



ADATEX



**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki ADATEX S.A.  
za okres obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r.**

**Dąbrowa Górnicza, 29 marca 2024**

## 1. Podstawowe informacje

Nazwa: Adatex Spółka Akcyjna

Forma prawna: Spółka Akcyjna

Kraj siedziby: Polska

Adres siedziby: Dąbrowa Górnicza, ul. Graniczna 34B/U24, 41-300

Telefon: 692 418 686

Adres email: [biuro@adatex.pl](mailto:biuro@adatex.pl)

Adres www: [adatexsa.pl](http://adatexsa.pl)

Czas trwania jednostki: Spółka została utworzona na czas nieoznaczony. Spółka działa na podstawie statutu, regulaminów wewnętrznych oraz Kodeksu Spółek Handlowych i innych przepisów prawa.

### Skład Zarządu na dzień sprawozdania:

Robert Kijak – Prezes Zarządu

### Skład Rady nadzorczej na dzień sprawozdania:

Sylwia Kijak – Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Michał Bizoń - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej

Marcin Kijak – Członek Rady Nadzorczej

Agnieszka Mitka – Członek Rady Nadzorczej

Łukasz Badoń – Członek Rady Nadzorczej

W roku 2023 nie następowały zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki.

## 2. Akcjonariat na dzień 31 grudnia 2022

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

*\*Robert Kijak w porozumieniu z Sylwią Kijak (w tym Robert Kijak: 136.082.343 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.*

### **3. Struktura kapitałowa na dzień 31 grudnia 2023 r.**

Kapitał zakładowy spółki wynosi 32.061.135,00 zł (słownie: trzydzieści dwa miliony sześćdziesiąt jeden tysięcy sto trzydzieści pięć złotych 00/100) i dzieli się na 320.611.350,00 (słownie: trzysta dwadzieścia milionów sześćset jednaście tysięcy trzysta pięćdziesiąt) akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda, w tym:

- a) 5.200.000 (pięć milionów dwieście tysięcy) akcji serii A,
- b) 301.800 (trzysta jeden tysięcy osiemset) akcji serii B,
- c) 4.000.000 (cztery miliony) akcji serii C,
- d) 7.100.000 (siedem milionów sto tysięcy) akcji serii D,
- e) 32.500.000 (trzydzieści dwa miliony pięćset tysięcy) akcji serii E,
- f) 4.898.200 (cztery miliony osiemset dziewięćdziesiąt osiem tysięcy dwieście) akcji serii F,
- g) 266.611.350 (dwieście sześćdziesiąt sześć milionów sześćset jednaście tysięcy trzysta pięćdziesiąt) akcji serii G.

### **4. Wydarzenia mające wpływ na działalność Spółki w 2023 roku, a także po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego**

W 2023 roku Spółka kontynuowała swoją działalność deweloperską gdzie należy nadmienić, że w IV kwartale 2023 roku zostały oddane do użytkowania dwa budynki tj.:

- a) Nowa Dąbrowa budynek C – liczący 59 lokali mieszkalnych,
- b) Osiedle Dębowy Park w Siemianowicach budynek E, liczący 50 mieszkań.

Przenoszenie własności tych lokali pozwoliło Spółce na wygenerowanie dodatniego wyniku operacyjnego.

Należy nadmienić, iż Spółka prowadziła następujące budowy w tym okresie:

1. Dąbrowa Górnicza – budowa dwóch budynków wielomieszkaniowych w łącznej ilości 118 mieszkań – pierwszy z budynków oznaczony roboczo symbolem C obecnie został oddany do użytkowania, a budynek oznaczony roboczo symbolem D planowane oddanie do użytkowania to kwiecień kwartał 2024 roku;
2. Siemianowice Śląskie – budowa trzech budynków wielomieszkaniowych w łącznej ilości 150 mieszkań - pierwszy z budynków oznaczony roboczo symbolem E został oddany do użytkowania w IV kwartale 2023 roku, natomiast planowane oddanie do

użytkowania budynku F to I kwartał 20234 roku. Trwa budowa budynku G, planowane zakończenie budowy to IV kwartał 2024 roku.

