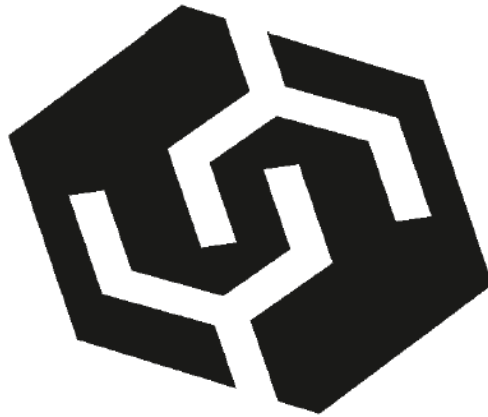




ADATEX
DEVELOPER

RAPORT ROCZNY

Spółki Adatex Deweloper S.A.

za okres

od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.

ADATEX
DEVELOPER

Spis treści

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



1. Pismo Zarządu

Szanowni Akcjonariusze,

Zarząd Spółki Adatex Deweloper SA z siedzibą w Dąbrowie Górniczej przedstawia Państwu Raport Roczny podsumowujący działalność Spółki w 2021 roku.

Raport roczny zawiera: jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za okres od dnia: 1 stycznia 2021 do dnia 31 grudnia 2021 roku, sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki we wskazanym okresie oraz sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania jednostkowego sprawozdania finansowego.

Rok 2021 był dziewiątym okresem Spółki na rynku NewConnect. Po przeobrażeniach jakie Spółka przeszła w 2019 r. był to czas rozwoju w którym Spółka skupiała swoje działania na realizacji nowych inwestycji tj. projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków wielorodzinnych i usługowo-handlowych. Spółka koncentrowała się również na pozyskiwaniu nowych terenów dla kolejnych inwestycji oraz związanego z tym pozyskiwania środków na ich finansowanie.

Dąbrowa Górnicza, 30 maja 2022

Prezes Zarządu

Sylwia Kijak

ADATEX
DEVELOPER

2. Wybrane dane finansowe

Wybrane dane z Bilansu:

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
	w złotych		w euro ¹	
Aktywa trwałe	359 668,08	246 654,57	78 198,91	53 448,59
Wartości niematerialne i prawne			-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	341 141,08	241 248,57	74 170,78	52 277,15
Należności długoterminowe	-	-	-	-
Inwestycje długoterminowe	-	-	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	18 527,00	5 406,00	4 028,13	1 171,45
Aktywa obrotowe	71 443 258,19	43 821 723,83	15 533 169,15	9 495 909,65
Zapasy	71 363 990,42	43 305 127,07	15 515 934,78	9 383 966,17
Należności krótkoterminowe	43 644,03	224 813,28	9 489,07	48 715,71
Inwestycje krótkoterminowe	24 475,98	284 393,98	5 321,56	61 626,50
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11 147,76	7 389,50	2 423,74	1 601,26
Należne wpłaty na kapitał podstawowy	-	-	-	-
Udziały (akcje) własne			-	-
Aktywa razem	71 802 926,27	44 068 378,40	15 611 368,06	9 549 358,24
Kapitał (fundusz) własny	35 967 306,37	38 331 444,50	7 819 999,65	8 306 198,43
Kapitał (fundusz) podstawowy	5 400 000,00	4 910 180,00	1 174 066,18	1 064 007,11
Kapitał (fundusz) zapasowy	35 364 687,17	30 956 307,17	7 688 978,38	6 708 049,57
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	34 268 380,00	29 860 000,00	7 450 619,65	6 470 486,26
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	-	-	-	-
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	-	-	-	-
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	100 000,00	4 998 200,00	21 741,97	1 083 080,52
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	20 000,00	20 000,00	4 348,39	4 333,88

¹ dane z bilansu zostały przeliczone po średnim kursie Narodowego Banku Polskiego (Tabela A), obowiązującym odpowiednio w dniach 31.12.2021 r. oraz 31.12.2020 r.:

- 31.12.2021 r. - 4,5994 zł,

- 31.12.2020 r. - 4,6148 zł.

- na udziały (akcje) własne	80 000,00	4 978 200,00	17 393,57	1 078 746,64
Zysk (strata) z lat ubiegłych	-2 533 242,67	-1 454 277,22	-550 776,77	-315 133,31
Zysk (strata) netto	-2 364 138,13	-1 078 965,45	-514 010,12	-233 805,46
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	-	-	-
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	35 835 619,90	5 736 933,90	7 791 368,42	1 243 159,81
Rezerwy na zobowiązania	23 786,00	6 220,00	5 171,54	1 347,84
Zobowiązania długoterminowe	104 645,24	35 227,32	22 751,93	7 633,55
Zobowiązania krótkoterminowe	10 912 600,16	5 695 486,58	2 372 613,85	1 234 178,42
Rozliczenia międzyokresowe	24 794 588,50	-	5 390 831,09	-
Pasywa razem	71 802 926,27	44 068 378,40	15 611 368,06	9 549 358,24

Wybrane dane z Rachunku zysków i strat:

	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
	w złotych		w euro ²	
Przychody netto ze sprzedaży	33 188 205,81	4 463 476,86	7 250 290,73	997 612,63
Koszty działalności operacyjnej	35 453 436,04	5 322 424,95	7 745 152,60	1 189 592,44
Zysk (strata) ze sprzedaży	-2 265 230,23	-858 948,09	-494 861,87	-191 979,82
Pozostałe przychody operacyjne	1 155 884,71	42 396,22	252 514,41	9 475,80
Pozostałe koszty operacyjne	882 206,20	9 891,42	192 726,64	2 210,79
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-1 991 551,72	-826 443,29	-435 074,11	-184 714,81
Przychody finansowe	-	4 914,38	-	1 098,39
Koszty finansowe	368 141,41	256 622,54	80 424,12	57 356,61
Zysk (strata) brutto	-2 359 693,13	-1 078 151,45	-515 498,23	-240 973,02
Zysk (strata) netto	-2 364 138,13	-1 078 965,45	-516 469,28	-241 154,95

² dane z rachunku wyników zostały przeliczone po średnim kursie Narodowego Banku Polskiego (Tabela A), przyjętym jako średnia kursów obowiązujących na ostatni dzień miesiąca odpowiednio roku 2021 oraz 2020:

- rok 2021 r. - 4,5775 zł,
- rok 2020 r. - 4,4742 zł.

3. Roczne Sprawozdanie finansowe

Roczne Sprawozdanie finansowe zostało załączone do raportu jako odrębny plik.

4. Sprawozdanie Zarządu z działalności

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



5. Oświadczenia Zarządu

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2021 ROK

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

Dąbrowa Górnicza, 30 maja 2022

Prezes Zarządu

Sylwia Kijak

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ADATEX DEVELOPER S.A. ZA 2021 ROK

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

Dąbrowa Górnicza, 30 maja 2022

Prezes Zarządu

Sylwia Kijak

6. Opinia i raport biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego

Zostały załączone do raportu jako odrębny plik.

7. Informacja o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego

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

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

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

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

Dąbrowa Górnicza, 30 maja 2022

Prezes Zarządu

Sylwia Kijak