

KOMBI Sp. z o.o.
Ul. Żeglarska 7
34-326 Zarzecze



PODPIS ZAUFANY

MARCIN

KOŁTUN

24.10.2024 11:45:36 [GMT+2]

Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

za rok obrotowy
01.01.2023 do 31.12.2023

Zarzecze 26.06.2024

Spis treści

- I. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego..... str. 3
- II. Dodatkowe informacje i wyjaśnienia..... str. 12

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

1. Kombi sp. z o.o. z siedzibą w Zarzeczcu ul. Żeglarska 7 jest spółką prawa handlowego. Podstawę prawną działalności Spółki stanowi umowa spółki - akt notarialny NR 1937/1997 z dnia 03.04.1997 roku.

2. Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest wynajem nieruchomości znajdujących się w Żywcu ul. Grunwaldzka 5. Głównym najemcą nieruchomości w Żywcu od 2003 roku jest SEWS CABIND Poland Sp. z o. o. z siedzibą w Żywcu ul. Leśnianka 73.

3. Spółka zarejestrowana jest w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000151333 w Sądzie Rejonowym w Bielsku-Białej VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego i posługuje się następującym numerem NIP 937-20-12-375.

4. Sprawozdanie obejmuje okres od 01.01.2023 do 31.12.2023.

5. Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego obowiązują następujące zasady:

a) Zasada wyższości treści nad formą - jednostka stosuje przyjętej politykę rachunkowości, rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy. Zdarzenia, w tym operacje gospodarcze, ujmowane są w księgach rachunkowych i wykazywane w sprawozdaniu finansowym zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

b) zasada ciągłości, przyjęte zasady rachunkowości stosowane są w sposób ciągły, w kolejnych latach obrotowych następuje jednakowe grupowanie operacji gospodarczych, wycena aktywów i pasywów, w tym także dokonywanie odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych, ustalanie wyniku finansowego i sporządzanie sprawozdań finansowych

c) Zasada kontynuacji jednostka stosuje przyjęte zasady rachunkowości przy założeniu, że jednostka będzie kontynuowała w dającej się przewidzieć przyszłości działalność w niezmnieszonym zakresie, bez postawienia jej w stan likwidacji lub upadłości, chyba że jest to niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym. Tak jak napisano w Informacji dodatkowej, sprawozdanie finansowe za rok 2023 zostało sporządzone zgodnie z zasadą braku zagrożenia kontynuacji działalności z istotną niepewnością.

d) Zasada memoriału, w księgach rachunkowych jednostki ujmowane są wszystkie osiągnięte, przypadające na jej rzecz przychody i obciążające ją koszty związane z tymi

przychodami, dotyczące roku obrotowego, niezależnie od terminu ich zapłaty. Dla zapewnienia współmierności przychodów i związanych z nimi kosztów do aktywów lub pasywów danego okresu sprawozdawczego zalicza się koszty lub przychody dotyczące przyszłych okresów oraz przypadające na ten okres sprawozdawczy koszty, które jeszcze nie zostały poniesione.

e) Zasada ostrożności jednostka, w wyniku finansowym, bez względu na jego wysokość,

uwzględnia:

- zmniejszenia wartości użytkowej lub handlowej składników aktywów, w tym również dokonywane w postaci odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych,
- wyłącznie niewątpliwe pozostałe przychody operacyjne i zyski nadzwyczajne,
- wszystkie poniesione pozostałe koszty operacyjne i straty nadzwyczajne,
- rezerwy na znane jednostce ryzyko, grożące straty oraz skutki innych zdarzeń.

f) Zasada indywidualnej wyceny, jednostka ustala wartość poszczególnych składników aktywów i pasywów, przychodów i związanych z nimi kosztów, jak też zysków i strat nadzwyczajnych oddzielnie - zakaz kompensat.

g) Zasada istotności jednostka dokonując wyboru rozwiązań dopuszczonych ustawą i dostosowując je do potrzeb jednostki zapewnia wyodrębnienie w rachunkowości wszystkich zdarzeń istotnych dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego jednostki.

6. Sprawozdanie to zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez jednostkę, z istotną niepewnością Zarząd Spółki zidentyfikował ryzyko związane z dalszym prowadzeniem działalności przez Spółkę, ale monitoruje je na bieżąco, co opisane zostało w punkcie 27 Informacji dodatkowej. Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2023 roku są zgodne z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości, która określa między innymi zasady rachunkowości dla jednostek mających siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

7. Rachunek zysków i strat sporządza się w wariantcie porównawczym. W wariantcie porównawczym rachunku zysków i strat od sumy przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów skorygowanych o zmianę stanu produktów (zwiększenie stanu produktów występuje ze znakiem plus, a zmniejszenie - ze znakiem minus) i zwiększonych o koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby

odejmowana jest suma kosztów działalności operacyjnej według ich rodzaju oraz wartość sprzedanych towarów i materiałów.

Wariant porównawczy rachunku zysków i strat klasyfikuje koszty podstawowej działalności operacyjnej w dwóch grupach:

- 1) koszty rodzajowe, ujęte na kontach zespołu 4 oraz
- 2) wartość sprzedanych towarów i materiałów.

Koszty według rodzajów to przekrój opisujący koszty proste według rodzajów zużywanych w jednostce zasobów, a nie ze względu na cel ich poniesienia. Koszty rodzajowe prezentowane zgodnie z załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości obejmują następujące pozycje: amortyzacja, zużycie materiałów i energii, usługi obce, podatki i opłaty, wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, pozostałe koszty rodzajowe.

Drugą kategorią kosztu wyróżnioną w segmencie zasadniczej działalności operacyjnej porównawczego rachunku zysków i strat jest wartość sprzedanych towarów i materiałów. Kategoria ta związana jest z wyceną w cenie nabycia lub zakupu sprzedanych w danym okresie sprawozdawczym towarów i materiałów.

Pozostałe elementy rachunku zysków i strat pozostają wspólne dla obydwu wariantów i obejmują one:

- pozostałe przychody i koszty operacyjne,
- przychody i koszty finansowe,
- podatek dochodowy i pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku lub zwiększenia straty.

8. Stosowane zasady wyceny:

- a) Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia, kosztów wytworzenia lub wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny środków trwałych), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
- b) Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
- c) Odpisów amortyzacyjnych dla środków trwałych zaliczanych do grupy 1-8 KŚT oraz wartości niematerialnych i prawnych, dokonuje się przy zastosowaniu metody liniowej

d) Udziały w innych jednostkach oraz inne inwestycje zaliczane do aktywów trwałych wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

e) Należności krótkoterminowe i roszczenia wykazywane są w wartości netto (pomniejszone o odpis aktualizujący). Należności podlegają aktualizacji wyceny poprzez pomniejszenie ich o odpis aktualizujący do wysokości nie pokrytej gwarancją lub innym zabezpieczeniem.

f) Zapasy (materiały i towary) są wycenione według rzeczywistych cen ich zakupu, a wyroby po bezpośrednim koszcie ich wytworzenia, nie wyższym od cen sprzedaży netto. Rozchody wycenione są z zastosowaniem zasady „pierwsze przyszło pierwsze wyszło”.

g) Środki pieniężne krajowe wykazywane są w wartości nominalnej.

h) Rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne dokonywane są, jeżeli poniesione koszty dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych.

i) Zobowiązania wycenia się w kwocie wymagalnej zapłaty. Jeżeli termin wymagalności przekracza jeden rok od daty bilansowej, salda tych zobowiązań, z wyjątkiem zobowiązań z tytułu dostaw i usług, wykazuje się, jako długoterminowe. Pozostałe części sald wykazywane są, jako krótkoterminowe.

9. Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia odpowiednio po kursie:

- kupna lub sprzedaży walutom stosowanym przez bank, z którego usług korzysta jednostka- w przypadku operacji sprzedaży lub kupna walut,
- średnim ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień roboczy- w przypadku wpływu należności na rachunek walutowy,
- kupna walut stosowanym przez bank, z którego usług korzysta jednostka lub po kursie historycznym według metody FIFO (pierwsze weszło, pierwsze wyszło) - w przypadku wyceny zobowiązań,
- średnim ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień, chyba, że w zgłoszeniu celnym lub innym wiążącym jednostkę dokumencie ustalony został inny kurs- w przypadku pozostałych operacji.