3. Zabrze – budowa budynku wielomieszkaniowego w łącznej ilości 91 mieszkań – obecnie trwają prace końcowe – oddanie do użytkowania powinno się odbyć w II kwartale 2024 roku.
4. Otrębusy koło Warszawy – trwa budowa II etapu inwestycji, planowane zakończenie prac powinno nastąpić w IV kwartale 2024 roku, który obejmie mieszkania w ilości 7 tyś m<sup>2</sup>.
5. Sosnowiec - budowa drugiego budynku wielomieszkaniowego, powinna nastąpić w II kwartał 2024 roku.
6. Gliwice – rozpoczęto i budowę II etapu inwestycji Apartamenty Sikornik – planowane zakończenie prac to II kwartał 2024 roku.

Czynności podjęte przez spółkę w 2023 roku stanowią podstawę do realizacji zaplanowanych na rok 2024 działań zmierzających do oddania do użytkowania 390 mieszkań o łącznej powierzchni 20.100 m<sup>2</sup>. Stanowi to znaczny rozwój w porównaniu do 2023 r.

### **Istotne czynniki ryzyka**

Realizacja przychodów i zysków Spółki jest ściśle związana z wieloma czynnikami, mającymi wpływ na jej działalność. Najważniejsze z nich to:

- **Ryzyko niezrealizowania projektów deweloperskich w terminie** – realizacja projektów deweloperskich jest przedsięwzięciem długoterminowym na które ma wpływ wiele czynników otoczenia rynkowego. Konsekwencją tych opóźnień może być przesunięcie się w czasie realizacji przychodów z działalności, a także ryzyko powstania dodatkowych kosztów związanych z koniecznością zapłaty odsetek / odszkodowań lub kar umownych.
- **Ryzyko zmian cen materiałów budowlanych** – zakładana marża zysku Spółki uzależniona jest od m.in. cen materiałów wykorzystywanych podczas realizacji projektu deweloperskiego. Ceny materiałów uzależnione są od wielu czynników, jak możliwe zmiany opodatkowania czy możliwość znacznego wzrostu popytu na niektóre materiały. Czas trwania inwestycji deweloperskiej wynoszący od kilkunastu do kilkudziesięciu miesięcy sprawia, iż Spółka nie może być w stanie przewidzieć zmiany cen materiałów budowlanych, ustalając cenę mieszkania w przedsprzedaży i

zakładając uzyskanie określonego poziomu marży. Może to mieć negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

- **Ryzyko znaczącej zmiany ceny gruntów** – koszty przeznaczone na nabycie gruntów pod projekty deweloperskie stanowią jeden z kluczowych czynników decydujących o opłacalności danego projektu deweloperskiego. Wzrost cen gruntów w przyszłości może mieć wpływ na konkurencyjność i rentowność przyszłych projektów, a przez to mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju Spółki.
- **Ryzyko zastosowania nieprawidłowej dokumentacji architektonicznej projektu lub technologii budowlanej** – możliwość popełnienia błędów przez projektantów w dokumentacji architektonicznej projektu może doprowadzić do realizacji budynków zawierających istotne wady konstrukcyjne. Ich usunięcie wymagałoby zaangażowania dodatkowych nakładów inwestycyjnych oraz wydłużenia terminu realizacji danego projektu, co może powodować wzrost kosztów jego wykonania, zwłaszcza w sytuacji, gdy nieprawidłowości te nie zostaną wykryte na wczesnym etapie inwestycji. Spółka może ponieść straty z uwagi na opóźnienia w realizacji inwestycji i związane z tym wzrost kosztów jego wykonania.
- **Ryzyko niezrealizowania inwestycji w zakładanym terminie** – realizacja projektów deweloperskich jest przedsięwzięciem długoterminowym na które ma wpływ wiele czynników otoczenia rynkowego oraz zasoby Spółki. Konsekwencją tych opóźnień może być, oprócz przesunięcia się w czasie, realizacja przychodów, a także ryzyko dodatkowych kosztów związanych z koniecznością zapłaty odsetek / odszkodowań lub kar umownych wynikających z Umów zawartych z klientami czy podwykonawcami. Powyższe może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Spółki.
- **Ryzyko braku pozyskania finansowania zewnętrznego** – w celu realizacji projektów Spółka zamierza korzystać z różnych form finansowania takich jak emisja akcji, pożyczki czy kredyty bankowe. Zapotrzebowanie na kapitał zależy od wielu czynników w tym od warunków rynkowych na które Spółka nie ma wpływu. Jeśli pozyskany kapitał będzie w mniejszej wysokości niż oczekiwany lub w późniejszym niż oczekiwanym terminie, zachodzi ryzyko związane z opóźnieniem realizacji inwestycji, co może się przełożyć na problemy związane z wywiązaniem się ze spłatą ww. zobowiązań. Może to mieć negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

