

KEMBERTON SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

**PÓŁROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY
30 CZERWCA 2025 R.**

KEMBERTON SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Półroczne sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.

SPIS TREŚCI

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	3
WPROWADZENIE	4
BILANS	9
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	11
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	13

KEMBERTON SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Półroczne sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zgodnie z wymogami art. 52 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późniejszymi zmianami) Zarząd Kemberton Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ("Spółka") przedstawia sprawozdanie finansowe, na które składa się:

- 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- 2) bilans sporządzony na dzień 30 czerwca 2025 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 80 391 716,52 złotych;
- 3) rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2025 r. do 30 czerwca 2025 r. wykazuje stratę netto w kwocie 424 558,21 złotych;
- 4) dodatkowe informacje i objaśnienia.

Jarosław Jukiel

Członek Zarządu

Osoba, której powierzono

prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 14.11.2025 r.

KEMBERTON SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych polskich)

1. Dane identyfikujące Spółkę

1. 1 Nazwa Spółki

Kemberton spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

1. 2 Siedziba Spółki

ul. Plac Europejski 1
00-844 Warszawa

1. 3 Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym

Siedziba sądu: Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

Data: 17.08.2017 r.

Numer rejestru: 0000690847

1. 4 Czas działalności Spółki

Spółka została utworzona na czas nieokreślony.

1. 5 Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od 1 stycznia 2025 r. do 30 czerwca 2025 r.

KEMBERTON SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych polskich)

1. 6 Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

W bieżącym okresie Spółka wygenerowała stratę w wysokości 0,4 mln PLN, a bilans Spółki na dzień 30 czerwca 2025 r. wykazuje ujemny kapitał własny w wysokości 9 mln PLN. Strata wygenerowana w bieżącym roku obrotowym jest głównie wynikiem poniesionych kosztów odsetkowych.

Spółka na dzień bilansowy finansuje się w istotnym zakresie zobowiązaniami od podmiotów powiązanych z grupy kapitałowej, do której należy. Zobowiązania te na dzień 30 czerwca 2025 r. stanowią 46 mln PLN w ramach zobowiązań długoterminowych.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego głównym celem działalności operacyjnej Spółki jest realizacja drugiego etapu inwestycji VIBE. Drugi etap inwestycji ma być realizowany po finalizacji transakcji sprzedaży pierwszego etapu projektu realizowanego przez Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. oraz po połączeniu Spółki ze spółką Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. (w dniu 24.06.2025 r. został podpisany plan połączenia obu spółek; działalność Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. jako spółki przejmowanej ma być kontynuowana po planowanym połączeniu w ramach spółki Kemberton Sp. z o.o.) na posiadanych przez obie spółki gruncie na podstawie pozwolenia na budowę wydanego w dniu 24.01.2025 r.

Spółka Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. (będąca jednocześnie solidarnym dłużnikiem umowy kredytowej Spółki, co zostało opisane szerzej w nacie 5.1 informacji dodatkowej) zakończyła realizację pierwszego etapu inwestycji VIBE oraz sfinalizowano transakcję sprzedaży posiadanej nieruchomości inwestycyjnej w dniu 28 sierpnia 2025 r. Środki pozyskane ze sprzedaży nieruchomości zostaną przeznaczone zostały na spłatę zewnętrznego finansowania bankowego, w tym części ujętej w księgach Kemberton Sp. z o.o. Termin spłaty finansowania bankowego w części dotyczącej Spółki przypadał na grudzień 2025 r.

Rozpoczęcie budowy drugiego etapu projektu (VIBE 2) jest planowane w 2026 roku.

Spółka należy do Grupy Kapitałowej Granbero Holdings Ltd. Na dzień 30 czerwca 2025 r. Grupa Kapitałowa posiadała 188,2 mln EUR zobowiązań finansowych wymagalnych w ciągu 12 miesięcy od daty bilansowej (w tym obligacje wyemitowane przez Ghelamco Invest Sp. z o.o.), co wywiera presję na jej pozycję płynnościową. Analizując zdolność Grupy do kontynuacji działalności i możliwości wywiązania się ze swoich zobowiązań finansowych, Zarząd Jednostki Dominującej wziął pod uwagę szereg założeń dotyczących sprzedaży aktywów i refinansowania, których wystąpienie oraz termin realizacji są obarczone ryzykiem ze względu na uzależnienie od warunków rynkowych oraz innych okoliczności pozostających poza kontrolą Kierownika Jednostki Dominującej. W związku z powyższym, audytor skonsolidowanego sprawozdania finansowego Granbero Holdings Ltd. za rok zakończony 30 czerwca 2025 r. wskazał w swojej opinii na istotną niepewność w zakresie kontynuacji działalności Grupy. Zarząd Spółki stoi na stanowisku, że Grupa Kapitałowa do której należy Spółka ma wystarczające środki, aby kontynuować działalność w okresie minimum 12 miesięcy od daty sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego. Szczegółowe założenia w tym zakresie zostały przedstawione w skonsolidowanym sprawozdaniu Granbero Holdings Ltd. za rok zakończony 30 czerwca 2025 r.

