
Grunty przeznaczone pod zabudowę	17 455 660,00
Budowy w toku	132 720 739,32
Lokale i przynależności przeznaczone do sprzedaży	19 959 499,13
Zaliczki na dostawy i usługi	735 000,00
Zapasy ogółem, według ceny nabycia (kosztu wytworzenia)	170 870 898,45

2024

Wyszczególnienie	Wartość zapasów na 31.12.2024
1	2
Grunty przeznaczone pod zabudowę	19 218 567,15
Budowy w toku	117 280 333,15
Lokale i przynależności przeznaczone do sprzedaży	48 831 660,93
Zaliczki na dostawy i usługi	3 422 500,00
Zapasy ogółem, według ceny nabycia (kosztu wytworzenia)	188 753 061,23

W latach 2023-2024 w jednostce nie wystąpiły odpisy aktualizujące wartość zapasów, w konsekwencji nie wystąpiły ruchy związane z odpisami aktualizującymi wartość zapasów.

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 oraz zaliczka na zakup gruntu pod nową inwestycję

W latach 2021-2022 nie przeklasyfikowano do zapasów żadnych nieruchomości inwestycyjnych.

W roku 2023 przeklasyfikowano do zapasów nieruchomości inwestycyjne o wartości 1 329 200 PLN.

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:

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w zapasach - Budowy w toku	
rok 2023	5 141 457,16 zł
rok 2024	3 642 071,46 zł

4.21. Akcje własne

01.01.2023

Wyszczególnienie	Liczba akcji	Wartość nominalna akcji	Wartość księgowa akcji	Równowartość nabytych lub sprzedanych odpłatnie akcji	Część kapitału podstawowego, którą akcje reprezentują
1	2	3	4	5	6
Akcje na początek okresu	12 973 200,00	1 297 320,00	11 913 200,00		
Zwiększenia (z tytułu):	27 000 000,00	2 700 000,00	21 600 000,00		
-nabycie akcji	27 000 000,00	2 700 000,00	21 600 000,00		
Zmniejszenia (z tytułu):	-	-	-		
-umorzenie					
-sprzedaż					
Akcje na koniec okresu	39 973 200,00	3 997 320,00	33 513 200,00		

2023

Wyszczególnienie	Liczba akcji	Wartość nominalna akcji	Wartość księgowa akcji	Równowartość nabytych lub sprzedanych odpłatnie akcji	Część kapitału podstawowego, którą akcje reprezentują
1	2	3	4	5	6
Akcje na początek okresu	39 973 200,00	3 997 320,00	33 513 200,00		
Zwiększenia (z tytułu):	-	-	-		
-nabycie akcji w celu zapobieżenia bezpośrednio zagrażającej spółce poważnej szkodzi					
Zmniejszenia (z tytułu):	-	-	-		
-umorzenie					
-sprzedaż					
Akcje na koniec okresu	39 973 200,00	3 997 320,00	33 513 200,00		

2024

Wyszczególnienie	Liczba akcji	Wartość nominalna akcji	Wartość księgowa akcji	Równowartość nabytych lub sprzedanych odpłatnie akcji	Część kapitału podstawowego, którą akcje reprezentują
1	2	3	4	5	6
Akcje na początek okresu	39 973 200,00	3 997 320,00	33 513 200,00		
Zwiększenia (z tytułu):	-	-	-		
-nabycie akcji w celu zapobieżenia bezpośrednio zagrażającej spółce poważnej szkodzi					
Zmniejszenia (z tytułu):	39 973 200,00	3 997 320,00	33 513 200,00		
-umorzenie					
-sprzedaż	39 973 200,00	3 997 320,00	33 513 200,00		
Akcje na koniec okresu	-	-	-		

4.22. Rezerwy na koszty i zobowiązania

01.01.2023

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia			Stan na koniec roku obrotowego (2 + 3 - 6)
			wykorzystanie (rozliczone z zobowiązaniami)	rozwiązanie (uznanie rezerwy za zbędną)	razem (4 + 5)	
1	2	3	4	5	6	7
1. Rezerwy długoterminowe	106 935,62	212 480,58	-	-	-	319 416,20
- na świadczenia pracownicze - rezerwa emerytalna	9 259,62	147,58			-	9 407,20
- na udzielone gwarancje i poręczenia	-				-	-
- na pewne lub prawdopodobne straty z operacji w toku	-				-	-
- na pozostałe koszty	-				-	-
- na podatek dochodowy	97 676,00	212 333,00			-	310 009,00
2. Rezerwy krótkoterminowe	64 198,01	-	19 041,63	-	19 041,63	45 156,38
- na świadczenia pracownicze - rezerwa urlopową	64 198,01		19 041,63		19 041,63	45 156,38
- na udzielone gwarancje i poręczenia	-				-	-
- na pewne lub prawdopodobne straty z operacji w toku	-				-	-
- na pozostałe koszty	-				-	-
RAZEM	171 133,63	212 480,58	19 041,63	-	19 041,63	364 572,58