- **Ryzyko zmiany przepisów prawnych** – duża ilość nowych oraz znowelizowanych regulacji prawnych może mieć istotny wpływ na sposób prowadzenia działalności oraz uzyskane wyniki finansowe. Realizacja procesu inwestycyjnego uzależniona jest od spełnienia wielu wymogów przewidzianych w prawie cywilnym, administracyjnym. Wejście w życie nowych istotnych przepisów prawa może spowodować bezpośrednie zmiany na rynku nieruchomości poprzez znaczny wzrost kosztów realizacji inwestycji (zmiana obowiązujących standardów technicznych dla budynków, zmiany podatkowe). W przypadku nowych regulacji, budzących wątpliwości interpretacyjne może pojawić się stan niepewności co do obowiązującego stanu prawnego co może pociągnąć za sobą czasowe wstrzymanie/opóźnienie realizacji inwestycji w obawie przed niekorzystnymi skutkami stosowania niejasnych regulacji (straty finansowe bądź konsekwencje karne działań podjętych lub zaniechanych na podstawie niejasnych przepisów).

#### **Czynniki ryzyka związane z otoczeniem**

- **Ryzyko związane ze skutkami pandemii (wirusa COVID-19)** może mieć wpływ na ograniczenie sprzedaży lub czasowego jej wstrzymania, a co za tym idzie nie osiągnięcia w założonym czasie zwrotu z inwestycji. Pozyskanie kapitału zależy od wielu czynników, w tym od warunków rynkowych, na które Spółka nie ma wpływu. Spółka planuje korzystać z różnych form finansowania w tym m.in. z kredytów bankowych czy pożyczek. Niepewność sytuacji na rynku może mieć wpływ na ograniczenia w finansowaniu co z kolei może wpłynąć na spowolnienie w osiągnięciu założonych celów. W takiej sytuacji nie można by wykluczyć pojawienia się w przyszłości problemów z wywiązaniem się ze spłaty ww. zobowiązań.  
Rodzi się również ryzyko związane z pogorszeniem się zdolności kredytowej potencjalnych nabywców, wywołane zagrożeniem utraty pracy czy osiągniętych dochodów, co również może się przełożyć na ograniczenie/czasowe wstrzymanie sprzedaży mieszkań.
- **Ryzyko wzrostu konkurencji** – Spółka na bieżąco analizuje lokalne rynki, której efektem jest dostosowanie aktualnej oferty mieszkaniowej do sytuacji na danym rynku. Inwestycje Spółki są niepowtarzalne i wyróżniają się unikalną architekturą. Ewentualne pogorszenie się koniunktury na danym rynku lub wzrost konkurencji może doprowadzić do obniżenia cen sprzedaży mieszkań, co może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.



- **Ryzyko zmiany wysokości stóp procentowych** – wg stanu na dzień sporządzenia raportu Spółka nie jest emitentem obligacji, stad też nie występuje ryzyko zwiększenia się rzeczywistych kosztów odsetkowych. Łatwy dostęp do kredytów mieszkaniowych sprzyja nabywaniu nieruchomości. W dłuższej perspektywie podwyższenie stóp procentowych może ograniczyć popyt na mieszkania.

