



ADATEX

SKONSOLIDOWANY RAPORT OKRESOWY ADATEX S.A.

IV KWARTAŁ 2025 ROKU

Dąbrowa Górnicza, 13.02.2026 r.

Skonsolidowany raport Adatex S.A. za IV kwartał roku 2025 został przygotowany zgodnie z aktualnym stanem prawnym w oparciu o Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz Załącznik nr 3 do tego Regulaminu - „Informacje bieżące i okresowe przekazywane w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku NewConnect”.



Adatex Spółka Akcyjna

ul. Graniczna 34B/U24

41-300 Dąbrowa Górnicza

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

Kapitał zakładowy: 32 061 135,00 zł

tel +48 692 418 686

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

biuro@adatex.pl

ZARZĄD

Prezes Zarządu: Robert Kijak

Spis treści

| | |
|---|----|
| I. SKRÓCONE SPRAWOZDANIA FINANSOWE ZA IV KWARTAŁ 2025 | 4 |
| SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE: | 4 |
| SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW | 4 |
| SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ | 5 |
| SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM | 7 |
| SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH | 8 |
| SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE | 10 |
| JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW | 10 |
| JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ | 11 |
| JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM | 13 |
| JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH | 14 |
| II. INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU, W TYM INFORMACJE O ZMIANACH STOSOWANYCH ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI | 15 |
| Zasady konsolidacji | 16 |
| Rzeczowe aktywa trwale | 16 |
| Zapasy | 16 |
| Środki pieniężne | 17 |
| Udziały i akcje w jednostkach zależnych | 17 |
| Rezerwy | 17 |
| Świadczenia pracownicze | 18 |
| Rozliczenia międzyokresowe przychodów | 18 |
| Instrumenty finansowe | 18 |
| Wycena do wartości godziwej | 19 |
| Przychody | 20 |
| Koszty | 20 |
| Leasing/aktywa z tytułu prawa do użytkowania | 21 |

| | |
|---|-----------|
| Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe należności | 22 |
| Podatki..... | 22 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług..... | 23 |
| III. KOMENTARZ EMITENTA NA TEMAT OKOLICZNOŚCI I ZDARZEŃ ISTOTNIE WPLYWAJĄCYCH NA DZIAŁALNOŚĆ EMITENTA, JEGO SYTUACJĘ FINANSOWĄ I WYNIKI OSIĄGNIĘTE W DANYM KWARTALE..... | 23 |
| IV. STANOWISKO ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK W ŚWIETLE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE KWARTALNYM..... | 23 |
| V. OPIS STANU REALIZACJI DZIAŁAŃ I INWESTYCJI EMITENTA ORAZ HARMONOGRAMU ICH REALIZACJI..... | 24 |
| VI. INFORMACJE NA TEMAT AKTYWNOŚCI W ZAKRESIE WPROWADZANIA ROZWIĄZAŃ INNOWACYJNYCH W PRZEDSIĘBIORSTWIE | 24 |
| VII. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA, Z WYSZCZEGÓLNIENIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI ORAZ JEDNOSTEK NIEOBJĘTYCH KONSOLIDACJĄ..... | 24 |
| VIII. WSKAZANIE PRZYCZYŃ NIESPORZĄDZENIA SPRAWOZDAŃ SKONSOLIDOWANYCH PRZED PODMIOT DOMINUJĄCY LUB PRZYCZYŃ ZWOLNIENIA Z KONSOLIDACJI..... | 26 |
| IX. WYBRANE DANE FINANSOWE WSZYSTKICH JEDNOSTEK ZALEŻNYCH EMITENTA NIEOBJĘTYCH KONSOLIDACJĄ | 26 |
| X. INFORMACJE O STRUKTURZE AKCJONARIATU EMITENTA, ZE WSKAZANIEM AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH, NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU, CO NAJMNIEJ 5% GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU..... | 26 |
| XI. INFORMACJE DOTYCZĄCE LICZBY OSÓB ZATRUDNIONYCH PRZEZ EMITENTA, W PRZELICZENIU NA PEŁNE ETATY | 27 |
| XII. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU | 27 |

I. SKRÓCONE SPRAWOZDANIA FINANSOWE ZA IV KWARTAŁ 2025**SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE:
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

| | Nazwa | Za okres 01.01.- 31.12.2025 | Za okres 01.01.- 31.12.2024 | Za okres 01.10.- 31.12.2025 | Za okres 01.10.- 31.12.2024 |
|----------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| A | Przychody ze sprzedaży | 102 855 368,14 | 93 099 919,30 | 35 372 793,69 | 22 918 441,11 |
| I | Przychody ze sprzedaży produktów | 75 892 411,88 | 74 491 833,58 | 14 175 754,12 | 20 399 650,44 |
| II | Zmiana stanu produktów (zw.-wart.dod.,zm.-wart.uj) | 26 962 956,26 | 18 608 085,72 | 21 197 039,57 | 2 518 790,67 |
| B | Koszty działalności operacyjnej | 92 891 991,15 | 79 702 074,87 | 33 433 188,97 | 21 612 443,51 |
| I | Amortyzacja | 285 225,82 | 301 292,93 | 69 012,58 | 72 509,79 |
| II | Zużycie materiałów i energii | 6 342 245,14 | 4 260 819,39 | 1 875 112,70 | 1 009 093,25 |
| III | Usługi obce | 82 113 026,10 | 71 339 426,26 | 30 450 835,32 | 19 576 114,11 |
| IV | Podatki i opłaty | 616 119,68 | 375 166,47 | 60 553,90 | 16 162,27 |
| V | Wynagrodzenia | 1 822 775,99 | 1 680 447,48 | 475 756,02 | 377 120,79 |
| VI | Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia | 336 936,94 | 392 103,34 | 79 092,37 | 86 389,31 |
| VII | Pozostałe koszty rodzajowe | 1 375 661,48 | 1 352 819,00 | 422 826,08 | 475 053,99 |
| C | Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B) | 9 963 376,99 | 13 397 844,43 | 1 939 604,72 | 1 305 997,60 |
| D | Pozostałe przychody operacyjne | 335 769,22 | 2 555 994,02 | 52 559,77 | 1 185 063,93 |
| E | Pozostałe koszty operacyjne | 241 606,37 | 613 990,16 | 90 041,89 | 184 845,08 |
| F | Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E) | 10 057 539,84 | 15 339 848,29 | 1 902 122,60 | 2 306 216,45 |
| G | Przychody finansowe | 2 186 387,40 | 1 066 379,58 | 2 186 295,16 | 1 683 239,75 |
| H | Koszty finansowe | 3 873 473,56 | 1 728 560,49 | 2 206 385,94 | 2 276 182,50 |
| I | Zysk (strata) brutto (F+G-H) | 8 370 453,68 | 14 677 667,38 | 1 882 031,82 | 1 713 273,70 |
| J | Podatek dochodowy | 960 656,00 | 2 314 891,00 | - 220 260,00 | 1 514 631,00 |
| K | Zysk (strata) netto (I - J - K) | 7 409 797,68 | 12 362 776,38 | 2 102 291,82 | 198 642,70 |
| - | przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej | 7 409 797,68 | 12 362 776,38 | 2 102 291,82 | 198 642,70 |
| - | przypadające udziałowcom niekontrolującym | | | | |
| L | Inne całkowite dochody: | 13 567,59 | 4 092,94 | 13 567,59 | 4 092,94 |
| - | aktualizacja rezerw emerytalnych | 13 567,59 | 4 092,94 | 13 567,59 | 4 092,94 |
| - | podatek bieżący dotyczący innych całkowitych dochodów | | | | |
| M | Całkowite dochody brutto | 8 384 021,27 | 14 681 760,32 | 1 895 599,41 | 1 717 366,64 |
| N | Całkowite dochody netto | 7 423 365,27 | 12 366 869,32 | 2 115 859,41 | 202 735,64 |
| - | przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej | 7 423 365,27 | 12 366 869,32 | 2 115 859,41 | 202 735,64 |
| - | przypadające udziałowcom niekontrolującym | | | | |