Na dzień bilansowy wycenia się wyrażone w walutach obcych:

- składniki aktywów- po średnim kursie danej waluty, ustalonym na dzień bilansowy przez NBP,

- składniki pasywów- po średnim kursie danej waluty, ustalonym na dzień bilansowy przez NBP,

Różnice kursowe dotyczące aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych, powstałe na dzień ich wyceny oraz przy zapłacie należności i zobowiązań w walutach obcych zalicza się do przychodów lub kosztów finansowych.

10.1 Klasyfikacja instrumentów finansowych

Instrumenty finansowe ujmowane są oraz wyceniane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych. Zasady wyceny i ujawniania aktywów finansowych opisane w poniższej nocie nie dotyczą wyłączonych z Rozporządzenia w szczególności: udziałów i akcji w jednostkach podporządkowanych, praw i zobowiązań wynikających z umów leasingowych i ubezpieczeniowych, należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz instrumentów finansowych wyemitowanych przez Spółkę stanowiących jej instrumenty kapitałowe.

Aktywa finansowe dzieli się na:

- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu,
- pożyczki udzielone i należności własne,
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Zobowiązania finansowe dzieli się na:

- zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu,
- pozostałe zobowiązania finansowe.

10.2 Zasady ujmowania i wyceny instrumentów finansowych

Aktywa finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień zawarcia kontraktu w cenie nabycia, to jest w wartości godziwej poniesionych wydatków lub przekazanych w zamian innych składników majątkowych, zaś zobowiązania finansowe w wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości otrzymanych innych składników majątkowych. Przy ustalaniu wartości godziwej na ten dzień uwzględnia się poniesione przez Spółkę koszty transakcji.

Transakcje kupna i sprzedaży instrumentów finansowych dokonane w obrocie regulowanym wprowadza się do ksiąg rachunkowych w dniu ich zwarcia

10.3 Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu

Do aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się aktywa nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z krótkoterminowych zmian cen oraz wahań innych czynników rynkowych albo krótkiego czasu trwania nabytego instrumentu, a także inne aktywa finansowe, bez względu na zamiary, jakimi kierowano się przy zawieraniu kontraktu, jeżeli stanowią one składnik portfela podobnych aktywów finansowych, co do którego jest duże prawdopodobieństwo realizacji w krótkim terminie zakładanych korzyści ekonomicznych.

Do aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się pochodne instrumenty finansowe, z wyjątkiem przypadku, gdy Spółka uznaje zawarte kontrakty za instrumenty zabezpieczające.

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu wycenia się w wartości godziwej, natomiast skutki okresowej wyceny zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiło przeszacowanie.

10.4 Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności

Do aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności zalicza się niezakwalifikowane do pożyczek udzielonych i należności własnych aktywa finansowe, dla których zawarte kontrakty ustalają termin wymagalności spłaty wartości nominalnej oraz określają prawo do otrzymania w ustalonych terminach korzyści ekonomicznych, na przykład oprocentowania, w stałej lub możliwej do ustalenia kwocie, pod warunkiem, że Spółka zamierza i może utrzymać te aktywa do czasu, gdy staną się one wymagalne.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wycenia się według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

10.5 Pożyczki udzielone i należności własne

Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się, niezależnie od terminu ich wymagalności (zapłaty), aktywa finansowe powstałe na skutek wydania bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środków pieniężnych. Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się także obligacje i inne dłużne instrumenty finansowe nabyte w zamian za wydane bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środki pieniężne, jeżeli z zawartego kontraktu jednoznacznie wynika, że zbywający nie utracił kontroli nad wydanymi instrumentami finansowymi (transakcje odkupu).

Do pożyczek udzielonych i należności własnych nie zalicza się nabytych pożyczek ani należności, a także wpłat dokonanych przez Spółkę celem nabycia instrumentów kapitałowych nowych emisji, również wtedy, gdy nabycie następuje w pierwszej ofercie

publicznej lub w obrocie pierwotnym, a w przypadku praw do akcji - także w obrocie wtórnym.

Pożyczki udzielone i należności własne wycenia się w skorygowanej cenie nabycia, wyliczonej przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

10.6 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Aktywa finansowe nie zakwalifikowane do powyższych kategorii zaliczane są do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wycenia się w wartości godziwej zaś skutki przeszacowania zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, których wartości godziwej nie można ustalić w wiarygodny sposób, wyceniane są w cenie nabycia.

10.7 Przekwalifikowania aktywów finansowych

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu wycenia się w wartości godziwej na dzień przekwalifikowania do innej kategorii aktywów finansowych. Wartość godziwa na dzień przekwalifikowania staje się odpowiednio nowo ustaloną ceną nabycia lub skorygowaną ceną nabycia. Zyski lub straty z przeszacowania aktywów finansowych poddanych przekwalifikowaniu ujęte do tej pory jako przychody lub koszty finansowe pozostają w rachunku zysków i strat.

Aktywa finansowe zaliczone do utrzymywanych do terminu wymagalności, na dzień przekwalifikowania ich w całości lub części do kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, wycenia się w wartości godziwej. Skutki przeszacowania ustalone jako różnica między wynikającą z ksiąg rachunkowych wartością w skorygowanych cenach nabycia a wartością godziwą zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego

10.8 Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym instrumenty pochodne, które nie zostały wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające, wykazywane są w wartości godziwej, zaś zyski i straty wynikające z ich wyceny ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Do zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się również zobowiązanie do dostarczenia pożyczonych papierów wartościowych oraz innych instrumentów finansowych, w przypadku zawarcia przez Spółkę umowy sprzedaży krótkiej.

Pozostałe zobowiązania finansowe wycenia się w skorygowanej cenie nabycia, wyliczonej przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

10.9 Opis metod i istotnych założeń przyjętych do ustalenia wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych w takiej wartości

Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami.

Wartość godziwa ustalana jest w zależności od rodzaju instrumentu wg jednej z poniższych metod

- wyceny instrumentu finansowego po cenie ustalonej na aktywnym rynku regulowanym, na którym następuje publiczny obrót instrumentami finansowymi, zaś informacje o tej cenie są ogólnie dostępne,
- oszacowania dłużnych instrumentów finansowych przez wyspecjalizowaną, niezależną jednostkę świadczącą tego rodzaju usługi, przy czym możliwe jest rzetelne oszacowanie przepływów pieniężnych związanych z tymi instrumentami,
- zastosowania właściwego modelu wyceny instrumentu finansowego, a wprowadzone do tego modelu dane wejściowe pochodzą z aktywnego regulowanego rynku,
- oszacowania ceny instrumentu finansowego, dla którego nie istnieje aktywny rynek, na podstawie publicznie ogłoszonej, notowanej na aktywnym regulowanym rynku ceny nie różniącego się istotnie, podobnego instrumentu finansowego, albo cen składników złożonego instrumentu finansowego,
- oszacowania ceny instrumentu finansowego za pomocą metod estymacji powszechnie uznanych za poprawne.

11. Spółka stosuje następujące uproszczenia w prowadzeniu ksiąg przewidziane w ustawie o rachunkowości:

- Spółka dokonuje kwalifikacji umów leasingu według zasad określonych w przepisach podatkowych i nie stosuje przepisów art. 3 ust. 4 i 5 ustawy o rachunkowości,
- Spółka odstępuje od ustalania aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego
- Spółka nie sporządza Rachunku przepływów pieniężnych oraz Zestawienia zmian w kapitale własnym w związku z niepodleganiem pod obligatoryjne badanie sprawozdania finansowego

12. Przyjęte przez zakład zasady rachunkowości stosowane były w sposób ciągły w okresie sprawozdawczym zgodnie z zasadami rachunkowości.

