



**ADATEX**  
DEVELOPER

**RAPORT ROCZNY**

**Spółki Adatex Deweloper S.A.**

**za okres**

**od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.**

## Spis treści

1. Pismo Zarządu.....	3
2. Wybrane dane finansowe .....	4
3. Wybrane dane finansowe spółek zależnych Emitenta nieobjętych konsolidacją .....	6
4. Roczne Sprawozdanie finansowe.....	6
5. Sprawozdanie Zarządu z działalności .....	6
6. Oświadczenia Zarządu .....	7
7. Opinia i raport biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego .....	8
8. Informacja o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego .....	8



## 1. Pismo Zarządu

Szanowni Akcjonariusze,

Zarząd Spółki Adatex Deweloper SA z siedzibą w Dąbrowie Górniczej przedstawia Państwu Raport Roczny podsumowujący działalność Spółki w 2020 roku.

Raport roczny zawiera: jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za okres od dnia: 1 stycznia 2020 do dnia 31 grudnia 2020 roku, sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki we wskazanym okresie oraz sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania jednostkowego sprawozdania finansowego.

Rok 2020 był ósmym okresem Spółki na rynku NewConnect. Po przeobrażeniach jakie Spółka przeszła w 2019 r. był to czas rozwoju w którym Spółka skupiała swoje działania na realizacji nowych inwestycji tj. projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków wielorodzinnych i usługowo-handlowych. Spółka koncentrowała się również na pozyskiwaniu nowych terenów dla kolejnych inwestycji oraz związanego z tym pozyskiwania środków na ich finansowanie.

Dąbrowa Górnicza, 28 maja 2021

Prezes Zarządu

Iwona Dylewska



2. Wybrane dane finansowe

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
	w złotych		w euro <sup>1</sup>	
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>246 654,57</b>	<b>1 250 000,00</b>	<b>53 448,59</b>	<b>293 530,59</b>
Wartości niematerialne i prawne			-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	241 248,57	-	52 277,15	-
Należności długoterminowe	-	-	-	-
Inwestycje długoterminowe	-	1 250 000,00	-	293 530,59
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 406,00	-	1 171,45	-
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>43 821 723,83</b>	<b>7 576 808,86</b>	<b>9 495 909,65</b>	<b>1 779 220,12</b>
Zapasy	43 305 127,07	7 477 419,00	9 383 966,17	1 755 880,94
Należności krótkoterminowe	224 813,28	12 001,00	48 715,71	2 818,13
Inwestycje krótkoterminowe	284 393,98	85 212,59	61 626,50	20 010,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 389,50	2 176,27	1 601,26	511,04
<b>Należne wpłaty na kapitał podstawowy</b>	-	-	-	-
<b>Udziały (akcje) własne</b>			-	-
<b>Aktywa razem</b>	<b>44 068 378,40</b>	<b>8 826 808,86</b>	<b>9 549 358,24</b>	<b>2 072 750,70</b>
<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>38 331 444,50</b>	<b>8 512 209,95</b>	<b>8 306 198,43</b>	<b>1 998 875,18</b>
Kapitał (fundusz) podstawowy	4 910 180,00	1 660 180,00	1 064 007,11	389 850,89
Kapitał (fundusz) zapasowy	30 956 307,17	8 206 307,17	6 708 049,57	1 927 041,72
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	29 860 000,00	7 110 000,00	6 470 486,26	1 669 601,97
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	-	-	-	-
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	-	-	-	-
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	4 998 200,00	100 000,00	1 083 080,52	23 482,45
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	20 000,00	20 000,00	4 333,88	4 696,49
- na udziały (akcje) własne	4 978 200,00	80 000,00	1 078 746,64	18 785,96
Zysk (strata) z lat ubiegłych	- 1 454 277,22	- 1 082 989,00	- 315 133,31	- 254 312,32

<sup>1</sup> dane z bilansu zostały przeliczone po średnim kursie Narodowego Banku Polskiego (Tabela A), obowiązującym odpowiednio w dniach 31.12.2020 r. oraz 31.12.2019 r.:

- 31.12.2020 r. - 4,6148 zł,  
- 31.12.2019 r. - 4,2585 zł.