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

| | Nazwa | Stan na dzień 31.12.2025 | Stan na dzień 31.12.2024 |
|------------|---|-----------------------------|-----------------------------|
| - | AKTYWA | 244 947 827,49 | 208 550 422,23 |
| A | Aktywa trwałe | 5 270 532,28 | 5 556 944,96 |
| I | <i>Wartości niematerialne i prawne</i> | <i>20 882,80</i> | <i>0,00</i> |
| II | <i>Wartość firmy</i> | <i>2 521 522,18</i> | <i>2 521 522,18</i> |
| III | <i>Rzeczowe aktywa trwałe</i> | <i>2 683 190,30</i> | <i>3 001 676,78</i> |
| 1 | budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | 2 600 169,00 | 2 818 365,00 |
| 2 | środki transportu | 28 658,53 | 98 857,71 |
| 3 | inne środki trwałe | 54 362,77 | 84 454,07 |
| III | <i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i> | <i>44 937,00</i> | <i>33 746,00</i> |
| B | Aktywa obrotowe | 239 677 295,21 | 202 993 477,27 |
| I | Zapasy | 224 279 905,89 | 188 753 061,23 |
| 1 | Grunty przeznaczone pod zabudowę | 38 048 922,26 | 19 218 567,15 |
| 2 | Budowy w toku | 127 140 002,10 | 117 280 333,15 |
| 3 | Lokale i przynależności przeznaczone do sprzedaży | 57 067 481,53 | 48 831 660,93 |
| 4 | Zaliczki na dostawy i usługi | 2 023 500,00 | 3 422 500,00 |
| II | <i>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności</i> | <i>4 663 096,64</i> | <i>3 976 326,87</i> |
| 1 | należności z tytułu dostaw i usług | 1 442 418,75 | 1 919 665,01 |
| 2 | z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych w tym: | 2 663 349,15 | 835 350,48 |
| - | należności z tyt. podatku dochodowego | 369 365,00 | 0,00 |
| 3 | pozostałe należności | 557 328,74 | 1 221 311,38 |
| III | <i>Krótkoterminowe inne aktywa finansowe</i> | <i>10 695 287,13</i> | <i>10 207 757,47</i> |
| 1 | środki pieniężne | 10 695 287,13 | 10 207 757,47 |
| IV | <i>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</i> | <i>39 005,55</i> | <i>56 331,70</i> |
| - | Aktywa razem | 244 947 827,49 | 208 550 422,23 |
| - | PASYWA | 244 947 827,49 | 208 550 422,23 |
| A | Kapitał (fundusz) własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | 81 917 906,33 | 75 529 541,06 |
| - | Udziały niekontrolujące | 0,00 | 0,00 |
| I | Kapitał (fundusz) podstawowy | 32 061 135,00 | 32 061 135,00 |
| II | Kapitał (fundusz) zapasowy | 52 297 913,41 | 52 297 913,41 |
| III | Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny | - 6 850,57 | -20 418,16 |
| IV | Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe | 100 000,00 | 100 000,00 |
| V | Zysk (strata) z lat ubiegłych | - 9 944 089,19 | - 21 271 865,57 |
| VI | Zysk (strata) netto | 7 409 797,68 | 12 362 776,38 |
| VII | Akcje własne | 0,00 | 0,00 |

| | | | |
|------------|---|-----------------------|-----------------------|
| B | Zobowiązania i rezerwy | 163 029 921,16 | 133 020 881,17 |
| I | Zobowiązania i rezerwy długoterminowe | 112 722 283,67 | 83 507 155,51 |
| 1 | kredyty i pożyczki | 72 205 711,29 | 51 950 220,71 |
| 2 | z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | 27 616 004,02 | 18 979 726,57 |
| 3 | zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania | 1 379 245,97 | 1 558 600,19 |
| 4 | inne | 11 282 496,82 | 10 758 792,88 |
| 5 | rezerwy | 238 825,57 | 259 815,16 |
| II | Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe | 30 047 927,91 | 20 568 783,56 |
| 1 | kredyty i pożyczki | 15 928 818,17 | 7 571 282,78 |
| 2 | z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | 189 967,12 | 111 452,05 |
| 3 | zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania | 0,00 | 0,00 |
| 4 | zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 13 329 649,63 | 10 691 747,40 |
| 5 | z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych w tym: | 108 840,96 | 1 609 606,85 |
| - | zobowiązanie z tyt.podatku dochodowego | 2 820,00 | 1 427 122,00 |
| 6 | z tytułu wynagrodzeń | 83 172,95 | 105 022,51 |
| 7 | inne | 357 876,23 | 445 511,26 |
| 8 | rezerwy | 49 602,85 | 34 160,71 |
| III | Rozliczenia międzyokresowe | 20 259 709,58 | 28 944 942,10 |
| 1 | Zaliczki na poczet przyszłych przychodów ze sprzedaży lokali | 20 259 709,58 | 28 944 942,10 |

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

DANE NA 31.12.2025

| Wyszczególnienie | Kapitał podstawowy | Kapitał zapasowy | Kapitał z aktualizacji i wyceny | Pozostałe kapitały rezerwowe | Zysk (strata) z lat ubiegłych | Akcje własne (wielkość ujemna) | Zysk (strata) netto | Kapitał przypisywany udziałom niekontrolującym | Kapitał (fundusz) własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej |
|--|----------------------|----------------------|---------------------------------|------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|------------------------|--|--|
| stan na dzień 01.01.2025: | 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 |
| Zwiększenia: | - | - | - | - | 12 362 776,38 | - | 7 409 797,68 | - | |
| - przeniesienie zysku z roku 2024 do rozliczenia | | | | | 12 362 776,38 | | | | |
| - zysk (strata) netto | | | | | | | 7 409 797,68 | | |
| Zmniejszenia | - | - | 13 567,59 | - | - 1 035 000,00 | - | - 12 362 776,38 | - | - |
| - aktualizacja wartości rezerwy emerytalnej | | | 13 567,59 | | | | | | |
| - przeniesienie zysku z roku 2024 do rozliczenia | | | | | | | - 12 362 776,38 | | |
| - ujawnienie pożyczki spółki zależnej | | | | | - 1 035 000,00 | | | | |
| stan na dzień 31.12.2025: | 32 061 135,00 | 52 297 913,41 | - 6 850,57 | 100 000,00 | - 9 944 089,19 | - | 7 409 797,68 | - | 81 917 906,33 |

DANE NA 31.12.2024

| Wyszczególnienie | Kapitał podstawowy | Kapitał zapasowy | Kapitał z aktualizacji i wyceny | Pozostałe kapitały rezerwowe | Zysk (strata) z lat ubiegłych | Akcje własne (wielkość ujemna) | Zysk (strata) netto | Kapitał przypisywany udziałom niekontrolującym | Kapitał (fundusz) własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej |
|---|----------------------|------------------------|---------------------------------|------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-----------------------|--|--|
| stan na 01.01.2024: | 32 061 135,00 | 79 367 401,41 | -24 511,10 | 100 000,00 | - 25 079 328,63 | -33 513 200,00 | 3 846 815,11 | - | 56 758 311,79 |
| Zwiększenia: | - | - | - | - | 3 807 463,06 | - | 12 362 776,38 | - | - |
| - przeniesienie zysku do rozliczenia | | | | | 3 807 463,06 | | | | |
| - zysk okresu | | | | | | | 12 362 776,38 | | |
| Zmniejszenia | - | - 27 069 488,00 | 4 092,94 | - | - | 33 513 200,00 | - 3 846 815,11 | - | - |
| - aktualizacja wartości rezerwy emerytalnej | | | 4 092,94 | | | | - 3 846 815,11 | | |
| - z tytułu podziału zysku | | | | | | | | | |
| - zbycie akcji własnych | | | | | | 33 513 200,00 | | | |
| - strata na zbyciu akcji własnych | | - 27 069 488,00 | | | | | | | |
| stan na 31.12.2024: | 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 |