13. W roku 2023 dokonano korekty sprawozdania finansowego za lata poprzednie w związku z doprecyzowaniem zasady obliczania odsetek od pożyczki z dnia 14 września 2021. W sprawozdaniach finansowych za 2021 i 2022 dla obliczenia odsetki były obliczane zgodnie z zapisem umowy jako odsetki ustawowe zgodnie z art. 359 par 2 K.C przy zastosowaniu zmiennej stopy procentowej. W związku z doprecyzowaniem i zawartym porozumieniem odsetki naliczane są według stopy procentowej obowiązującej na dzień zawarcia umowy.

Zmianie uległy:

W rachunku wyników:

		2022 było	2022 ma być	2023
G.	Przychody finansowe	2 378 078,03	1 094 526,47	1 237 254,57
II.	Odsetki, w tym:	2 378 078,03	1 094 526,47	1 237 254,57
–	od jednostek powiązanych	2 378 078,01	1 094 526,45	1 237 254,47

I.	Zysk (strata) brutto (F+G-H)	6 505 483,12	5 221 931,56	445 543,68
L.	Zysk (strata) netto (I-J-K)	6 172 124,12	4 888 572,56	445 543,68

W bilansie

W Aktywach

		2022 było	2022 ma być	2023
IV.	Inwestycje długoterminowe	23 571 279,92	22 230 369,65	3 919 863,96
–	udzielone pożyczki	19 651 415,96	18 310 505,69	
D.	Udziały (akcje) własne			
Aktywa razem		29 466 116,16	28 125 205,89	28 433 876,68

W Pasywach

		2022 było	2022 ma być	2023
A.	Kapitał (fundusz) własny	11 648 711,28	10 307 801,01	10 753 344,69
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	4 905 911,94	4 848 553,23	9 737 125,79
VI.	Zysk (strata) netto	6 172 124,12	4 888 572,56	445 543,68
Pasywa razem		29 466 116,16	28 125 205,89	28 433 876,68

DATA: 27.03.2024

II. Dodatkowe informacje i wyjaśnienia

- Zmiany w ciągu roku obrotowego wartości środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz krótkoterminowych i długoterminowych aktywów (inwestycji) finansowych:

A) środki trwałe:

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Razem rzeczowe aktywa trwałe
	Grupa 0	Grupa 1 & 2	Grupy 3-6	Grupa 7	Grupa 8	Suma 0-8			
Wartość brutto									
01.01.2023	119 205,76	11 015 709,17	17 237,35	45 778,45	2 043,16	11 199 973,89			11 199 973,89
Zwiększenia				15 365,85		15 365,85			15 365,85
Zmniejszenia						0,00			0,00
31.12.2023	119 205,76	11 015 709,17	17 237,35	61 144,30	2 043,16	11 215 339,74	0,00	0,00	11 215 339,74
Umorzenie									
01.01.2023		5 607 881,81	17 237,35	6 103,79	2 043,16	5 633 266,11			5 633 266,11
Zwiększenia		233 783,27		10 538,62		244 321,89			244 321,89
Zmniejszenia						0,00			0,00
31.12.2023	0,00	5 841 665,08	17 237,35	16 642,41	2 043,16	5 877 588,00	0,00	0,00	5 877 588,00
Odpisy aktualizujące									
01.01.2023						0,00			0,00
Zwiększenia						0,00			0,00
Zmniejszenia						0,00			0,00
31.12.2023	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto									
01.01.2023	119 205,76	5 407 827,36	0,00	39 674,66	0,00	5 566 707,78	0,00	0,00	5 566 707,78
31.12.2023	119 205,76	5 174 044,09	0,00	44 501,89	0,00	5 337 751,74	0,00	0,00	5 337 751,74

B) wartości niematerialne i prawne – Spółka nie posiada wartości niematerialnych i prawnych

C) wartość użytkowania wieczystego

- na początek roku 119.205,76 zł.
- na koniec roku 119.205,76 zł.

D. Środki trwale w budowie

Spółka nie posiada środków trwałych w budowie.

E) Inwestycje

		SP kapitał	SP odsetki	zwiększenie kapitału	Splata kapitału	naliczenie odsetek	Korekta odsetek odsetek	SK kapitału	SK odsetek	razem
a	Udziały - KOMBİ INVEST kapitału	3 835 500,00						3 835 500,00		3 835 500,00
b	Dojścia - KOMBİ INVEST	84 363,96						84 363,96		84 363,96
c	Polityczka - KOMBİ INVEST z 14.09.2021	12 200 425,00	2 456 296,52			878 430,61	-1 340 910,27	12 200 425,00	1 993 816,86	14 194 241,86
d	Polityczka - KI DWE	2 811 998,38	138 325,48	4000,00	669 500,00	231 614,82		2 145 898,18	369 940,30	2 515 838,68
e	Polityczka - KOMBİ INVEST z 28.12.2018	1 637 000,00	407 978,58			127 209,04		1 637 000,00	535 179,62	2 172 179,62
										22 802 124,12

a) Spółka na dzień 1.01.2018 posiadała 95 udziałów o wartości 47.500,00 zł w spółce Kombi Invest Sp. z o.o., Następnie w wyniku postępowania układowego objęła 7576 udziałów w spółce Kombi Invest Sp. z o.o. o wartości 3.788.000,00. Na dzień 31.12.2023 Kombi posiada 7671 udziałów spółce Kombi Invest Sp. z o.o. o wartości 3.835.500,00 zł. Dane finansowe Spółki Kombi Invest zawarte są w sprawozdaniu finansowym Kombi Invest za 2023 rok.

Spółka Kombi Invest w sprawozdaniu za 2023 roku wykazała kapitał własny w wysokości minus 19.698.800,20 zł oraz stratę netto w wysokości 5.062.156,97 zł. Podstawowe wskaźniki ekonomiczno - finansowe Spółki Kombi Invest Sp. z o.o.:

	2023	2022
Przychody ze sprzedaży ogółem w tym:	52 307 603,13	29 452 892,98
Przychody netto ze sprzedaży produktów	35 881 898,27	25 449 260,65
Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	16 425 704,86	4 003 632,33
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0	0
Przychody finansowe	0	0
Wartość aktywów	64 363 869,19	50 236 474,79
Kapitał fundusz własny w tym:	-19 698 800,20	-15 977 553,50
Kapitał podstawowy	3 838 000,00	3 838 000,00
Kapitał zapasowy	30 396,42	30 396,42
Zysk(strata) z lat ubiegłych	-18 505 039,65	-5 792 932,22
Wynik Finansowy netto	-5 062 156,97	-14 053 017,70

Średnioroczne zatrudnienie: 7 osób

Kombi Invest Sp. z o.o. stosuje krajowe standardy rachunkowości.

b) dopłata do kapitału Kombi Invest Sp. z o.o. w kwocie 84.363,96 zł. dokonana na podstawie uchwały nr 3/6/2009 z dnia 30 czerwca 2009 roku.

c) W dniu 14 września 2021 roku została podpisana Umowa pożyczki, na podstawie której spółka udzieliła Kombi Invest sp. z o.o. pożyczkę do kwoty łącznej 12.200.425,00 zł. Na dzień 31.12.2023 inwestycje krótkoterminowe z tytułu kapitału pożyczki wynosiła 12.200.425,00 zł oraz z tytułu odsetek 1.993.898,86 zł. W 2023 roku dokonano naliczenia odsetek bieżących w wysokości 878.430,61 zł i korekty odsetek za lata ubiegłe w wysokości -1.340.910,27 zł. W sprawozdaniu finansowym na dzień 31.12.2023 należność z tytułu tej pożyczki stanowi inwestycję krótkoterminową

d) W dniu 18 listopada 2016 roku została podpisana Umowa pożyczki, na podstawie której spółka ma udzielić Kombi Invest sp. z o.o. pożyczkę do kwoty łącznej 2.000.000,00 zł. Na dzień 31.12.2023 inwestycje krótkoterminowe z tytułu kapitału pożyczki wynosiła 2.145.898,38 zł oraz z tytułu odsetek 369.940,30 zł. W 2022 roku zawarto porozumienie o zmianie terminu spłaty pożyczki do dnia 31.12.2024 oraz o zwiększeniu limitu wartości pożyczki do 3.000.000,00 zł. W sprawozdaniu finansowym na dzień 31.12.2023 należność z tytułu tej pożyczki stanowi inwestycję krótkoterminową.

e) W dniu 28 grudnia 2018 roku Spółka udzieliła pożyczki do spółki Kombi Invest Sp. z o.o. na kwotę 6.300.000,00 PLN, a oprocentowanie pożyczki zostało ustalone na wibor + 1 % w skali roku. Na dzień 31.12.2023 inwestycje krótkoterminowe z tytułu kapitału pożyczki wynosiła 1.637.000,00 zł oraz z tytułu odsetek 535.179,62 zł. Do tej pożyczki zawarto porozumienie o zmianie terminu spłaty pożyczki do dnia 31.12.2024. W sprawozdaniu finansowym na dzień 31.12.2023 należność z tytułu tej pożyczki stanowi inwestycję krótkoterminową.