Uwzględniając powyższe, w ocenie Zarządu płynność i kontynuacja działalności Spółki nie jest zagrożona, w związku z czym niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie minimum 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego.

KEMBERTON SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych polskich)

2. Znaczące zasady rachunkowości

Sprawozdanie finansowe sporządzono stosując poniżej opisane zasady rachunkowości:

2. 1 Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, określonymi w ustawie o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późniejszymi zmianami) ("ustawa o rachunkowości") i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

Przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości stosowane były w sposób ciągły i są one zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w poprzednim roku obrotowym.

2. 2 Przychody i koszty

Przychody i koszty są ujmowane zgodnie z zasadą memoriału, tj. w roku obrotowym, którego dotyczą, niezależnie od terminu otrzymania lub dokonania płatności.

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariancie porównawczym.

Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów ujmuje się w rachunku zysków i strat, gdy Spółka przekazała nabywcy znaczące korzyści wynikające z praw własności do tych aktywów oraz przestała być trwale zaangażowana w zarządzanie przekazanymi aktywami, ani też nie sprawuje nad nimi efektywnej kontroli.

2. 3 Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne wycenia się w księgach według cen ich nabycia lub kosztów poniesionych na ich wytworzenie, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

2. 4 Środki trwałe

Środki trwałe wycenia się w księgach w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia (wartość początkowa) z uwzględnieniem skutków przeszacowania (aktualizacji), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych oraz środków trwałych w budowie obejmuje ogół ich kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia do dnia przyjęcia do używania, w tym również koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania i związane z nimi różnice kursowe, pomniejszony o przychody z tego tytułu.

Wartość początkową środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji, powodującego, że wartość użytkowa tego środka po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową.

Środki trwałe amortyzowane są metodą liniową. Rozpoczęcie amortyzacji następuje w następnym miesiącu po przyjęciu środka trwałego do używania.

Przykładowe stawki amortyzacyjne są następujące:

Budynki	2,50%
Obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2,50%
Urządzenia techniczne i maszyny	10-20%
Środki transportu	20-25%
Inne środki trwałe	10-30%

Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji środków trwałych jest przez jednostkę okresowo weryfikowana, powodując odpowiednią korektę dokonywanych w następnych latach odpisów amortyzacyjnych.

KEMBERTON SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych polskich)

2. 5 *Inwestycje długoterminowe*

Inwestycje obejmują aktywa posiadane w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów, uzyskania z nich przychodów w formie odsetek, dywidend (udziałów w zyskach) lub innych pożytków, w tym również z transakcji handlowej, a w szczególności aktywa finansowe oraz te nieruchomości i wartości niematerialne i prawne, które nie są użytkowane przez jednostkę, lecz są posiadane w celu osiągnięcia tych korzyści.

Nieruchomości

Inwestycje w nieruchomości wyceniane są według kosztu wytworzenia

2. 6 *Trwała utrata wartości aktywów*

Na każdy dzień bilansowy ocenia się czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na trwałą utratę wartości składnika bądź grupy aktywów. Jeśli takie dowody istnieją, ustala się szacowaną, możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje się odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową. Strata wynikająca z utraty wartości jest ujmowana w rachunku zysków i strat. W przypadku, gdy skutki uprzednio dokonanego przeszacowania aktywów ujęto jako kapitał z aktualizacji wyceny, to strata pomniejsza wysokość tego kapitału, a pozostała część straty jest odnoszona na rachunek zysków i strat.

2. 7 *Zapasy*

Zapasy wyceniane są według cen ich nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Zapasy ujmowane są w bilansie w wartości netto, tj. pomniejszone o wartość odpisów aktualizujących. Odpisy aktualizujące ujmują się w pozostałych kosztach operacyjnych.

2. 8 *Należności, roszczenia i zobowiązania*

Należności wykazuje się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Zobowiązania ujmują się w księgach rachunkowych w kwocie wymagającej zapłaty.

Należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wykazuje się na dzień ich powstania według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego ogłoszonego dla danej waluty z dnia poprzedzającego ten dzień.

Na dzień bilansowy należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wycenia się po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

2. 9 *Rezerwy na zobowiązania*

Rezerwy stanowią zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota nie są pewne.

2. 10 *Rozliczenia międzyokresowe*

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

KEMBERTON SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych polskich)

2. 11 *Inwestycje krótkoterminowe*

Inwestycje krótkoterminowe wyceniane są według ceny nabycia.

Udzielone pożyczki krótkoterminowe wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem ostrożnej wyceny.

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

Środki pieniężne w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

2. 12 *Podatek dochodowy*

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat obejmuje część bieżącą.

Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego jest naliczane zgodnie z polskimi przepisami podatkowymi.

Spółka odstąpiła od ustalania aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego zgodnie z art. 37 ust. 10 ustawy o rachunkowości.

2. 13 *Kapitał własny*

Na dzień bilansowy kapitał podstawowy wykazuje się w wysokości określonej w umowie Spółki i wpisanej w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Kapitał zapasowy Spółki tworzony jest zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych.

Kapitał z aktualizacji wyceny aktywów przeznaczony jest do ewidencji skutków wyceny aktywów jednostki tj. urzędowej wyceny środków trwałych oraz inwestycji zaliczonych do aktywów trwałych /bez możliwości przeznaczenia do podziału/.

Pozostały kapitał rezerwowy tworzony jest i wykorzystywany w oparciu o postanowienia Umowy Spółki na imiennie określone cele.

2. 14 *Różnice kursowe*

Różnice kursowe wynikające z wyceny na dzień bilansowy aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych, z wyjątkiem inwestycji długoterminowych, oraz powstałe w związku z zapłatą należności i zobowiązań w walutach obcych, jak również przy sprzedaży walut, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych, a w uzasadnionych przypadkach - do kosztu wytworzenia produktów lub ceny nabycia towarów, a także ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych, środków trwałych w budowie lub wartości niematerialnych i prawnych.

2. 15 *Kursy walut obcych przyjęte do wyceny bilansowej*

Do wyceny pozycji bilansu wyrażonych w walutach obcych przyjęto następujące średnie kursy (w zł):

	30.06.2025	31.12.2024
1 EUR	4,2419	4,2730
1 USD	3,6164	4,1012

KEMBERTON SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych polskich)

3. Zastosowane uproszczenia zasad rachunkowości oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Spółka spełnia definicję jednostki małej zgodnie z art. 3 ust. 1c ustawy o rachunkowości.

Zgodnie z art. 46 ust. 5 pkt 5 oraz art. 47 ust. 4 pkt 5 ustawy o rachunkowości bilans i rachunek zysków i strat prezentowane są w formie uproszczonej, zgodnie z Załącznikiem nr 5 do ustawy o rachunkowości.

Spółka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale własnym zgodnie z art. 48a ust. 4 ustawy o rachunkowości.

Spółka nie sporządza rachunku przepływów pieniężnych zgodnie z art. 48b ust. 5 ustawy o rachunkowości.

Zgodnie z art. 48 ust. 4 ustawy o rachunkowości, Spółka sporządza uproszczoną informację dodatkową zgodnie z Załącznikiem nr 5 do ustawy o rachunkowości.

Spółka nie sporządza sprawozdania z działalności jednostki, w związku z przedstawieniem informacji dotyczącej nabycia udziałów własnych w dodatkowych informacjach i objaśnieniach zgodnie z art. 49 ust. 5 ustawy o rachunkowości (nota 16 dodatkowych informacji i objaśnień).

Spółka nie stosuje przepisów wydanych na podstawie art. 81 ust. 2 pkt 4 zgodnie z art. 28b ustawy o rachunkowości.

Spółka dokonuje kwalifikacji umów, o których mowa w art. 3 ust. 4 według zasad określonych w przepisach podatkowych zgodnie z art. 3 ust. 6 ustawy o rachunkowości.