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

| | Za okres 01.10.- 31.12.2025 | Za okres 01.10.- 31.12.2024 | Za okres 01.01.- 31.12.2025 | Za okres 01.01.- 31.12.2024 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia (I+II+III) | -24 241 961,68 | -5 485 605,36 | -30 874 597,62 | 4 261 668,28 |
| I. Zysk brutto | 1 882 031,82 | 1 713 273,70 | 8 370 453,68 | 14 677 667,38 |
| II. Korekty razem | 1 920 157,60 | 1 189 648,09 | 4 537 921,17 | 3 530 357,44 |
| 1. Zyski (straty) udziałów niekontrolujących | | | | |
| 3. Amortyzacja | | | | |
| 4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych | | | | |
| 5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) | 2 710 524,91 | 2 631 317,75 | 6 999 991,24 | 5 544 173,71 |
| 6. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej | | | | |
| 7. Podatek dochodowy zapłacony | 220 260,00 | -1 514 234,00 | - 960 656,00 | - 2 314 891,00 |
| 8. Inne korekty | -1 079 639,89 | 0,00 | - 1 786 639,89 | 0,00 |
| III. Zmiany w kapitale obrotowym | -28 044 151,10 | - 8 388 527,15 | -43 782 972,47 | -13 946 356,54 |
| 1. Zmiana stanu rezerw | - 5 547,45 | - 31 513,94 | - 5 547,45 | - 31 513,94 |
| 2. Zmiana stanu zapasów | -29 674 390,17 | - 2 830 316,64 | -35 526 844,66 | -17 882 162,78 |
| 3. Zmiana stanu należności krótkoterminowych (bez należności z tyt. CIT) | -1 723 935,60 | - 2 962 287,65 | - 686 769,77 | - 2 200 531,65 |
| 4. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych tyt. dostaw i usług, wynagrodzeń oraz z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych z wyłączeniem CIT | 5 976 855,46 | 2 740 239,57 | 2 539 588,78 | 3 307 543,14 |
| 5. Zmiana stanu rozrachunków z tytułu CIT | - 94 323,00 | 1 241 274,00 | - 1 424 302,00 | 1 289 651,00 |
| 6. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych czynnych i biernych | - 2 522 810,34 | - 6 545 922,49 | - 8 679 097,37 | 1 570 657,69 |
| | | | | |
| B.Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej (I+II) | 0,00 | 218,20 | 12 377,86 | - 11 783,03 |
| I.Wpływy | 0,00 | 0,00 | 48 176,94 | 0,00 |
| 1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 0,00 | 0,00 | 48 176,94 | 0,00 |
| 2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne | | | | |
| 3. Wpływy z tytułu udzielonych pożyczek | | | | |
| 4. Wpływy z tytułu dywidend | | | | |
| 5. Zbycie pozostałych aktywów finansowych i inne wpływy inwestycyjne | | | | |
| 6. Inne wpływy z działalności inwestycyjnej | | | | |
| II.Wydatki | 0,00 | 218,20 | - 35 799,08 | - 11 783,03 |
| 1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 0,00 | 218,20 | - 35 799,08 | - 11 783,03 |
| 2. Inwestycje w nieruchomości oraz wart. niem. i prawne | | | | |
| 3. Spłata pożyczek otrzymanych | | | | |
| 4. Inne wydatki inwestycyjne | | | | |
| C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej (I+II) | 30 475 667,65 | 10 614 672,32 | 31 349 749,42 | 4 900 467,30 |
| I.Wpływy | 44 080 294,22 | 54 524 846,37 | 85 526 371,15 | 93 958 443,65 |

| | | | | |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1. Wpływy netto z emisji akcji i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | | | | |
| 2. Wpływy z tytułu kredytów | 34 080 294,22 | 35 337 667,75 | 75 526 371,15 | 68 423 553,03 |
| 3. Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych | 10 000 000,00 | 19 091 178,62 | 10 000 000,00 | 19 091 178,62 |
| 4. Inne wpływy finansowe – sprzedaż akcji własnych | 0,00 | 96 000,00 | 0,00 | 6 443 712,00 |
| II. Wydatki | -13 604 626,57 | -43 910 174,05 | -54 176 621,73 | -89 057 976,35 |
| 1. Nabycie akcji własnych | | | | |
| 2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli | | | | |
| 3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku | | | | |
| 4. Spłaty kredytów i pożyczek | -10 734 010,51 | -40 145 779,31 | -46 913 345,18 | -81 698 602,74 |
| 5. Wykup dłużnych papierów wartościowych | | | | |
| 6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych | 375 616,07 | - 972 814,40 | 436 068,91 | -1 637 447,58 |
| 7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego | - 15 707,22 | - 160 262,59 | - 179 354,22 | - 177 752,32 |
| 8. Odsetki od kredytów, pożyczek, leasingów, obligacji | - 2 710 524,91 | - 2 631 317,75 | - 6 999 991,24 | - 5 544 173,71 |
| 9. Inne wydatki finansowe – koszty emisji obligacji | - 520 000,00 | 0,00 | - 520 000,00 | 0,00 |
| | | | | |
| D. Przepływy środków pieniężnych razem (A + B + C) | 6 233 705,97 | 5 129 285,16 | 487 529,66 | 9 150 352,55 |
| E. Bilansowa zmiana środków pieniężnych (G - F) | 6 233 705,97 | 5 129 285,16 | 487 529,66 | 9 150 352,55 |
| F. Stan środków pieniężnych na początek okresu | 4 461 581,16 | 5 078 472,31 | 10 207 757,47 | 1 057 404,92 |
| G. Stan środków pieniężnych na koniec okresu | 10 695 287,13 | 10 207 757,47 | 10 695 287,13 | 10 207 757,47 |

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

| | Nazwa | Za okres 01.01.- 31.12.2025 | Za okres 01.01.- 31.12.2024 | Za okres 01.10.- 31.12.2025 | Za okres 01.10.- 31.12.2024 |
|----------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| A | Przychody ze sprzedaży | 45 290 342,51 | 66 043 496,47 | 8 010 103,38 | 14 294 161,55 |
| I | Przychody ze sprzedaży produktów | 41 752 611,28 | 44 543 087,04 | 7 965 671,56 | 4 041 084,48 |
| II | Zmiana stanu produktów (zw.- wart.dod.,zm.-wart.uj) | 2 037 731,23 | 21 500 409,43 | 44 431,82 | 10 253 077,07 |
| III | Przychody ze sprzedaży towarów | 1 500 000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| B | Koszty działalności operacyjnej | 39 826 685,95 | 57 705 476,78 | 7 315 248,46 | 14 134 867,54 |
| I | Amortyzacja | 285 225,82 | 301 292,93 | 69 012,58 | 72 564,34 |
| II | Zużycie materiałów i energii | 4 478 646,78 | 3 341 310,20 | 1 379 698,84 | 467 856,08 |
| III | Usługi obce | 29 824 050,14 | 50 430 644,08 | 4 860 152,95 | 12 646 902,92 |
| IV | Podatki i opłaty | 376 375,65 | 251 601,05 | 40 778,56 | 19 806,02 |
| V | Wynagrodzenia | 1 800 912,23 | 1 659 085,24 | 470 290,08 | 365 828,91 |
| VI | Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia | 336 936,94 | 392 103,34 | 79 092,37 | 86 389,31 |
| VII | Pozostałe koszty rodzajowe | 1 359 680,48 | 1 329 439,94 | 416 223,08 | 475 519,96 |
| VIII | Wartość sprzedanych towarów | 1 364 857,91 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| C | Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B) | 5 463 656,56 | 8 338 019,69 | 694 854,92 | 159 294,01 |
| D | Pozostałe przychody operacyjne | 2 478 245,73 | 2 547 955,47 | 627 215,01 | 1 182 615,55 |
| E | Pozostałe koszty operacyjne | 209 126,21 | 606 165,56 | 73 538,34 | 179 882,74 |
| F | Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E) | 7 732 776,08 | 10 279 809,60 | 1 248 531,59 | 1 162 026,82 |
| G | Przychody finansowe | 7 361 666,87 | 1 586 366,26 | 2 829 915,46 | 1 584 778,47 |
| H | Koszty finansowe | 4 098 347,10 | 1 820 953,87 | 2 439 590,45 | 1 755 394,05 |
| I | Zysk (strata) brutto (F+G-H) | 10 996 095,85 | 10 045 221,99 | 1 638 856,60 | 991 411,24 |
| J | Podatek dochodowy | 312 702,00 | 1 271 503,00 | - 200 273,00 | 1 265 555,00 |
| K | Zysk (strata) netto (I-J-K) | 10 683 393,85 | 8 773 718,99 | 1 839 129,60 | - 274 143,76 |
| L | Inne całkowite dochody: | 13 567,59 | 4 092,94 | 13 567,59 | 0,00 |
| - | aktualizacja rezerw emerytalnych | 13 567,59 | 4 092,94 | 13 567,59 | 0,00 |
| - | podatek bieżący dotyczący innych całkowitych dochodów | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| M | Całkowite dochody brutto | 11 009 663,44 | 8 777 811,93 | 1 652 424,19 | - 274 143,76 |
| N | Całkowite dochody netto | 10 696 961,44 | 8 777 811,93 | 1 852 697,19 | - 274 143,76 |
| | | | | | |
| | Zysk przypadający na jedną akcję w zł i gr | 0,22 | 0,18 | 0,04 | - 0,01 |
| | dotyczy działalności kontynuowanej | 0,22 | 0,18 | 0,04 | - 0,01 |
| | Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję w zł i gr | 0,22 | 0,18 | 0,04 | - 0,01 |
| | dotyczy działalności kontynuowanej | 0,22 | 0,18 | 0,04 | - 0,01 |