Zysk (strata) netto	- 1 078 965,45	- 371 288,22	- 233 805,46	- 87 187,56
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	-	-	-
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>5 736 933,90</b>	<b>314 598,91</b>	<b>1 243 159,81</b>	<b>73 875,52</b>
Rezerwy na zobowiązania	6 220,00	-	1 347,84	-
Zobowiązania długoterminowe	35 227,32	-	7 633,55	-
Zobowiązania krótkoterminowe	5 695 486,58	314 598,91	1 234 178,42	73 875,52
Rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-
<b>Pasywa razem</b>	<b>44 068 378,40</b>	<b>8 826 808,86</b>	<b>9 549 358,24</b>	<b>2 072 750,70</b>

	<b>01.01.2020- 31.12.2020</b>	<b>01.01.2019- 31.12.2019</b>	<b>01.01.2020- 31.12.2020</b>	<b>01.01.2019- 31.12.2019</b>
	w złotych		w euro <sup>2</sup>	
Przychody netto ze sprzedaży	4 463 476,86	119 110,49	997 612,63	27 688,52
Koszty działalności operacyjnej	5 322 424,95	421 126,45	1 189 592,44	97 895,40
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>- 858 948,09</b>	<b>-302 015,96</b>	<b>- 191 979,82</b>	<b>- 70 206,88</b>
Pozostałe przychody operacyjne	42 396,22	13 549,04	9 475,80	3 149,62
Pozostałe koszty operacyjne	9 891,42	8 488,83	2 210,79	1 973,32
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>- 826 443,29</b>	<b>-296 955,75</b>	<b>- 184 714,81</b>	<b>- 69 030,58</b>
Przychody finansowe	4 914,38	2 180,71	1 098,39	506,93
Koszty finansowe	256 622,54	76 513,18	57 356,61	17 786,32
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>- 1 078 151,45</b>	<b>-371 288,22</b>	<b>- 240 973,02</b>	<b>- 86 309,97</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>- 1 078 965,45</b>	<b>-371 288,22</b>	<b>- 241 154,95</b>	<b>- 86 309,97</b>

<sup>2</sup> dane z rachunku wyników zostały przeliczone po średnim kursie Narodowego Banku Polskiego (Tabela A), przyjętym jako średnia kursów obowiązujących na ostatni dzień miesiąca odpowiednio roku 2020 oraz 2019:

- rok 2020 r. - 4,4742 zł,  
- rok 2019 r. - 4,3018 zł.

**3. Wybrane dane finansowe spółek zależnych Emitenta nieobjętych konsolidacją**

Nie dotyczy

**4. Roczne Sprawozdanie finansowe**

Roczne Sprawozdanie finansowe zostało załączone do raportu jako odrębny plik.

**5. Sprawozdanie Zarządu z działalności**

Sprawozdanie Zarządu z działalności zostało załączone do raportu jako odrębny plik.



## 6. Oświadczenia Zarządu

### **OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2020 ROK**

Zarząd Spółki Adatex Deweloper SA oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy roczne sprawozdanie finansowe i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi emitenta oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Adatex Deweloper SA oraz jej wynik finansowy, oraz że sprawozdanie z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk. Spółka nie należy do grupy kapitałowej i nie sporządza skonsolidowanego raportu finansowego.

Dąbrowa Górnicza, 28 maja 2021 r.

Prezes Zarządu  
Iwona Dylewska

### **OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ADATEX DEWELOPER S.A. ZA 2020 ROK**

Zarząd Spółki Adatex Deweloper SA oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego FEHU GLOBAL AUDYT Sp z o.o. - została wybrana zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący badania tego sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

Dąbrowa Górnicza, 28 maja 2021r.

Prezes Zarządu  
Iwona Dylewska

## 7. Opinia i raport biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego

Zostały załączone do raportu jako odrębny plik.

## 8. Informacja o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego

Oświadczenie Adatex Deweloper S.A. w przedmiocie przestrzegania przez spółkę zasad zawartych w Załączniku Nr 1 do Uchwały Nr 795/2008 Zarządu Giełdy z dnia 31 października 2008 r. „Dobre praktyki spółek notowanych na NewConnect”, zmienionych Uchwałą Nr 293/2010 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 31 marca 2010 r. w sprawie zmiany dokumentu „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na NewConnect”.

LP	ZASADA	TAK /NIE/ NIE DOTYCZY	KOMENTARZ
1	Spółka powinna prowadzić przejrzystą i efektywną politykę informacyjną, zarówno z wykorzystaniem tradycyjnych metod, jak i z użyciem nowoczesnych technologii oraz najnowszych narzędzi komunikacji zapewniających szybkość, bezpieczeństwo oraz szeroki i interaktywny dostęp do informacji. Spółka korzystając w jak najszerszym stopniu z tych metod, powinna zapewnić odpowiednią komunikację z inwestorami i analitykami, wykorzystując w tym celu również nowoczesne metody komunikacji internetowej, umożliwiać transmitowanie obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestrować przebieg obrad i upubliczniać go na stronie internetowej.	TAK	Spółka stosuje wymienione metody dystrybucji informacji do szerokiego grona odbiorców z wyłączeniem transmisji obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestracji przebiegu obrad oraz upubliczniania go na stronie internetowej Emitenta.
2	Spółka powinna zapewnić efektywny dostęp do informacji niezbędnych do oceny sytuacji i perspektyw spółki oraz sposobu jej funkcjonowania.	TAK	
3	Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej:	TAK	
	3.1. podstawowe informacje o spółce i jej działalności	TAK	
	3.2. opis działalności emitenta ze wskazaniem rodzaju działalności, z której Emitent uzyskuje najwięcej przychodów,	TAK	
	3.3. opis rynku, na którym działa Emitent, wraz z określeniem pozycji emitenta na tym rynku,	NIE	W związku ze zmianą działalności w roku 2019, Emitent jest na etapie rozwoju i rozważy