2023

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia			Stan na koniec roku obrotowego (2 + 3 - 6)
			wykorzystanie (rozliczone z zobowiązaniami)	rozwiązanie (uznanie rezerwy za zbędną)	razem (4+5)	
1	2	3	4	5	6	7
1. Rezerwy długoterminowe	319 416,20	18 831,90	57 316,00	-	57 316,00	280 932,10
- na świadczenia pracownicze - rezerwa emerytalna	9 407,20	15 103,90			-	24 511,10
- na udzielone gwarancje i poręczenia	-				-	-
- na pewne lub prawdopodobne straty z operacji w toku	-				-	-
- na pozostałe koszty	-				-	-
- na podatek dochodowy	310 009,00	3 728,00	57 316,00		57 316,00	256 421,00
2. Rezerwy krótkoterminowe	45 156,38	-	598,67	-	598,67	44 557,71
- na świadczenia pracownicze - rezerwa urlopową	45 156,38		598,67		598,67	44 557,71
- na udzielone gwarancje i poręczenia	-				-	-
- na pewne lub prawdopodobne straty z operacji w toku	-				-	-
- na pozostałe koszty	-				-	-
RAZEM	364 572,58	18 831,90	57 914,67	-	57 914,67	325 489,81

2024

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

4.23. Wyszczególnienie przychodów i kosztów operacyjnych oraz finansowych

2023

Wyszczególnienie	Kwota kosztu/przychodu
1	2
Pozostałe przychody operacyjne:	1 099 678,54
Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych - sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych	259 634,14
Inne przychody operacyjne w tym:	840 044,40
- odszkodowanie z tyt. pożaru budynku	675 479,60
Pozostałe koszty operacyjne:	507 826,56
Inne koszty operacyjne w tym z tyt. odszkodowań i porozumień	380 835,33
Koszty refaktur mediów dla klientów	107 891,23
Darowizny	19 100,00
Przychody finansowe:	158 465,66
Odsetki w tym:	94 046,25
- dyskonto zobowiązań długoterminowych	90 898,71
Odpisy na oczekiwane straty kredytowe	60 910,61
Inne przychody z tyt. operacji finansowych	3 508,80
Koszty finansowe:	3 277 510,98
Odsetki	3 035 808,93
- od kredytów i pożyczek	1 835 635,23
- budżetowe	16 638,58
- od zobowiązań	111 396,65
- od leasingów	7 411,38
- dyskonto umowa najmu	26 681,68
- dyskonto zobowiązań długoterminowych	1 038 045,41
Opłaty i prowizje od kredytów i pożyczek	241 702,05

2024

Wyszczególnienie	Kwota kosztu/przychodu
1	2
Pozostałe przychody operacyjne:	2 555 994,02
Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych - sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych	25 207,32
Inne przychody operacyjne w tym:	2 530 786,70
- <i>opłata licencyjna</i>	<i>1 750 172,79</i>
Pozostałe koszty operacyjne:	613 990,23
Koszty refaktur mediów dla klientów	286 890,05
Inne koszty operacyjne w tym z tyt. odszkodowań i porozumień	327 100,18
Przychody finansowe:	1 066 379,58
Odsetki w tym:	1 066 379,58
- <i>dyskonto zobowiązań długoterminowych</i>	<i>1 027 520,18</i>
- <i>odpisy aktualizujące wartość należności</i>	<i>37 271,61</i>
- odsetki od depozytu	1 587,79
Koszty finansowe:	1 728 560,49
Odsetki, w tym:	1 701 157,79
- od kredytów i pożyczek	1 487 537,24
- budżetowe	21 372,47
- od zobowiązań	49 983,74
- od leasingów	5 894,24
- <i>dyskonto umowa najmu</i>	<i>24 918,05</i>
- <i>dyskonto- odsetki obligacje</i>	<i>111 452,05</i>
Koszty emisji obligacji	27 333,33
Inne koszty finansowe	69,37