Spłata pożyczek pochodzić będzie z wpływów ze sprzedaży III i IV etapu inwestycji prowadzonej przez Kombi Invest.

2. Spółka nie posiada kosztów zakończonych prac rozwojowych ani wartości firmy.

3. Struktura własności kapitału podstawowego (zakładowego) (w zł):

W ciągu roku 2023 nie zmienili się udziałowcy spółki

Stan udziałowców na koniec okresu sprawozdawczego:

Wyszczególnienie akcjonariuszy (udziałowców) lub ich grup właścicieli	Ilość udziałów (akcji)	Wartość jednego udziału (akcji)	Wartość kapitału
Wartość kapitału podstawowego Razem:			565.000,00
Z tego:			
1) JOLANTA HABDAS	847	500	423.500,00
2) ZOFIA BOŻEK	226	500	113.000,00
3) KACPER HABDAS	57	500	28.500,00

4. Spółka posiada na początek okresu sprawozdawczego kapitał zapasowy w wysokości 4.905.911,94 zł i niepodzielony wynik z lat ubiegłych w wysokości 6.172.124,12 zł a na koniec okresu sprawozdawczego kapitał zapasowy w wysokości 9.737.125,79 zł.

5. Propozycje podziału zysku bilansowego netto za rok obrotowy lub pokrycia straty bilansowej. Zarząd Spółki proponuje przeznaczyć zysk za 2023 rok w kwocie 445.543,68 zł w całości na kapitał zapasowy Spółki.

6. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży produktów

	2022			2023		
	Kraj	export	ogółem	Kraj	eksport	ogółem
Inne usługi i materiały	62.858,54	0,00	62.858,54	53.911,52	0,00	53.911,52
Usługi najem	3.147.465,96	0,00	3.147.465,96	2.877.246,29	0,00	2.877.246,29
Ogółem	3.210.324,50	0,00	3.210.324,50	2.931.157,81	0,00	2.931.157,81

7. Spółka poniosła w roku obrotowym koszty rodzajowe wg poniższego zestawienia:

Amortyzacja	244 321,89
Zużycie materiałów i energii	155 647,81
Usługi obce	689 573,92
Podatki i opłaty, w tym:	461 285,15
Wynagrodzenia	303 990,34
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	65 531,21
Pozostałe koszty rodzajowe	72 628,15
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	43 363,41

8. Spółka na dzień 31.12.2023 roku nie posiada żadnych otwartych transakcji dotyczących instrumentów finansowych za wyjątkiem opisanych wyżej zobowiązań z tytułu obligacji oraz należności z tytułu udzielonych pożyczek

9. Wpływ wojny na Ukrainie – po dniu bilansowym nie nastąpiły żadne znaczące zdarzenia mające wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.

W dniu 24 lutego 2022 r. wybuchła wojna na terenie Ukrainy. Zarząd Spółki na bieżąco analizuje sytuację w kraju, monitoruje ryzyko oraz podejmuje niezbędne kroki, włącznie ze zwiększeniem procedur bezpieczeństwa, mające na celu ochronę majątku Spółki. Na moment bieżący, konflikt na Ukrainie nie ma bezpośredniego wpływu na sytuację firmy. Spółka nie zatrudnia pracowników pochodzących z Ukrainy, nie ma rynków zbytu ani na Ukrainie ani w Rosji.

10. Przeciętne zatrudnienie za 2023 podobnie jak za 2022 rok w etatach wynosi 3 etaty. Spółka obecnie posiada trzech pracowników zatrudnionych na podstawie umowy o pracę.

11. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego brutto (zysku lub straty brutto):

Wyliczenie podatku -2023

Sprzedaż	2 931 157,81	Koszty działalności	2 036 341,88
Poz. Przych operacyjne	17 665,52	Poz. Koszty operacyjne	297,12
Poz. Przych finansowe	1 237 254,57	Poz. Koszty finansowe	1 703 895,22
Razem	4 186 077,90		3 740 534,22

Zwiększenia		Zwiększenia	
Przychody		Koszty	
Otrzymane odsetki	0,00	ZUS naliczony w 2022 koszty 2023	6 497,38
		Zapłacone odsetki od obligacji - 2022	74 280,28
Razem	4 186 077,90		3 821 311,88

Zmniejszenia		Zmniejszenia	
Przychody		Koszty	
Odsetki od pożyczki naliczone - nie zapł.	1 237 254,47	Koszty samochodu - 25% NKUP	29 313,98
		Koszty najmu długotermin - NKUP	84 809,96
		Poz. Koszty - NKUP	12 884,02
		Odsetki budżetowe NKUP	2 816,10
		Naliczone odsetki od obligacji - naliczenie	78 615,03

Razem

2 948 823,43

3 612 872,79

Dochód / Strata		-664 049,36
Do opodatkowania		
Dochód do opodatkowania		-664 049,36
Stawka CIT - 9%		
Podatek do zapłaty		0

12. Wynagrodzenie członków zarządu za 2023 rok wynosi – J. Habdas 178.164,92 zł,

A. Habdas 12.000,00 zł

13. Wynagrodzenie firmy audytorskiej za badanie bilansu za 2023 rok wynosi 20.000,00 zł. Firma audytorska nie świadczyła innych usług w tym usług atestacyjnych i usług doradztwa podatkowego.

14. W sprawozdaniu finansowym za bieżący rok nie są ujęte znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, za wyjątkiem korekty naliczenia odsetek od pożyczki z dnia 18 września 2021 w wysokości -1.340.910,27.

15. W roku 2023 nie wystąpiło połączenie, w którym Spółka brałaby udział.

16. Zobowiązania finansowe:

W dniu 14.09.2021 roku Spółka wyemitowała 20.305 sztuk obligacji serii B, o wartości nominalnej i cenie emisyjnej 1.000,00 PLN każda, z terminem wykupu ustalonym na dzień 16 września 2024 roku. Łączna wielkość emisji zamykała się kwotą 20.305.000,00 PLN. W 2022 roku nastąpił wykup części obligacji w kwocie 2.966.000,00 zł i na 31.12.2023 stan zobowiązania z tego tytułu wynosi 17.339.000,00zł.

Zabezpieczenie obligacji stanowią:

- hipoteki na nieruchomościach Spółki
- hipoteka na nowo nabywanej przez Spółkę zależną Kombi Invest Sp. z o.o. nieruchomości
- poręczenia Jolanty i Michała Habdas
- poręczenie Spółki zależnej Kombi Invest Sp. z o.o.
- zastaw rejestrowy na 75% udziałach Kombi Sp. z o.o.
- przewłaszczenie 5% udziałów Kombi Sp. z o.o.
- zastaw rejestrowy na 7675 udziałach Kombi Invest Sp. z o.o.

