



**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE
SKRÓCONE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
Adatex S.A.
za okres
od 01.01.2026 r. do 30.06.2026 r.**

Grupy Kapitałowej Adatex S.A.
Śródroczne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe na dzień 30-06-2026

I.	SKRÓCONE SPRAWOZDANIA	4
1.	ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ GRUPY ADATEX.....	4
2.	ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW GRUPY ADATEX.....	5
3.	ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH GRUPY ADATEX.....	6
4.	ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM GRUPY ADATEX.....	7
II.	ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	8
1.	INFORMACJE OGÓLNE	8
1.1.	INFORMACJE OGÓLNE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ I JEJ DZIAŁALNOŚCI	8
1.2.	SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ.....	9
1.3.	SKŁAD ZARZĄDU SPÓŁKI ADATEX S.A.	12
1.4.	SKŁAD RADY NADZORCZEJ.....	13
1.5.	CEL I PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ	13
1.6.	PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	15
1.7.	ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI.....	15
1.8.	OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI Z MSSF	15
1.9.	NOWE STANDARDY I INTERPRETACJE OBOWIĄZUJĄCE OD 1 STYCZNIA 2026.....	16
1.10.	NOWE STANDARDY I INTERPRETACJE, KTÓRE ZOSTAŁY OPUBLIKOWANE, A NIE WESZŁY JESZCZE W ŻYCIE.....	17
1.11.	WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	17
1.12.	KOREKTA BŁĘDU LAT UBIEGŁYCH.....	17
1.13.	ZATWIERDZANIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	17
1.14.	INFORMACJA O ISTOTNYCH WARTOŚCIACH SZACUNKOWYCH I PROFESJONALNYM OSĄDZIE	17
2.	ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM	19
2.1.	RYZYSKO STOPY PROCENTOWEJ.....	19
2.2.	RYZYSKO WALUTOWE.....	19
2.3.	RYZYSKO KREDYTOWE	20
2.4.	RYZYSKO ZWIĄZANE Z PŁYNNOŚCIĄ	20
3.	PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	20
3.1.	ZASADY KONSOLIDACJI.....	21
3.2.	POŁĄCZENIA JEDNOSTEK	21
3.3.	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	23
3.4.	ZAPASY.....	24
3.5.	NALEŻNOŚCI Z TYT. DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI:	27
3.6.	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY.....	27
3.7.	REZERWY, ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE I AKTYWA WARUNKOWE	28
3.8.	ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE	30
3.9.	ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE PRZYCHODÓW	30
3.10.	INSTRUMENTY FINANSOWE	31
3.11.	WYCENA DO WARTOŚCI GODZIWEJ	32
3.12.	PRZYCHODY	33
3.13.	KOSZTY	33
3.14.	LEASING / AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA.	34
3.15.	PODATKI.....	35
3.16.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG.....	40
3.17.	INNE ZOBOWIĄZANIA	40
4.	POZOSTAŁE NOTY DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ.....	41
4.1.	INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW OPERACYJNYCH	41
4.2.	WYNAGRODZENIE DLA PODMIOTU UPRAWNIIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	42
4.3.	WYNAGRODZENIA WYPŁACONE OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI	43
4.4.	PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE W PODZIALE NA GRUPY ZAWODOWE	43

Grupy Kapitałowej Adatex S.A.

Śródroczne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe na dzień 30-06-2026

4.5.	WYSZCZEGÓLNIENIE PRZYCHODÓW I KOSZTÓW OPERACYJNYCH ORAZ FINANSOWYCH	44
4.6.	ZMIANA WARTOŚCI POCZĄTKOWEJ I UMORZENIA WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH	45
4.7.	WARTOŚĆ FIRMY	47
4.8.	KAPITAŁY	49
4.	SPRAWY SĄDOWE.....	51
5.	ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE PRZYCHODÓW	51
6.	ZASADY RACHUNKOWOŚCI PRZYJĘTE PRZY SPORZĄDZANIU ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ	53
7.	ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE.....	55
8.	ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM W GRUPIE KAPITAŁOWEJ.....	60
9.	OGRANICZENIE ZIDENTYFIKOWANYCH RYZYK	60
10.	ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO ZAKOŃCZENIU OKRESU SPRAWOZDAWCZEGO	62
10.1.	ZMIANA ZARZĄDU	62
10.2.	UMOWA KREDYTOWA.....	63
10.3.	UMOWA OMRP.....	63
10.4.	DEBIUT NA GIEŁDZIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W DNIU 1 LIPCA 2026 ROKU.	63

Grupy Kapitałowej Adatex S.A.
Śródroczne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe na dzień 30-06-2026

I. Skrócone sprawozdania

1. Śródroczne skonsolidowane skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Adatex

SKONSOLIDOWANY BILANS GRUPA ADATEX S.A.			
Segment	Nazwa	30.06.2026	31.12.2025
-	AKTYWA	260 157 921,92	244 886 264,09
A	Aktywa trwałe	5 453 631,73	5 270 532,28
I	Wartości niematerialne i prawne	11 933,03	20 882,80
II	Wartość firmy	2 521 522,18	2 521 522,18
III	Rzeczowe aktywa trwałe	2 885 239,52	2 683 190,30
1	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2 491 071,00	2 600 169,00
2	środki transportu	343 035,22	28 658,53
3	inne środki trwałe	51 133,30	54 362,77
IV	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	44 937,00	44 937,00
B	Aktywa obrotowe	254 704 290,19	239 615 731,81
I	Zapasy	244 300 759,93	224 279 905,89
1	Grunty przeznaczone pod zabudowę	41 975 604,63	17 183 653,36
2	Budowy w toku	130 324 685,36	148 005 271,00
3	Lokale i przynależności przeznaczone do sprzedaży	71 182 069,94	57 067 481,53
4	Zaliczki na dostawy i usługi	818 400,00	2 023 500,00
II	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 436 896,87	4 603 039,49
1	należności z tytułu dostaw i usług	3 007 343,53	1 076 418,75
2	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych w tym:	875 964,64	2 603 292,00
-	należności z tyt. podatku dochodowego	27 897,00	309 831,00
3	pozostałe należności	553 588,70	923 328,74
III	Krótkoterminowe inne aktywa finansowe	5 728 491,34	10 693 780,88
1	udzielone pożyczki	0,00	-
2	środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 728 491,34	10 693 780,88
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	238 142,05	39 005,55
-	Aktywa razem	260 157 921,92	244 886 264,09
-	PASYWA	260 157 921,92	244 886 264,09
A	Kapitał (fundusz) własny przypadający akcjonariuszom jednośtki do minującej	88 687 790,07	81 613 981,80
-	Udziały niekontrolujące	0,00	-
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	32 061 135,00	32 061 135,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy	52 047 913,41	52 297 913,41
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	-6 850,57	6 850,57
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	100 000,00	100 000,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-1 975 042,43	- 9 944 089,19
VI	Zysk (strata) netto	6 460 634,66	7 105 873,15
B	Zobowiązania i rezerwy	171 470 131,85	163 272 282,29
I	Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	130 305 541,71	109 946 536,44
1	kredyty i pożyczki	101 136 518,68	80 912 473,88
2	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	27 616 004,02	27 616 004,02
3	zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania	1 142 866,97	1 179 232,97
4	inne	171 326,47	-
5	rezerwy	238 825,57	238 825,57
II	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	22 551 702,13	33 060 816,27
1	kredyty i pożyczki	4 723 428,00	7 464 016,71
2	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	189 967,12	189 967,12
3	zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania	274 706,57	200 013,00
4	zobowiązania z tytułu dostaw i usług	9 676 241,52	13 329 649,63
5	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych w tym:	1 374 079,36	106 020,96
-	zobowiązanie z tyt. podatku dochodowego	0,00	-
6	z tytułu wynagrodzeń	112 886,78	83 172,95
7	inne	6 150 789,93	11 638 373,05
8	rezerwy	49 602,85	49 602,85
III	Rozliczenia międzyokresowe	18 612 888,01	20 264 929,58
1	Zaliczki na poczet przyszłych przychodów ze sprzedaży lokali	18 612 888,01	20 264 929,58

Grupy Kapitałowej Adatex S.A.
Śródroczne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe na dzień 30-06-2026

2. Śródroczne skonsolidowane skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy Adatex

Dane na 2026-06-30			
Segment	Wyszczególnienie	KONSOLIDACJA za okres od 01.01.2026 do 30.06.2026	KONSOLIDACJA za okres od 01.01.2025 do 30.06.2025
A	Przychody ze sprzedaży	48 951 718,32	46 898 750,88
I	Przychody ze sprzedaży produktów	36 859 593,27	45 133 193,32
II	Zmiana stanu produktów (zw.-wart.dod.,zm.-wart.uj)	12 092 125,05	1 765 557,56
III	Przychody ze sprzedaży towarów	-	-
B	Koszty działalności operacyjnej	42 169 879,20	39 693 636,71
I	Amortyzacja	143 816,81	146 553,76
II	Zużycie materiałów i energii	3 887 101,92	2 636 160,58
III	Usługi obce	37 196 259,91	35 010 205,33
IV	Podatki i opłaty	581 335,51	486 378,00
V	Wynagrodzenia	1 068 092,64	733 724,99
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	187 082,16	143 634,08
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	- 893 809,75	536 979,97
VIII	Wartość sprzedanych towarów	-	-
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	6 781 839,12	7 205 114,17
D	Pozostałe przychody operacyjne	191 204,27	219 608,25
E	Pozostałe koszty operacyjne	222 637,03	79 277,18
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	6 750 406,36	7 345 445,24
G	Przychody finansowe	1 689 684,07	92,15
H	Koszty finansowe	1 531 265,77	1 466 610,04
I	Zysk (strata) brutto (F+G-H)	6 908 824,66	5 878 927,35
J	Podatek dochodowy	448 190,00	898 042,00
K	Zysk (strata) netto (I - J - K)	6 460 634,66	4 980 885,35
-	przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	6 460 634,66	4 980 885,35
-	przypadające udziałowcom niekontrolującym	-	-
L	Inne całkowite dochody:	-	-
-	aktualizacja rezerw emerytalnych	-	-
-	podatek bieżący dotyczący innych całkowitych dochodów	-	-
M	Całkowite dochody netto	6 460 634,66	4 980 885,35

Grupy Kapitałowej Adatex S.A.

Śródroczne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe na dzień 30-06-2026

3. Śródroczne skonsolidowane skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych Grupy Adatex

Grupa Kapitałowa Adatex S.A. — Śródroczny skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.

A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	Za okres od 01.01.2026 do 30.06.2026	Za okres od 01.01.2025 do 30.06.2025
I. Zysk (strata) netto	6 460 634,66	4 980 885,35
II. Korekty razem:	(29 233 965,21)	(12 581 348,94)
1. Amortyzacja	143 816,81	146 553,76
2. Zmiana stanu zapasów	(20 020 854,04)	1 916 167,84
3. Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług	(1 930 924,78)	(4 473 622,42)
4. Zmiana stanu należności publicznoprawnych (bez CIT)	1 445 393,36	
5. Zmiana stanu należności z tytułu CIT	281 934,00	(1 129 565,00)
6. Zmiana stanu pozostałych należności	369 740,04	
7. Zmiana stanu krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych czynnych	(199 136,50)	
8. Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług	(3 653 408,11)	(338 215,89)
9. Zmiana stanu zobowiązań publicznoprawnych krótkoterminowych	1 268 058,40	
10. Zmiana stanu zobowiązań z tytułu wynagrodzeń	29 713,83	
11. Zmiana stanu pozostałych zobowiązań krótkoterminowych	(5 487 583,12)	
12. Zmiana stanu innych zobowiązań długoterminowych	171 326,47	
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych biernych (zaliczki od klientów)	(1 652 041,57)	(10 904 279,19)
14. Odsetki i inne korekty niepieniężne		2 201 611,96
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(22 773 330,55)	(7 600 463,59)
B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
1. Nabywanie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(336 916,26)	(6 251,72)
2. Przepływy z tytułu pożyczek wewnątrzgrupowych	-	
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(336 916,26)	(6 251,72)
C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
1. Zmiana stanu kredytów i pożyczek (netto, długo- i krótkoterminowe)	57 965 998,40	3 358 953,82
2. Zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji (netto)	-	
3. Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu (netto)	38 327,57	(109 098,00)
4. Korekta uzgodnieniowa — pozycje kapitałowe niepieniężne	(1 045 587,63)	(3 019 977,88)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	56 958 738,34	229 877,94
D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM		
Zmiana netto stanu środków pieniężnych (A+B+C)	33 848 491,53	(7 376 837,37)
Środki pieniężne na początek okresu	10 693 780,88	10 207 757,47
Środki pieniężne na koniec okresu	44 542 272,41	2 830 920,10

4. Śródroczne skonsolidowane skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Grupy Adatex

DANE NA DZIEŃ 31.12.2025

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Akcje własne (wielkość ujemna)	
stan na początek okresu:	32 061 135,00	52 297 913,41	-	-	-	-	
Zwiększenia:	-	-	-	-	-	-	
- przeniesienie zysku z roku 2024 do rozliczenia							
- zysko kresu							
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	
- przeniesienie zysku z roku 2024 do rozliczenia							
- ujawnienie pożyczki spółki zależnej							
stan na koniec okresu:	32 061 135,00	52 297 913,41					

Dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej	32 061 135,00	52 297 913,41	0,00	0,00	0,00	0,00
sprawdzenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

DANE NA DZIEŃ 30.06.2026

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Akcje własne (wielkość ujemna)	
stan na początek okresu:	32 061 135,00	52 302 913,41				-	
Zwiększenia:	-	-	-	-	-	-	
- przeniesienie zysku z roku 2024 do rozliczenia							
- zysko kresu							
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	
- przeniesienie zysku z roku 2024 do rozliczenia							
- ujawnienie pożyczki spółki zależnej							
stan na koniec okresu:	32 061 135,00	52 302 913,41	-	-	-	-	

Dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej	32 061 135,00	52 297 913,41	0,00	0,00	0,00	0,00
sprawdzenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

II. Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje ogólne o Grupie Kapitałowej i jej działalności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) obejmuje okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku.

Grupa Kapitałowa Adatex S.A. („Grupa” lub „Grupa Kapitałowa”) składa się z Adatex S.A. i jej jednostek zależnych. Na dzień 31.12.2025 w skład Grupy Kapitałowej składał się z 8 jednostek zależnych natomiast na dzień bilansowy 30.06.2026 zidentyfikowane zostało 9 jednostek zależnych.