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

| | Nazwa | Stan na dzień 31.12.2025 | Stan na dzień 31.12.2024 |
|-----|---|-----------------------------|-----------------------------|
| - | AKTYWA | 187 328 054,57 | 174 998 791,56 |
| A | Aktywa trwałe | 68 107 386,51 | 41 738 318,25 |
| I | <i>Wartości niematerialne i prawne</i> | <i>20 882,80</i> | <i>0,00</i> |
| II | <i>Rzeczowe aktywa trwałe</i> | <i>2 683 190,30</i> | <i>3 001 676,78</i> |
| 1 | budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | 2 600 169,00 | 2 818 365,00 |
| 2 | środki transportu | 28 658,53 | 98 857,71 |
| 3 | inne środki trwałe | 54 362,77 | 84 454,07 |
| III | <i>Inne długoterminowe aktywa finansowe</i> | <i>65 358 376,41</i> | <i>38 702 895,47</i> |
| 1 | Długoterminowe aktywa finansowe | 65 358 376,41 | 38 702 895,47 |
| a | udziały i akcje | 50 084 149,60 | 31 452 250,48 |
| b | udzielone pożyczki i inne długoterminowe aktywa finansowe | 15 274 226,81 | 7 250 644,99 |
| IV | <i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i> | <i>44 937,00</i> | <i>33 746,00</i> |
| B | Aktywa obrotowe | 119 220 668,06 | 133 260 473,31 |
| I | <i>Zapasy</i> | <i>110 737 244,40</i> | <i>118 352 542,71</i> |
| 1 | Grunty przeznaczone pod zabudowę | 16 900 985,36 | 3 147 160,00 |
| 2 | Budowy w toku | 55 238 922,36 | 88 834 957,26 |
| 3 | Lokale i przynależności przeznaczone do sprzedaży | 36 573 836,68 | 22 947 925,45 |
| 4 | Zaliczki na dostawy i usługi | 2 023 500,00 | 3 422 500,00 |
| II | <i>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności</i> | <i>3 725 722,37</i> | <i>3 790 167,82</i> |
| 1 | należności z tytułu dostaw i usług | 2 733 303,48 | 2 331 540,95 |
| 2 | z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych w tym: | 435 090,15 | 371 715,49 |
| - | należności z tyt. podatku dochodowego | 299 903,00 | 0,00 |
| 3 | pozostałe należności | 557 328,74 | 1 086 911,38 |
| III | <i>Krótkoterminowe inne aktywa finansowe</i> | <i>4 742 578,74</i> | <i>11 071 146,52</i> |
| 1 | udzielone pożyczki | 0,00 | 3 658 257,27 |
| 2 | środki pieniężne | 4 742 578,74 | 7 412 889,25 |
| IV | Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 15 122,55 | 46 616,26 |
| - | Aktywa razem | 187 328 054,57 | 174 998 791,56 |
| - | PASYWA | 187 328 054,57 | 174 998 791,56 |
| A | Kapitał (fundusz) własny | 82 676 797,16 | 71 979 835,72 |
| I | Kapitał (fundusz) podstawowy | 32 061 135,00 | 32 061 135,00 |
| II | Kapitał (fundusz) zapasowy | 52 297 913,41 | 52 297 913,41 |
| III | Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny | - 6 850,57 | -20 418,16 |
| IV | Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe | 100 000,00 | 100 000,00 |
| V | Zysk (strata) z lat ubiegłych | - 12 458 794,53 | - 21 232 513,52 |
| VI | Zysk (strata) netto | 10 683 393,85 | 8 773 718,99 |
| VII | Akcje własne | 0,00 | 0,00 |
| B | Zobowiązania i rezerwy | 104 651 257,41 | 103 018 955,84 |

| | | | |
|------------|---|----------------------|----------------------|
| I | Zobowiązania i rezerwy długoterminowe | 87 016 834,97 | 71 259 150,57 |
| 1 | kredyty i pożyczki | 46 500 262,59 | 39 702 215,77 |
| 2 | z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | 27 616 004,02 | 18 979 726,57 |
| 3 | zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania | 1 379 245,97 | 1 558 600,19 |
| 4 | inne | 11 282 496,82 | 10 758 792,88 |
| 5 | rezerwy | 238 825,57 | 259 815,16 |
| II | Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe | 8 287 202,67 | 19 883 916,89 |
| 1 | kredyty i pożyczki | 6 641 253,97 | 9 317 763,58 |
| 2 | z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | 189 967,12 | 111 452,05 |
| 3 | zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania | 0,00 | 0,00 |
| 4 | zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 999 628,01 | 8 677 230,35 |
| 5 | z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych w tym: | 103 981,02 | 1 350 593,89 |
| - | zobowiązanie z tyt. podatku dochodowego | 0,00 | 1 239 405,00 |
| 6 | z tytułu wynagrodzeń | 81 672,95 | 103 522,51 |
| 7 | inne | 221 096,75 | 289 193,80 |
| 8 | rezerwy | 49 602,85 | 34 160,71 |
| III | Rozliczenia międzyokresowe | 9 347 219,77 | 11 875 888,38 |
| 1 | Zaliczki na poczet przyszłych przychodów ze sprzedaży lokali | 9 347 219,77 | 11 875 888,38 |

JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

DANE ZA OKRES 01.01.-31.12.2025

| | Kapitał podstawowy | Kapitał zapasowy | Kapitał z aktualizacji wyceny | Pozostałe kapitały rezerwowe | Zysk (strata) z lat ubiegłych | Akcje własne (wielkość ujemna) | Zysk (strata) netto | Kapitał własny |
|--|---------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| stan na 01.01.2025: | 32 061 135,00 | 52 297 913,41 | - 20 418,16 | 100 000,00 | - 21 232 513,52 | - | 8 773 718,99 | 71 979 835,72 |
| Zwiększenia: | - | - | - | - | 8 773 718,99 | - | 10 683 393,85 | |
| - przeniesienie zysku z roku 2024 do rozliczenia | | | | | 8 773 718,99 | | | |
| - zysk netto | | | | | | | 10 683 393,85 | |
| Zmniejszenia | - | - | 13 567,59 | - | - | - | - 8 773 718,99 | - |
| - przeniesienie zysku z roku 2024 do rozliczenia | | | | | | | - 8 773 718,99 | |
| - aktualizacja wartości rezerwy emerytalnej | | | 13 567,59 | | | | | |
| stan na 31.12.2025: | 32 061 135,00 | 52 297 913,41 | - 6 850,57 | 100 000,00 | - 12 458 794,53 | - | 10 683 393,85 | 82 676 797,16 |