LP	ZASADA	TAK /NIE/ NIE DOTYCZY	KOMENTARZ
			stosowanie tej zasady w przyszłości
	3.4. życiorysy zawodowe członków organów spółki,	NIE	
	3.5. informacje o powiązaniach członków RN z akcjonariuszem >5% głosów na WZ	NIE	
	3.6. dokumenty korporacyjne spółki,	TAK	
	3.7. zarys planów strategicznych spółki,	NIE	
	3.8. prognozy wyników finansowych na bieżący rok obrotowy	NIE	
	3.9. strukturę akcjonariatu	TAK	
	3.10. dane oraz kontakt do osoby odpowiedzialnej za relacje inwestorskie	TAK	
	3.11. Skreślony -		
	3.12. opublikowane raporty bieżące i okresowe	TAK	Spółka prezentuje na stronie link do strony NewConnect, tj. do miejsca gdzie są publikowane raporty Spółki EBI i ESPI
	3.13. kalendarz publikacji dat	TAK	
	3.14. informacje na temat zdarzeń korporacyjnych	TAK	
	3.15. Skreślony. -	-	
	3.16. pytania akcjonariuszy dotyczące spraw objętych porządkiem obrad WZ	TAK	
	3.17. informacje na temat powodów odwołania, zmiany terminu, porządku obrad WZ	TAK	
	3.18. informacja o przerwie w obradach WZ i powodach przerwy	TAK	
	3.19. informacje na temat Autoryzowanego Doradcy	NIE	Nie dotyczy. Brak umowy o taką współpracę.
	3.20. informacje na temat Animatora akcji emitenta	TAK	
	3.21. dokument informacyjny (prospekt emisyjny)	NIE	W trakcie opracowania
	3.22. Skreślony.	-	
	3.23. Informacje zawarte na stronie internetowej w sposób umożliwiający łatwy dostęp do tych informacji.	TAK	
<b>4</b>	Strona internetowa w języku polskim lub angielskim	TAK	
<b>5</b>	Wykorzystanie sekcji relacji inwestorskich na stronie GPWInfoStrefa	NIE	Spółka publikuje wszystkie istotne informacje zarówno w systemach EBI i ESPI oraz na

LP	ZASADA	TAK /NIE/ NIE DOTYCZY	KOMENTARZ
			stronie internetowej www.adatexsa.pl w zakładce „Relacje inwestorskie”.
6	Utrzymywanie kontaktów z przedstawicielami AD	TAK	W zakresie dotyczącym dematerializacji i wdrożenia akcji do obrotu
7	Niezwłoczne informowanie AD o istotnym zdarzeniu	NIE	Nie dotyczy
8	Zapewnienie dostępu AD do dokumentów i niezbędnych informacji	TAK	W zakresie dotyczącym dematerializacji i wdrożenia akcji do obrotu
9	Emitent przekazuje w raporcie rocznym:		
	9.1. informację na temat łącznej wysokości wynagrodzeń wszystkich członków zarządu i rady nadzorczej	TAK	
	9.2. informację na temat wynagrodzenia Autoryzowanego Doradcy otrzymywanego od emitenta z tytułu świadczenia wobec emitenta usług w każdym zakresie.	NIE	Kwestia wynagrodzenia jest sprawą poufną. Emitent nie może publikować takich danych bez zgody Autoryzowanego Doradcy.
10	Uczestnictwo członków zarządu i rady nadzorczej w obradach WZ	TAK	
11	Publicznie dostępne spotkanie z inwestorami, analitykami, mediami	NIE	Spółka rozważa możliwość organizacji takich spotkań i w przypadku zmiany decyzji złoży stosowne oświadczenie
12	Informacje zawarte w uchwale w sprawie emisji akcji z prawem poboru	TAK	
13	Zapewnienie odpowiedniego odstępu czasowego pomiędzy decyzjami	TAK	
14	14 Zwołanie NWZ przez akcjonariuszy	TAK	
15	Wymogi dot. dnia ustalenia praw do dywidendy i dnia jej wypłaty	TAK	
16	Wymogi dot. uchwały w sprawie wypłaty dywidendy warunkowej	TAK	
17	17 Raporty miesięczne	NIE	
18	W przypadku naruszenia przez emitenta obowiązku uzasadnienie naruszenia obowiązku informacyjnego	TAK	
19	Skreślony	-	