KEMBERTON SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Bilans

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych polskich)

	<u>Nota</u>	<u>30.06.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
AKTYWA			
Aktywa trwałe		<u>45 536 367,68</u>	<u>35 190 149,77</u>
Wartości niematerialne i prawne		-	-
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:		-	-
środki trwałe		-	-
środki trwałe w budowie		-	-
Należności długoterminowe		-	-
Inwestycje długoterminowe, w tym:	1	45 536 367,68	35 190 149,77
nieruchomości		45 536 367,68	35 190 149,77
długoterminowe aktywa finansowe		-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		-	-
Aktywa obrotowe		<u>34 855 348,84</u>	<u>32 729 911,00</u>
Zapasy	4	-	-
Należności krótkoterminowe, w tym:		2 179 889,84	274 264,00
z tytułu dostaw i usług, w tym:		2 428,24	138 232,67
- do 12 miesięcy		2 428,24	138 232,67
- powyżej 12 miesięcy		-	-
Inwestycje krótkoterminowe, w tym:		32 648 118,60	32 446 692,20
krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym:		32 648 118,60	32 446 692,20
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		1 512 734,00	1 085 708,20
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3	27 340,40	8 954,80
Należne wpłaty na kapitał podstawowy		-	-
Udziały/(akcje) własne		-	-
AKTYWA RAZEM		<u>80 391 716,52</u>	<u>67 920 060,77</u>

KEMBERTON SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Bilans

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych polskich)

	<u>Nota</u>	<u>30.06.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
PASYWA			
Kapitał własny		<u>(8 960 204,96)</u>	<u>(8 535 646,75)</u>
Kapitał podstawowy		5 000,00	5 000,00
Kapitał zapasowy, w tym:		-	-
nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad		-	-
wartością nominalną udziałów (akcji)		-	-
Kapitał z aktualizacji wyceny, w tym:		-	-
z tytułu aktualizacji wartości godziwej		-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe		-	-
Zysk/(Strata) z lat ubiegłych		(8 540 646,75)	(7 723 402,63)
Zysk/(Strata) netto		(424 558,21)	(817 244,12)
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		-	-
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		<u>89 351 921,48</u>	<u>76 455 707,52</u>
Rezerwy na zobowiązania, w tym:		-	-
rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		-	-
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	5	45 979 092,68	44 242 913,62
z tytułu kredytów i pożyczek		45 979 092,68	44 242 913,62
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:		43 309 078,80	32 212 793,90
z tytułu kredytów i pożyczek		31 814 250,00	32 047 500,00
z tytułu dostaw i usług, w tym:		11 453 440,80	152 246,82
- do 12 miesięcy		11 453 440,80	152 246,82
- powyżej 12 miesięcy		-	-
fundusze specjalne		-	-
Rozliczenia międzyokresowe		63 750,00	-
PASYWA RAZEM		<u>80 391 716,52</u>	<u>67 920 060,77</u>

KEMBERTON SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Rachunek zysków i strat

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych polskich)

	Nota	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi			
Przychody netto ze sprzedaży		133 254,08	366 738,24
Zmiana stanu produktów		-	-
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		-	-
		<u>133 254,08</u>	<u>366 738,24</u>
Koszty działalności operacyjnej			
Amortyzacja		-	-
Zużycie materiałów i energii		(33 095,25)	(17 866,73)
Usługi obce		(289 482,42)	(248 138,07)
Wynagrodzenia		-	-
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:		-	-
- emerytalne		-	-
Pozostałe koszty, w tym:		(105 194,01)	(149 803,06)
- wartość sprzedanych towarów i materiałów		-	-
		<u>(427 771,68)</u>	<u>(415 807,86)</u>
Strata ze sprzedaży		<u>(294 517,60)</u>	<u>(49 069,62)</u>
Pozostałe przychody operacyjne, w tym:		<u>242 632,33</u>	<u>4 626,85</u>
- aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		-	-
Pozostałe koszty operacyjne, w tym:		<u>(1,60)</u>	<u>(4 320,43)</u>
- aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		-	-
Przychody finansowe, w tym:		<u>104 083,09</u>	<u>116 169,02</u>
Dywidendy i udziały w zyskach od jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:		-	-
- od jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
Odsetki, w tym:		-	-
Aktualizacja wartości aktywów finansowych		-	-
Koszty finansowe, w tym:		<u>(476 754,43)</u>	<u>(517 853,49)</u>
Odsetki, w tym:		<u>(455 757,14)</u>	<u>(497 586,58)</u>
- dla jednostek powiązanych		<u>(455 584,41)</u>	<u>(497 531,91)</u>
Strata brutto		<u>(424 558,21)</u>	<u>(450 447,67)</u>
Podatek dochodowy		-	-
Strata brutto		<u><u>(424 558,21)</u></u>	<u><u>(450 447,67)</u></u>

KEMBERTON SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych polskich)

1. Inwestycje długoterminowe

1. 1 Zmiana stanu inwestycji długoterminowych

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długo- terminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długotermini- nowe	Razem
01.01.2025	35 190 149,77	-	-	-	35 190 149,77
Zwiększenia	10 346 217,91	-	-	-	10 346 217,91
nabycie	10 346 217,91	-	-	-	10 346 217,91
aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-
rozchód	-	-	-	-	-
aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	-	-
30.06.2025	45 536 367,68	-	-	-	45 536 367,68

2. Odpisy aktualizujące wartość aktywów trwałych

W ciągu roku obrotowego Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość długoterminowych aktywów niefinansowych i wartość długoterminowych aktywów finansowych.