DANE ZA OKRES 01.01.-31.12.2024

| | Kapitał podstawowy | Kapitał zapasowy | Kapitał z aktualizacji wyceny | Pozostałe kapitały rezerwowe | Zysk (strata) z lat ubiegłych | Akcje własne (wielkość ujemna) | Zysk (strata) netto | Kapitał własny |
|---|---------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| stan na 01.01.2024: | 32 061 135,00 | 79 367 401,41 | - 24 511,10 | 100 000,00 | - 25 079 328,63 | - 33 513 200,00 | 3 846 815,11 | 56 758 311,79 |
| Zwiększenia: | - | - | - | - | 3 846 815,11 | - | 8 773 718,99 | |
| - przeniesienie zysku do rozliczenia | | | | | 3 846 815,11 | | | |
| - zysk netto | | | | | | | 8 773 718,99 | |
| Zmniejszenia | - | - 27 069 488,00 | 4 092,94 | - | - | 33 513 200,00 | - 3 846 815,11 | - |
| - aktualizacja wartości rezerwy emerytalnej | | | 4 092,94 | | | | | |
| - z tytułu podziału zysku | | | | | | | - 3 846 815,11 | |
| - zbycie akcji własnych | | | | | | 33 513 200,00 | | |
| - strata na zbyciu akcji własnych | | - 27 069 488,00 | | | | | | |
| stan na 31.12.2024: | 32 061 135,00 | 52 297 913,41 | - 20 418,16 | 100 000,00 | - 21 232 513,52 | - | 8 773 718,99 | 71 979 835,72 |

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

| | Za okres 01.10.- 31.12.2025 | Za okres 01.10.- 31.12.2024 | Za okres 01.01.- 31.12.2025 | Za okres 01.01.- 31.12.2024 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia (I+II+III) | - 9 555 665,92 | 1 949 233,38 | - 6 184 981,56 | 21 915 824,10 |
| I. Zysk brutto | 1 638 856,60 | 991 411,24 | 10 996 095,85 | 10 045 221,99 |
| II. Korekty razem | 1 642 516,15 | - 9 783 395,81 | -13 400 843,05 | -12 345 631,38 |
| 1. Zyski (straty) udziałów niekontrolujących | | | | |
| 2. Amortyzacja | 69 012,58 | 72 564,34 | 285 225,82 | 301 292,93 |
| 3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych | | | | |
| 4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) | 2 801 598,02 | 2 251 772,14 | 6 010 172,14 | 4 926 829,17 |
| 5. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej | | | | |
| 6. Podatek dochodowy zapłacony | 200 273,00 | - 1 265 518,00 | - 312 702,00 | - 1 271 503,00 |
| 7. Inne korekty | - 1 428 367,45 | -10 842 214,29 | -19 383 539,01 | -16 302 250,48 |
| III. Zmiany w kapitale obrotowym | -12 837 038,67 | 10 741 217,95 | - 3 780 234,36 | 24 216 233,56 |
| 1. Zmiana stanu rezerw | - 5 547,45 | - 31 513,94 | - 5 547,45 | - 31 513,94 |
| 2. Zmiana stanu zapasów | - 8 893 282,43 | 30 251 298,06 | 7 615 298,31 | 40 068 835,29 |
| 3. Zmiana stanu należności krótkoterminowych (bez należności z tyt. CIT) | 1 295 011,97 | - 4 378 762,00 | 64 445,45 | - 3 016 666,33 |
| 4. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych tyt. dostaw i usług, wynagrodzeń oraz z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych z wyłączeniem CIT | - 1 093 049,49 | 1 198 491,83 | - 7 706 659,77 | 1 379 090,13 |
| 5. Zmiana stanu rozrachunków z tytułu CIT | - 92 058,00 | 1 238 740,00 | - 1 239 405,00 | 1 101 934,00 |
| 6. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych czynnych i biernych | - 4 048 113,27 | -17 537 036,00 | - 2 508 365,90 | -15 285 445,59 |
| | | | | |
| B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej (I+II) | - 6 322 931,82 | - 4 202 502,26 | - 4 352 946,69 | -10 872 455,29 |
| I. Wpływy | 3 526 149,76 | 225 484,42 | 9 924 583,97 | 1 133 932,62 |
| 1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 0,00 | 0,00 | 48 176,94 | 0,00 |
| 2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne | | | | |
| 3. Wpływy z tytułu udzielonych pożyczek | 3 526 149,76 | 225 484,42 | 9 876 407,03 | 1 133 932,62 |
| 4. Wpływy z tytułu dywidend | | | | |
| 5. Zbycie pozostałych aktywów finansowych i inne wpływy inwestycyjne | | | | |
| 6. Inne wpływy z działalności inwestycyjnej | | | | |
| II. Wydatki | - 9 849 081,58 | - 4 427 986,68 | -14 277 530,66 | -12 006 387,91 |
| 1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 0,00 | 0,00 | -35 799,08 | - 12 001,23 |
| 2. Inwestycje w nieruchomości oraz wart. niem.i prawne | | | | |
| 3. Spłata pożyczek otrzymanych | - 9 849 081,58 | - 4 427 986,68 | -14 241 731,58 | -11 994 386,68 |
| 4. Inne wydatki inwestycyjne | | | | |

| | | | | |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej (I+II) | 19 983 290,52 | 7 712 530,79 | 7 867 617,74 | - 4 434 046,00 |
| I. Wpływy | 33 718 415,00 | 35 666 252,27 | 61 048 115,79 | 69 530 216,85 |
| 1. Wpływy netto z emisji akcji i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | | | | |
| 2. Wpływy z tytułu kredytów | 23 718 415,00 | 16 479 073,65 | 51 048 115,79 | 43 995 326,23 |
| 3. Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych | 10 000 000,00 | 19 091 178,62 | 10 000 000,00 | 19 091 178,62 |
| 4. Inne wpływy finansowe – sprzedaż akcji własnych | 0,00 | 96 000,00 | 0,00 | 6 443 712,00 |
| II. Wydatki | -13 735 124,48 | -27 953 721,48 | -53 180 498,05 | -73 964 262,85 |
| 1. Nabycie akcji własnych | | | | |
| 2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli | | | | |
| 3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku | | | | |
| 4. Spłaty kredytów i pożyczek | -10 764 237,95 | -24 461 054,89 | -46 926 578,58 | -67 080 916,32 |
| 5. Wykup dłużnych papierów wartościowych | | | | |
| 6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych | 366 418,71 | - 1 080 631,86 | 455 606,89 | -1 778 765,04 |
| 7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego | -15 707,22 | -160 262,59 | - 179 354,22 | - 177 752,32 |
| 8. Odsetki od kredytów, pożyczek, leasingów, obligacji | - 2 801 598,02 | - 2 251 772,14 | - 6 010 172,14 | - 4 926 829,17 |
| 9. Inne wydatki finansowe | - 520 000,00 | 0,00 | - 520 000,00 | 0,00 |
| | | | | |
| D. Przepływy środków pieniężnych razem (A + B + C) | 4 104 692,78 | 5 459 261,91 | - 2 670 310,51 | 6 609 322,81 |
| E. Bilansowa zmiana środków pieniężnych (G - F) | 4 104 692,78 | 5 459 261,91 | - 2 670 310,51 | 6 609 322,81 |
| F. Stan środków pieniężnych na początek okresu | 637 885,96 | 1 953 627,34 | 7 412 889,25 | 803 566,44 |
| G. Stan środków pieniężnych na koniec okresu | 4 742 578,74 | 7 412 889,25 | 4 742 578,74 | 7 412 889,25 |

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

Na mocy Uchwały Akcjonariuszy z dnia 07.11.2024 r. zmianie uległy dotychczasowe zasady rachunkowości i Emitent postanowił o przyjęciu zasad Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF).

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 2022 r., który stanowi początek najwcześniejszego okresu (Sprawozdaniem otwarcia) prezentowanego w pierwszym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF.

