

Sprawozdanie z działalności Zarządu Dantex Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2025 do dnia 31 grudnia 2025 roku

1. Historia Spółki

Dantex Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością powstała z przekształcenia Flavus Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej. Spółka Flavus Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa została założona w dniu 3 lutego 2016 roku pod nazwą Flavus spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa - Akt Notarialny Rep. A Nr 2929/2016 spisany przed zastępcą notarialnym Piotrem Domżałskim zastępującym Notariusza w Łodzi Radosława Kanieckiego w Kancelarii Notarialnej przy al. Kościuszki nr 80/82 w Łodzi. Do Krajowego Rejestru Sądowego Spółka została wpisana w dniu 3 marca 2016 roku pod numerem KRS 0000605168.

W dniu 19 października 2016 roku do Spółki przystąpili w charakterze komandytariuszy Pan Marek Roefler oraz Pan Piotr Wiślicki, a siedziba Spółki została przeniesiona do Warszawy.

W dniu 26 października 2023 roku podjęto uchwałę o zmianie umowy spółki i jej przekształceniu w spółkę z o.o. Zmiana została zarejestrowana w KRS w dniu 03 stycznia 2024 roku. Spółka nosi nazwę Dantex Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Dantex Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 00001076437.

2. Informacje ogólne

Siedziba Spółki mieści się w Warszawie przy ul. Płockiej 9/11.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Spółka reprezentowana była przez Zarząd w składzie:

1. Marek Roefler – Prezes Zarządu
2. Piotr Wiślicki – Wiceprezes Zarządu.

Struktura własności kapitału zakładowego na koniec 2025 roku przedstawiała się następująco:

Wspólnicy	Wartość nominalna	Udział w kapitale zakładowym
Fundacja Rodzinna Marka Roeflera	35 000,00	70%
Fundacja Rodzinna Piotra Wiślickiego	15 000,00	30%
Razem	50 000,00	100%

Kapitał zakładowy dzieli się na 1.000 udziałów o wartości nominalnej 50 złoty każdy.

W dniu 2 kwietnia 2025 roku nastąpiła darowizna udziałów Spółki. Dotychczasowi udziałowcy tj. Marek Roefler i Piotr Wiślicki przekazali posiadane udziały do Fundacji Rodzinnej Marka Roeflera i Fundacji Rodzinnej Piotra Wiślickiego.

Spółka nie posiada oddziałów.

Spółka nie posiada udziałów (akcji) własnych przewidzianych do zbycia lub umorzenia.

W roku 2025 księgi rachunkowe Spółki były prowadzone przez Dantex Holding Sp. z o.o.

3. Przedmiot działalności

Przedmiotem działalności Spółki jest pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 64.99.Z) oraz działalność firm centralnych (head offices) i doradztwo związane z zarządzaniem (PKD 70.10.Z)

W 2025 roku Spółka nie prowadziła działań w dziedzinie badań i rozwoju, nie odnotowała również zdarzeń istotnie wpływających na jej działalność.

4. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym oraz po jego zakończeniu.

Spółka dokonała emisji obligacji serii A o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 20 mln zł. Środki z emisji zostały przeznaczone na finansowanie działalności deweloperskiej prowadzonej w spółkach zależnych (poprzez pożyczkę udzieloną do spółki celowej). Obligacje zostaną spłacone z zysków wypracowanych w działalności deweloperskiej przez spółki zależne. Na dzień bilansowy zobowiązanie z tytułu obligacji serii A zostało zaprezentowane jako krótkoterminowe, a po dniu bilansowym zobowiązanie zostało rozliczone (w styczniu 2026).

Spółka w dniu 20 stycznia 2026 roku dokonała emisji 20.000 obligacji serii B o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 20 mln zł. Poprzednia emisja została rozliczona. Obligacje są niezabezpieczone.