Jednostka dominująca została utworzona aktem notarialnym z dnia 14 lutego 2013 roku. Siedziba Grupy mieści się w Dąbrowie Górniczej, ul. Graniczna 34B/U24. Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice - Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000451245.

Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest:

- PKD 68.12.A Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych.

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

Spółka Adatex S.A. jest podmiotem dominującym najwyższego szczebla Grupy Kapitałowej Adatex S.A. i zwanej dalej „Grupa” lub „Grupa Kapitałowa”.

Z uwagi na fakt, że jest to pierwsze śródroczne sprawozdanie finansowe Grupy sporządzane po debiucie Spółki dominującej na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, niniejsze sprawozdanie zawiera pełniejszy opis stosowanych zasad (polityki) rachunkowości niż wynikałoby to z MSR 34.15-15C, w celu zapewnienia czytelnikom sprawozdania właściwego kontekstu do jego zrozumienia, w sytuacji braku wcześniej opublikowanego rocznego sprawozdania finansowego sporządzonego zgodnie z MSSF.

1.2. Skład Grupy Kapitałowej

W dniu 27.04.2023 Adatex S.A. stał się właścicielem 100 % udziałów spółki TXL Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach, co w efekcie doprowadziło do powstania Grupy Kapitałowej. W tym samym dniu na mocy uchwały spółka zależna zmieniła nazwę na Adatex3Stawy Sp. z o.o. oraz zmieniła siedzibę działalności na Dąbrowę Górniczą. Spółka zależna jest w posiadaniu gruntu w Katowicach, na którym powstanie nowa inwestycja, dlatego też spółka ta jest spółką celową i jej głównym przedmiotem jest działalność deweloperska.

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.

Wyżej wymienione spółki zależne były objęte konsolidacją na 31.12.2025 roku.

W dniu 17.06.2026 Adatex S.A. powołał spółkę ADX Power Sp. z o.o., w której jest jedynym udziałowcem.

Dane jednostek zależnych, objętych konsolidacją na 30 czerwca 2026:

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 Letnia Przysań Sp. z o.o. - zmiana nazwy nastąpiła wpisem w dniu 29-05-2026 z 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 Gwiezdna 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: 250 000,00 zł
- Liczba posiadanych udziałów przez Spółkę: 250
- 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 Zielona Podkowa 3 Sp. z o.o. - zmiana nazwy nastąpiła wpisem w dniu 29-05-2026 z 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: 250 000,00 zł
- Liczba posiadanych udziałów przez Spółkę: 250
- 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%

ADX Power Sp. z o.o.

- Adres: ul. Graniczna 34B/U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza
- KRS 0001248689
- NIP 6292523008
- REGON 544033055
- Data rejestracji: 17.06.2026
- Kapitał zakładowy: 250 000,00 zł
- Liczba posiadanych udziałów przez Spółkę: 250
- Procent posiadanych udziałów przez Spółkę: 100%

Na dzień 31 grudnia 2025 roku jak również na dzień bilansowy 30.06.2026 roku udziały w ogólnej liczbie głosów posiadane przez Spółkę dominującą w podmiotach zależnych są równy jej udziałom w kapitale zakładowym tych jednostek.

Jednostka dominująca posiada pełne prawo podejmowania decyzji w spółkach zależnych. Nie występują ograniczenia możliwości dostępu jednostki dominującej do aktywów lub ich używania oraz rozliczenia zobowiązań grupy.

W okresie objętym sprawozdaniem oraz na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie występuje podmiot dominujący wobec Adatex S.A. Zmiana składu Grupy Kapitałowej nie wywołała istotnego wpływu na sprawozdanie skonsolidowane.

1.3. Skład Zarządu Spółki Adatex S.A.

Skład Zarządu Spółki Adatex S.A. na dzień 30 czerwca 2026 roku i przedstawiał się następująco:

- Prezes Zarządu: Robert Kijak

Do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nastąpiła zmiana w składzie Zarządu Spółki Uchwałą Rady Nadzorczej 01/10/08/2026 z dnia 10 sierpnia 2026 roku powołano do Zarządu Spółki Adatex S.A. i przedstawiał się następująco:

Skład Zarządu na dzień 28.09.2026

- Prezes Zarządu: Robert Kijak
- Członek Zarządu – Katarzyna Kijowska

1.4. Skład Rady Nadzorczej

- Michał Nowak,
- Michał Bizoń,
- Marcin Kijak,
- Sylwia Kijak,
- Agnieszka Mitka,
- Błażej Stodółkiewicz

Do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

1.5. Cel i podstawa sporządzenia śródrocznego skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej

Niniejsze śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej „MSSF” jako sprawozdanie za I półrocze 2026 roku, szczególności zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34. Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” brak wymienialności (opublikowano dnia 15 sierpnia 2023 roku) – w Spółce nie wystąpiło ryzyko różnic kursowych.

Walutą funkcjonalną Grupy i walutą sprawozdawczą śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego jest złoty polski (PLN).

Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” - doprecyzowanie zagadnień dotyczących skonsolidowanych sprawozdań finansowych oraz MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” i wzmocnienie przejrzystości informacji finansowej poprzez dokładniejsze ujawnianie informacji o zobowiązaniach i przepływach pieniężnych oraz do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” w zakresie ujawnień dotyczących pierwszego zastosowania MSSF, ukierunkowane na zwiększenie przejrzystości wpływu przejścia na MSSF na sytuację finansową oraz wynik jednostki-mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później. Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe – ujawnienia informacji” - zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych oraz kontrakty oparte o energię

elektryczną zależną od czynników naturalnych – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później.

MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych” - wprowadzenie nowej struktury rachunku zysków i strat, zastosowanie sum częściowych wymaganych przez MSSF 18, takich jak zysk lub strata z działalności operacyjnej, zysk lub strata przed finansowaniem i podatkami dochodowymi oraz zysk lub strata, rozszerzone wytyczne dotyczące zasad agregacji i desegregacji, nowe obowiązki w zakresie ujawnień na temat "miar wyników zdefiniowanych przez zarząd", zasad prezentacji kategorii przychodów i kosztów oraz rozszerzonych ujawnień, w tym wskaźników definiowanych przez zarząd - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później. Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na jakiekolwiek zagrożenia kontynuowania działalności przez Spółkę.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszelkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony na dzień 31 grudnia 2025 roku.

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę Adatex w okresie co najmniej 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego i są spójne ze sprawozdaniem za rok 2025. Zarząd Adatex S.A. oświadcza, że na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdzono istnienia faktów ani okoliczności, które mogłyby wskazywać na zagrożenie zdolności Spółki do kontynuowania działalności gospodarczej od dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w szczególności w wyniku zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności. Zarząd ocenia sytuację finansową Spółki jako stabilną.

Spółka wypracowuje zysk z działalności gospodarczej, posiada dodatnie kapitały własne. Dodatkowo wypełnione są zobowiązania wynikające z umów kredytowych, na bieżąco regulowane są zobowiązania oraz zapewnione jest kredytowanie w postaci kredytów obrotowych deweloperskich na finansowanie poszczególnych inwestycji.

Wpływ wojny zarówno w Ukrainie jak i na Bliskim Wschodzie, na bieżącą sytuację gospodarczą w Polsce jest regularnie oceniany, szczególnie w aspekcie wpływu na sytuację Grupy. Według oceny Zarządu, obecnie ww. działania militarne nie mają istotnego wpływu na możliwość kontynuacji działalności.

1.6. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” jako sprawozdanie za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026 roku. Na mocy Uchwały Akcjonariuszy z dnia 07.11.2024 r. zmianie uległy dotychczasowe zasady rachunkowości (Ustawa o Rachunkowości) i Grupa postanowiła o przyjęciu MSSF.

1.7. Założenie kontynuacji działalności

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę Kapitałową Adatex w okresie co najmniej 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego i są spójne ze sprawozdaniem za rok 2025.

Zarząd Adatex S.A. oświadcza, że na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego nie stwierdzono istnienia faktów ani okoliczności, które mogłyby wskazywać na zagrożenie zdolności Grupy do kontynuowania działalności gospodarczej od dnia zatwierdzenia niniejszego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w szczególności w wyniku zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

Zarząd ocenia sytuację finansową Grupy Kapitałowej jako stabilną.

Grupa co roku wypracowuje zysk z działalności gospodarczej, posiada dodatnie kapitały własne. Dodatkowo wypełnione są zobowiązania wynikające z umów kredytowych, na bieżąco regulowane są zobowiązania oraz zapewnione jest kredytowanie w postaci kredytów obrotowych deweloperskich na finansowanie poszczególnych inwestycji.

Wpływ wojny zarówno w Ukrainie jak i na Bliskim Wschodzie, na bieżącą sytuację gospodarczą w Polsce jest regularnie oceniany, szczególnie w aspekcie wpływu na sytuację Grupy. Według oceny Zarządu, obecnie ww. działania militarne nie mają istotnego wpływu na możliwość kontynuacji działalności.

1.8. Oświadczenie o zgodności z MSSF

Na mocy Uchwały Akcjonariuszy z dnia 07.11.2024 r. zmianie uległy dotychczasowe zasady rachunkowości i Grupa postanowiła o przyjęciu MSSF. Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” w brzmieniu przyjętym przez Unię Europejską oraz zgodnie z odpowiednimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Unię Europejską („MSSF UE”). Niniejsze śródroczne skrócone

skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji i ujawnień wymaganych dla rocznych skonsolidowanych sprawozdań finansowych sporządzanych zgodnie z MSSF UE i powinno być czytane łącznie z ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy. Grupa nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania żadnych standardów ani interpretacji, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, ale wejdą w życie dopiero po dniu bilansowym. Pierwsze śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSSF za rok obrotowy 01.01-31.12.2024 r. Datą przejścia na MSSF jest 1 stycznia 2022 r., który stanowi początek najwcześniejszego okresu (Sprawozdanie otwarcia) prezentowanego w pierwszym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF. Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje:

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej wg stanów na dzień 30 czerwca 2026 roku, porównywalne dane na dzień 31 grudnia 2025,
- skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym wg stanów na dzień 30 czerwca 2026 roku, porównywalne dane na dzień 31 grudnia 2025,
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów obejmujące dane za okres od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku, dane porównywalne za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku,
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych obejmujące dane za okres od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku oraz dane porównywalne za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku,
- oraz informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości i inne informacje objaśniające.

1.9. Nowe standardy i interpretacje obowiązujące od 1 stycznia 2026

- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” - doprecyzowanie zagadnień dotyczących skonsolidowanych sprawozdań finansowych oraz MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” Wzmocnienie przejrzystości informacji finansowej poprzez dokładniejsze ujawnianie informacji o zobowiązaniach i przepływach pieniężnych oraz do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” w zakresie ujawnień dotyczących pierwszego zastosowania MSSF, ukierunkowane na zwiększenie przejrzystości wpływu przejścia na MSSF na sytuację finansową oraz wynik jednostki-mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później
- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe – ujawnienia informacji” - zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych oraz kontrakty oparte o energię elektryczną zależną od czynników naturalnych – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później

1.10. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie

- MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych” - wprowadzenie nowej struktury rachunku zysków i strat, zastosowanie sum częściowych wymaganych przez MSSF 18, takich jak zysk lub strata z działalności operacyjnej, zysk lub strata przed finansowaniem i podatkami dochodowymi oraz zysk lub strata, rozszerzone wytyczne dotyczące zasad agregacji i dezagregacji, nowe obowiązki w zakresie ujawnień na temat "miar wyników zdefiniowanych przez zarząd", zasad prezentacji kategorii przychodów i kosztów oraz rozszerzonych ujawnień, w tym wskaźników definiowanych przez zarząd – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później; Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie zostały zatwierdzone przez UE.
- MSSF 19 “Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji” - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później;
- Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów walutowych: przeliczenie na hiperinflacyjną walutę prezentacji” - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później. Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie. Powyższe opisane standardy i interpretacje nie mają wpływu na sporządzone śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz nie powodują wprowadzenia zmian w niniejszym sprawozdaniu.

1.11. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego

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

1.12. Korekta błędów lat ubiegłych

W okresie objętym niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie zidentyfikowano błędów z lat ubiegłych.

1.13. Zatwierdzanie sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 30 września 2026 roku.

1.14. Informacja o istotnych wartościach szacunkowych i profesjonalnym osądzie

1.14.1. Profesjonalny osąd

Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy wymaga od Zarządu dokonania osądów, szacunków oraz założeń, które mają wpływ na prezentowane przychody, koszty, aktywa i zobowiązania oraz powiązane z nimi noty i ujawnienia dotyczące zobowiązań warunkowych. Niepewność, co do tych założeń i szacunków może spowodować istotne korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w przyszłości.

1.14.2. Niepewność szacunków

Zarząd jednostki dominującej wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowanych standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na dzień bilansowy, z którymi związane jest ryzyko korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym roku finansowym.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Grupa przeanalizowała przesłanki do utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych zgodnie z MSR 36 Utrata wartości aktywów. W ocenie jednostki dominującej nie wystąpiły przesłanki wskazujące na utratę wartości.

Utrata wartości należności z tytułu dostaw i usług

Grupa wykorzystuje swoje dane historyczne dotyczące strat kredytowych, skorygowane w stosownych przypadkach o wpływ informacji dotyczących przyszłości. W celu ustalenia oczekiwanych strat kredytowych, należności z tytułu dostaw i usług zostały pogrupowane na podstawie podobieństwa charakterystyki ryzyka kredytowego, a klasa ryzyka kredytowego jest oceniana na podstawie dni przeterminowania danej należności z tytułu dostaw i usług.

Stawki amortyzacyjne

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz aktywów niematerialnych. Grupa corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, ponad to rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą

się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej. Gdy istnieje niepewność, co do tego, czy i w jakim zakresie organ podatkowy będzie akceptował poszczególne rozliczenia podatkowe transakcji, Grupa ujmuje te rozliczenia uwzględniając ocenę niepewności.

2. Zarządzanie ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, umowy leasingu oraz środki pieniężne. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności, zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności. Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością, ryzyko walutowe oraz ryzyko kredytowe.