3. Rozliczenia międzyokresowe

	30.06.2025	31.12.2024
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		
Ubezpieczenie majątkowe	-	-
Pozostałe	8 165,40	8 954,80
Podatek od nieruchomości	19 175,00	-
	27 340,40	8 954,80
Razem	27 340,40	8 954,80

4. Zapasy

W roku obrotowym nie wystąpiły odsetki oraz różnice kursowe powiększające cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów.

KEMBERTON SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych polskich)

5. Zobowiązania długoterminowe

5. 1 Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych

	Kredyty i pożyczki	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Inne zobowiąza- nia finansowe, w tym z tyt. leasingu finansowego	Zobowiązania wekslowe	Inne	Razem
<i>Przypadające do spłaty:</i>						
powyżej 1 do 5 lat	45 979 092,68	-	-	-	-	45 979 092,68
powyżej 5 lat		-	-	-	-	-
	45 979 092,68	-	-	-	-	45 979 092,68
<i>Przypadające do spłaty:</i>						
do 1 roku	31 814 250,00	-	-	-		31 814 250,00
(ujęte jako zobowiązania krótkoterminowe)						

W dniu 22.11.2023 r., 02.12.2024 r. oraz 09.12.2024 r. zostały podpisane aneksy do umowy kredytowej z Bankiem Pekao SA, którego stronami są Kemberton Sp. z o.o. oraz Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. (spółka powiązana).

Ze względu na planowane połączenie Spółek realizujących 2 odrębne etapy inwestycji, obie Spółki są stronami umowy kredytowej (VIBE 1 realizowany przez Ghelamco Towarowa Sp. z o.o., VIBE 2 realizowany przez Kemberton Sp. z o.o.)

Zgodnie z aneksami do umowy kredytowej maksymalne kwoty zaangażowania wynoszą: dla kredytu obrotowego - 7,5 mln EUR, dla kredytu budowlanego - 39 mln EUR, dla kredytu VAT - 7 mln PLN.

Kredyt obrotowy uruchomiony w dniu 08.02.2023 r. jest prezentowany w księgach Kemberton Sp. z o.o. jako zobowiązanie wobec banku i jednocześnie jako należność od Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. (zaprezentowana ze względu na jej specyfikę jako część krótkoterminowych aktywów finansowych) ze względu na fakt, że środki finalnie zostały przekazane na rachunek Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. i wykorzystane na potrzeby realizowanej przez nią I etapu inwestycji - VIBE 1. Na dzień 30.06.2025 saldo kredytu obrotowego wynosi 7,5 mln EUR.

Transze kredytu budowlanego i VAT zostały ujęte w księgach Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. jako zobowiązanie wobec banku, gdyż środki pozyskane w ramach niniejszego finansowania wykorzystywane są na realizację projektu VIBE 1 (realizowanego przez Ghelamco Towarowa Sp. z o.o.).

Koszty związane z obsługą kredytu, tj. odsetki i prowizje płacone są przez Ghelamco Towarowa Sp. z o.o., która aktualnie korzysta ze środków otrzymanych w ramach kredytu.

Kemberton Sp. z o.o. w ramach umowy kredytowej posiada środki pieniężne zabezpieczone na rachunku interest service reserve na kwotę 246.000,00 EUR.

Zabezpieczenia umowy kredytowej opisano w nocie 13.

Na dzień bilansowy saldo zadłużenia wynosi: dla kredytu obrotowego z datą zapadalności 31.12.2025 r. - 7,5 mln EUR, dla kredytu budowlanego z datą zapadalności 30.09.2025 r. - 36,6 mln EUR, dla kredytu VAT z datą zapadalności 30.09.2025 r. - 878 tys. PLN.

W 2025 roku w ramach umowy kredytowej spółka Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. otrzymała transze w kwocie 2,6 mln EUR.

6. Składniki aktywów prezentowane w więcej niż jednej pozycji bilansu

Nie dotyczy.

7. Informacje o instrumentach finansowych wycenianych według wartości godziwej i składnikach aktywów niebędących instrumentami finansowymi wycenianych w koszcie wytworzenia

Zarówno na dzień bilansowy, jak i na koniec poprzedniego roku obrotowego Spółka posiadała aktywa niebędące instrumentami finansowymi. Aktywa niebędące instrumentami wycenianie są w koszcie wytworzenia.