## 6. Wybrane dane finansowe

**Tabela 1. Wybrane dane finansowe z jednostkowego rachunku zysków i strat**

| Wyszczególnienie                               | w PLN              |                    |
|--|--------------------|--------------------|
|  | Stan na 31.12.2023 | Stan na 31.12.2022 |
| Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi | 85 122 645,80      | 36 622 144,59      |
| Amortyzacja                                    | 145 518,44         | 113 170,87         |
| Zysk (strata) ze sprzedaży                     | 7 286 183,32       | 4 102 995,94       |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej       | 2 477 288,95       | 3 618 550,94       |
| Zysk (strata) brutto                           | 273 533,74         | 2 172 066,85       |
| Zysk (strata) netto                            | - 500 644,26       | 2 139 258,85       |

**Tabela 2. Wybrane dane finansowe z bilansu jednostkowego**

| Wyszczególnienie                         | w PLN              |                    |
|--|--------------------|--------------------|
|  | Stan na 31.12.2023 | Stan na 31.12.2022 |
| Kapitał (fundusz) własny                 | 218 866 770,96     | 219 367 415,22     |
| Należności długoterminowe                | -                  | -                  |
| Należności krótkoterminowe               | 2 933 803,49       | 2 917 272,71       |
| Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne | 803 566,44         | 329 958,38         |
| Zobowiązania długoterminowe              | 12 150 000,00      | 29 533,59          |
| Zobowiązania krótkoterminowe             | 80 719 230,30      | 79 927 822,47      |
| Aktywa trwałe                            | 145 184 729,84     | 135 681 685,74     |
| Aktywa obrotowe                          | 160 254 948,83     | 147 006 317,11     |

## 7. Sytuacja kadrowa

Zgodnie ze stanem na koniec 2023 r. Spółka zatrudnia odpowiednio:

- Umowa o pracę - 17 osób,
- Powołanie – 1 osobę.

## **8. Przewidywany rozwój Spółki**

Adatex S.A. kontynuuje realizację oraz rozwój działalności deweloperskiej w zakresie realizacji projektów budowlanych, związanych ze wznoszeniem budynków wielorodzinnych i usługowo-handlowych na terenie Śląska i Mazowsza.

Obecnie realizowane jest 6 inwestycji deweloperskich w sześciu różnych miastach. W 2024 roku Spółka będzie kontynuować działalność deweloperską w istniejących lokalizacjach, co powinno zaowocować wynikiem około 20 tys. PUM oddanych do użytkowania w 2024 roku. Spółka planuje, w miarę możliwości rozpoczęcie dwóch nowych inwestycji w dwóch kolejnych miastach. W roku 2024 Spółka będzie skupiała swoją działalność gospodarczą na zakończeniu procesów budowy inwestycji rozpoczętych w poprzednich latach.

## **9. Wyplata dywidendy**

W roku 2023 dywidendy nie były wypłacane.

## **10. Ocena stanu majątkowego i przewidywana sytuacja finansowa**

Stan majątkowy Spółki w porównaniu do 2022 roku uległ zwiększeniu w wyniku przejęcia Spółki Adatex Sp. z o.o. co zwiększyło ilość prowadzonych inwestycji o kolejne trzy:

- osiedle Dębowy Park w Siemianowicach – w trakcie budowy jest III, IV i planowane jest rozpoczęcie V etapu inwestycji liczący 200 mieszkań, planowane zakończenie prac 2024 i 2025 rok;
- osiedle Nowa Dąbrowa w Dąbrowie Górniczej – w trakcie budowy jest IV etap w liczbie 59 mieszkań, planowane zakończenie prac to rok 2024;
- osiedle Kaskada w Zabrze – w trakcie budowy budynek liczący 92 lokale mieszkalne a planowane zakończenie prac to 2024 rok.
- Apartamenty Sikornik etap II – planowane zakończenie prac to II kwartał 2024 roku.
- osiedle Zielona Podkowa etap II, trwają prace a planowane zakończenie prac to grudzień 2024 roku.