2.1. Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stóp procentowych występuje przede wszystkim w związku z korzystaniem przez Grupę z kredytów bankowych, leasingu oraz wyemitowanych obligacji. Transakcje te oparte są głównie na zmiennej stopie procentowej co naraża Grupę na ryzyko zmiany wyniku i przepływów pieniężnych. Leasing nie ma decydującego znaczenia w finansowaniu Grupy (dotyczy głównie zakupów taboru samochodowego). Kredyty bankowe, leasingi oraz wyemitowane obligacje wyceniane są na dzień bilansowy w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej. Grupa zgodnie z wymogami MSSF 7 przeprowadziła analizę ilościową wpływu możliwej zmiany rynkowej stopy procentowej na wynik finansowy. Analizę przeprowadzono w oparciu o zmiany WIBOR 6M, który jest stosowany w mowach kredytowych i przy emisji obligacyjnych jako zmienna stopa procentowa.

Wzrost lub spadek stopy WIBOR o 1,0 p.p. spowodowałby odpowiednio wzrost lub spadek kosztów odsetkowych o ok. 1 228 tys. zł rocznie, co przekłada się pośrednio na wynik finansowy Grupy. Analiza została przygotowana przy założeniu niezmiennego poziomu długu przez pełny rok oraz bazowego poziomu WIBOR 6M wynoszącego 3,89% na dzień 30 czerwca 2026 r.

2.2. Ryzyko walutowe

Grupa co do zasady nie zawiera transakcji w walutach obcych. W grupie kapitałowej nie odnotowano należności ani też zobowiązań walutowych. Sumaryczna wartość transakcji w walutach obcych w Grupie jest nieistotna. Biorąc pod uwagę powyższe, ryzyko walutowe można uznać, że ryzyko walutowe nie wystąpiło lub uznać je za znikome.

2.3. Ryzyko kredytowe

Głównymi aktywami finansowymi posiadanymi przez Grupę są: gotówka na rachunkach bankowych, należności z tytułu dostaw i usług, z którymi związane jest ryzyko kredytowe, na jakie narażona jest Grupa w związku z posiadanymi aktywami finansowymi. W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy, takich jak pożyczki udzielone, środki pieniężne, ryzyko kredytowe Grupy powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy i jest skorygowane o oczekiwane straty finansowe i wartości pieniądza w czasie, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

2.4. Ryzyko związane z płynnością

W celu minimalizacji ryzyka utraty płynności Grupa stara się utrzymywać odpowiednią ilość środków pieniężnych. Ponadto na bieżąco prognozuje oraz monitoruje przepływy pieniężne. Działania te wspomagane są systemowymi rozwiązaniami w zakresie ustalania spodziewanych oraz pomiaru rzeczywiście zrealizowanych wpływów i wydatków Grupy. Grupa nie obawia się utraty dostępności do finansowania, instytucje finansowe na bieżąco analizują wyniki finansowe zarówno jednostki dominującej jak i jednostek zależnych. Daje to Grupie zabezpieczenie finansowe w przypadku spełnienia się ryzyk związanych, m.in. z pogorszeniem sytuacji rynkowej, ograniczeniem akcji kredytowej banków, a także umożliwia wykorzystanie okazji rynkowych.

Grupa w celu realizacji inwestycji zawiera umowy o kredyty obrotowe deweloperskie, które służą zarówno do finansowania, jak i refinansowania przedsięwzięć deweloperskich. Dodatkowo, w celu dywersyfikacji struktury finansowania oraz zapewnienia płynności niezbędnej do prowadzenia działalności deweloperskiej, Grupa przeprowadziła w 2024 roku pierwszą emisję obligacji, a w 2025 roku kolejną emisję dłużnych papierów wartościowych. Zobowiązania z tytułu obligacji podlegają wykupowi w ustalonych terminach, co wpływa na profil zapadalności długu i jest uwzględniane w zarządzaniu ryzykiem płynności. Źródło finansowania stanowią również wpłaty od klientów, realizowane na podstawie dyspozycji wypłaty środków pieniężnych z rachunków powierniczych nabywców lokali, które Emitent ujmuje jako „Zaliczki na poczet przyszłych przychodów ze sprzedaży lokali” w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

3. Przyjęte zasady rachunkowości

Główne zasady rachunkowości zastosowane przy sporządzaniu niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowych przedstawione zostały poniżej.

W przypadku braku szczegółowych regulacji dotyczących danego zagadnienia w MSSF, Grupa stosuje zasady określone w MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów. Przy doborze zasad rachunkowości Zarząd dokonuje osądu w celu zapewnienia,

że informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym są przydatne dla użytkowników oraz rzetelnie odzwierciedlają sytuację finansową, wyniki finansowe i przepływy pieniężne Grupy.

3.1. Zasady konsolidacji

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Adatex oraz sprawozdania jej jednostek zależnych sporządzone zostało za okres 6-ciu miesięcy i zakończony na dzień 30 czerwca 2026 r. obejmuje sprawozdania finansowe Adatex S.A. oraz dziewięciu jednostek zależnych sporządzone są za ten sam okres sprawozdawczy przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości w oparciu o jednolite zasady rachunkowości dla transakcji i zdarzeń o podobnym charakterze.

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.

W niniejszym sprawozdaniu skonsolidowanym za okres 6 miesięcy zakończonym na dzień 30 czerwca 2026 roku nie dokonano żadnych zmian w sposobie prezentacji danych. Układ i forma prezentowanych informacji pozostały tożsame z zasadami przyjętym przez Spółkę i tożsame z prezentacją sprawozdania za rok 2025.

3.2. Połączenia jednostek

Połączenia jednostek i wyodrębnionych części działalności co do zasady rozlicza się metodą przejęcia o której mowa w MSSF 3. Wartość firmy wynika z wystąpienia na dzień nabycia nadwyżki ceny przejęcia jednostki nad wartością godziwą identyfikowalnych składników aktywów i pasywów przejętej jednostki, skorygowanej o ujęte w bilansie zobowiązania warunkowe ustalone na dzień przejęcia. Nadwyżkę udziału Spółki w wartości godziwej aktywów netto nad ceną przejęcia, stanowiącą zysk z okazynego przejęcia, ujmuje się bezpośrednio w zysku lub stracie. Zapłatę za przejęcie wycenia się w wartości godziwej stanowiącej sumę wartości godziwych przekazanych aktywów, zobowiązań zaciągniętych oraz wyemitowanych udziałów kapitałowych na dzień przejęcia. Zapłata za przejęcie obejmuje również wszelkie aktywa oraz zobowiązania wynikające z ustaleń dotyczących warunkowej

zapłaty, jeśli ustalenia takie mają miejsce. Koszty związane z przejęciem rozlicza się jako koszty okresu, w którym są ponoszone, przy czym koszty emisji dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych ujmuje się zgodnie z MSSF 9. Możliwe do zidentyfikowania aktywa nabyte oraz zobowiązania przejęte w ramach połączenia jednostek gospodarczych, wycenia się na dzień przejęcia według ich wartości godziwej.

Połączenie jednostek znajdujących się pod wspólną kontrolą.

W przypadkach transakcji znajdujących się pod wspólną kontrolą, dla których MSSF 3 nie przewiduje szczegółowych zasad rozliczania, Grupa stosuje przepisy MSR 8 i przyjmuje własną politykę rachunkowości zapewniającą spójność i porównywalność danych.

Określenie czy połączenie dotyczy jednostek pod wspólną kontrolą następuje w oparciu o zapisy MSSF 3 - Połączenia jednostek.

W przypadku połączeń obejmujących jednostki znajdujące się pod wspólną kontrolą, wobec braku uregulowań w MSSF 3 co do sposobów rozliczenia tego rodzaju transakcji, Grupa przyjęła metodę łączenia udziałów opisaną w ustawie o rachunkowości do rozliczania połączeń jednostek gospodarczych znajdujących się pod wspólną kontrolą.

W przypadku połączeń z jednostkami znajdującymi się pod wspólną kontrolą takie połączenie rozliczane jest poprzez zsumowanie poszczególnych wartości księgowych odpowiednich pozycji aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów połączonych spółek poniesionych od dnia przejęcia kontroli przez Spółkę nad jednostką, z którą nastąpiło połączenie, według stanu na dzień połączenia, po uprzednim doprowadzeniu ich wartości do jednolitych metod wyceny i dokonaniu wyłączeń. W przypadku połączenia w sensie prawnym wyłączeniu podlega wartość kapitału zakładowego spółki, której majątek został przeniesiony na inną spółkę, lub spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru. Po dokonaniu tego wyłączenia odpowiednie pozycje kapitału własnego spółki, na którą przechodzi majątek połączonych spółek lub nowo powstałej spółki koryguje się o różnicę pomiędzy sumą aktywów i pasywów. Wyłączeniu podlegają również:

- wzajemne należności i zobowiązania oraz inne rozrachunki o podobnym charakterze łączących się spółek,
- przychody i koszty operacji gospodarczych dokonywanych w danym roku obrotowym przed połączeniem między łączącymi się jednostkami,
- zyski lub straty operacji gospodarczych dokonanych przed połączeniem między łączącymi się spółkami, zawarte w wartościach podlegających łączeniu aktywów i pasywów, przy czym w przypadku nieistotnego wpływu braku tych wyłączeń, nie dokonuje się ich.

Połączenie jednostek gospodarczych metodą łączenia udziałów nie prowadzi do rozpoznania i ujęcia jakiegokolwiek wartości firmy lub ujemnej wartości firmy, ani też do rozpoznania i ujęcia jakichkolwiek

dodatkowych aktywów i zobowiązań, poza tymi, które wynikają z opisanych powyżej wartości księgowych.

W przypadku połączeń pod wspólną kontrolą jako dane porównawcze wykazuje się dane tak jakby połączenie miało miejsce na pierwszy dzień okresu porównawczego.

3.3. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe to środki trwałe:

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

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

Stawki amortyzacyjne. Uśrednione stawki amortyzacyjne wynikają z tabel prezentujących naliczenie amortyzacji za okres i wartość brutto (początkową) dla każdej kategorii środków trwałych. Na poziomie jednostki nie występują wartości niematerialne o nieokreślonym czasie użytkowania. W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi transakcje leasingu zwrotnego nie wystąpiły.

Grupa	Okres	Stawka amortyzacji rocznej
Budynki i budowle	40 lat	2,50%
Maszyny i urządzenia	2 – 10 lat	10-50%
Środki transportu	3 – 7 lat	14-33%
Pozostałe środki trwałe	1 – 10 lat	10-100%
Licencje i oprogramowanie komputerowe	2 – 5 lat	20-50%
Pozostałe wartości niematerialne	5 lat	20%

W Grupie nie występują wartości niematerialne o nieokreślonym czasie użytkowania, inne niż wartość firmy wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym transakcje leasingu zwrotnego nie wystąpiły.

Środki trwałe są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich użytkowania. Corocznie Zarząd Grupy dokonuje regularnych przeglądów rzeczowych aktywów trwałych pod kątem adekwatności stosowanych okresów użytkowania, wartości końcowej i metod amortyzacji do bieżących warunków prowadzenia działalności. Amortyzację rozpoczyna się, gdy środek trwały jest dostępny do użytkowania.

Amortyzacji zaprzestaje się na wcześniejszą z dat, gdy środek trwały zostaje zaklasyfikowany jako przeznaczony do sprzedaży (lub zawarty w grupie do zbycia, która jest zaklasyfikowana jako przeznaczona do sprzedaży) zgodnie z MSSF 5 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana, lub zostaje usunięty z ewidencji bilansowej na skutek likwidacji, sprzedaży bądź wycofania z użytkowania.

Wartość końcową, okres użytkowania oraz metodę amortyzacji składników aktywów weryfikuje się i w razie konieczności – koryguje, na koniec każdego roku obrotowego.

3.4. Zapasy

Pozycja budowy w toku odzwierciedla wartość realizowanych przez Grupę przedsięwzięć deweloperskich – czyli budowy budynków mieszkalnych lub mieszkalno – usługowych wraz z przynależnościami (tj. miejsca postojowe, garażowe, komórki lokatorskie i inne), wraz z kosztami gruntów oraz ponoszonymi przez Grupę 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, natomiast w momencie przekazania budynku do

użytkowania wartość gruntu przypisana do danej inwestycji zostaje przeksięgowana do pozycji lokale, przynależności przeznaczone do sprzedaży. 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. Zapasy wyceniane są według niższej z wartości: ceny nabycia/kosztu lub możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Koszty finansowania zewnętrznego (odsetki od kredytów bankowych na realizację konkretnego przedsięwzięcia deweloperskiego) zalicza się do kosztu wytworzenia zapasów zgodnie z MSR 23. Rozchód zapasów wycenia się metodą szczegółowej identyfikacji.

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.

Grupa Kapitałowa w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem nie tworzyła odpisów aktualizujących wartość zapasów z uwagi na brak przesłanek do ich zawiązania - ceny sprzedaży lokali są znacząco wyższe od poniesionych nakładów, a w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem nie zaniechano żadnego z projektów prezentowanych w budowach w toku.

Spółka nie posiada zapasów wycenianych w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży

Pozycja grunty przeznaczone pod zabudowę to działki, które są w posiadaniu Spółki i ich przeznaczeniem jest realizacja nowych inwestycji, ale na których jeszcze etap budowy się nie rozpoczął.

Pozycja budowy w toku odzwierciedla wartość realizowanych przez Grupę przedsięwzięć deweloperskich – budowy lokali mieszkaniowych wraz z towarzyszącymi im lokalami użytkowymi oraz miejscami postojowymi, obejmujących koszty gruntów oraz ponoszonych przez Grupę nakładów inwestycyjnych - koszty robocizny, materiałów budowlanych oraz koszty finansowania.

W przypadku przedsięwzięć deweloperskich Spółka szacuje, że normalny cykl operacyjny trwa około 3,5 roku. Lokale i przynależności przeznaczone do sprzedaży to przede wszystkim poniesione nakłady inwestycyjne na ukończone lokale mieszkaniowe i użytkowe oraz miejsca postojowe.

Zaliczki na dostawy i usługi w badanym okresie to głównie zaliczki od Generalnego Wykonawcy na poczet robót budowlanych.

W przypadku przedsięwzięć deweloperskich Grupa szacuje, że normalny cykl operacyjny trwa około 3,5 roku. Lokale i przynależności przeznaczone do sprzedaży to przede wszystkim poniesione nakłady inwestycyjne na ukończone lokale mieszkaniowe i użytkowe oraz miejsca postojowe.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku nie przeprowadzono formalnego testu NRV. Jednocześnie zapasy dotyczą przede wszystkim ukończonych lokali, w przypadku których nie występują istotne koszty dokończenia. Na dzień sporządzenia sprawozdania nie zidentyfikowano przesłanek wskazujących na istotną utratę wartości zapasów.