- cesja wierzytelności z tytułu umowy pożyczki opisanej w punkcie E e) niniejszego sprawozdania.
- cesja MRP
- cesja Rachunku Zastrzeżonego.
- zastaw na wierzytelnościach do Rachunku Zastrzeżonego

17. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu. Spółka użytkowała w 2023 roku:

- od 2021 roku w ramach umowy leasingu operacyjnego o samochód osobowy o wartości początkowej 373 407,95 zł netto.
- od 2023 roku w ramach umowy leasingu operacyjnego o samochód osobowy o wartości początkowej 444 138,21 zł netto.

18. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego - Spółka nie posiada odpisów aktualizujących.

19. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym:

Kapitał zapasowy:

Stan początkowy	4.905.911,94
Zwiększenia w tym:	6.172.124,12
Z tytułu podziału zysku	4.831.213,85
Zmniejszenia	1.340.910,27
Stan końcowy	9.737.125,79

Kapitał rezerwowy

Stan początkowy	5 675,22
Zwiększenia w tym:	0
Zmniejszenia	0
Stan końcowy	5 675,22

W 2023 roku dokonano korekty wyniku za 2022 rok. Korekta opisana jest w notcie I.13

20. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty: a) do 1 roku, b) powyżej 1 roku do 3 lat, c)

powyżej 3 do 5 lat, d) powyżej 5 lat; – zobowiązanie opisane w punkcie 16 niniejszego sprawozdania.

21. Łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń; - opisane w punkcie 16 niniejszego sprawozdania.

22. Stan środków pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w: a) art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2021 r. poz. 2439, z późn. zm.2), b) art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 924, 1358, 1488 i 1933); na dzień 31.12.2023 wynosi 0.

24. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym – nie wystąpiły.

25. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska: Poniesione nakłady ogółem w 2023 roku 15.365.85zł, w tym na ochronę środowiska 0,00. Spółka nie planuje w 2024 roku żadnych znaczących nakładów na niefinansowe aktywa trwałe.

26. Transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki;

- Spółka posiada zawarte umowy pożyczek z spółką zależną Kombi Invest Sp. z o.o., szczegółowo opisane w punkcie 1, E niniejszego sprawozdania. Pożyczki te zawarte są na zasadach rynkowych.

- Spółka dokonała 2 transakcji sprzedaży na rzecz Spółki zależną Kombi Invest Sp. z o.o. wykazanej jako sprzedaż materiałów tj.: 16.160,79zł – materiały budowlane oraz 20224,56 zł – bilety lotnicze.

25. Informacja o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju.

W 2023 roku dokonano korekty sprawozdania finansowego za lata poprzednie w związku z doprecyzowaniem zasady obliczania odsetek od pożyczki z dnia 14 września 2021. Szczegółowo opisane w części I.13 niniejszego sprawozdania.

26. Istotne pozycje czynne i bierne rozliczenia międzyokresowe.

Wykaz czynnych rozliczeń międzyokresowych

Nazwa	stan początkowy	stan końcowy
RMK - Podatek od nieruchomości	0	0
RMK - Polisy ubezpieczeniowe	3634,01	16470,28
RMK - Wieczyste Użytkowanie	0	0
RMK - opłata za przedłużenie obligacji	173438,64	71913,65

Bierne rozliczenia międzyokresowe nie występują.

27. Spółka Kombi sp. z o.o. sporządziła niniejsze sprawozdanie finansowe przy założeniu kontynuacji działalności z istotną niepewnością. Spółka Kombi sp. z o.o. na dzień 31.12.2023 r. posiada zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek pozostałych z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych w kwocie 17 417 615,03 złotych. Zobowiązanie to jest wymagalne we wrześniu 2024 r.

Środki uzyskane z emisji obligacji zostały wydatkowane na udzielenie pożyczki spółce, Kombi Invest sp. z o. o. , zajmującej się działalnością deweloperską. Pożyczka ta jest wymagalna we wrześniu 2024 r.

Spółka przygotowała prognozy przepływów finansowych na 2024 r. wskazujące, że będzie posiadała środki pozwalające na spłatę zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych oraz kontynuację działalności w dającej się przewidzieć przyszłości co najmniej 12 miesięcy od daty 31.12.2023, natomiast istnieje ryzyko, że zakładane przepływy finansowe oraz wyniki mogą się nie zrealizować ze względu na brak otrzymania środków pieniężnych z udzielonej pożyczki od Kombi Invest Sp. z o.o.

Kombi Invest sp. z o. o. sporządziła sprawozdanie finansowe za rok 2023 r. przy założeniu kontynuacji działalności z istotną niepewnością i opisuje te niepewności co do możliwości kontynuacji działalności spółki oraz spłaty pożyczki otrzymanej od spółki Kombi sp. z o.o. w swoim sprawozdaniu finansowym. Istnieje niepewność, że zakładane przepływy finansowe oraz wyniki spółki Kombi Invest sp. z o.o. mogą się nie zrealizować ze względu na wzrost kosztów ponad prognozowany poziom lub/oraz spadek zakładanych poziomów sprzedaży w stosunku do planowanego.

Te niepewności w działalności Kombi Invest Sp. z o.o. wpływają bezpośrednio na niepewności związane z kontynuacją działalności Kombi Sp. z o.o.

28. Po dniu bilansowym nie nastąpiły żadne znaczące zdarzenia mające wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.


KOMBI Sp. z o.o. jest jednostką najwyższego szczebla. Dane finansowe dotyczące KOMBI INVEST Sp. z o. o. zawarte są w sporządzonym przez spółkę sprawozdaniu finansowym za rok 2023, a podstawowe dane wykazane w punkcie 1e Informacji dodatkowej.

29. Spółka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego korzystając ze zwolnienia określonego w art. 56 punkt 1 Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości z późniejszymi zmianami.

DATA: 26.06.2024

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
Adam Habdas
Data: 2024.10.27 11:52:35
CEST



(wariant porównawczy)

LP.	Wyszczególnienie	Na dzień	
		31-12-2022	31-12-2023
1	2	3	4
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	3 210 324,50	2 931 157,81
	– od jednostek powiązanych		
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	3 210 324,50	2 887 794,40
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		43 363,41
B.	Koszty działalności operacyjnej	1 926 565,48	2 036 341,88
I.	Amortyzacja	258 671,70	244 321,89
II.	Zużycie materiałów i energii	114 421,94	155 647,81
III.	Usługi obce	801 406,79	689 573,92
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	508 954,10	461 285,15
	– podatek akcyzowy		
V.	Wynagrodzenia	176 709,76	303 990,34
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	32 764,52	65 531,21
	– emerytalne		
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	33 636,67	72 628,15
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		43 363,41
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	1 283 759,02	894 815,93
D.	Pozostałe przychody operacyjne	4 694 781,59	17 665,52
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	4 681 250,22	
II.	Dotacje		
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV.	Inne przychody operacyjne	13 531,37	17 665,52
E.	Pozostałe koszty operacyjne	1 636,82	297,12
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III.	Inne koszty operacyjne	1 636,82	297,12
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	5 976 903,79	912 184,33
G.	Przychody finansowe	2 378 078,03	1 237 254,57
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
a)	od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
b)	od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II.	Odsetki, w tym:	2 378 078,03	1 237 254,57
	– od jednostek powiązanych	2 378 078,01	1 237 254,47
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V.	Inne		
H.	Koszty finansowe	1 849 498,70	1 703 895,22
I.	Odsetki, w tym:	1 747 973,81	1 602 370,23
	– dla jednostek powiązanych		
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV.	Inne	101 524,89	101 524,99
I.	Zysk (strata) brutto (F+G–H)	6 505 483,12	445 543,68
J.	Podatek dochodowy	333 359	0
K.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L.	Zysk (strata) netto (I–J–K)	6 172 124,12	445 543,68

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Adam Habdas
Data: 2024.10.24 11:03:52 CEST