4.24. Porównanie wartości bilansowych poszczególnych instrumentów finansowych

01.01.2023

Wyszczególnienie	01.01.2023	Hierarchia wartości godziwej		
	Wartość bilansowa	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
1	2	3	4	5
Należności długoterminowe	-			
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	329 958,38		329 958,38	
Zobowiązania z tytułu kredytów	72 099 397,71		72 099 397,71	
Udziały w jednostkach zależnych	-			

2023

Wyszczególnienie	31.12.2023	Hierarchia wartości godziwej		
	Wartość bilansowa	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
1	2	3	4	5
Należności długoterminowe	-			
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 057 404,92		1 057 404,92	
Zobowiązania z tytułu kredytów	72 767 630,78		72 767 630,78	
Udziały w jednostkach zależnych	-		-	

2024

Wyszczególnienie	31.12.2024	Hierarchia wartości godziwej		
	Wartość bilansowa	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
1	2	3	4	5
Należności długoterminowe	-			
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	10 207 757,47		10 207 757,47	
Zobowiązania z tytułu kredytów	59 521 503,49		59 521 503,49	
Obligacje	19 091 178,62		19 091 178,62	
Udziały w jednostkach zależnych	-		-	

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

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

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

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



4.25. Obligacje

2024

Emitent	Termin zapadalności	Waluta	Stopa procentowa	Liczba oferowanych Obligacji	Łączna wartość nominalna serii	Częstotliwość płatności odsetek	Zobowiązanie na 31-12-2024
1	2	3	4	5	6	7	8
ADATEX S.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 zł

4.26. Zysk przypadający na jedną akcję

2023

Wyszczególnienie	01.01-31.12.2023
Zysk przypadający na jedną akcję w zł i gr	0,12
dotyczy działalności kontynuowanej	0,12
Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję w zł i gr	0,12
dotyczy działalności kontynuowanej	0,12

2024

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

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.

4.27. Zmiana stanu produktów

Zmiana stanu produktów zgodnie ze Sprawozdaniem z całkowitych dochodów

Wyszczególnienie	rok zakończony 31.12.2024	rok zakończony 31.12.2023
Zmiana stanu produktów	18 608 085,72	25 171 234,62

Zmiana stanu produktów na poszczególnych pozycjach zapasów

Wyszczególnienie	rok zakończony 31.12.2024	rok zakończony 31.12.2023
Wyroby gotowe	- 21 087 719,18	- 8 558 969,45
Roboty w toku	39 687 225,90	33 731 459,24
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	8 579,00	- 1 255,17
Zmiana stanu produktów łącznie	18 608 085,72	25 171 234,62

4.28. Usługi obce

Wyszczególnienie	Kwota za rok 2024	Kwota za rok 2023
1	2	3
Usługi obce łącznie	71 339 426,26	68 668 196,27
Usługi bankowe	1 150 954,16	709 065,76
Usługi telekomunikacyjne	23 375,83	19 490,85
Usługi prawne	252 157,60	131 497,90
Usługi leasingowe	3 972,25	13 465,77
Usługi pocztowe	2 715,13	3 460,94
Usługi czynszowe	421 460,69	138 132,76
Usługi maklerskie, KNF	176 890,06	26 502,89
Koszty przygotowawcze	79 651,56	250 873,12
Koszty ogólne budowy	64 035 408,36	60 718 658,00
Koszty zakończonych prac budowlanych	8 795,00	50 852,75
Pozostałe usługi	1 431 076,27	1 464 738,37
Odsetki od kredytów związanych z budowami	3 752 969,35	5 141 457,16

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

4.29. Różnice zysku netto w związku z zastosowaniem MSSF po raz pierwszy oraz korekty błędów z lat ubiegłych ujęte w Sprawozdaniu finansowym