Zaliczki na dostawy i usługi w badanym okresie to głównie zaliczki od Generalnego Wykonawcy na poczet robót budowlanych. W okresie 01.01.2026-30.06.2026 nie przeklasyfikowano do zapasów żadnych nieruchomości inwestycyjnych.

W nielicznych przypadkach przewidzianych w MSR 23 koszty finansowania zewnętrznego zalicza się do ceny nabycia lub kosztu wytworzenia zapasów. Grupa koszty takie zalicza odpowiednio do Budów w toku.

W śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Adatex S.A. nie ujawniono szczegółowych informacji i nie utworzono odpisów.

Zapasy Grupy Kapitałowej Adatex S.A. na 30 czerwca 2026 roku

1. Nowa Dąbrowa budynek E – Prace na etapie końcowym, trwają prace wykończeniowe - przewidywane zakończenia prac jest na 30 września 2026 roku.
2. Osiedle Gwiazdna budynki C i D – Prace na etapie końcowym, trwają prace elewacyjne i wykończeniowe – przewidywane zakończenie prac to 31 października 2026 roku.
3. Letnia Przystań – Prace na etapie stan surowy otwarty. Przewidywany termin zakończenia prac to 30 czerwiec 2027 roku.
4. Panorama 3Stawy – Prace zostały zakończone, obecnie trwa proces odbiorowy – planowany termin uzyskania Pozwolenia na użytkowania to 31 październik 2026 roku. Budowa w toku – brak pozwolenia na użytkowanie.
5. Osiedle Zielona Podkowa etap 3 – prace obecnie na etapie stanu surowego otwartego – przewidywany termin zakończenia prac to 31 grudnia 2027 roku.

W trakcie pierwszego półrocza do użytkowania oddany został ostatni etap inwestycji Dębowy Park w Siemianowicach Śląski który liczył 50 lokali mieszkalnych. Cała inwestycja, która trwała nieprzerwanie od 2018 roku dostarczyła nabywcą łącznie 330 lokali mieszkalnych w kameralnym osiedlu zlokalizowanym w bezpośrednim sąsiedztwie parku.

Emitent w 2026 roku nabył dwie nieruchomości gruntowe w Katowicach i Chorzowie przeznaczone pod budowę mieszkaniową łącznie 29.949,00 m2 powierzchni PUM. Spółka jeszcze we wrześniu planuje zawrzeć kolejne dwie umowy na zakup gruntu przeznaczonego pod budowę mieszkaniową w miejscowościach Zabrze i Sosnowiec na łącznie powierzchnie PUM 15.499,00 m2. Rozpoczęcie prac

związanych z budową w nowych lokalizacjach jest przewidziane na IV kwartał 2026 oraz I kwartał 2027 roku.

3.5. 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.

W śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Adatex S.A. nie ujawniono szczegółowych informacji.

3.6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

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

Środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych (OMRP), są to środki wpłacane przez nabywców lokali mieszkalnych w związku z realizacją inwestycji deweloperskiej. Środki zgromadzone na rachunku pozostają pod kontrolą banku i są przekazywane Deweloperowi transzami, w miarę postępu prac budowlanych, po ich weryfikacji.

Adatex S.A. oraz jednostki z Grupy kapitałowej są stronami umów o prowadzenie otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych (OMRP). Występują w umowach bankowych jako „Powiernik lub Deweloper” przy udziale nabywców lokali mieszkalnych. Umowy są zawierane w celu

zapewnienia ochrony wpłat dokonywanych przez Powierzających na podstawie umów deweloperskich.

Deweloper jest obowiązany do posiadania mieszkaniowego rachunku powierniczego. Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy. Bank zobowiązuje się do przyjmowania i przechowywania środków pieniężnych wpłaconych przez Powierzającego. Środki pieniężne zgromadzone na OMRP są nieoprocentowane. Wypłata środków zdeponowanych na OMRP odbywa się zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego określonym w Umowie o prowadzenie OMRP. Bank przed każdą wypłatą dokonuje sprawdzenia czy Deweloper spełnił wszystkie warunki określone w Umowie o prowadzenie OMRP, a także dokonuje ustalenia przez Doradcę technicznego czy Deweloper zakończył określony w harmonogramie etap realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Środki pieniężne zgromadzone na OMRP, wpłacone przez klientów i niezwołnione przez bank do dyspozycji, nie zostały ujęte w aktywach ani w zobowiązaniach, w śródrocznym skróconym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, ze względu na przyjęcie przez Zarząd Adatex S.A., że kwoty te nie są istotne. Przyjęty próg istotności to 3 % sumy bilansowej, czyli na 30.06.2026 wartość sumy bilansowej wynosiła 260 160 921,92 zł, a 3 % wartości to 7 805 037,66 zł.

Wartość salda środków pieniężnych zgromadzonych na OMRP, wpłaconych przez klientów i niezwołnionych przez bank do dyspozycji, które nie zostały ujęte w aktywach i zobowiązaniach, w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej Adatex S.A. na dzień 30.06.2026 nie przekroczyły progu istotności.

W przypadku przekroczenia poziomu istotności przyjętego przez Zarząd Adatex S.A., środki pieniężne zgromadzone na OMRP, wpłacone przez klientów i niezwołnione przez bank do dyspozycji, zostaną ujęte w aktywach i zobowiązaniach, w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Grupa ujmuje środki wypłacone przez bank z OMRP, zgodnie z dyspozycją i po spełnieniu warunków określonych w ustawie deweloperskiej i umowie z bankiem. Wypłacone kwoty ujmuje się jako wpływ środków pieniężnych oraz jednocześnie, po wystawieniu faktur zaliczkowych, jako „zaliczki na poczet przyszłych przychodów ze sprzedaży lokali”.

3.7. Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe

Na dzień 30 czerwca 2026 r. oraz 30 czerwca 2025 r. Grupa dokonała analizy potencjalnych zobowiązań warunkowych, które nie w pełni podlegają kontroli jednostki oraz obowiązków mogących skutkować koniecznością ujęcia rezerw, zgodnie z wymogami MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”.

Rezerwy

Zgodnie z MSR 37 rezerwy ujmowane są w sprawozdaniu finansowym wyłącznie w przypadku, gdy:

- na Grupie ciąży obecny obowiązek prawny lub zwyczajowo oczekiwany wynikający ze zdarzeń przeszłych,
- prawdopodobny jest wpływ środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne,
- można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty zobowiązania.

Na dzień 30 czerwca 2026 r. oraz 30 czerwca 2025 r. Grupa Kapitałowa analizowała rezerwy wyłącznie w przypadkach spełniających powyższe kryteria, które zostały zaprezentowane i szczegółowo opisane w odpowiednich notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Poza ujawnionymi rezerwami Grupa nie zidentyfikowała innych zdarzeń, które wymagałyby utworzenia dodatkowych rezerw zgodnie z MSR 37.

Zobowiązania warunkowe

Zgodnie z MSR 37 zobowiązania warunkowe, które nie w pełni podlegają kontroli jednostki obejmują:

- możliwe obowiązki wynikające ze zdarzeń przeszłych, których istnienie zostanie potwierdzone dopiero przez wystąpienie lub niewystąpienie jednego bądź więcej niepewnych zdarzeń przyszłych pozostających poza kontrolą Grupy, lub
- obecne obowiązki wynikające ze zdarzeń przeszłych, które nie są ujmowane w sprawozdaniu finansowym, ponieważ wpływ środków jest mało prawdopodobny lub nie można wiarygodnie oszacować ich kwoty.

Na podstawie przeprowadzonej analizy Grupa nie zidentyfikowała zobowiązań warunkowych, które spełniałyby kryteria ujawnienia określone w MSR 37, w szczególności:

- Grupa nie udzielała istotnych poręczeń, gwarancji ani zabezpieczeń na rzecz podmiotów trzecich,
- Grupa nie była stroną istotnych postępowań sądowych, administracyjnych ani podatkowych, które mogłyby skutkować powstaniem obowiązku zapłaty,
- Grupa nie była stroną umów ani innych zdarzeń, z których wynikałyby możliwe obowiązki, co do których istniałoby istotne ryzyko wypływu środków ekonomicznych.

W konsekwencji, na wskazane dni bilansowe nie występowały zobowiązania warunkowe wymagające ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Aktywa warunkowe

Aktywa warunkowe są możliwymi aktywami wynikającymi ze zdarzeń przeszłych, których istnienie zostanie potwierdzone dopiero w wyniku wystąpienia lub niewystąpienia jednego bądź więcej przyszłych zdarzeń, które nie w pełni podlegają kontroli jednostki. Aktywa warunkowe nie są ujmowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Informacje o nich ujawnia się w dodatkowych notach objaśniających, jeżeli wpływ korzyści ekonomicznych jest prawdopodobny.

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowymi aktywa warunkowe nie wystąpiły.

3.8. Świadczenia pracownicze

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

Wysokość rezerwy aktualizowana jest na każdy dzień kończący okres sprawozdawczy. Korekta zwiększająca lub zmniejszająca wysokość rezerwy odnoszona jest w inne całkowite dochody. Wykorzystanie tego typu rezerw powoduje zmniejszenie rezerwy (nie jest dopuszczalne bieżące obciążenie kosztów działalności kwotami wypłaconych świadczeń z jednoczesną korektą rezerwy na koniec okresu). Realizacja rezerwy wpływa na kapitał z aktualizacji wyceny.

Rozwiązanie powyższej rezerwy koryguje (zmniejsza) koszty świadczeń pracowniczych, a zyski prezentowane są w innych całkowitych dochodach.

Świadczenie związane z ustaniem stosunku pracy

W przypadku rozwiązania stosunku pracy pracownikom Grupy przysługują świadczenia przewidziane przez obowiązujące w Polsce przepisy prawa pracy, między innymi ekwiwalent z tytułu niewykorzystanego urlopu wypoczynkowego.

3.9. Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują kwoty otrzymanych od Nabywców zaliczek na poczet dostawy lokali mieszkalnych i usługowych. Zgodnie z MSSF 15 zaliczki te nie stanowią przychodu, gdyż Grupa nie spełniła jeszcze obowiązku wykonania świadczenia w rozumieniu standardu.

Zaliczki ujęte są w pozycji „Zaliczki na poczet przyszłych przychodów ze sprzedaży lokali” w pasywach sprawozdania z sytuacji finansowej. Kwoty te odzwierciedlają zobowiązanie Grupy do dostarczenia Nabywcy lokalu zgodnie z umową deweloperską.

Wpłaty Nabywców, po pozytywnej weryfikacji etapu prac przez bank prowadzący otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są wypłacane na rachunek bieżący Grupy. W momencie wpływu środków Grupa ujmuje należność z tytułu dostaw i usług wobec Nabywcy oraz równolegle wpływ środków pieniężnych. Jednocześnie Grupa wystawia fakturę zaliczkową zgodnie z dyspozycją bankową. W wyniku tej operacji należność brutto z tytułu faktury zaliczkowej rozlicza się z wcześniej ujętą wpłatą z dyspozycji, natomiast wartość netto faktury ujmowana jest jako rozliczenie międzyokresowe przychodów z tytułu otrzymanych zaliczek i prezentowana w pozycji „Zaliczki na poczet przyszłych przychodów ze sprzedaży lokali”.

Wartość rozliczeń międzyokresowych przychodów ustalana jest na podstawie szczegółowej identyfikacji wpłat przyporządkowanych do poszczególnych inwestycji. Kwoty ujmowane są w wysokości należnej zapłaty.

Przychód z tytułu sprzedaży lokali ujmowany jest dopiero w momencie przeniesienia kontroli nad lokalem na Nabywcę, tj. w chwili zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność. Do czasu spełnienia obowiązku wykonania świadczenia wszystkie wpłaty ujmowane w związku z realizacją umów deweloperskich, które po wystawieniu faktur zaliczkowych tworzą saldo netto należne od Nabywców, prezentowane są jako „zaliczki na poczet przyszłych przychodów ze sprzedaży lokali”.

3.10. Instrumenty finansowe

Instrumenty finansowe

Aktywa finansowe są klasyfikowane w następujących kategoriach:

- wycena według zamortyzowanego kosztu,
- wycena w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- 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 – należności z tytułu dostaw i usług - wycenianymi według zamortyzowanego kosztu i wartości godziwej niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości.

Odpis na oczekiwane straty kredytowe „OSK”, rozpoznaje się dla ekspozycji kredytowych z tytułu zrealizowanych dostaw i usług klasyfikowanych według zamortyzowanego kosztu.

Oczekiwane straty kredytowe są wyceniane na podstawie jednej z następujących zasad: 12-miesięczne OSK, które wynikają z możliwych zdarzeń powodujących brak spłaty w ciągu 12 miesięcy po dniu sprawozdawczym; i OSK w całym okresie życia, które wynikają ze wszystkich możliwych zdarzeń powodujących brak spłaty w oczekiwanym okresie istnienia instrumentu finansowego.

W przypadku należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywów z umów Grupa stosuje uproszczone podejście i wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia należności przy użyciu macierzy rezerw. Grupa wykorzystuje swoje dane historyczne dotyczące strat kredytowych, skorygowane w stosownych przypadkach o wpływ informacji dotyczących przyszłości. W celu ustalenia oczekiwanych strat kredytowych należności z tytułu poręczeń oraz pozostałe należności pogrupowane zostały na podstawie podobieństwa charakterystyki ryzyka kredytowego. Ze względu na charakter prowadzonej działalności przez Spółkę, inne kryteria jak na przykład segregacja geograficzna nie mają zastosowania.

Grupa Kapitałowa ocenia, że ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od dnia jego początkowego ujęcia w przypadku, gdy opóźnienie w spłacie przekroczy 30 dni. Jednocześnie, Grupa ocenia, że niewykonanie zobowiązania przez dłużnika następuje w przypadku, gdy opóźnienie w spłacie przekroczy 90 dni.

Jeśli związane ze składnikiem aktywów finansowych przepływy pieniężne wynikające z umowy były renegocjowane lub modyfikowane i nie zaprzestano ujmowania składnika aktywów finansowych, każdorazowo Grupa dokonuje oceny, czy nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego związanego z danym instrumentem finansowym poprzez porównanie: ryzyka niewykonania zobowiązania na dzień sprawozdawczy (na podstawie zmodyfikowanych warunków umowy) oraz ryzyka niewykonania zobowiązania w momencie początkowego ujęcia (na podstawie pierwotnych, niezmodyfikowanych warunków umowy). W przypadku stwierdzenia, że nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia.