Data i podpis

Podpis

Lp	Wyszczególnienie	Na dzień	
		31-12-2022	31-12-2023
1	2	3	4
A.	Aktywa trwałe	29 213 535,46	9 257 615,70
I.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2.	Wartość firmy		
3.	Inne wartości niematerialne i prawne		
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	5 966 707,78	5 337 751,74
1.	Środki trwałe	5 966 707,78	5 337 751,74
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	119 205,76	119 205,76
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	5 407 827,36	5 174 044,09
c)	urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00
d)	środki transportu	39 074,06	44 501,09
e)	inne środki trwałe	0,00	0,00
2.	Środki trwałe w budowie		
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie		
III.	Należności długoterminowe	0,00	0,00
1.	Od jednostek powiązanych		
2.	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3.	Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV.	Inwestycje długoterminowe	23 571 279,92	3 919 863,96
1.	Nieruchomości		
2.	Wartości niematerialne i prawne		
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	23 571 279,92	3 919 863,96
a)	w jednostkach powiązanych	23 571 279,92	3 919 863,96
-	udziały lub akcje	3 835 500,00	3 835 500,00
-	inne papiery wartościowe		
-	udzielone pożyczki	19 651 415,96	
-	inne długoterminowe aktywa finansowe	84 363,96	84 363,96
b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
4.	Inne inwestycje długoterminowe		
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	75 547,76	0,00
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	75 547,76	0,00
B.	Aktywa obrotowe	252 580,79	19 176 264,98
I.	Zapasy	0,00	0,00
1.	Materiały		
2.	Półprodukty i produkty w toku		
3.	Produkty gotowe		
4.	Towary		
5.	Zaliczki na dostawy i usługi		
II.	Należności krótkoterminowe	66 675,91	32 759,15
1.	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
-	do 12 miesięcy	0,00	0,00
-	powyżej 12 miesięcy		
b)	inne	0,00	0,00
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
-	do 12 miesięcy		
-	powyżej 12 miesięcy		
b)	inne		
3.	Należności od pozostałych jednostek	66 675,91	32 759,15
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	12 362,60	11 759,15
-	do 12 miesięcy	2 362,60	1 759,15
-	powyżej 12 miesięcy	10 000,00	10 000,00
b)	z tytułu podatków, dotacji, osł. ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	44 235,17	0,00
c)	inne	10 078,14	21 000,00
d)	dochodzone na drodze sądowej		
III.	Inwestycje krótkoterminowe	84 379,90	19 055 117,90
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	84 379,90	19 055 117,90
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	18 882 266,16
-	udziały lub akcje		
-	inne papiery wartościowe		
-	udzielone pożyczki		18 882 266,16
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	84 379,90	172 857,74
-	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	84 379,90	172 857,74
-	inne środki pieniężne		
-	inne aktywa pieniężne		
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	101 524,89	88 381,93
C.	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy		
D.	Udziały (akcje) własne		
Aktywa razem		29 466 116,16	28 433 876,68

PASYWA

1	Wyszczególnienie	Na dzień	
		31-12-2022	31-12-2023
2	3	4	
A.	Kapitał (fundusz) własny	11 648 711,28	10 753 344,69
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	565 000,00	565 000,00
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	4 905 911,94	9 737 125,79
-	nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
-	z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	5 675,22	5 675,22
-	tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
-	na udziały (akcje) własne		
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
VI.	Zysk (strata) netto	6 172 124,12	445 543,68
VII.	Odписы z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	17 817 404,88	17 680 531,99
I.	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
-	długoterminowa		
-	krótkoterminowa		
3.	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
-	długoterminowe		
-	krótkoterminowe		
II.	Zobowiązania długoterminowe	17 339 000,00	0,00
1.	Wobec jednostek powiązanych		
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3.	Wobec pozostałych jednostek	17 339 000,00	0,00
a)	kredyty i pożyczki		
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	17 339 000,00	
c)	inne zobowiązania finansowe		
d)	zobowiązania wekslowe		
e)	inne	0,00	0,00
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	478 404,88	17 680 531,99
1.	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	84 363,96	84 363,96
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
-	do 12 miesięcy		
-	powyżej 12 miesięcy		
b)	inne	84 363,96	84 363,96
2.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
-	do 12 miesięcy		
-	powyżej 12 miesięcy		
b)	inne		
3.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	394 040,92	17 596 168,03
a)	kredyty i pożyczki		
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	74 280,28	17 417 615,03
c)	inne zobowiązania finansowe		
d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	201 041,01	117 902,34
-	do 12 miesięcy	201 041,01	117 902,34
-	powyżej 12 miesięcy		
e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
f)	zobowiązania wekslowe		
g)	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	107 356,07	51 971,66
h)	z tytułu wynagrodzeń	10 363,56	8 679,00
i)	inne	1 000,00	0,00
4.	Fundusze specjalne		
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1.	Ujemna wartość firmy		
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
-	długoterminowe		
-	krótkoterminowe		
Pasywa razem		29 466 116,16	28 433 876,68

Data i podpis

Podpis jest prawidłowy

Podpis: 2024.10.24 13:13 CEST



*KOMBI Sp. z o.o.
Ul. Żeglarska 7
34-326 Zarzecze*

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

KOMBI SP. Z O.O.

Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W 2023 ROKU

Żywiec 26.06.2024

Spis treści

1. Wstęp

- 1.1. **Przedmiot działalności**
- 1.2. **Ogólne warunki działania Spółki**
- 1.3. **Istotne zdarzenia w 2023 roku**

2. Struktura organizacyjna

- 2.1. **Zarząd**
- 2.2. **Miejsce prowadzenia działalności**
- 2.3. **Organizacja Spółki**

3. Ocena finansowa

- 3.1. **Sytuacja finansowa**
- 3.2. **Przewidywany rozwój jednostki i sytuacja finansowa**
- 3.3. **Ryzyka i istotne zagrożenia**
- 3.4. **Pozostałe informacje**

1. Wstęp

KOMBI Sp. z o.o. z siedzibą w Zarzeczcu (34-326) przy ulicy Żeglarskiej 7 działa na rynku polskim od 2003 roku. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, formą prawną działalności jest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Przedmiotem podstawowej działalności Spółki w roku obrotowym 2023 był wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnym lub dzierżawionymi (PKD. 68.20.Z).

Spółka zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym w Bielsku-Białej, Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w Rejestrze Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000151333.

Prezesem Zarządu Spółki od dnia 01.01.2023 do 14.12.2023 była Jolanta Habdas

Prezesem Zarządu Spółki od dnia 15.12.2023 do 31.12.2023 był Adam Habdas

Kapitał zakładowy Spółki na dzień 31.12.2022 r., wynosił – 565.000,00 zł (słownie: pięćset sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych 00/100) i składał się z 1.130 (słownie: jednego tysiąca stu trzydziestu) udziałów po 500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) każdy.

1.1. Przedmiot działania

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD. 68.20.Z).

1.2. Ogólne warunki działania Spółki

Spółka działa na rynku wynajmu nieruchomości. W ostatnich latach nastąpiło poprawienie koniunktury gospodarczej co miało pozytywny wpływ na szeroko rozumiany rynek nieruchomości, przede wszystkim prowadząc do zwiększenia zainteresowania wynajmem powierzchni użytkowych. Wyniki finansowe Spółki od kilku lat oscylują na podobnym poziomie dzięki podpisanym długoterminowym umowom najmu.

1.3. Istotne zdarzenia w 2023 roku

W 2023 roku nie nastąpiły żadne znaczące zdarzenia mające wpływ na sytuację majątkową i finansową Spółki, za wyjątkiem:

- kontynuowania przez Spółkę powiązaną tj. Kombi Invest inwestycji polegającej na budowie mieszkań i apartamentów na nieruchomości położonej w Zarzeczcu
- korekty wartości naliczonych odsetek z tytułu udzielonej pożyczki z dnia 18 września 2021 w kwocie -1.340.910,27 zł.