NZW jednostki zależnej, w której Spółka posiada udziały, podjęło w 26 czerwca 2025 roku uchwałę o wypłacie dywidendy w kwocie 1 mln złotych; kwota została rozliczona z wypłaconą zaliczką. W dniu 8 grudnia 2025 roku podjęto uchwałę o wypłacie dywidendy na rzecz Spółki w kwocie 20 mln złotych. Termin wypłaty dywidendy ustalono na 30 września 2026.

W dniu 31 lipca 2025 roku Dantex Sp. z o.o. w likwidacji sprzedała Spółce 2 udziały Dantex Holding Sp. z o.o. Tym samym Spółka stała się jedynym udziałowcem Dantex Holding Sp. z o.o.

5. Cele i strategia

Celem działalności Spółki jest rozwój w dziedzinie zarządzania firmami centralnymi oraz w pozostałej działalności finansowej.

6. Zasoby i ryzyko

Spółka na 31.12.2025 roku była właścicielem 2 000 udziałów w Dantex Holding Sp. z o.o. (dawniej: Dantex Sp. z o.o. Sp.k.) o wartości nominalnej 2 mln złotych. Wartość bilansowa udziałów w sprawozdaniu finansowym wynosi 2 384 436,83 zł.

Na dzień 31.12.2025 Spółka nie zatrudniała pracowników.

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka należy emisja obligacji. Ponadto jest pożyczkodawcą pożyczki udzielonej spółce powiązanej, w której posiada udziały.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych stosowanych w Spółce obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko płynności oraz ryzyko kredytowe.

Ryzyko stopy procentowej

W okresie sprawozdawczym Spółka nie dokonywała zabezpieczenia planowanych transakcji, w zakresie zabezpieczenia przed ryzykiem zmiany stóp procentowych, przy zastosowaniu pochodnych instrumentów zabezpieczających. Stopy procentowe w trakcie 2025 roku uległy obniżkom. Główna stopa referencyjna na koniec 2025 roku wynosi 4,00 proc. Spółka posiada zobowiązanie z tytułu emisji obligacji, którego oprocentowanie wynosi WIBOR 3M + marża 4,8%. Na dzień bilansowy Spółka nie posiada kredytów bankowych. Ponadto Spółka udzieliła pożyczki jednostce powiązanej. Oprocentowanie pożyczki wynosiło WIBOR 3M + marża 7,3%. Zostało zmienione podpisanym aneksem do umowy pożyczki wynosi WIBOR 3M + marża 5,3%.

Ryzyko związane z płynnością

Spółka monitoruje ryzyko utraty lub zachwiania płynności finansowej. Analizuje terminy wymagalności/zapadalności zobowiązań z tytułu emisji obligacji jak i spłaty pożyczki udzielonej jednostce powiązanej.

Ryzyko kredytowe

Na dzień 31.12.2025 nie wystąpiły zobowiązania z tytułu kredytów bankowych. Spółka udzieliła natomiast pożyczki jednostce powiązanej. Termin spłaty pożyczki przypada na 02.02.2029 roku. Nie występuje ryzyko braku spłaty tych należności. Jednostka stale monitoruje sytuację finansową spółki Dantex Holding Sp. z o.o. i nie widzi zagrożenia braku płatności odsetkowych oraz braku spłaty kapitału udzielonej pożyczki.

Ryzyko finansowe

Ryzyko finansowe w firmie związane jest z zaangażowaniem kapitału z zewnątrz (emisja obligacji) w finansowaniu działalności przedsiębiorstwa. Na koniec 31.12.2025 roku wskaźnik zadłużenia kapitału własnego wynosił 91 % i był wyższy od roku

poprzedniego. Spółka nie posiadała zobowiązań z tytułu kredytów bankowych. Wskaźnik ogólnego zadłużenia na 31.12.2025 roku wyniósł 48% i był wyższy w porównaniu z analogicznym okresem.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku spółka nie posiadała przyjętych metod zarządzania instrumentami finansowymi w zakresie ryzyka finansowego i nie wdrażała rachunkowości zabezpieczeń.