3.11. Wycena do wartości godziwej

Grupa wycenia instrumenty finansowe do wartości godziwej na każdy dzień bilansowy. Wartość godziwa jest rozumiana jako cena, która byłaby otrzymana ze sprzedaży składnika aktywów, bądź zapłacona w celu przeniesienia zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach zbycia składnika aktywów między uczestnikami rynku na dzień wyceny w aktualnych warunkach rynkowych. Wycena wartości godziwej opiera się na założeniu, że transakcja sprzedaży składnika aktywów lub przeniesienia zobowiązania odbywa się albo na głównym rynku dla danego składnika aktywów lub 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.

Na dzień sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, tj. 30 czerwca 2026 roku, nie wystąpiły okoliczności wymagające prezentacji składników majątkowych lub zobowiązań w wartości godziwej.

3.12. Przychody

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

Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych

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

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

Wpłaty otrzymane do klientów wynikające z umów sprzedaży powierzchni mieszkaniowych do momentu spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia są prezentowane w pozycji „Rozliczenia międzyokresowe”.

3.13. Koszty

Grupa ujmuje koszty zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów oraz zasadą ostrożności. Koszty są prezentowane w układzie rodzajowym. Ponadto kosztami okresu sprawozdawczego, wpływającymi na wynik finansowy okresu są:

- pozostałe koszty operacyjne, związane pośrednio z działalnością operacyjną, w tym:

- straty ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych,
- utworzone rezerwy na sprawy sporne,
- odpisy aktualizujące wartość należności.

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

- odsetki oraz prowizje od kredytów, obligacji, zobowiązań.

Pozostałe usługi - są to wszystkie inne koszty niezaklasyfikowane do ww. podziału np. koszty projektowania na etapie budowy, koszty nadzoru inwestorskiego, koszty przyłączy oraz inne drobne koszty związane z prowadzeniem działalności

Usługi maklerskie, KNF - pozycja obejmuje koszty usług domu maklerskiego związanych z obsługą emisji instrumentów finansowych Emitenta oraz procesem dopuszczenia i wprowadzenia papierów wartościowych do obrotu, a także opłaty administracyjne i inne koszty ponoszone na rzecz Komisji Nadzoru Finansowego w związku z postępowaniami prowadzonymi przed KNF, w tym w szczególności w procesie zatwierdzania prospektu emisyjnego.

W śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Adatex S.A. nie ujawniono szczegółowych informacji.

Koszty usług obcych w bieżącym okresie sprawozdawczym wyniosły 37.196.259,91 PLN na dzień 30.06.2026 a w analogicznym okresie roku poprzedniego 35.010.205,33 PLN.

3.14. Leasing / aktywa z tytułu prawa do użytkowania.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

Grupa rozpoznaje aktywa z tytułu prawa do użytkowania w dacie rozpoczęcia leasingu (tj. dzień, kiedy bazowy składnik aktywów jest dostępny do użytkowania). Aktywa z tytułu prawa do użytkowania wyceniane są według kosztu, pomniejszone o łączne odpisy amortyzacyjne i odpisy z tytułu utraty wartości, skorygowanego z tytułu jakiegokolwiek aktualizacji wyceny zobowiązań z tytułu leasingu.

Koszt aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmuje kwotę ujętych zobowiązań z tytułu leasingu, poniesionych początkowych kosztów bezpośrednich oraz wszelkich opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszonych o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe. O ile Grupa nie ma wystarczającej pewności, że na koniec okresu leasingu uzyska tytuł własności przedmiotu leasingu, ujęte aktywa z tytułu prawa do użytkowania są amortyzowane metodą liniową przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania lub okres leasingu. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania podlegają testom na utratę wartości. Głównym składnikiem jest prawo do użytkowania zidentyfikowane na podstawie umowy najmu lokalu, w którym jest prowadzona główna działalność gospodarcza spółek. Okres użyteczności przyjęty do wyceny Grupa Kapitałowa określiła na 15 lat.

Krańcowa stopa procentowa została określona na poziomie 7,5 % na podstawie wartości obligacji 12 letnich.

Zobowiązania z tytułu leasingu

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

3.15. Podatki

Podatek dochodowy, w tym podatek odroczony, jest ustalany i rozliczany odrębnie przez poszczególne jednostki wchodzące w skład Grupy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa podatkowego. Jednostki Grupy nie tworzą podatkowej grupy kapitałowej w rozumieniu przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego są rozpoznawane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w odniesieniu do przejściowych różnic pomiędzy wartością bilansową aktywów i zobowiązań a ich wartością podatkową, ustalanych na poziomie poszczególnych jednostek Grupy. Określenie „Grupa” używane w kontekście podatku dochodowego ma charakter wyłącznie sprawozdawczy i nie oznacza wspólnego opodatkowania jednostek wchodzących w jej skład.

3.15.1. Podatek dochodowy

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

3.15.2. Podatek odroczony

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

z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz

w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach - z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty: z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz

w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

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

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

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych poza zyskiem lub stratą jest ujmowany poza zyskiem lub stratą: w innych całkowitych dochodach dotyczący pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym. Spółka 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.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego zostały utworzone w odniesieniu do ujemnych różnic przejściowych, w szczególności dotyczących rezerw na świadczenia pracownicze, rozliczeń leasingowych oraz pozostałych kosztów, które zgodnie z MSR 12 będą podlegały odliczeniu od podstawy opodatkowania w przyszłych okresach.

Rok 2025

Wyszczególnienie	Rezerwy na odroczony podatek dochodowy 30.06.2025		Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	
	odniesione na wynik finansowy	odniesione na kapitał (fundusz własny)	odniesione na wynik finansowy	odniesione na kapitał (fundusz własny)
1. Stan na początek roku obrotowego, w tym:	239 397,00	-	33 746,00	-
- z tytułu strat podatkowych				
2. Zwiększenia, w tym:	231 975,00	-	44 937,00	-
- z tytułu strat podatkowych				
3. Zmniejszenia, w tym:	239 397,00	-	33 746,00	-
- z tytułu strat podatkowych				
4. Stan na koniec roku obrotowego, w tym:	231 975,00	-	44 937,00	-
- z tytułu strat podatkowych				

Na dzień sprawozdania Grupa Kapitałowa nie dokonała kalkulacji podatku odroczonego, gdyż nie jest istotny dla prezentowanego sprawozdania.

Rok 2026				
Wyszczególnienie	Rezerwy na odroczony podatek dochodowy 30.06.2026		Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	
	odniesione na wynik finansowy	odniesione na kapitał (fundusz własny)	odniesione na wynik finansowy	odniesione na kapitał (fundusz własny)
1. Stan na początek roku obrotowego, w tym:	44 937,00	-	44 937,00	-
- z tytułu strat podatkowych				
2. Zwiększenia, w tym:	-	-	-	-
- z tytułu strat podatkowych				
3. Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-
- z tytułu strat podatkowych				
4. Stan na koniec roku obrotowego, w tym:	44 937,00	-	44 937,00	-
- z tytułu strat podatkowych				

Przy ustalaniu aktywów z tytułu podatku odroczonego Grupa oceniła, że istnieje wystarczające prawdopodobieństwo osiągnięcia dochodów podlegających opodatkowaniu, które pozwolą na wykorzystanie tych różnic przejściowych.

Aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego prezentowane są w sprawozdaniu po kompensacie, ponieważ dotyczą tego samego organu podatkowego, tej samej Grupy podlegającej opodatkowaniu oraz istnieje prawnie wykonalne prawo do kompensaty bieżącego podatku dochodowego. Spełnia to warunki kompensaty określone w MSR 12. W konsekwencji warunki określone w MSR 12 dotyczące ujęcia aktywów z tytułu podatku odroczonego zostały spełnione.

3.15.3. Podatek bieżący

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

3.15.4. Podatek odroczony

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

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie

stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz

- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach - z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

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

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

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych poza zyskiem lub stratą jest ujmowany poza zyskiem lub stratą: w innych całkowitych dochodach dotyczący pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale

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

Grupa Kapitałowa 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 odroczonego podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

3.16. 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 w odniesieniu do zobowiązań krótkoterminowych, 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. W takich przypadkach uproszczenie polega na odstąpieniu od kalkulacji zamortyzowanego kosztu i efektu dyskonta, co jest dopuszczalne zgodnie z MSSF 9, ponieważ okres do rozliczenia zobowiązania jest krótki, a zastosowanie pełnej metody efektywnej stopy procentowej nie miałoby istotnego wpływu na wartość bilansową ani na prezentację sytuacji finansowej. Zobowiązania prezentuje się w kwocie wymagającej zapłaty jako wartość, która najlepiej odzwierciedla przyszłe wypływy środków pieniężnych.

3.17. Inne zobowiązania

Inne zobowiązania

Inne zobowiązania obejmują zarówno zobowiązania finansowe w rozumieniu MSSF 9, jak i zobowiązania niefinansowe wynikające z innych standardów MSSF.

Zobowiązania finansowe

Do zobowiązań finansowych Grupa zalicza w szczególności zobowiązania wynikające z umów długoterminowych, w tym zobowiązania z tytułu zakupu udziałów, o ile rozliczenie następuje w formie pieniężnej lub w inny sposób skutkujący powstaniem instrumentu finansowego. Zobowiązania finansowe wyceniane są w zamortyzowanym koszcie z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. W przypadku zobowiązań krótkoterminowych, których termin zapadalności nie przekracza 12 miesięcy, Grupa stosuje uproszczoną metodę wyceny w kwocie wymagającej zapłaty, jeżeli efekt dyskonta nie jest istotny.

Zobowiązania niefinansowe

Zobowiązania publicznoprawne, w tym z tytułu podatków, dotacji, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych danin publicznych, a także zobowiązania z tytułu wynagrodzeń wraz z narzutami, nie stanowią zobowiązań finansowych w rozumieniu MSSF 9 i ujmowane są zgodnie z właściwymi standardami, w szczególności MSR 12 oraz MSR 19.

Kaucje rezerwacyjne wpłacane przez klientów na poczet przyszłego zakupu lokali mieszkalnych stanowią zobowiązania wynikające z umów z klientami i ujmowane są zgodnie z MSSF 15 do momentu zawarcia umowy deweloperskiej lub zwrotu środków.

Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i wyemitowane obligacje

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

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i wyemitowane obligacje są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane w związku ze zobowiązaniem.

Przychody i koszty są ujmowane w zysku lub stracie z chwilą usunięcia zobowiązania ze sprawozdania z sytuacji finansowej, a także w wyniku rozliczenia metodą efektywnej stopy procentowej. Zobowiązania długoterminowe są dyskontowane (stopa dyskontowa jest ustalana jako stopa wynikająca z obligacji skarbowych o okresie najbardziej zbliżonym do okresu wymagalności zobowiązania).

4. Pozostałe noty do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej

4.1. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

Grupa raportuje jeden segment operacyjny, ujawniono informacje opisowe dotyczące charakteru działalności, głównych produktów i usług, obszarów geograficznych oraz rodzaju klientów. Grupa prowadzi sprzedaż tylko i wyłącznie na terenie kraju. Nigdy nie wystąpiła sprzedaż za granicę i nie jest planowana, ze względu na specyfikę działalności. Głównymi klientami są osoby fizyczne.

Grupa identyfikuje tylko jeden segment operacyjny - segment działalności deweloperskiej, którego celem jest budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych wraz z przynależnościami.

Nie wystąpiły inne informacje na temat jednostki jako całości, o których mowa pkt. 31-34 MSSF 8 „Segmenty operacyjne” niż Grupa Kapitałowa osiąga swoje przychody w jednym segmencie.

Grupa przeprowadziła analizę zgodnie z MSSF 8, dotyczącą identyfikacji segmentów operacyjnych oraz sposobu, w jaki kierownik jednostki (Chief Operating Decision Maker – CODM) ocenia wyniki działalności i alokuje zasoby. Na podstawie tej analizy stwierdzono, że Grupa posiada jeden segment operacyjny, ponieważ:

- decyzje operacyjne, finansowe oraz dotyczące alokacji zasobów są podejmowane na poziomie całej Grupy, a nie dla odrębnych komponentów (MSSF 8.7–8),
- kierownik jednostki otrzymuje i analizuje jeden łączny pakiet informacji finansowych obejmujący całość działalności Grupy (MSSF 8.9),
- oferowane produkty i usługi są jednorodne oraz podlegają tym samym procesom budowlanym, modelowi biznesowemu i ryzykom (MSSF 8.12),
- nie istnieją odrębne komponenty, które spełniałyby kryteria segmentów raportowych zgodnie z MSSF 8.13.

Zgodnie z MSSF 8.31–32, ponieważ Grupa raportuje jeden segment operacyjny, ujawniono informacje opisowe dotyczące charakteru działalności, głównych produktów i usług, obszarów geograficznych oraz rodzaju klientów. Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych w porównywalnych okresach zostało zaprezentowane w śródrocznym skróconym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w nocy I.2.

4.2. Wynagrodzenie dla podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia ogółem za rok 2026 w PLN
Badanie ustawowe w rozumieniu art.2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach, w tym:	85 000,00
- badanie skonsolidowane Adatex S.A.	35 000,00
- przegląd skonsolidowanego Adatex S.A.	15 000,00
- badanie skonsolidowane Grupy Adatex S.A.	20 000,00
- przegląd skonsolidowanego Grupy Adatex S.A.	15 000,00
RAZEM	85 000,00

Badanie ustawowe w rozumieniu art.2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach za lata 2024-2025 zostało przeprowadzone przez UHY ECA Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3886.

Badanie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej zostało przeprowadzone przez UHY ECA Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3886 podobnie jak historyczne informacje finansowych zgodnych z MSR za lata ubiegłe.