2. Struktura organizacyjna

2.1. Zarząd

W okresie sprawozdawczym, r., Spółką zarządzał jednoosobowy Zarząd:

od 1.01.2023 do 14.12.2023 - Jolanta Habdas - Prezes Zarządu

od 15.12.2023 do 31.12. 2023 - Adam Habdas - Prezes Zarządu

2.2. Miejsce prowadzenia działalności

Spółka posiada jedno miejsce prowadzenia działalności gospodarczej:

- siedziba Spółki: ul. Żeglarska 7, 34-326 Zarzecze

2.3. Organizacja Spółki

Prezes Zarządu reprezentuje Spółkę na zewnątrz oraz zajmuje się sprawami związanymi z zarządzaniem Spółką. Sprawuje również pieczę nad sprawami organizacyjnymi oraz handlowymi Spółki, a jej wynik finansowy uzależniony jest od sprawnego i umiejętnego wykonywania tych zadań. Spółka od kwietnia 2017 roku zawarła umowy z podmiotami zewnętrznymi na świadczenie usług w zakresie obsługi technicznej, księgowej itp.

3. Ocena finansowa

3.1. Sytuacja finansowa

Spółka zakończyła rok 2023 z przychodami w wysokości 2.931.157,81 zł, kosztami działalności operacyjnej równymi 2.036.341,88 zł oraz zyskiem netto na poziomie 445 543,68.

Kombi sp. z o.o. posiada 99% udziałów w Kombi Invest Sp. z o.o.

Spółka jest w dobrej kondycji finansowej.

<u>Rok:</u>	2022	Przekształcone dane 2022	2023
<u>Aktywa trwałe:</u>	29.213.535,46 zł	27.872.625,19 zł	9.257.615,70 zł
<u>Aktywa obrotowe:</u>	252.580,70	252.580,70	19.176.260,98zł
<u>Zobowiązania i rezerwy:</u>	17.817.404,88 zł	17.817.404,88 zł	17.680.531,99 zł
<u>Aktywa razem:</u>	29.466.116,16 zł	28.125.205,89 zł	28.433,876,68 zł

W 2023 roku spółka osiągnęła przychody:

Z sprzedaży	2.931.157,81
Pozostałe przychody operacyjne	17.665,52
Przychody finansowe	1.237.254,57
oraz poniosła koszty:	
Koszty działalności operacyjnej	2.036.341,88
Pozostałe koszty operacyjne	297,12
Koszty finansowe	1.703.895,22

3.2. Przewidywany rozwój jednostki i sytuacja finansowa

3.2.1. Strategia rozwoju zakłada dążenie do podtrzymania współpracy ze strategicznymi najemcami. W zakresie przychodów nie są przewidywane zasadnicze zmiany, z klientem podpisana jest długoterminowa umowa która kończy się w 2024 jednakże rozpoczęte są rozmowy w zakresie jej przedłużenia na następny 5 letni okres. Dzierżawca jest mocno związany

technicznie i logistycznie z wynajmowaną nieruchomością więc przedłużenie jest praktycznie pewne a do ustalenia są jedynie warunki finansowe umowy.

- 3.2.2. W dniu 28 grudnia 2018 roku Spółka udzieliła pożyczki do spółki Kombi Invest Sp. z o.o. na kwotę 6.300.000,00 zł, a oprocentowanie pożyczki zostało ustalone na wibor + 1 % w skali roku. Na dzień 31.12.2023 zobowiązanie z tytułu kapitału pożyczki wynosiło 1.637.000,00 zł oraz z tytułu odsetek 535.179,62 zł. Do tej pożyczki zawarto porozumienie o zmianie terminu spłaty pożyczki do dnia 31.12.2024.
- 3.2.3. W dniu 18 listopada 2016 roku została podpisana Umowa pożyczki, na podstawie której spółka ma udzielić Kombi Invest sp. z o.o. pożyczkę do kwoty łącznej 2.000.000,00 zł. Na dzień 31.12.2023 zobowiązanie z tytułu kapitału pożyczki wynosiło 2.145.898,38 zł oraz z tytułu odsetek 369.940,30 zł. W 2022 roku zawarto porozumienie o zmianie terminu spłaty pożyczki do dnia 31.12.2024 oraz o zwiększeniu limitu wartości pożyczki do 3.000.000,00 zł.
- 3.2.4. W dniu 14 września 2021 roku została podpisana Umowa pożyczki, na podstawie której spółka udzieliła Kombi Invest sp. z o.o. pożyczkę do kwoty łącznej 12.200.425,00 zł. Na dzień 31.12.2023 należność z tytułu kapitału pożyczki wynosiła 12.200.425,00 zł oraz z tytułu odsetek 1.993.816,86 zł. W 2023 roku dokonano naliczenia odsetek bieżących w wysokości 878.430,61 zł i korekty odsetek za lata ubiegłe w wysokości -1.340.910,27 zł
- 3.2.5. Na dzień 31.12.2023 Spółka posiadała zobowiązania krótkoterminowe w wysokości 17.680.531,99 PLN w tym z tytułu obligacji 17.596.168,03, które zgodnie WEO mają być spłacone do dnia 16 września 2024 roku.
- 3.2.6. Spółka Kombi Invest Sp. z o.o. kontynuowała prace budowlane na nieruchomości, stanowiącej działki gruntu oznaczone numerami ewidencyjnymi 350/28, 350/29, 350/30, 350/31, 350/32, 350/33, 350/34, 350/35, 350/36, 350/37, 350/38, 350/39 z obrębu Zarzecze, AM-4, o łącznym obszarze 4,1236 ha (słownie: cztery hektary dwanaście arów i trzydzieści sześć metrów kwadratowych), położonej w Zarzeczu, gmina Łodygowice, powiat Żywiec, województwo śląskie. W ramach tych prac powstają mieszkania oraz apartamenty w systemie Condo Hotel. Prace budowlane trwają zgodnie z harmonogramem i w ocenie Zarządu mimo formalnego

trwania epidemii koronawirusa oraz wojny na Ukrainie termin zakończenia budowy nie jest zagrożony. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania zawarte zostały umowy przeniesienia własności na 100% mieszkań Etapu I i II. W 2022 roku rozpoczęto prace budowlane III Etapu inwestycji, budynki D i E, na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania zawarto ponad 80% umów deweloperskich na mieszkania z tych budynków. Planowany termin zakończenia tego etapu to 30 lipca 2024 roku.

W 2022 roku rozpoczęto prace budowlane IV Etapu inwestycji, budynki F, G i H, na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania zawarto ponad 40% umów deweloperskich na lokale z tych budynków. Planowany termin zakończenia tego etapu to 31 grudnia 2025 roku.

Dodatkowo Spółka ta w 2021 roku nabyła nieruchomość obejmująca działki 350/32, 350/36, 350/38, 350/9, sąsiadującą z posiadanymi wcześniej, na której w przyszłości będzie można również prowadzić działania deweloperskie. Wartość tej nieruchomości na dzień 31.12.2023 to 4 246.122,28 zł.

W 2023 roku Spółka Kombi Invest nabyła nieruchomość w Tresnej za kwotę 2.266.265,80 zł również z przeznaczeniem na działalność deweloperską

- 3.2.7. Zarząd przewiduje, że wyniki finansowe spółki za rok 2024 będą porównywalne do wyników za rok 2023. W ocenie Zarządu nie występuje ryzyko utraty płynności, Zarząd nie widzi również żadnych innych zagrożeń kontynuacji działalności spółki. Posiadane zobowiązania według przewidywań Zarządu, będą spłacane zgodnie z harmonogramem, środki na ich spłatę pochodzą będą z otrzymanych spłat pożyczek z Kombi Invest oraz z bieżącej działalności spółki.

3.3. Ryzyka i istotne zagrożenia

3.3.1. Czynniki zewnętrzne

Ryzyko związane ze zmianami kursów walutowych

Na wyniki finansowe Spółki mają wpływ wahania kursu euro do złotego. Wysokość przychodów z tytułu umów najmu powierzchni użytkowych uzależniona jest od kursu euro, ponieważ czynsz umowny stanowi równowartość w złotych kwoty wyrażonej w

euro. Zatem umocnienie kursu złotego wobec euro oznacza zmniejszenie zysków Spółki, a osłabienie polskiej waluty wpływa na zwiększenie wyników.