7. Wyniki działalności i sytuacja finansowa

W 2025 roku Spółka nie osiągnęła przychodów netto ze sprzedaży, natomiast koszty z działalności operacyjnej wyniosły 116 099,79 złotych, natomiast przychody finansowe – 23 864 593,91 zł. Spółka zamknęła rok obrotowy zyskiem netto w wysokości 20,5 mln złotych.

Podstawowe dane charakteryzujące działalność Spółki:

Wyszczególnienie	31.12.2024	31.12.2025
Suma bilansowa	48 391 423,73 zł	43 303 311,71 zł
Kapitał własny	27 119 208,04 zł	22 721 949,79 zł
Przychody ze sprzedaży	0 zł	0 zł
Wynik finansowy netto	24 943 480,53 zł	20 546 222,28 zł

8. Perspektywy

Spółka zamierza kontynuować działalność w zakresie opisanym w punkcie 3 oraz finansować ją ze świadczonych usług oraz z udziałów w zysku innych podmiotów.

Zarząd Spółki na bieżąco śledzi sytuację na rynku mieszkaniowym w Polsce jak również wojnę na Ukrainie oraz konflikt na Bliskim Wschodzie i analizuje ich potencjalny wpływ na Spółkę. Pomimo rosnących niepewności związanych z sytuacją geopolityczną realizuje założone strategie. Na podstawie wyników grupy za rok 2025 oraz za okres od stycznia do kwietnia 2026 roku można stwierdzić, że nie występują przesłanki zagrożenia kontynuacji działalności. Koszty finansowe związane z wyemitowanymi obligacjami są pokrywane przez przychody finansowe z pożyczki udzielonej do Spółki Dantex Holding Sp. z o.o. (oprocentowanie pożyczki jest wyższe od oprocentowania obligacji powiększonego o pozostałe koszty związane z emisją). Jednostka stale

monitoruje sytuację finansową spółki Dantex Holding Sp. z o.o. i nie widzi zagrożenia braku płatności odsetkowych oraz braku spłaty kapitału udzielonej pożyczki.

Na dzień 31.12.2025 Spółka nie miała podpisanych umów na sprzedaż usług.

9. Mierniki efektów

Mierniki efektów przedstawiają wybrane wskaźniki finansowe:

1 Wskaźnik bieżącej płynności finansowej

	aktywa bieżące		pasywa bieżące
Rok ubiegły	26 061 744,08	=	23,9442
	1 088 437,00		
Rok bieżący	21 678 422,33	=	1,0592
	20 466 232,92		

Spółka posiada zachowaną płynność finansową, jednak wskaźnik bieżącej płynności istotnie obniżył się w związku z prezentacją zobowiązań z tytułu obligacji jako krótkoterminowych.

2 Wskaźnik ogólnego zadłużenia

	zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		aktywa ogółem
Rok ubiegły	21 272 215,69	x 100%=	0,44
	48 391 423,73		
Rok bieżący	20 581 361,92	x 100%=	0,48
	43 303 311,71		

Informuje w jakim stopniu kapitał obcy bierze udział w finansowaniu przedsiębiorstwa. Wartość wskaźnika za rok bieżący wskazuje na wzrost zadłużenia.

3 Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego

	zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		kapitał własny
Rok ubiegły	$\frac{21\,272\,215,69}{27\,119\,208,04}$	=	0,78
Rok bieżący	$\frac{20\,581\,361,92}{22\,721\,949,79}$	=	0,91

Wskaźnik informuje o zadłużeniu Spółki na koniec roku. Wskaźnik wskazuje na wzrost poziomu zadłużenia względem kapitału własnego. Zadłużenie Spółki wynika głównie z emisji obligacji.

Z uwagi na charakter działalności Spółka nie identyfikuje istotnego bezpośredniego wpływu na środowisko.

Zarząd nie identyfikuje istotnych niefinansowych mierników działalności.

Marek Roefler
Prezes Zarządu

Piotr Wiślicki
Wiceprezes Zarządu