4.3. Wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów jednostki

Wynagrodzenia za okres 01.01.-30.06.2026

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia brutto wypłacone na 30-06-2026		Wynagrodzenia należne na dzień bilansowy 30-06-2026
	obciążające koszty	obciążające zysk	
Organ zarządzający	32 987,92		5 000,00
Organ nadzorujący	62 196,69		7 500,00
Organ administrujący	0		0
RAZEM	95 184,61	0	12 500,00

4.4. Przeciętne zatrudnienie w podziale na grupy zawodowe

Wyszczególnienie na dzień 30.06.2026	Przeciętne zatrudnienie na 30.06.2026	Przeciętne zatrudnienie na 30.06.2025
Pracownicy umysłowi	15,12	13,14
Pracownicy na stanowiskach roboczych	0	0
Pracownicy zatrudnieni poza granicami kraju	0	0
Uczniowie	0	0
Osoby przebywające na urloпах bezpłatnych i wychowawczych	0	0
RAZEM	15,12	13,14

4.5. Wyszczególnienie przychodów i kosztów operacyjnych oraz finansowych

Przychody netto ze sprzedaży	Za okres 01.01.-30.06.2026	Za okres 01.01.-30.06.2025
1. Lokale mieszkalne wraz z przynależnościami	36 859 593,27	45 133 193,32
2. Przychody ze sprzedaży towarów (sprzedaż działki)		
Razem	36 859 593,27	45 133 193,32

Wyszczególnienie	Za okres 01.01–30.06.2026	Za okres 01.01–30.06.2025
Usługi obce łącznie	37 196 259,91	35 010 205,33
Usługi bankowe	676 955,25	280 940,40
Usługi telekomunikacyjne	18 743,51	13 440,60
Usługi prawne	191 677,50	116 645,50
Usługi leasingowe	3 016,27	
Usługi pocztowe	1 754,05	1 771,10
Usługi czynszowe	147 931,93	189 213,36
Usługi maklerskie, KNF	41 500,00	19 850,00
Koszty przygotowawcze	493 490,22	308 889,80
Koszty ogólne budowy	30 690 400,00	30 782 415,79
Koszty za kończonych prac budowlanych	415 656,00	-
Pozostałe usługi	1 467 044,04	1 425 683,98
Odsetki od kredytów związanych z budowami	3 048 091,14	1 871 354,80

Koszty ogólne budowy stanowiły jedną z największych pozycji usług obcych. W za okres od 01.01.2026 do 30.06.2026 roku koszty ogólne budowy wyniosły 30,69 mln zł, natomiast za porównywalny okres od 01.01.2025 do 30.06.2025 roku wyniosły 30,78 mln zł.

Odsetki od kredytów związanych z budowami od 01.01.2026 do 30.06.2026 wyniosły 3,05 mln zł, natomiast za porównywalny okres od 01.01.2025 do 30.06.2025 roku 1,87 mln zł. Pozostałe usługi za okres od 01.01.2026 do 30.06.2026 roku wyniosły 1,47 mln zł, natomiast za porównywalny okres od 01.01.2025 do 30.06.2025 roku wyniosły 1,43 mln zł.

Największa zmiana nastąpiła w pozycji usługi bankowe za okres od 01.01.2026 do 30.06.2026 roku wyniosły 0,68 mln zł, natomiast za porównywalny okres od 01.01.2025 do 30.06.2025 roku wyniosły 0,28 mln zł.

4.6. Zmiana wartości początkowej i umorzenia wartości niematerialnych i prawnych

30.06.2025							
Nazwa wartości niematerialnych i prawnych	Wartość początkowa (brutto) - stan na początek roku obrotowego	Zwiększenie wartości początkowej			Ogółem zwiększenie wartości początkowej (3+4+5)	Zmniejszenie wartości początkowej	
		aktualizacja	przychody	przemieszczenie		zbycie	likwidacja
1	2	3	4	5	6	7	8
Zaliczki na poczet wartości niematerialnych i prawnych	-	-	-	-	-	-	-
Koszty prac rozwojowych	-	-	-	-	-	-	-
Wartość firmy	-	-	-	-	-	-	-
Inne wartości niematerialne i prawne	-	-	35 799,08	-	35 799,08	-	-
RAZEM	-	-	35 799,08	-	35 799,08	-	-
Umorzenie wartości niematerialnych i prawnych	Umorzenie - stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia w ciągu roku obrotowego			Ogółem zwiększenie umorzenia (14+15+16)	Zmniejszenie umorzenia	Umorzenie - stan na koniec roku obrotowego (13+17-18)
		aktualizacja	amortyzacja za rok obrotowy	inne			
12	13	14	15	16	17	18	19
Zaliczki na poczet wartości niematerialnych i prawnych	-	-	-	-	-	-	-
Koszty prac rozwojowych	-	-	-	-	-	-	-
Wartość firmy	-	-	-	-	-	-	-
Inne wartości niematerialne i prawne	-	-	5 966,51	-	5 966,51	-	5 966,51
RAZEM	-	-	5 966,51	-	5 966,51	-	5 966,51

30.06.2026							
Nazwa wartości niematerialnych i prawnych	Wartość początkowa (brutto) - stan na początek roku obrotowego	Zwiększenie wartości początkowej			Ogółem zwiększenie wartości początkowej (3+4+5)	Zmniejszenie wartości początkowej	
		aktualizacja	przychody	przemieszczenie		zbycie	likwidacja
1	2	3	4	5	6	7	8
Zaliczki na poczet wartości niematerialnych i prawnych	-	-	-	-	-	-	-
Koszty prac rozwojowych	-	-	-	-	-	-	-
Wartość firmy	-	-	-	-	-	-	-
Inne wartości niematerialne i prawne	35 799,08	-	-	-	-	-	-
RAZEM	35 799,08	-	-	-	-	-	-
		Zwiększenia w ciągu roku obrotowego					

Grupy Kapitałowej Adatex S.A.

Śródroczne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe na dzień 30-06-2026

Umorzenie wartości niematerialnych i prawnych	Umorzenie - stan na początek roku obrotowego	aktualizacja	amortyzacja za rok obrotowy	inne	Ogółem zwiększenie umorzenia (14+15+16)	Zmniejszenie umorzenia	Umorzenie - stan na dzień 30.06.2026 roku obrotowego (13+17-18)
12	13	14	15	16	17	18	19
Zaliczki na poczet wartości niematerialnych i prawnych	-	-	-	-	-	-	-
Koszty prac rozwojowych	-	-	-	-	-	-	-
Wartość firmy	-	-	-	-	-	-	-
Inne wartości niematerialne i prawne	14 916,28	-	8 949,77	-	8 949,77	-	23 866,05
RAZEM	14 916,28	-	8 949,77	-	8 949,77	-	23 866,05

4.7. Wartość firmy

Wartość firmy powstała w roku 2023 w związku z objęciem kontroli przez Adatex S.A. nad Adatex3Stawy Sp. z o.o. Jednostka zależna została objęta kontrolą w dniu: 27.04.2023 r. tj. w dniu zawarcia umowy nabycia udziałów.

Wartość godziwa całkowitej zapłaty: 15 150 000,00 zł. Umowa kupna udziałów nie przewiduje zapłaty warunkowej. Grupa ujęła w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych, zidentyfikowane na dzień przejęcia zobowiązania warunkowe w kwocie 315 000,00 zł jako rezerwy. Zobowiązania warunkowe zostały ujęte w wartości godziwej i wpłynęły na ustalenie wartości firmy.

*W latach 2023-2024 dla pozycji „wartość firmy” nie dokonano odpisów z tytułu utraty wartości. Przejęcie kontroli nad spółką Adatex3Stawy Sp. z o.o. nastąpiło z dniem 27.04.2023. Cena nabycia udziałów Spółki została określona na kwotę 15 150 000,00 zł.

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

W skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych grunty zostały przyjęte w wartości godziwej tj. 14.308.500 PLN i zostały wykazane w pozycji grunty przeznaczone pod zabudowę – zapasy. Wycena do wartości godziwej na podstawie operatu. Operat szacunkowy ustalający na dzień 20.06.2023 wartość prawa do użytkowania wieczystego działki gruntowej nr 47/1 z realizowaną tam budową budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową z garażami podziemnymi położonej przy ul. Pułaskiego w Katowicach. Przeszacowanie do wartości godziwej dotyczy gruntów, które były ujęte według historycznego kosztu, a zostały przeszacowane przez niezależnego rzeczoznawcę do wartości wynikających z cen rynkowych. Różnica wynika ze wzrostu wartości rynkowej gruntu jaka powstała pomiędzy datą przyjęcia do ksiąg rachunkowych, a datą sporządzenia operatu. Wskazana działka jest zlokalizowana w centralnej części Katowic, w rejonie tzw. „Trzech Stawów”, charakteryzującym się wysoką dostępnością komunikacyjną oraz istotnym popytem inwestycyjnym. Wartość rynkowa działki wynikająca z operatu szacunkowego sporządzonego na dzień 20.06.2023 jest wyższa od wartości historycznej wykazanej w księgach z uwagi na wzrost cen gruntów w tej lokalizacji w okresie po dacie jej nabycia tj. 29.02.2008 roku.

Ustalenie wartości firmy (Adatex3Stawy Sp. z o.o.)

Aktywa netto wg wartości księgowych na dzień objęcia kontroli (27.04.2023)

Pozycja	Kwota (zł)
Aktywa wg wartości księgowych	1 367 083,58
Zobowiązania i rezerwy wg wartości księgowych	(1 717 905,76)
Aktywa netto wg wartości księgowych	(350 822,18)

$(1\,367\,083,58 - 1\,717\,905,76 = -350\,822,18)$ ✓ zgadza się z Twoim wcześniejszym wpisem 350 822,18.

Przeszacowanie do wartości godziwej (grunty)

Pozycja	Kwota (zł)
Aktywa netto wg wartości księgowych	(350 822,18)
Przeszacowanie gruntów do wartości godziwej	12 979 300,00
Wartość godziwa przejętych aktywów netto	12 628 477,82

$(-350\,822,18 + 12\,979\,300,00 = 12\,628\,477,82)$ ✓

Krok 3: Wartość firmy

Pozycja	Kwota (zł)
Wartość godziwa całkowitej zapłaty	15 150 000,00
Wartość godziwa przejętych aktywów netto	(12 628 477,82)
WARTOŚĆ FIRMY na dzień objęcia kontroli	2 521 522,18

$(15\,150\,000,00 - 12\,628\,477,82 = 2\,521\,522,18)$ ✓

Wartość firmy dotyczy przejęcia kontroli nad Adatex3Stawy Sp. z o.o. w dniu 27.04.2023 r. i na dzień 27.04.2023 r. wynosiła 2 521 522,18 zł. Na dzień bilansowy Zarząd dokonał przeglądu przesłanek utraty wartości zgodnie z MSR 36 i nie zidentyfikował przesłanek wskazujących na możliwość utraty wartości, w związku z czym nie przeprowadzono pełnego testu na utratę wartości w okresie śródrocznym. Wartość firmy jest obliczona jako różnica pomiędzy ceną nabycia, a wartością godziwą aktywów netto na dzień objęcia kontroli. Test na utratę wartości firmy został przeprowadzony na koniec roku 2023 oraz na koniec roku 2024, testy które przeprowadzono nie wykazały przesłanek do konieczności tworzenia odpisów. Grupa Kapitałowa nie stwierdziła przesłanek utraty wartości firmy.

Grupy Kapitałowej Adatex S.A.

Śródroczne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe na dzień 30-06-2026

4.8. Kapitały

4.8.1. Kapitał podstawowy na 30.06.2026 nie uległ zmianie w stosunku do roku ubiegłego.

Obecnie liczba wyemitowanych akcji wynosi 64 122 270.

Nazwa serii akcji	Liczba akcji	Wartość nominalna 1 akcji	Wartość nominalna serii
Seria A	1 040 000,00	0,50	520 000,00
Seria B	60 360,00	0,50	30 180,00
Seria C	800 000,00	0,50	400 000,00
Seria D	1 420 000,00	0,50	710 000,00
Seria E	6 500 000,00	0,50	3 250 000,00
Seria F	979 640,00	0,50	489 820,00
Seria G	53 322 270,00	0,50	26 661 135,00
ŁĄCZNIE	64 122 270,00		32 061 135,00

4.8.2. Kapitał zapasowy za okres 6 miesięcy zakończony na dzień 30.06.2026 nie uległ zmianie w stosunku do roku ubiegłego.

Kapitał zapasowy na dzień 30.06.2026 roku wynosił 52.047.913,41 zł nie ulegając zmianie, gdyż na dzień 30.06.2026 roku wynosił 52.047.913,41 zł.

Istotnym zdarzenia po 30 czerwca 2026 roku jest debiut Spółki Adatex S.A. na Giełdzie. Cena emisyjna akcji w dniu debiutu wynosi 1,33 PLN, przy wartości wynoszącej 0,50 PLN powstała nadwyżka ceny emisyjnej 0,83 PPLN na akcję. Wynikiem opisanego zdarzenia powstała nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną w kwocie 53 221 484,10 PLN nie wpływa to jednak na ujęcie wartościowe w prezentowanym śródrocznym skróconym sprawozdaniu bilansowym.

4.8.3. Aport

Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki Adatex Dębowy Park sp. z o.o. a obecnie Adatex Zielona Podkowa 3 sp. z o.o. w Dąbrowie Górniczej nr 3/4/2026 z dnia 29.04.2026 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki, poprzez wniesienie aportu w postaci: zorganizowaną część Przedsiębiorstwa spółki Adatex Spółka Akcyjna z siedzibą w Dąbrowie Górniczej o wartości 11.768.437,12 zł (jedenaście milionów siedemset sześćdziesiąt osiem tysięcy czterysta trzydzieści siedem złotych i dwanaście groszy) obejmującą organizacyjnie, funkcjonalnie oraz finansowo wyodrębniony w wewnętrznej strukturze organizacyjnej przedsiębiorstwa Spółki pion dotyczący inwestycji deweloperskiej Osiedle Zielona Podkowa w Otrębusach III Etap wyposażony w składniki materialne i niematerialne oraz funkcjonalności pozwalające na samodzielną realizację zadań przypisanych do działalności pionu, w tym wykonywanie zobowiązań związanych z działalnością deweloperską oraz handlową, w tym prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer 477/14 (czterysta siedemdziesiąt siedem łamane przez czternaście), o obszarze 0,9090 ha (dziewięć tysięcy dziewięćdziesiąt metrów kwadratowych), położonej w Otrębusach przy ulicy Natalińskiej, gmina Brwinów, powiat pruszkowski, województwo mazowieckie, objętej księgą wieczystą numer WA1P/00135956/8 (W A jeden P łamane zero zero jeden trzy pięć dziewięć pięć sześć łamane osiem) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Pruszkowie. W Spółce Adatex Zielona Podkowa 3 Sp. z o.o. podwyższony został kapitał zakładowy z 5.000,00 zł do kwoty 250.000,00 zł. Kwota 245.000,00 zł pokryta została aportem. Pozostała wartość ZCP w kwocie 11.268.438,12 zł przekazana została na kapitał zapasowy spółki. Wartość aportu w całości została wyłączona w konsolidacji.