KEMBERTON SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych polskich)

7. 1 Instrumenty finansowe wyceniane według wartości godziwej

Nie dotyczy.

7. 2 Aktywa niebędące instrumentami finansowymi wyceniane według wartości godziwej

Nie dotyczy.

7. 3 Przyjęte założenia do ustalenia wartości godziwej w przypadku gdy dane nie pochodzą z aktywnego rynku

Nie dotyczy.

7. 4 Zmiany w kapitale z aktualizacji wyceny z tytułu aktualizacji wartości godziwej

Nie dotyczy.

7. 5 Pochodne instrumenty finansowe

Na dzień 30 czerwca 2025 r. Spółka nie posiada pochodnych instrumentów finansowych.

8. Transakcje z jednostkami powiązanymi

8. 1 Saldo rozrachunków na dzień bilansowy

Dane w nocie obejmują jednostki powiązane w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych tj. z uwzględnieniem powiązania poprzez głównego udziałowca (osobę fizyczną) sprawującego kontrolę nad wszystkim spółkami

	Pożyczki otrzymane (kapitał + odsetki)	Należności	Zobowiązania
Ghelamco Poland Holding Sp. z o.o.*	40 523 940,71	-	-
Ghelamco Invest Sp. z o.o.*	5 455 151,97	-	-
Ghelamco Towarowa Sp. z o.o.*	-	31 135 384,60	-
Safe Invest Sp. z o.o.	-	-	995 218,94
Re Advisory Services Sp. z o.o.	-	-	270 783,66
Ghelamco Poland Sp. z o.o.	-	-	11 499,65
	45 979 092,68	31 135 384,60	1 277 502,25
Saldo transakcji z jednostkami powiązanymi*			
*jednostki powiązane w rozumieniu ustawy o rachunkowości	45 979 092,68	31 135 384,60	-

Należności od Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. związane są z kredytem bankowym. Szczegóły rozliczenia opisano w nocie 5.1.

Spółka przeanalizowała odzyskiwalność należności z tytułu dostaw i usług oraz pożyczek. W przypadku braku możliwości ich bezpośredniej spłaty przez podmioty powiązane, otrzymano zapewnienie z grupy kapitałowej, do której należy spółka o spłacie/rozliczeniu tych rozrachunków przez inne podmioty z grupy kapitałowej. W związku z powyższym nie istnieje ryzyko braku spłaty/rozliczenia ww. należności i tym samym konieczność tworzenia odpisów aktualizujących ich wartość na dzień 30 czerwca 2025 r.

KEMBERTON SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych polskich)

8. 2 Przychody ze wzajemnych transakcji w roku obrotowym

	Przychody ze sprzedaży	Inne przychody (odsetki)
Ghelamco Poland Sp. z o.o.	39 550,68	-
Saldo transakcji z jednostkami powiązanymi*	39 550,68	-
*jednostki powiązane w rozumieniu ustawy o rachunkowości	-	-

8. 3 Koszty ze wzajemnych transakcji w roku obrotowym

	Zakupy usług	Odsetki/Oplaty/ Prowizje
Ghelamco Poland Holding Sp. z o.o.*	-	397 115,97
Ghelamco Poland Sp. z o.o.	48 001,50	-
Ghelamco Invest Sp. z o.o.*	-	79 465,73
Re Advisory Services Sp. z o.o.	220 149,32	-
Saldo transakcji z jednostkami powiązanymi*	268 150,82	476 581,70
*jednostki powiązane w rozumieniu ustawy o rachunkowości	-	476 581,70

9. Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 29 września 2025 r. Spółka wyemitowała obligacje zabezpieczone hipoteką w kwocie 120 mln PLN.

W związku z emisją obligacji w dniu 29 września 2025 r. ustanowiono hipotekę umowną łączną do kwoty 195.000.000 PLN na prawie własności gruntu oraz lokali mieszkalnych o numerach od 1 do 21 zlokalizowanych przy ul. Towarowej 7A w Warszawie. Wierzycielem jest DJM Trust Administrator Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Ponadto do rejestru zastawów zostały wpisane udziały wspólnika Spółki.

W dniu 29 września 2025 r. Spółka spłaciła całość zobowiązania do Ghelamco Invest Sp. z o.o. w kwocie 5,6 mln PLN.

W dniu 29 września 2025 r. Spółka udzieliła pożyczkę do Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. w kwocie 114,4 mln PLN.