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

Rokiem obrotowym spółki jest rok kalendarzowy.

W związku ze złożeniem do Komisji Nadzoru Finansowego wniosku o zatwierdzenie prospektu na GPW, Grupa postanowiła dokonać zmian prezentacyjnych w sprawozdaniu kwartalnym oraz drobnych zmian w opisie przyjętych zasad polityki rachunkowości zgodnie z uwagami KNF do ww. prospektu.

Przyjęte zasady (polityki) rachunkowości:

Zasady konsolidacji

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam rok sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W procesie konsolidacji eliminowane są wszystkie transakcje pomiędzy jednostkami wchodzącymi w skład Grupy oraz salda rozrachunków. Eliminowana jest również wartość udziałów posiadanych przez Spółkę i inne jednostki objęte konsolidacją w jednostkach zależnych, która opowiada udziałowi Spółki i innych jednostek Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją w kapitale własnym jednostek zależnych.

Jednostki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia utraty kontroli.

Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe to środki trwałe:

- o przewidywanym okresie użytkowania dłuższym niż rok,
- w stosunku, do których istnieje prawdopodobieństwo, iż Grupa uzyska w przyszłości korzyści ekonomiczne związane ze składnikiem majątkowym oraz,
- których wartość można określić w sposób wiarygodny.

Na dzień początkowego ujęcia rzeczowe aktywa trwałe wycenia się w cenie nabycia/koszcie wytworzenia. Cenę nabycia/koszt wytworzenia powiększają koszty finansowania zewnętrznego zaciągniętego na nabycie lub wytworzenie dostosowywanego składnika rzeczowych aktywów trwałych. Na koniec okresu sprawozdawczego rzeczowe aktywa trwałe wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonych o skumulowane odpisy amortyzacyjne i skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Późniejsze nakłady ponoszone na składnik rzeczowych aktywów trwałych (np. w celu zwiększenia przydatności składnika, zamiany części lub jego odnowienia) uwzględnia się w wartości bilansowej danego środka trwałego tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tych nakładów nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Spółki, zaś wysokość nakładów można wiarygodnie wycenić. Wszelkie pozostałe wydatki na naprawę i konserwację odnoszone są do wyniku w okresie, w którym zostały poniesione.

Zapasy

Pozycja budowy w toku odzwierciedla wartość realizowanych przez Grupę przedsięwzięć deweloperskich – czyli budowy budynków mieszkalnych lub mieszkalno – usługowych wraz z przynależnościami (tj. miejsca postojowe, garażowe, komórki lokatorskie i inne), wraz z kosztami gruntów oraz ponoszonymi przez Spółkę nakładami inwestycyjnymi tj. wszelkie prace wykonywane przez generalnego wykonawcę i podwykonawców, koszty finansowania zewnętrznego, koszty planowania oraz projektu, a także narzuty kosztów administracyjnych bezpośrednio związanych z budową oraz pozostałe koszty dotyczące budowy. Wartość składników zapasów dla pozycji budowy w toku ustalana jest na podstawie szczegółowej identyfikacji na poziomie poszczególnych inwestycji. W ramach danej inwestycji koszt bezpośrednich materiałów i robocizny oraz odpowiedni narzut pośrednich kosztów produkcji,

wraz z kosztami finansowania zewnętrznego. W przypadku przedsięwzięć deweloperskich Grupa szacuje, że normalny cykl operacyjny trwa około 3,5 roku od rozpoczęcia budowy do finalizacji sprzedaży. Na lokale mieszkalne i przynależności przeznaczone do sprzedaży składają się oddane do użytkowania budynki z wyszczególnionymi lokalami mieszkalnymi lub usługowymi z przynależnościami, które zostały wytworzone przez jednostkę. Grunty przeznaczone pod zabudowę odzwierciedlają wartość gruntów na których jeszcze nie rozpoczęły się inwestycje. W momencie uzyskania pozwolenia na budowę i rozpoczęcia prac, grunty te zostają przeklasyfikowane do pozycji budowy w toku. W przypadku zamiaru sprzedaży ww. grunty zostaną przeklasyfikowane do aktywów do sprzedaży. Zaliczki na dostawy i usługi stanowią kwoty zaliczek wpłaconych na poczet robót budowlanych.

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.

Środki pieniężne

Środki pieniężne wycenia się według wartości nominalnej; obejmują: gotówkę w kasie i na rachunkach bankowych.

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania obejmują środki pieniężne zgromadzone na rachunkach VAT, które w ocenie Zarządu jednostki dominującej spełniają definicję środków pieniężnych.

Udziały i akcje w jednostkach zależnych

Udziały w jednostkach zależnych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Grupa ujmuje początkowo według kosztu nabycia. Po początkowym ujęciu inwestycje wycenia się w wartości godziwej zgodnie z hierarchią wartości przez wynik bieżącego okresu. Koszt początkowy obejmuje: wartość godziwą zapłaty oraz koszty transakcyjne. Test na utratę wartości inwestycji w jednostkę zależną przeprowadza się, gdy występują przesłanki na utratę wartości. W przypadku wystąpienia przesłanek, dokonuje się ustalenia wartości odzyskiwalnej tej inwestycji tj. wyższej z dwóch kwot: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży i wartości użytkowej. Odpis z tytułu utraty wartości ustala się w wysokości nadwyżki wartości bilansowej nad wartością odzyskiwalną i ujmuje w wyniku finansowym w pozycji Pozostałe koszty operacyjne. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym udziały we wspólnym przedsięwzięciu ujmuje się początkowo według ceny nabycia, a na kolejne dni kończące okresy sprawozdawcze wycenia metodą praw własności. Udziały Grupy w wyniku finansowym wspólnego przedsięwzięcia od dnia nabycia ujmuje się w zysku lub stracie, natomiast jej udział w zmianach stanu pozostałych całkowitych dochodów od dnia nabycia - w odpowiedniej pozycji pozostałych całkowitych dochodów. Wartość bilansową inwestycji koryguje się o łączne zmiany stanu kapitału własnego od dnia nabycia.

Rezerwy

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

Rezerwę zmniejsza zrealizowanie obowiązku, na który została utworzona, zaś niewykorzystane rezerwy (z uwagi na ustanie lub zmniejszenie ryzyka strat, na które zostały utworzone) rozwiązuje się na dobro kont pozostałych przychodów operacyjnych lub przychodów finansowych.

Świadczenia pracownicze

Odprawy emerytalne

Pracownicy zatrudnieni w Grupie uprawnieni są do otrzymania odpraw emerytalnych w określonej wysokości w momencie przejścia na emeryturę. Grupa nie wydziela aktywów, które w przyszłości służyłyby uregulowaniu zobowiązań z tytułu odpraw emerytalnych. Zyski/straty aktuarialne ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach. Grupa tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów, których dotyczą. Wysokość rezerwy aktualizowana jest 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.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

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

Instrumenty finansowe

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 nie powoduje ujęcia w wyniku finansowym jednostki żadnych zysków lub strat. Takie udziały/akcje własne mogą być nabyte i zatrzymane przez jednostkę lub inną jednostkę będącą członkiem skonsolidowanej grupy. Kwoty zapłacone lub otrzymane ujmuje się bezpośrednio w kapitale własnym.

Instrumenty finansowe

Aktywa finansowe są klasyfikowane w następujących kategoriach: wycena według amortyzowanego kosztu, wycena w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat oraz te, które mają być wyceniane według wartości godziwej poprzez inne całkowite dochody.