4.8.4. Struktura akcjonariatu.

Struktura akcjonariatu na dzień 30.06.2026 nie uległa zmianie w stosunku do roku ubiegłego.

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	16 079 437	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 uprawniających do 19.905.654 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowi 31,04% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 31,04% udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

4. Sprawy sądowe

Na dzień 30 czerwca 2026 r. nie toczą się istotne dla Grupy postępowania sądowe. Przyjęte kryterium istotności ustalane jest w oparciu o wartość przedmiotu sporu. Za istotne uznawane są postępowania sądowe, których wartość przedmiotu sporu przekracza 10% wysokości kapitału zakładowego spółki dominującej Adatex S. A.

Rezerwy na sprawy sądowe tworzone są, gdy szacowane ryzyko przegrania sprawy i zasądzenia kwoty na rzecz powoda przekracza 50% (przegranie sprawy jest prawdopodobne). W przypadku sporów co do których Spółka nie zawiązała rezerwy prawdopodobieństwo przegranej oszacowane zostało na poniżej 50%. Wartość skonsolidowana tych sporów jest nieistotna.

Zarząd ocenia na tym etapie ryzyko przegrania sprawy sądowej jako niskie, w związku z czym Spółka nie tworzy rezerwy na sprawy sądowe, nie traktuje ich jako zobowiązania warunkowe. W przypadku toczących się spraw sądowych Spółka dokonała oceny zgodnie z MSR 37 pkt 16(b) oraz pkt 86 i uznała, że możliwość wypływu środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne jest znikoma, w związku z czym nie rozpoznano ani rezerw, ani zobowiązań warunkowych.

5. Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują kwoty otrzymanych od Nabywców zaliczek na poczet dostawy lokali mieszkalnych i usługowych. Zgodnie z MSSF 15 zaliczki te nie stanowią przychodu, gdyż Spółka nie spełniła jeszcze obowiązku wykonania świadczenia w rozumieniu standardu.

Zaliczki ujęte są w pozycji „Zaliczki na poczet przyszłych przychodów ze sprzedaży lokali” w pasywach sprawozdania z sytuacji finansowej. Kwoty te odzwierciedlają zobowiązanie Spółek i Grupy Kapitałowej do dostarczenia Nabywcy lokalu zgodnie z umową deweloperską.

Wpłaty Nabywców, po pozytywnej weryfikacji etapu prac przez bank prowadzący otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są wypłacane na rachunek bieżący Grupy. W momencie wpływu środków Spółka ujmuje należność z tytułu dostaw i usług wobec Nabywcy oraz równolegle wpływ środków pieniężnych. Jednocześnie Spółka wystawia fakturę zaliczkową zgodnie z dyspozycją bankową. W wyniku tej operacji należność brutto z tytułu faktury zaliczkowej rozlicza się z wcześniej ujętą wpłatą z dyspozycji, natomiast wartość netto faktury ujmowana jest jako rozliczenie międzyokresowe przychodów z tytułu otrzymanych zaliczek i prezentowana w pozycji „Zaliczki na poczet przyszłych przychodów ze sprzedaży lokali”.

Wartość rozliczeń międzyokresowych przychodów ustalana jest na podstawie szczegółowej identyfikacji wpłat przyporządkowanych do poszczególnych inwestycji. Kwoty ujmowane są w wysokości należnej zapłaty.

Przychód z tytułu sprzedaży lokali ujmowany jest dopiero w momencie przeniesienia kontroli nad lokalem na Nabywcę, tj. w chwili zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność. Do czasu spełnienia obowiązku wykonania świadczenia wszystkie wpłaty ujmowane w związku z realizacją umów deweloperskich, które po wystawieniu faktur zaliczkowych tworzą saldo netto należne od Nabywców, prezentowane są jako „zaliczki na poczet przyszłych przychodów ze sprzedaży lokali”.

Identyfikacja śródrocznego skróconego **skonsolidowanego** sprawozdania finansowego **Grupy Kapitałowej** Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej jest śródrocznym skróconym za okres 6 miesięcy sporządzonym na dzień 30 czerwca 2026 roku, które zostało przez Zarząd zatwierdzone do publikacji w dniu 30 września 2026 roku.

Spółka sporządziła również na dzień 30 czerwca 2026 śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za adekwatny okres 6 miesięcy, które zostało zatwierdzone przez Zarząd dnia 30 września 2026 roku.

W trakcie pierwszego półrocza do użytkowania oddany został ostatni etap inwestycji Dębowy Park w Siemianowicach Śląski który liczył 50 lokali mieszkalnych. Cała inwestycja, która trwała nieprzerwanie od 2018 roku dostarczyła nabywcą łącznie 330 lokali mieszkalnych w kameralnym osiedlu zlokalizowanym w bezpośrednim sąsiedztwie parku.

Emitent w 2026 roku nabył dwie nieruchomości gruntowe w Katowicach i Chorzowie przeznaczone pod budowę mieszkaniową łącznie 29.949,00 m² powierzchni PUM. Spółka jeszcze we wrześniu planuje zawrzeć kolejne dwie umowy na zakup gruntu przeznaczonego pod budowę mieszkaniową w miejscowościach Zabrze i Sosnowiec na łącznie powierzchnię PUM 15.499,00 m². Rozpoczęcie prac związanych z budową w nowych lokalizacjach jest przewidziane na IV kwartał 2026 oraz I kwartał 2027 roku.

6. Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej

MSSF 19 "Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji" - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później;

Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów walutowych: przeliczenie na hiperinflacyjną walutę prezentacji - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później.

Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie. Powyższe opisane standardy i interpretacje nie mają wpływu na sporządzone sprawozdanie finansowe, nie powodują wprowadzenia zmian w niniejszym sprawozdaniu.

W przypadku braku szczegółowych regulacji dotyczących danego zagadnienia w MSSF, Grupa stosuje zasady określone w MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów, w szczególności pkt 10–12. Przy doborze zasad rachunkowości Zarząd dokonuje osądu w celu zapewnienia, że informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym są przydatne dla użytkowników oraz rzetelnie odzwierciedlają sytuację finansową, wyniki finansowe i przepływy pieniężne Spółki.

.

Grupy Kapitałowej Adatex S.A.
Śródroczne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe na dzień 30-06-2026

Długoterminowe należności

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2026 (wartość brutto/cena nabycia)	Zwiększenie		Zmniejszenie		Stan na koniec roku obrotowego (wartość brutto) (2 + 3 + 4 – 5 – 6)	Wartość odpisów aktualizujących inwestycje				Wartość netto	
		zakup	inne (aport)	sprzedaż	inne		Na 01.01.2026	zwiększenia	zmniejszenia	Na 30.06.2026	Na 01.01.2026	Na 30.06.2026
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Udziały w spółce Adatex3Stawy Sp. z o.o.	15 150 000,00					15 150 000,00	-			-	15 150 000,00	15 150 000,00
Udziały w spółce Adatex Nowa Dąbrowa Sp. z o.o.	4 424 960,96					4 424 960,96	1 004 678,30			1 004 678,30	5 429 639,26	5 429 639,26
Udziały w spółce Adatex Letnia Przysań Sp. z o.o.	5 000,00					5 000,00	-			-	5 000,00	5 000,00
Udziały w spółce Adatex Gwiazdna Sp. z o.o.	5 000,00					5 000,00	18 131 899,12			18 131 899,12	18 136 899,12	18 136 899,12
Udziały w spółce Adatex Kaskada Sp. z o.o.	11 011 466,15					11 011 466,15	- 153 854,93			- 153 854,93	10 857 611,22	10 857 611,22
Udziały w spółce Adatex Zielona Podkowa 3 Sp. z o.o.	5 000,00					5 000,00		11 768 437,12		11 768 437,12	5 000,00	11 773 437,12
Udziały w spółce Adatex Stawiki Sp. z o.o.	250 000,00					250 000,00	-			-	250 000,00	250 000,00
Udziały w spółce Adatex Zenit Sp. z o.o.	250 000,00					250 000,00	-			-	250 000,00	250 000,00
RAZEM	31 101 427,11	-	-	-	-	31 101 427,11	18 982 722,49	11 768 437,12	-	30 751 159,61	50 084 149,60	61 852 586,72

Grupy Kapitałowej Adatex S.A.
Śródroczne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe na dzień 30-06-2026

7. Zobowiązania finansowe

7.1. Zobowiązania z tytułu otrzymanych kredytów

Kredytobiorca – Grupa Adatex S.A. (2026)						
NAZWA KREDYTODAWCY/POŻYCZKODAWCY	PRZYJANA KWOTA KREDYTU/POŻYCZKI W PLN	DATA ZAWARCIA UMOWY	TERMIN SPŁATY	OPROCENTOWANIE	KWOTA ZABEZPIECZENIA W PLN	KWOTA ZADŁUŻENIA W PLN (NIE OBEJMUJE ODSETEK) NA 30.06.2026
Bs Tychy w Konsorcjum	20 000 000,00	14.07.2023	31.12.2026	10,30% w stosunku rocznym, co stanowi sumę stopy redyskontowej NBP ustalonej przez RPP obowiązującej w dniu zawarcia Umowy oraz marży Banku w wysokości 3,50 p.p.	40 000 000,00	1 920 792,11
Bank Spółdzielczy Silesia w Konsorcjum	28 242 000,00	11.09.2024	31.12.2027	8,35% w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 5,85% i stałej marży Banku w wysokości 2,50%	42 363 000,00	19 049 112,99
Bank Spółdzielczy Silesia	7 104 000,00	3.10.2025	31.12.2027	7,52% w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 4,72% i stałej marży Banku w wysokości 2,80%	16 650 000,00	6 676 331,14
	3 996 000,00	3.10.2025	31.12.2027			
Bank Spółdzielczy Silesia	3 404 000,00	3.10.2025	31.01.2026	7,52% w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 4,72% i stałej marży Banku w wysokości 2,80%	5 106 000,00	-
Bank Spółdzielczy Silesia	9 803 250,00	17.06.2026	29.12.2028	2,90% - wskaźnik referencyjny WIBOR3M	14 704 875,00	3 340 027,89
Bank Spółdzielczy Silesia	6 000 000,00	4.03.2026	31.12.2027	6,49% w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 3.99% i stałej marży Banku w wysokości 2,50%	9 000 000,00	4 480 803,00
mbank	31 887 014,00	23.03.2026	31.12.2030	oprocentowane równie stopie bazowej WIBOR 1M powiększonej o marżę Banku w wysokości 2.9 p.p.	51 100 000,00	24 410 070,67
	2 160 000,00	23.03.2026	31.03.2028			874 900,00
mBank	44 000 000,00	12.03.2024	12.03.2028	oprocentowane równie stopie bazowej WIBOR 1M powiększonej o marżę Banku w wysokości 2.9 p.p.	73 500 000,00	30 172 071,95
	5 000 000,00	12.03.2024	12.03.2028			613 574,34
Badimex Sp.z o.o.	30 000 000,00	1.02.2021	31.12.2027	oprocentowanie skonsolidowanej pożyczki odnawialnej na dzień zawarcia porozumienia tj. na dzień 02.02.2024 wynosi 8,36 % w skali roku (WIBOR 3M + marża 2,5 pp); oprocentowanie zostało ustalone z zastosowaniem uproszczenia safe harbour dla transakcji zawieranych pomiędzy podmiotami powiązanych na podstawie obwieszczenia MF dot.bazowej stopy procentowej i marży na potrzeby cen transferowych	0,00	6 203 000,00
mBank	16 000 000,00	17.10.2025	29.06.2029	oprocentowane równie stopie bazowej WIBOR 1M powiększonej o marżę Banku w wysokości 2.9 p.p.	26 000 000,00	11 210 932,89
	1 158 000,00	17.10.2025	30.12.2027			508 000,00
SUMA	208 754 264,00				278 423 875,00	109 459 616,98

7.2. Sytuacja płynnościowa

Celem Grupy Kapitałowej jest utrzymanie równowagi pomiędzy płynnością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty bankowe i obligacje. Spółka posiada własne środki finansowe zabezpieczające bieżącą działalność oraz prowadzone obecnie inwestycje, ale rozszerzenie działalności wymaga pozyskiwania dalszego finansowania poprzez zawieranie umów kredytów bankowych lub emisję obligacji. Spółka dąży do dostosowania terminów spłaty kolejnych rat do wpływów ze sprzedaży poszczególnych inwestycji.

W ocenie Zarządu sytuacja płynnościowa Grupy jest bardzo dobra – środki pieniężne i krótkoterminowe aktywa finansowe zapewniają terminową obsługę krótkoterminowych zobowiązań finansowych. Na bieżąco realizowane wpływy ze sprzedaży mieszkań z inwestycji stanowią źródło finansowania w segment mieszkaniowy.

Zarząd każdej Spółki w grupie nie sporządził planu finansowego na kolejne lata, gdyż ocenia i wskazuje możliwość utrzymania bieżących źródeł finansowania działalności.

7.3. Emisja, wykup kapitałowych papierów wartościowych.

W okresie zakończonym 30 czerwca 2026 roku, jak i po dniu bilansowym takie zdarzenia w Spółce Adatex S.A. nie wystąpiły.

7.4. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Spółka stosuje uproszczone metody wyceny w odniesieniu do zobowiązań krótkoterminowych, 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. W takich przypadkach uproszczenie polega na odstępieniu od kalkulacji zamortyzowanego kosztu i efektu dyskonta, co jest dopuszczalne zgodnie z MSSF 9, ponieważ okres do rozliczenia zobowiązania jest krótki, a zastosowanie pełnej metody efektywnej stopy procentowej nie miałoby istotnego wpływu na wartość bilansową ani na prezentację sytuacji finansowej. Zobowiązania prezentuje się w kwocie wymagającej zapłaty jako wartość, która najlepiej odzwierciedla przyszłe wpływy środków pieniężnych.

7.5. Zobowiązania z tytułu leasingu

W dacie rozpoczęcia leasingu Spółka 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 Spółkę oraz płatności kar pieniężnych za wypowiedzenie leasingu, jeżeli w warunkach leasingu przewidziano możliwość wypowiedzenia leasingu przez Spółkę. Zmienne opłaty leasingowe, które nie zależą od indeksu lub stawki, są ujmowane jako koszty w okresie, w którym następuje zdarzenie lub warunek powodujący płatność.

7.6. Przy obliczaniu wartości bieżącej opłat leasingowych

Spółka 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.