Dnia 30 października 2025 r. podjęto uchwałę w sprawie połączenia Spółki jako spółki przejmującej ze spółką Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. Działalność Spółki będzie kontynuowana w ramach działalności spółki przejmującej tj. Kemberton Sp. z o.o.

10. Zatrudnienie

Spółka nie zatrudniała żadnych pracowników w okresie 01.01.2025 - 30.06.2025.

11. Kwoty zaliczek i pożyczek udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki

Spółka nie udzielała pożyczek i zaliczek Członkom Zarządu.

Na dzień 30 czerwca 2025 r. oraz na dzień 31 grudnia 2024 r. nie wystąpiły zobowiązania zaciągnięte tytułem gwarancji i poręczeń w ich imieniu.

12. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przygotowywane przez jednostkę nadrzędną w stosunku do udziałowca Spółki, spółkę Ghelamco Group NV z siedzibą Zwaanhofweg 10, 8900 leper, Belgia. Jest to konsolidacja sporządzana na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna. Konsolidacja na najniższym szczeblu grupy jest sporządzana przez Granbero Holdings Ltd.

KEMBERTON SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych polskich)

13. Ustanowione przez Spółkę zabezpieczenia na aktywach na dzień 30.06.2025

W związku z Umową Kredytu z dnia 23.12.2022 r., zmienioną aneksem nr 1 z dnia 22.11.2023 r., aneksem nr 2 z dnia 02.12.2024 r. oraz aneksem nr 3 z dnia 09.12.2024 r. ustanowiono: hipotekę umowną łączną na kwoty: 22.500.000 EUR i 58.500.000 EUR oraz 27.000.000 zł i 10.500.000 zł na prawie własności lokali mieszkalnych o numerach od 1 do 21 zlokalizowanych przy ul. Towarowej 7A w Warszawie. Wierzycielem jest Bank Polska Kasa Opieki S.A. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego hiopteka została wykreślona.

W związku z Umową Kredytu z dnia 23.12.2022 r., zmienioną aneksem nr 1 z dnia 22.11.2023 r., aneksem nr 2 z dnia 02.12.2024 r. oraz aneksem nr 3 z dnia 09.12.2024 r. ustanowiono: hipotekę umowną łączną na kwoty: 22.500.000 EUR i 58.500.000 EUR oraz 27.352.506,00 zł i 10.500.000 zł na prawie użytkowania wieczystego na działkach o numerach 45/7 i 45/8 o powierzchni 4.678 m² zlokalizowanych przy ul. Towarowej 7 w Warszawie oraz na prawie użytkowania wieczystego na działce o numerze 45/4 o powierzchni 2.483,00 m² oraz z budynkiem zlokalizowanym przy ul. Towarowej 9 w Warszawie. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego hiopteka została wykreślona.

W związku z Umową Pożyczki z dnia 8.08.2023 r., ustanowiono: hipotekę umowną łączną na kwotę 2.300.000 PLN na własności lokalu mieszkalnego nr 102 przy ul. Grzybowskiej 5 w Warszawie. Wierzycielem jest Adama Placek wobec spółki Ghelamco Plac Vogla Sp. z o.o. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego hiopteka nie została wykreślona.

W związku z Umową Pożyczki z dnia 8.08.2023 r., ustanowiono: hipotekę umowną łączną na kwotę 2.300.000 PLN na własności lokalu mieszkalnego nr 55 przy ul. Jaktorowskiej 5 w Warszawie. Wierzycielem jest Adama Placek wobec spółki Ghelamco Plac Vogla Sp. z o.o. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego hiopteka nie została wykreślona.

14. Regulacje podatkowe

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych, czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania istotnych kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe.

15. Zmiany zasad rachunkowości

W roku obrotowym nie dokonywano zmian zasad rachunkowości.

16. Udziały (akcje) własne

Spółka nie nabywała i nie zbywała udziałów (akcji) własnych.

17. Informacje o instrumentach finansowych

17. 1 Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Działalność Spółki narażona jest na następujące rodzaje ryzyka wynikające z posiadania instrumentów finansowych:

- Ryzyko kredytowe
- Ryzyko płynności
- Ryzyko rynkowe

KEMBERTON SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych polskich)

Podstawowe zasady zarządzania ryzykiem

Zarząd ponosi odpowiedzialność za ustanowienie i nadzór nad zarządzaniem ryzykiem przez Spółkę, w tym identyfikację i analizę ryzyk, na które Spółka jest narażona, określenie odpowiednich ich limitów i kontroli, jak też monitorowanie ryzyka i stopnia dopasowania do limitów. Zasady i procedury zarządzania ryzykiem podlegają regularnym przeglądom w celu uwzględnienia zmiany warunków rynkowych i zmian w działalności Spółki.