Utrata wartości aktywów finansowych

Grupa dokonuje oceny oczekiwanych strat kredytowych (ang. expected credit losses, „ECL”) związanych z instrumentami dłużnymi wycenianymi według amortyzowanego 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 klasyfikowanych według zamortyzowanego kosztu. Oczekiwane straty kredytowe są wyceniane na podstawie jednej z następujących zasad: 12-miesięczne OSK, które wynikają z możliwych zdarzeń powodujących brak spłaty w ciągu 12 miesięcy po dniu sprawozdawczym; i OSK w całym okresie życia, które wynikają ze wszystkich możliwych zdarzeń powodujących brak spłaty w oczekiwanym okresie istnienia instrumentu finansowego. W przypadku należności handlowych i aktywów z umów Grupa stosuje uproszczone podejście i wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia należności przy użyciu macierzy rezerw. Grupa wykorzystuje swoje dane historyczne dotyczące strat kredytowych, skorygowane w stosownych przypadkach o wpływ informacji dotyczących przyszłości. W celu ustalenia oczekiwanych strat kredytowych należności z tytułu poręczeń oraz pozostałe należności pogrupowane zostały na podstawie podobieństwa charakterystyki ryzyka kredytowego. Ze względu na charakter prowadzonej działalności przez Spółkę, inne kryteria jak na przykład segregacja geograficzna nie mają zastosowania. Co do zasady, przeterminowane należności z tytułu poręczeń oraz pozostałe należności są usuwane z ksiąg w przypadku stwierdzenia braku możliwości ich skutecznej egzekucji (np. poprzez postawienie komornicze o bezskuteczności egzekucji). W przypadku pozostałych aktywów finansowych (pożyczki udzielone), Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwanym stratom kredytowym. Grupa kalkuluje oczekiwane straty kredytowe dotyczące pożyczek jako różnica między przepływami pieniężnymi wynikającymi z podpisanych umów a przepływami pieniężnymi, które jednostka spodziewa się otrzymać. Pożyczki zaklasyfikowane są jako instrumenty niskiego ryzyka. Jeżeli ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od momentu początkowego ujęcia, Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia. Grupa ocenia, że ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od dnia jego początkowego ujęcia w przypadku, gdy opóźnienie w spłacie przekroczy 30 dni. Jednocześnie, Grupa ocenia, że niewykonanie zobowiązania przez dłużnika następuje w przypadku gdy opóźnienie w spłacie przekroczy 90 dni. Jeśli związane ze składnikiem aktywów finansowych przepływy pieniężne wynikające z umowy były renegotjowane lub modyfikowane i nie zaprzestano ujmowania składnika aktywów finansowych, każdorazowo Grupa dokonuje oceny, czy nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego związanego z danym instrumentem finansowym poprzez porównanie: ryzyka niewykonania zobowiązania na dzień sprawozdawczy (na podstawie zmodyfikowanych warunków umowy) oraz ryzyka niewykonania zobowiązania w momencie początkowego ujęcia (na podstawie pierwotnych, niezmodyfikowanych warunków umowy). W przypadku stwierdzenia, że nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia.

Wycena do wartości godziwej

Grupa wycenia instrumenty finansowe w wartości godziwej na każdy dzień bilansowy, o ile wystąpią przesłanki na utratę wartości. Wartość godziwa jest rozumiana jako cena, która byłaby otrzymana ze sprzedaży składnika aktywów, bądź zapłacona w celu przeniesienia zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach zbycia składnika aktywów między uczestnikami rynku na dzień wyceny w aktualnych warunkach rynkowych. Wycena

wartości godziwej opiera się na założeniu, że transakcja sprzedaży składnika aktywów lub przeniesienia zobowiązania odbywa się albo na głównym rynku dla danego składnika aktywów bądź zobowiązania, a w przypadku braku głównego rynku, na najkorzystniejszym rynku dla danego składnika aktywów lub zobowiązania. Zarówno główny jak i najbardziej korzystny rynek muszą być dostępne dla Grupy. Wartość godziwa składnika aktywów lub zobowiązania jest mierzona przy założeniu, że uczestnicy rynku przy ustalaniu ceny składnika aktywów lub zobowiązania działają w swoim najlepszym interesie gospodarczym. Wycena wartości godziwej składnika aktywów niefinansowych uwzględnia zdolność uczestnika rynku do wytworzenia korzyści ekonomicznych poprzez jak największe i najlepsze wykorzystanie składnika aktywów lub jego zbycie innemu uczestnikowi rynku, który zapewniłby jak największe i jak najlepsze wykorzystanie tego składnika aktywów. Grupa stosuje techniki wyceny, które są odpowiednie do okoliczności i w przypadku których są dostępne dostateczne dane do wyceny wartości godziwej, przy maksymalnym wykorzystaniu odpowiednich obserwowalnych danych wejściowych i minimalnym wykorzystaniu nieobserwowalnych danych wejściowych. Wszystkie aktywa oraz zobowiązania, które są wyceniane do wartości godziwej lub ich wartość godziwa jest ujawniana w sprawozdaniu finansowym są klasyfikowane w hierarchii wartości godziwej w sposób opisany poniżej na podstawie najniższego poziomu danych wejściowych który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość:

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

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

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

Przychody

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Przychody są rozpoznawane po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług (VAT) oraz rabaty.

Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych

Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych ujmowane są w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia. Zobowiązanie do wykonania świadczenia uznaje się za spełnione w momencie spełnienia łącznie poniższych warunków:

- uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynków;
- wpłata 100% wartości lokalu z umowy deweloperskiej lub z umowy przedwstępnej;
- odbiór lokalu przez klienta protokołem przekazania;
- podpisanie umowy deweloperskiej lub aktu notarialnego przenoszącego własność.

Wpłaty otrzymane do klientów wynikające z umów sprzedaży powierzchni mieszkaniowych do momentu spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia są prezentowane w pozycji „Bierne rozliczenia międzyokresowe przychodów oraz przychody przyszłych okresów”.

Koszty

Grupa ujmuje koszty zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów oraz zasadą ostrożności. 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.

Leasing/aktywa z tytułu prawa do użytkowania

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

Grupa rozpoznaje aktywa z tytułu prawa do użytkowania w dacie rozpoczęcia leasingu (tj. dzień, kiedy bazowy składnik aktywów jest dostępny do użytkowania). Aktywa z tytułu prawa do użytkowania wyceniane są według kosztu, pomniejszone o łączne odpisy amortyzacyjne i odpisy z tytułu utraty wartości, skorygowanego z tytułu jakiegokolwiek aktualizacji wyceny zobowiązań z tytułu leasingu. Koszt aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmuje kwotę ujętych zobowiązań z tytułu leasingu, poniesionych początkowych kosztów bezpośrednich oraz wszelkich opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszonych o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe. O ile Grupa nie ma wystarczającej pewności, że na koniec okresu leasingu uzyska tytuł własności przedmiotu leasingu, ujęte aktywa z tytułu prawa do użytkowania są amortyzowane metodą liniową przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania lub okres leasingu. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania podlegają testom na utratę wartości. Głównym składnikiem jest prawo do użytkowania zidentyfikowane na podstawie umowy najmu lokalu w którym jest prowadzona główna działalność gospodarcza spółek. Okres użyteczności przyjęty do wyceny Grupa określiła na 15 lat. Krańcowa stopa procentowa została określona na poziomie 7,5 % na podstawie wartości obligacji 12 letnich.

Zobowiązania z tytułu leasingu

W dacie rozpoczęcia leasingu Grupa wycenia zobowiązania z tytułu leasingu w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty w tej dacie. Opłaty leasingowe obejmują opłaty stałe (w tym zasadniczo stałe opłaty leasingowe) pomniejszone o wszelkie należne zachęty leasingowe, zmienne opłaty, które zależą od indeksu lub stawki oraz kwoty, których zapłaty oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej. Opłaty leasingowe obejmują również cenę wykonania opcji kupna, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć jej wykonanie przez Grupę oraz płatności kar pieniężnych za wypowiedzenie leasingu, jeżeli w warunkach leasingu przewidziano możliwość wypowiedzenia leasingu przez Grupę. Zmienne opłaty leasingowe, które nie zależą od indeksu lub stawki, są ujmowane jako koszty w okresie, w którym następuje zdarzenie lub warunek powodujący płatność. Przy obliczaniu wartości bieżącej opłat leasingowych Grupa stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy w dniu rozpoczęcia leasingu, jeżeli stopy procentowej leasingu nie można z łatwością ustalić. Po dacie rozpoczęcia kwota zobowiązań z tytułu leasingu zostaje zwiększona w celu odzwierciedlenia odsetek i zmniejszona o dokonane płatności leasingowe. Ponadto wartość bilansowa zobowiązań z tytułu leasingu podlega ponownej wycenie w przypadku zmiany okresu leasingu, zmiany zasadniczo stałych opłat leasingowych lub zmiany osądu odnośnie zakupu aktywów bazowych.

Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot oczekiwanej zapłaty, z uwzględnieniem odpisu na oczekiwane straty kredytowe w całym okresie życia. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe. Pozostałe należności obejmują w szczególności zaliczki przekazane z tytułu przyszłych zakupów rzeczowych aktywów trwałych, aktywów niematerialnych oraz zapasów. Zaliczki są prezentowane zgodnie z charakterem aktywów, do jakich się odnoszą - odpowiednio jako aktywa trwałe lub obrotowe. Jako aktywa pieniężne zaliczki nie podlegają dyskontowaniu. Należności budżetowe prezentowane są w 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.

Podatki

Podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na dzień bilansowy.

Podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych poza zyskiem lub stratą jest ujmowany poza zyskiem lub stratą: w innych całkowitych dochodach dotyczący pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym. Grupa kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia

kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczony podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

Grupa kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczony podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

Zobowiązania 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 przekracza 12 miesięcy. 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.

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

Emitent (Grupa Adatex) wypracował w roku 2025 roku przychody netto ze sprzedaży produktów na poziomie 75 892 411,88 zł.

W IV kwartale 2025 roku Emitent kontynuował przenoszenie własności lokali z IV etapu inwestycji Nowa Dąbrowa budynek oznaczony roboczo symbolem „D”, Osiedla Kaskada w Zabrze oraz budynku B na Osiedlu Gwiazdna w Sosnowcu, a także lokale z inwestycji Apartamenty Sikornik II w Gliwicach oraz IV etap inwestycji Dębowy Park w Siemianowicach Śląskich oznaczony roboczo symbolem G jak również rozpoczęła proces przenoszenia własności lokali z inwestycji Osiedle Zielona Podkowa w Otrębusach, gdzie zakończono budowę II etapu inwestycji.

W IV kwartale Emitent oddał do użytkowania 2 budynki z V etapu inwestycji Osiedle Dębowy Park w Siemianowicach Śląskich, a w kolejnych dwóch zakończył prace związane z budową. Nieprzerwanie prowadzone są dalej inwestycje w następujących miejscowościach:

Katowice - Panorama3Stawy – budowa obecnie została zakończona – trwają prace porządkowe i wykończeniowe, ze 125 dostępnych lokali Spółka zakontraktowała 38 lokali na łączną kwotę 32 mln zł, zakończenie prac planowane jest na luty 2026 roku;

Nowa Dąbrowa budynek E – rozpoczęcie prac nastąpiło w marcu 2025 roku, budowa jest na etapie stanu surowego otwartego;

W II kwartale 2026 rozpoczęto budowę nowej inwestycji pod nazwą Letnia Przystań w Dąbrowie Górniczej, obecny stan to część budynków w stanie surowym otwartym;

Sosnowiec – obecnie prowadzona jest realizacja III etapu inwestycji Osiedle Gwiazdna w postaci budowy dwóch budynków mieszkaniowych o łącznej ilości 109 mieszkań, planowany termin realizacji budowy to grudzień 2026 roku.

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

Emitent nie publikował prognoz finansowych na rok 2025.

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

Nie dotyczy.

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

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

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

W dniu 27.04.2023 Emitent stał się właścicielem 100 % udziałów spółki TXL Sp. Z o.o. z siedzibą w Skierniewicach, co w efekcie doprowadziło do powstania Grupy Kapitałowej. W tym samym dniu na mocy uchwały spółka zależna zmieniła nazwę na Adatex3Stawy Sp. z o.o. oraz zmieniła siedzibę działalności na Dąbrowę Górnica. Spółka zależna jest w posiadaniu gruntu w Katowicach na którym powstanie nowa inwestycja, dlatego też spółka ta jest spółką celową i jej głównym przedmiotem jest działalność deweloperska. Za II kwartał 2023 po raz pierwszy, Adatex S.A. jako jednostka dominująca, sporządziła skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej.

W dniu 06.05.2024 Emitent stał się właścicielem 100 % udziałów nowopowstałej spółki: Adatex Nowa Dąbrowa Sp. z o.o. w organizacji, z siedzibą w Dąbrowie Górniczej. Jest to spółka celowa powołana do kontynuacji realizowania inwestycji o nazwie Nowa Dąbrowa, jej głównym przedmiotem jest działalność deweloperska.

W dniu 06.06.2024 Emitent stał się właścicielem 100 % udziałów w nowopowstałych spółkach:

- Adatex Zielona Podkowa Sp. z o.o.
- Adatex Gwiazdna 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.

W dniu 09.10.2025 Emitent stał się właścicielem 100 % udziałów w nowopowstałych spółkach:

- Adatex Zenit Sp. z o.o.
- Adatex Stawiki 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%

Adatex Zenit Sp. z o.o.

- Adres: ul. Graniczna 34B/U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza
- KRS 0001201583
- NIP 6292519202
- REGON 543055845
- Data rejestracji: 23.10.2024
- Kapitał zakładowy: 250 000,00 zł
- Liczba posiadanych udziałów przez Spółkę: 250
- Procent posiadanych udziałów przez Spółkę: 100%

Adatex Stawiki Sp. z o.o.

- Adres: ul. Graniczna 34B/U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza
- KRS 0001201329
- NIP 6292519194
- REGON 543052887
- Data rejestracji: 23.10.2024
- Kapitał zakładowy: 250 000,00 zł
- Liczba posiadanych udziałów przez Spółkę: 250
- Procent posiadanych udziałów przez Spółkę: 100%

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

Nie dotyczy.

IX. WYBRANE DANE FINANSOWE WSZYSTKICH JEDNOSTEK ZALEŻNYCH EMITENTA NIEOBJĘTYCH KONSOLIDACJĄ

Nie dotyczy.

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

W dniu 25 lipca 2025 r. Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji zmian Statutu Spółki, wprowadzonych na podstawie Uchwały nr 20/06/2025 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 30 czerwca 2025 r., a obejmujących scalenie akcji Emitenta. W dniu 05.09.2025 r. sfinalizowana została procedura scalenia akcji Emitenta w stosunki 5:1. Obecnie liczba wyemitowanych akcji wynosi 64 122 270.

| Akcjonariusz | Akcje na okaziciela | % w kapitale | Liczba głosów | % w głosach |
|--|---------------------|---------------|-------------------|---------------|
| Porozumienie: p. Sylwia Kijak p. Robert Kijak* | 48 042 833 | 74,92 | 48 042 833 | 74,92 |
| Pozostali | 16 079 337 | 25,08 | 16 079 437 | 25,08 |
| Razem | 64 122 270 | 100,00 | 64 122 270 | 100,00 |

* Robert Kijak w porozumieniu z Sylwią Kijak (w tym Robert Kijak: 28.137.179 akcji stanowiących 43,88% udziału w kapitale zakładowym i uprawniających do 43,88% głosów na walnym zgromadzeniu Sylwia Kijak posiada 19.905.654 akcji Spółki uprawniających do 19.905.654 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, co stanowi 31,04% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 31,04% udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki).

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

| Forma zatrudnienia | Liczba zatrudnionych | Liczba pełnych etatów |
|--|----------------------|-----------------------|
| <i>Umowa o pracę</i> | 14 | 13,75 |
| <i>Umowa o dzieło, zlecenie i inne</i> | 0 | 0 |

Dane na koniec IV kwartału 2025 r.

XII. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd ADATEX S.A. oświadcza, że wedle jego posiadanej wiedzy skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej oraz skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za okres od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r. sporządzone zostały zgodnie z zasadami i przepisami obowiązującymi Spółkę oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Emitenta oraz Grupy Kapitałowej jak i jej wynik finansowy.

Dąbrowa Górnicza, dnia 13.02.2026 r.