7.7. Inne zobowiązania i rezerwy

Inne zobowiązania obejmują zarówno zobowiązania finansowe w rozumieniu MSSF 9, jak i zobowiązania niefinansowe wynikające z innych standardów MSSF.

7.8. Świadczenia pracownicze i odprawy emerytalne

Pracownicy zatrudnieni w Spółce uprawnieni są do otrzymania odpraw emerytalnych w określonej wysokości w momencie przejścia na emeryturę. Spółka nie wydziela aktywów, które w przyszłości służyłyby uregulowaniu zobowiązań z tytułu odpraw emerytalnych. Zyski/straty aktuarialne ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach. Spółka 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 i 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 i w takim przypadku rozwiązania stosunku pracy pracownikom Spółki przysługują świadczenia przewidziane przez obowiązujące w Polsce przepisy prawa pracy, między innymi ekwiwalent z tytułu niewykorzystanego urlopu wypoczynkowego. W roku 2026 nie zawiązano rezerw na odprawy urlopowe i emerytalne, gdyż na dzień śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego nie wystąpiło takie ryzyko.

7.9. Zobowiązania finansowe

Do zobowiązań finansowych Spółka zalicza w szczególności zobowiązania wynikające z umów długoterminowych, w tym zobowiązania z tytułu zakupu udziałów, o ile rozliczenie następuje w formie pieniężnej lub w inny sposób skutkujący powstaniem instrumentu finansowego.

Zobowiązania finansowe wyceniane są w zamortyzowanym koszcie z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. W przypadku zobowiązań krótkoterminowych, których termin zapadalności nie przekracza 12 miesięcy, Spółka stosuje uproszczoną metodę wyceny w kwocie wymagającej zapłaty, jeżeli efekt dyskonta nie jest istotny.

7.10. Zobowiązania niefinansowe

Zobowiązania publicznoprawne, w tym z tytułu podatków, dotacji, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych danin publicznych, a także zobowiązania z tytułu wynagrodzeń wraz z narzutami, nie stanowią zobowiązań finansowych w rozumieniu MSSF 9 i ujmowane są zgodnie z właściwymi standardami, w szczególności MSR 12 oraz MSR 19.

Kaucje rezerwacyjne wpłacane przez klientów na poczet przyszłego zakupu lokali mieszkalnych stanowią zobowiązania wynikające z umów z klientami i ujmowane są zgodnie z MSSF 15 do momentu zawarcia umowy deweloperskiej lub zwrotu środków.

7.11. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i wyemitowane obligacje

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i wyemitowane obligacje są ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki. Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i wyemitowane obligacje są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane w związku ze zobowiązaniem.

Przychody i koszty są ujmowane w zysku lub stracie z chwilą usunięcia zobowiązania ze sprawozdania z sytuacji finansowej, a także w wyniku rozliczenia metodą efektywnej stopy procentowej.

Zobowiązania długoterminowe są dyskontowane (stopa dyskontowa jest ustalana jako stopa wynikająca z obligacji skarbowych o okresie najbardziej zbliżonym do okresu wymagalności zobowiązania).

7.12. Zobowiązania warunkowe

Zgodnie z MSR 37 zobowiązania warunkowe, które nie w pełni podlegają kontroli jednostki obejmują:

- możliwe obowiązki wynikające ze zdarzeń przeszłych, których istnienie zostanie potwierdzone dopiero przez wystąpienie lub niewystąpienie jednego bądź więcej niepewnych zdarzeń przyszłych pozostających poza kontrolą Grupy, lub
- obecne obowiązki wynikające ze zdarzeń przeszłych, które nie są ujmowane w sprawozdaniu finansowym, ponieważ wpływ środków jest mało prawdopodobny lub nie można wiarygodnie oszacować ich kwoty.

Na podstawie przeprowadzonej analizy Spółka nie zidentyfikowała zobowiązań warunkowych, które spełniałyby kryteria ujawnienia określone w MSR 37, w szczególności:

- Spółka nie udzielała istotnych poręczeń, gwarancji ani zabezpieczeń na rzecz podmiotów trzecich,
- Spółka nie była stroną istotnych postępowań sądowych, administracyjnych ani podatkowych, które mogłyby skutkować powstaniem obowiązku zapłaty,
- Spółka nie była stroną umów ani innych zdarzeń, z których wynikałyby możliwe obowiązki, co do których istniałoby istotne ryzyko wpływu środków ekonomicznych.

W konsekwencji, na wskazane dni bilansowe nie występowały zobowiązania warunkowe wymagające ujawnienia w sprawozdaniu finansowym.

7.13. Aktywa warunkowe

Aktywa warunkowe są możliwymi aktywami wynikającymi ze zdarzeń przeszłych, których istnienie zostanie potwierdzone dopiero w wyniku wystąpienia lub niewystąpienia jednego bądź więcej przyszłych zdarzeń, które nie w pełni podlegają kontroli jednostki. Aktywa warunkowe nie są ujmowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Informacje o nich ujawnia się w dodatkowych notach objaśniających, jeżeli wpływ korzyści ekonomicznych jest prawdopodobny.

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowymi aktywa warunkowe nie wystąpiły.

8. Zarządzanie kapitałem w Grupie Kapitałowej

Wpływ sytuacji makroekonomicznej, konfliktu zbrojnego w Ukrainie oraz kwestii klimatycznych na śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd każdej Spółki powiązanej na bieżąco monitoruje potencjalny wpływ trwającego konfliktu zbrojnego na działalność bieżącą, a także na sytuację na rynku deweloperskim i budowlanym. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Zarząd nie jest w stanie wiarygodnie oszacować ewentualnego wpływu konfliktu na przyszłe wyniki finansowe Grupy. Jednocześnie, na podstawie przeprowadzonych analiz oraz dostępnych informacji, Zarząd nie stwierdza występowania okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

Spółka obserwuje rosnące zainteresowanie inwestorów, instytucji finansowych, regulatorów oraz pozostałych użytkowników sprawozdań finansowych zagadnieniami związanymi ze zmianami klimatu oraz ich potencjalnym wpływem na sytuację i wyniki finansowe przedsiębiorstw.

Spółka jest narażona na ryzyka klimatyczne, w tym w szczególności ryzyko wynikające ze zdarzeń pogodowych, które mogą wpływać na harmonogram realizacji prac w ramach prowadzonych projektów deweloperskich, ryzyko związane z transformacją gospodarczą i przejściem na gospodarkę niskoemisyjną, a także ryzyko regulacyjne związane z koniecznością dostosowania działalności do zmieniających się przepisów w zakresie zrównoważonego rozwoju, w szczególności w obszarze środowiskowym, społecznym i zarządczym.

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 czerwca 2026 roku zidentyfikowane ryzyka klimatyczne nie miały istotnego wpływu na dane finansowe Grupy.

Spółka na bieżąco analizuje zmieniające się uwarunkowania rynkowe i deweloperskie, regulacje prawne i środowiskowe. w przypadku ich wystąpienia Zarząd będzie podejmować odpowiednie działania w celu ograniczenia potencjalnego wpływu zidentyfikowanych ryzyk i dostosowania działalności do zmieniającego się otoczenia.

W ocenie Zarządu kwestie związane ze zmianami klimatu identyfikowane są przez Spółkę jako ryzyka klimatyczne, które na dzień 30.06.2026 nie miały istotnego wpływu na dane finansowe Spółki, ani na ocenę kontynuacji działalności

9. Ograniczenie zidentyfikowanych ryzyk

9.1. Zasady sprawowania kontroli wewnętrznej w Spółce

Zasady sprawowania kontroli wewnętrznej w strukturach Emitenta mają na celu zapewnienie efektywności operacyjnej, zgodności z przepisami prawa, dokładności sprawozdań finansowych oraz ochrony aktywów Grupy przed nadużyciami i błędami. Kontrola wewnętrzna jest kluczowym elementem systemu zarządzania, który wspiera przestrzeganie zasad ładu korporacyjnego oraz

zapewnia transparentność działań. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Emitenta, zgodnie z uprawnieniami i obowiązkami przewidzianymi przepisami ustawy kodeks spółek handlowych, Statutem Grupy kapitałowej oraz czuwała nad właściwym wykonywaniem przez Spółki statutowych zadań. W celu realizacji zadań Rada Nadzorcza pozostaje w stałym kontakcie z Zarządem Spółki. Uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 15 stycznia 2026 roku Nr 1/15/01/2026 został powołany Komitet Audytu zgodnie z zasadami przewidzianymi w ustawie z dnia 11 maja 2017 o biegłych rewidentach i będzie wykonywał zadania zgodnie z art. 130 ustawy.

W ramach kontroli wewnętrznej w strukturach Emitenta obowiązują następujące zasady:

9.2. Zasada odpowiedzialności i podziału obowiązków

Emitent wprowadził jasny podział obowiązków i odpowiedzialności w zakresie kontroli wewnętrznej, aby uniknąć konfliktu interesów oraz zminimalizować ryzyko błędów i nadużyć. Kontrola wewnętrzna obejmuje zarówno kontrolę operacyjną, jak i finansową. Zarząd jest odpowiedzialny za bieżące funkcjonowanie Emitenta, w tym za wdrażanie systemu kontroli wewnętrznej, podczas gdy Rada Nadzorcza pełni funkcję nadzorczą i ocenia efektywność systemu kontroli.

9.3. Zasada monitorowania i audytu wewnętrznego

W Grupie nie została wyodrębniona formalna komórka audytu wewnętrznego. Funkcję kontroli wewnętrznej pełnią mechanizmy organizacyjne wdrożone przez Zarząd, obejmujące w szczególności: procedury autoryzacji umów i wydatków, kontrolę budżetową oraz okresowy przegląd sprawozdań finansowych. Nadzór nad skutecznością systemu kontroli wewnętrznej sprawuje Rada Nadzorcza oraz Komitet Audytu. Dodatkowym elementem monitorowania jest badanie sprawozdań finansowych Emitenta i Grupy prowadzone przez niezależnego biegłego rewidenta, zgodnie z przepisami prawa.

9.4. Zasada zapewnienia transparentności i raportowania

W ramach kontroli wewnętrznej, Emitent wprowadził mechanizmy transparentnego raportowania, które pozwalają na bieżąco monitorować stan finansowy oraz operacyjny Grupy. Obejmuje to m.in.: - raportowanie finansowe polegające na regularnym sporządzaniu i publikowaniu sprawozdań finansowych, które są zgodne z obowiązującymi standardami rachunkowości (np. MSSF, KSR), a także odpowiedniej weryfikacji tych raportów przez audytora zewnętrznego;

- raportowanie operacyjne polegające na systematycznym raportowaniu wyników działalności operacyjnej,

- które pozwala na szybką identyfikację nieprawidłowości i zagrożeń w działalności Grupy.

9.5. Zasada monitorowania ryzyka i zarządzania ryzykiem

Zarządzanie ryzykiem jest kluczowym elementem kontroli wewnętrznej w strukturze Emitenta. Spółka wdrożyła system identyfikacji, oceny oraz zarządzania ryzykiem, obejmujący monitoring sytuacji makroekonomicznych, zmieniających się regulacji prawnych oraz ryzyk związanych z działalnością

operacyjną, które mogą wpłynąć na sytuację finansową i operacyjną Grupy, a także zarządzanie ryzykiem finansowym, które obejmuje zarówno ryzyko kredytowe, jak i ryzyko płynności finansowej oraz ryzyko związane z operacjami na rynkach finansowych (np. zmiany kursów walutowych, stóp procentowych).

9.6. Zasada zgodności z przepisami prawa

Spółka zapewnia zgodność swoich działań z przepisami prawa, regulacjami branżowymi oraz standardami ładu korporacyjnego. W tym celu bieżąco monitorowane są zmiany w przepisach prawnych oraz prowadzone jest szkolenie pracowników szczególnie w zakresie obowiązków związanych z przestrzeganiem prawa, etyki zawodowej i polityk wewnętrznych każdej spółki w Grupie Kapitałowej.

9.7. Zasada etyczności i przeciwdziałania nadużyciom

System kontroli wewnętrznej w strukturach Emitenta obejmuje także zasady etyczne, które zapobiegają nadużyciom finansowym i korupcji. W ramach tego prowadzona jest systematyczna kontrola zatrudniania i monitorowania działań pracowników, aby zapobiec sytuacjom, które mogłyby prowadzić do nieprawidłowości lub oszustw. Dodatkowo stosowane są praktyki zapobiegające ewentualnym nadużyciom.

W ramach kontroli wewnętrznej Emitent współpracuje z zewnętrznymi organami nadzoru, w tym z audytorem zewnętrznym, regulatorami rynku kapitałowego (np. Komisją Nadzoru Finansowego) oraz innymi organami, które nadzorują zgodność Grupy z przepisami prawa.

9.8. Skład Komitetu Audytu

Błażej Stodółkiewicz – Przewodniczący Komitetu Audytu

Michał Bizoń – Członek Komitetu Audytu

Michał Nowak – Członek Komitetu Audytu

10. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

10.1. Zmiana Zarządu

Do dnia 30 września 2026 roku zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nastąpiła zmiana w składzie Zarządu Spółki Uchwałą Rady Nadzorczej 01/10/08/2026 z dnia 10 sierpnia 2026 roku powołano do Zarządu Spółki Adatex S.A. i przedstawiał się następująco:

- Prezes Zarządu: Robert Kijak

- Członek Zarządu – Katarzyna Kijowska

10.2. Umowa Kredytowa

Zawarcie dwóch umów kredytowych na łączną kwotę 3.819.950,00 zł przeznaczoną na zakup nieruchomości w Sosnowcu z dnia 6.08.2026

10.3. Umowa OMRP

Zawarcie umowy na prowadzenie rachunków powierniczych dla III Etapu inwestycji Zielona Podkowa a tym samym rozpoczęcie sprzedaży tej inwestycji z dnia 6.08.2026

10.4. Debiut na Giełdzie Papierów Wartościowych w dniu 1 lipca 2026 roku.

Dąbrowa Górnicza, 30 września 2026

Prezes Zarządu

Robert Kijak

Podpisuje
z Cencert

Podpisany elektronicznie przez
Robert Paweł Kijak
30.09.2026
17:09:02 +02'00'

Członek Zarządu

Katarzyna Kijowska



PODPIS ZAUFANY

KATARZYNA
KIJOWSKA

30.09.2026 17:11:01 GMT+0200

Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym

Główna Księgowa

Monika Hajduk

Monika
Gabriel
a
Hajduk

Elektronicznie
podpisany przez
Monika Gabriela
Hajduk
Data: 2026.09.30
16:46:02 +02'00'