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe jest to ryzyko poniesienia straty finansowej przez Spółkę w sytuacji, kiedy strona instrumentu finansowego nie spełnia obowiązków wynikających z umowy. Ryzyko kredytowe związane jest przede wszystkim z dłużnymi instrumentami finansowymi. Celem zarządzania ryzykiem jest utrzymywanie stabilnego i zrównoważonego pod względem jakości i wartości portfela wierzytelności z tytułu udzielonych pożyczek oraz innych inwestycji w dłużne instrumenty finansowe, dzięki polityce ustalania limitów kredytowych dla stron umowy.

17. 2 Charakterystyka instrumentów finansowych

Portfel	Charakterystyka (ilość)	Wartość bilansowa	Warunki i terminy wpływające na przyszłe przepływy pieniężne
Pożyczki otrzymane od jednostek powiązanych	Pożyczki otrzymane w EUR do Ghelamco Poland Holding Sp. z o.o.	40 523 940,71	Oprocentowanie: EURIBOR 12M + 4,22 p.p. Termin spłaty: 2026 - 2029
Pożyczki otrzymane od jednostek powiązanych	Pożyczki otrzymane w PLN do Ghelamco Invest Sp. z o.o.	5 455 151,97	Oprocentowanie: WIBOR 6M + 5,7792 p.p. Termin spłaty: 31.10.2028 r.
Kredyt bankowy	Kredyt bankowy otrzymany od Bank Polska Kasa Opieki S.A.	31 814 250,00	Oprocentowanie: EURIBOR 1M + 4 p.p. Termin spłaty: 31.12.2025 r.
Środki pieniężne	Środki pieniężne na rachunkach bankowych	1 512 734,00	nie dotyczy

17. 3 Informacje na temat ryzyka stopy procentowej

Na dzień bilansowy portfel dłużnych instrumentów finansowych ma następującą strukturę:

	30.06.2025 Wartość bilansowa	31.12.2024 Wartość bilansowa
Instrumenty finansowe:		
- o zmiennej stopie procentowej		
Zobowiązania finansowe	77 793 342,68	76 290 413,62

Na dzień bilansowy Spółka nie posiadała instrumentów finansowych, dla których termin wykupu przypada wcześniej od terminu pierwotnie określonego w umowie.

KEMBERTON SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych polskich)

18. *Inne informacje*

Zarząd stale monitoruje wpływ stóp procentowych na poziom zadłużenia i zdolność do obsługi długu przez Spółkę. W ocenie Zarządu na moment sporządzenia sprawozdania ryzyko stóp procentowych i związane z nim ryzyko płynnościowe nie stanowi okoliczności wskazującej na ryzyko kontynuowania działalności przez jednostkę. Ponadto należy zauważyć niestabilność kursów walut, jakie występują obecnie na świecie, jednak Zarząd, w celu zminimalizowania ryzyka odpowiednio ukształtował struktury aktywów i pasywów wyrażonych w walucie obcej. Występujący od II połowy 2021 roku wzrost inflacji w Polsce może mieć wpływ na wysokość ponoszonych przez Spółkę kosztów. Zarząd Spółki przykładając istotną wagę do działań w obszarze optymalizacji wydatków. Ponadto, profil działalności Spółki oraz struktura generowanych przychodów oraz ponoszonych kosztów (m.in. możliwość bieżącego reagowania na zmiany rynkowe) nie kreują istotnego ryzyka. Zarząd przeanalizował potencjalny wpływ sytuacji na Ukrainie i chociaż sytuacja ta wciąż się zmienia, do momentu sporządzenia sprawozdania finansowego kierownictwo jednostki nie odnotowało zauważalnego wpływu na sytuację finansową Spółki. Zarówno Spółka, jak i Grupa Kapitałowa nie posiadała na dzień bilansowy żadnych składników majątku/aktywów związanych z krajami bezpośrednio zaangażowanymi w konflikt, jak również nie współpracowała w ramach głównych obszarów prowadzonej działalności operacyjnej z dostawcami/odbiorcami z tych państw. Na chwilę obecną nie jest jednak możliwa ocena przyszłego negatywnego wpływu na sytuację Spółki, jak również ram czasowych obecnej sytuacji. Kierownictwo będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla jednostki.

Jarosław Jukiel
Członek Zarządu
Osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 14.11.2025 r.