2023

Wyszczególnienie	Kwota
1	2
Zysk (strata) netto zgodnie z Ustawą o rachunkowości	- 539 996,31
Zmiany wynikające ze zmiany polityk rachunkowości w związku z zastosowaniem MSSF	- 5 536 406,11
Eliminacja amortyzacji wartości firmy	- 5 400 677,47
Dyskonto dotyczące zobowiązań długoterminowych	- 90 898,71
Odpis na oczekiwane straty kredytowe - należności	- 60 910,61
Dyskonto dotyczące zobowiązań z tytułu prawa do aktywa - wyksięgowanie	26 681,68
Odroczony podatek dochodowy (prawo do użytkowania)	- 10 601,00
Zmiany wynikające z błędów z lat ubiegłych:	1 188 946,74
Rezerwy urlopowe	- 15 103,90
Inne całkowite dochody (rezerwa emerytalna)	14 505,23
Dyskonto dotyczące kredytów długoterminowych	1 038 045,41
Błędne ujęcie wartości firmy	151 500,00
Zysk (strata) netto zgodnie z MSSF	3 807 463,06

Różnice w zysku netto wynikające ze zmiany zasad rachunkowości dotyczą przede wszystkim eliminacji kosztów amortyzacji wartości firmy.

W roku 2022 nastąpiło połączenie jednostek pod wspólną kontrolą, które zgodnie z poprzednimi zasadami rachunkowości zostało rozliczone metodą nabycia. W wyniku rozliczenia połączenia powstała wartość firmy, która podlegała amortyzacji. W związku z przekształceniem na MSSF jednostka ponownie rozliczyła połączenie jednostek. Zmianie uległa metoda rozliczenia połączenia. W związku z faktem, iż MSSF nie regulują rozliczenia połączeń będących pod wspólną kontrolą Spółka zdecydowała się na wykorzystanie metody łączenia udziałów. W związku z czym rozliczenie połączenia ujęto bezpośrednio w kapitałach.

Pozostałe różnice w zysku netto dotyczą ujęcia odpisu na oczekiwane straty kredytowe zgodnie z MSSF9 oraz ujęcia dyskonta od zobowiązania z tytułu prawa do aktywa oraz odroczonego podatku dochodowego. W trakcie przekształcania danych porównawczych jednostka dokonała ujęcia korekt błędów z lat ubiegłych. Jako błędy traktuje się pozycje które powinny zostać ujęte zarówno zgodnie z poprzednio stosowanymi zasadami rachunkowości jak i MSSF. Błędy dotyczyły ujęcia zobowiązania z tytułu kredytów w wartościach nominalnych (brak dyskonta) oraz braku rezerw pracowniczych.

2024

Wyszczególnienie	Kwota
1	2
Zysk (strata) netto zgodnie z Ustawą o rachunkowości	6 048 100,22
Zmiany wynikające ze zmiany polityki rachunkowości w związku z zastosowaniem MSSF	- 6 314 676,16
Eliminacja amortyzacji wartości firmy	- 5 400 677,47
Dyskonto dotyczące zobowiązań długoterminowych (przychody)	- 1 027 520,18
Odpis na oczekiwane straty kredytowe - należności	- 37 271,61
Dyskonto dotyczące zobowiązań z tytułu prawa do aktywa - wyksięgowanie	24 918,05
Odsetki obligacje	111 452,05
Rezerwy urlopowe	- 14 489,94
Inne całkowite dochody (rezerwa emerytalna)	4 092,94
Odroczony podatek dochodowy (prawo do użytkowania)	24 820,00
Zysk (strata) netto zgodnie z MSSF	12 362 776,38