Ryzyko związane z brakiem spłaty udzielonej pożyczki

Spółka udzieliła kilka pożyczek do spółki Kombi Invest Sp. z o.o. Brak ich spłaty zagrozić może czasowym zachwianiem płynności. Zarząd ocenia, że zaistnienie takiego scenariusza jest bardzo mało prawdopodobne, w szczególności, że spółka Kombi Invest z powodzeniem realizuje swój projekt deweloperski.

3.3.2. Czynniki wewnętrzne

Ryzyko związane z sytuacją finansową Spółki

Źródło finansowania działalności KOMBI Sp. z o.o., oprócz środków własnych, stanowią przede wszystkim zobowiązania krótkoterminowe z tytułu emisji papierów wartościowych.

Nie można wykluczyć, że w przypadku nagłego skrócenia terminów płatności oraz żądania spłaty zobowiązań finansowych, Spółka mogłaby zostać zmuszona do poszukiwania innych źródeł finansowania. W ocenie Zarządu, przy założeniu terminowości spłat dokonywanych przez Spółkę takie zagrożenie jest minimalne. Źródłem spłaty zobowiązań Spółki z tytułu obligacji mają być spłaty pożyczek udzielonych spółce zależnej Kombi invest. W przewidywań Zarządu spłata ta nie jest zagrożona mimo występowania dwóch roszczeń wykonawców, na zabezpieczenie których pojawiły się wzmianki w księgach wieczystych nieruchomości Spółki. Wg wiedzy Zarządu, na podstawie opinii prowadzących sprawę kancelarii prawnych roszczenia wykonawców są bezzasadne.

Spółka Kombi sp. z o.o. sporządziła niniejsze sprawozdanie finansowe przy założeniu kontynuacji działalności z istotną niepewnością. Spółka Kombi sp. z o.o. na dzień 31.12.2023 r. posiada zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek pozostałych z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych w kwocie 17 417 615,03 złotych. Zobowiązanie to jest wymagalne we wrześniu 2024 r.

Środki uzyskane z emisji obligacji zostały wydatkowane na udzielenie pożyczki spółce, Kombi Invest sp. z o. o. , zajmującej się działalnością deweloperską. Pożyczka ta jest wymagalna we wrześniu 2024 r.

Spółka przygotowała prognozy przepływów finansowych na 2024 r. wskazujące, że będzie posiadała środki pozwalające na spłatę zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych oraz kontynuację działalności w dającej się przewidzieć przyszłości co

najmniej 12 miesięcy od daty 31.12.2023, natomiast istnieje ryzyko, że zakładane przepływy finansowe oraz wyniki mogą się nie zrealizować ze względu na brak otrzymania środków pieniężnych z udzielonej pożyczki od Kombi Invest Sp. z o.o.

Kombi Invest sp. z o. o. sporządziła sprawozdanie finansowe za rok 2023 r. przy założeniu kontynuacji działalności z istotną niepewnością i opisuje te niepewności co do możliwości kontynuacji działalności spółki oraz spłaty pożyczki otrzymanej od spółki Kombi sp. z o.o. w swoim sprawozdaniu finansowym. Istnieje niepewność, że zakładane przepływy finansowe oraz wyniki spółki Kombi Invest sp. z o.o. mogą się nie zrealizować ze względu na wzrost kosztów ponad prognozowany poziom lub/oraz spadek zakładanych poziomów sprzedaży w stosunku do planowanego.

Te niepewności w działalności Kombi Invest Sp. z o.o. wpływają bezpośrednio na niepewności związane z kontynuacją działalności Kombi Sp. z o.o.

Ryzyko związane z hipotekami ustanowionymi na część majątku

Z uwagi na korzystanie przez Spółkę z zewnętrznych źródeł finansowania w postaci emisji dłużnych papierów wartościowych oraz konieczność zabezpieczenia ewentualnych roszczeń obligatariuszy, Spółka ustanowiła hipoteki na nieruchomościach stanowiących majątek spółki.

3.4 Pozostałe informacje

Zarząd na bieżąco monitoruje ryzyka: zmiany cen, kredytowe, zmiany kursów walutowych i nie przewiduje powstania zagrożeń z nimi związanych. Spółka nie posiada udziałów własnych. Spółka nie posiada instrumentów finansowych po stronie aktywów, oprócz pożyczek udzielonych Spółce powiązanej tj. Kombi Invest, szczegółowo opisanych w sprawozdaniu finansowym w punkcie E Informacji Dodatkowej. Spółka nie przewiduje w 2024 roku żadnych inwestycji. Spółka posiada wymagane pozwolenia na korzystanie ze środowiska. Spółka w 2024 roku nie przewiduje konieczności ponoszenia nakładów na badania i rozwój, nowe produkty opracowywane są w ramach dotychczasowego procesu produkcji. Zarząd proponuje przekazanie zysku netto w wysokości 445.543,68 zł w całości na kapitał zapasowy Spółki.

Pozostałe punkty art 49 ustawy o rachunkowości nie mają dla Spółki zastosowania.

Na sprawozdanie finansowe Spółki składa się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2023 r.
- rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.

-wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sporządzone sprawozdanie zawiera wszystkie elementy i przedstawia w sposób rzetelny wszystkie informacje istotne dla oceny działalności Spółki za 2023 r.

Signature Not Verified

 Dokument podpisany
przez Adam Habdas
Data: 2024.06.27
08:22:26 CEST

Kombi Sp. z o.o.

Sprawozdanie z badania
Niezależnego Biegłego
Rewidenta
Rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2023 r.

Sprawozdanie zawiera 4 strony
Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta
z badania rocznego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2023 r.

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

Dla Zgromadzenia Wspólników Kombi Sp. z o.o.

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Kombi Sp. z o.o. („Spółka”), które składa się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2023 do 31 grudnia 2023 r., oraz dodatkowych informacji i objaśnień („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz umową Spółki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego w sprawie krajowych standardów kontroli jakości oraz Krajowego Standardu Badania 220 (Zmienionego) („KSB”), a także stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach”). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etyki dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA.

W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Objaśnienie – Istotna niepewność dotycząca kontynuacji działalności

Zwracamy uwagę na notę 27 informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego, która wskazuje, że Spółka sporządziła sprawozdanie finansowe przy założeniu kontynuacji działalności z istotną niepewnością. Spółka na dzień 31 grudnia 2023 r. posiada zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek pozostałych z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych w kwocie 17.417.615,03 złotych, które są wymagalne we wrześniu 2024 r. Spółka przygotowała prognozy przepływów finansowych na 2024 r. wskazujące, że będzie posiadała środki pozwalające na spłatę zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych oraz kontynuację działalności w dającej się przewidzieć przyszłości co najmniej 12 miesięcy od daty 31 grudnia 2023 r., natomiast istnieje ryzyko, że zakładane przepływy finansowe oraz wyniki mogą się nie zrealizować ze względu na brak otrzymania środków pieniężnych z tytułu udzielonej pożyczki od jednostki powiązanej. Nasza opinia nie zawiera zastrzeżenia w odniesieniu do tej sprawy.

Odpowiedzialność Zarządu za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółki zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i umową, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji, kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółki jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię.

Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- wyciągamy wnioski na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 r. („Sprawozdanie z działalności”).

Odpowiedzialność Zarządu

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółki jest zobowiązany do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółki spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz, czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności


Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółki:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.


Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Kamil Walczuk.

Działający w imieniu Polskiej Grupy Audytorskiej Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (00-764) ul. Jana III Sobieskiego 104 lok. 44 wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3848, w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.


Dokument podpisany
przez Kamil Walczuk
Data: 2024.06.27
13:19:12 CEST

.....
Kamil Walczuk
Kluczowy biegły rewident
Nr w rejestrze 12616
Członek Zarządu


Dokument
podpisany przez
Maciej Kozysa
Data: 2024.06.27
14:53:03 CEST

.....
Maciej Kozysa
Członek Zarządu

Warszawa, 27 czerwca 2024 roku