4.30. Kredyty, pożyczki, zabezpieczenia warunkowe, poręczenia

Kredytobiorca – Adatex S.A. (2023)							
NAZWA KREDYTODAWCY	PRYZNANA KWOTA KREDYTU/ POŻYCZKI	DATA ZAWARCIA UMOWY	TERMIN SPŁATY	OPROCENTOWANIE	RODZAJ ZABEZPIECZENIA	KWOTA ZABEZPIECZENIA	KWOTA ZADŁUŻENIA (NIE OBEJMUJE ODSETEK) NA 31.12.2023r.
BANK SPÓŁDZIELCZY SILESIA	15 105 600,00 zł	29.09.2021	29.12.2023	5,21% w stosunku rocznym, co stanowi sumę stawki WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 0,21 p.p. i stałej marży Banku w wysokości 5,00 p.p.	A)	33 300 000,00 zł	0,00 zł
BANK SPÓŁDZIELCZY SILESIA KONSORCJUM	20 800 000,00 zł	30.03.2022	31.12.2023	6,34% w stosunku rocznym, co stanowi sumę stawki WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 2,54 p.p. i stałej marży Banku w wysokości 3,80 p.p.	B)	0,00 zł	0,00 zł
mBank	21 970 923,00 zł	26.04.2022	30.12.2024	oprocentowanie równe Stopie bazowej WIBOR 1M z notowania na dwa dni robocze przed data ciągnięcia i przed dniem aktualizacji Stopy bazowej, powiększonej o marżę Banku w wysokości 2,9 p.p.	C)	33 000 000,00 zł	17 683 189,51 zł
BANK SPÓŁDZIELCZY SILESIA W KONSORCJUM	14 200 000,00 zł	15.11.2022	31.12.2025	10,21 w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego miesiąca kalendarzowego tj. 7,21% i stałej marży Banku w wysokości 3,00%	D)	21 300 000,00 zł	10 489 226,41 zł
KONSORCJUM - BS TYCHY, BS ZIEM GÓRSKICH KARPATIA	6 000 000,00 zł	02.03.2021	31.07.2023	4,99% w stosunku rocznym, co stanowi sumę stopy redyskontowej NBP ustalonej przez RPP obowiązującej w dniu zawarcia umowy oraz marży Banku w wysokości 4,88 p.p.	E)	12 000 000,00 zł	0,00 zł
mBank	8 976 000,00 zł	03.02.2021	28.12.2023	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.	F)	13 464 000,00 zł	0,00 zł
mBank	9 122 120,00 zł	26.01.2022	31.12.2024	oprocentowane równie stopie bazowej WIBOR 1M z notowania na dwa dni robocze przed datą ciągnięcia i przed dniem aktualizacji Stopy bazowej, powiększonej o marżę Banku w wysokości 2,9 p.p.	G)	25 000 000,00 zł	8 137 427,19 zł
BS TYCHY W KONSORCJUM	20 000 000,00 zł	14.07.2023	31.12.2026	10,30% w stosunku rocznym, co stanowi sumę stopy redyskontowej NBP ustalonej przez RPP obowiązującej w dniu zawarcia Umowy oraz marży Banku w wysokości 3,50 p.p.	H)	40 000 000,00 zł	4 380 264,37 zł
Bank Spółdzielczy Silesia	5 500 000,00 zł	01.08.2023	31.12.2026	9,60% w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 6,90% i stałej marży Banku w wysokości 3,00%	I)	8 250 000,00 zł	2 310 528,96 zł
Bank Spółdzielczy Silesia	10 600 000,00 zł	28.11.2023	31.12.2026	8,27% w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 5,77% i stałej marży Banku w wysokości 2,50%	J)	15 900 000,00 zł	4 721 312,00 zł
SUMA	132 274 643,00 zł					202 214 000,00 zł	47 721 948,44 zł

Kredytobiorca – Adatex S.A. (2024)							
NAZWA KREDYTODAWCY/ POŻYCZKODAWCY	PRYZNANA KWOTA KREDYTU/POŻYCZKI	DATA ZAWARCIA UMOWY	TERMIN SPŁATY	OPROCENTOWANIE	RODZAJ ZABEZPIECZENIA	KWOTA ZABEZPIECZENIA	KWOTA ZADŁUŻENIA (NIE OBEJMUJE ODSETEK) NA 31.12.2024r.
mBank	21 970 923,00 zł	26.04.2022	30.12.2024	oprocentowanie równe Stopie bazowej WIBOR 1M z notowania na dwa dni robocze przed data ciążnienia i przed dniem aktualizacji Stopy bazowej, powiększonej o marżę Banku w wysokości 2,9 p.p.	C)	33 000 000,00 zł	0,00 zł
BANK SPÓLDZIELCZY SILESIA W KONSORCJUM	14 200 000,00 zł	15.11.2022	31.12.2025	10,21 w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego miesiąca kalendarzowego tj. 7,21% i stałej marży Banku w wysokości 3,00%	D)	21 300 000,00 zł	0,00 zł
mBank	9 122 120,00 zł	26.01.2022	31.12.2024	oprocentowane równie stopie bazowej WIBOR 1M z notowania na dwa dni robocze przed datą ciążnienia i przed dniem aktualizacji Stopy bazowej, powiększonej o marżę Banku w wysokości 2,9 p.p.	G)	25 000 000,00 zł	6 407 427,19 zł
BS TYCHY W KONSORCJUM	20 000 000,00 zł	14.07.2023	31.12.2026	10,30% w stosunku rocznym, co stanowi sumę stopy redyskontowej NBP ustalonej przez RPP obowiązującej w dniu zawarcia Umowy oraz marży Banku w wysokości 3,50 p.p.	H)	40 000 000,00 zł	13 320 921,73 zł
Bank Spółdzielczy Silesia	5 500 000,00 zł	01.08.2023	31.12.2026	9,60% w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 6,90% i stałej marży Banku w wysokości 3,00%	I)	8 250 000,00 zł	0,00 zł
Bank Spółdzielczy Silesia	10 600 000,00 zł	28.11.2023	31.12.2026	8,27% w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 5,77% i stałej marży Banku w wysokości 2,50%	J)	15 900 000,00 zł	9 097 010,40 zł
Bank Spółdzielczy Silesia w konsorcjum	28 242 000,00 zł	11.09.2024	31.12.2027	8,35% w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 5,85% i stałej marży Banku w wysokości 2,50%	K)	42 363 000,00 zł	10 012 500,00 zł
mBank	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.	L)	73 500 000,00 zł	11 790 121,94 zł
mBank	5 000 000,00	12.03.2024	12.03.2028				457 883,00 zł
SUMA	158 635 043,00 zł					259 313 000,00 zł	51 085 864,26 zł

A)

- hipoteka umowna łączna
 - cesja praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości
 - weksel własny in blanco
 - pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami
 - poręczenie wekslowe oraz poręczenie wg prawa cywilnego: Robert Kijak, Sylwia Kijak
 - blokada wydzielonego rachunku pomocniczego
-

B)

- weksel własny in blanco
 - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
 - nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi
 - blokada wydzielonego rachunku pomocniczego
 - blokada rachunku pomocniczego
 - hipoteki umowne
 - cesja praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości
-

C)

- hipoteka umownej
-

D)

- 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
-

E)

Dla wszystkich banków - uczestników konsorcjum

- hipoteka umowna łączna
- cesja praw z polisy ubezpieczeniowej
- dwa weksle in blanco
- nieodwołalne pełnomocnictwo do rachunku bieżącego
- oświadczenie Spółki o poddaniu się egzekucji
- zastaw rejestrowy na wierzytelności
- nieodwołalne pełnomocnictwo do rachunku powierniczego

Dla Banku Spółdzielczego w Tychach - Banku inicjującego

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

Dla Bank Spółdzielczy Ziemi Górskich KARPATIA- Banku uczestniczącego

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

F)

- hipoteka umowna łączna
 - cesja praw z umowy ubezpieczenia nieruchomości
 - umowa Podporządkowania Pożyczek i Wsparcia
-

G)

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

H)

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

I)

- 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

J)

- 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
-

K)

- 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
-

L)

- 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
-

Poręczenia

ING BANK ŚLĄSKI – kredyt dla MrHamburger S.A.

Numer umowy: 856/2015/00001513/00

Wysokość: 500 000,00 zł

Wysokość zabezpieczenia: 374 000,00 zł

Daty: od 2022

3. W dniu 10 stycznia 2022 roku Dłużnik Rzeczowy, na podstawie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki umownej łącznej z dnia 10 stycznia 2022 roku, w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań Klienta zgodnie z Umową Kredytu 1 oraz Umową Kredytu 2 do kwoty 374.000,00 zł (trzysta siedemdziesiąt cztery tysiące złotych), ustanowił na rzecz Banku hipotekę łączną do kwoty 374.000,00 zł (trzysta siedemdziesiąt cztery tysiące złotych) współobciążającą wszystkie opisane poniżej nieruchomości, a mianowicie:

- 1) nieruchomość o powierzchni 0,2092 ha (dwa tysiące dziewięćdziesiąt dwa metry kwadratowe), położoną w Dąbrowie Górniczej przy ul. Srokowskiego, dla której Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej prowadzi księgę wieczystą numer KA1D/00035663/4, oraz
 - 2) nieruchomość o powierzchni 0,1050 ha (jeden tysiąc pięćdziesiąt metrów kwadratowych), położoną w Dąbrowie Górniczej przy ul. Srokowskiego, dla której Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej prowadzi księgę wieczystą numer KA1D/00058449/5.
-

Podpisy:

Podpis osoby sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Główna księgowa

Izabela Fajer

Podpisy Członków Zarządu

Prezes Zarządu

Robert Kijak