

KEMBERTON SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku

SKRÓCONE PÓŁROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Sporządzenie sprawozdania finansowego

Przedstawione sprawozdanie finansowe obejmuje:

- 1) Wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- 2) Bilans sporządzony na dzień 30 czerwca 2026 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 234.273.681,60 złotych;
- 3) Rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2026 r. do 30 czerwca 2026 r. wykazujący zysk netto w kwocie 3.208.661,43 złotych;
- 4) Zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2026 r. do 30 czerwca 2026 r. wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 24.638.661,43 złotych;
- 5) Rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2026 r. do 30 czerwca 2026 r. wykazujący zmniejszenie środków pieniężnych o kwotę 8.744.212,24 złotych.

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, XIII 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 2026 r. do 30 czerwca 2026 r.

Dane porównywalne prezentowane są w następujący sposób:

Dla bilansu na dzień 31 grudnia 2025 roku.

Dla rachunku zysków i strat za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku.

Dla zestawienia zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2025 do 31 grudnia 2025 roku.

Dla rachunku przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku.

W związku z połączeniem spółek w lutym 2026 roku (Kemberton Sp. z o.o. jako spółka przejmująca połączyła się ze spółką Ghelamco Towarowa Sp. z o.o.) dane porównawcze przedstawiają dane łącznie obu podmiotów.

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 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 r. Spółka uzyskała zysk w wysokości 3,2 mln PLN, a bilans Spółki na dzień 30 czerwca 2026 r. wykazuje kapitał własny w wysokości 65,9 mln PLN. Zysk wygenerowany w bieżącym okresie obrotowym jest wynikiem spadku kosztów utrzymania nieruchomości i kosztów odsetkowych.

Spółka na dzień bilansowy finansuje się środkami z emisji obligacji oraz zobowiązaniami od podmiotów powiązanych z grupy kapitałowej, do której należy. Zobowiązania te na dzień 30 czerwca 2026 r. stanowią odpowiednio 119,5 mln PLN i 24,0 mln PLN w ramach zobowiązań długoterminowych oraz 22,3 mln PLN zobowiązań krótkoterminowych, w tym z tytułu pożyczek 22,2 mln PLN, 0,1 mln PLN z tytułu zobowiązań handlowych

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego głównym celem działalności operacyjnej Spółki jest realizacja inwestycji deweloperskiej VIBE II polegającej na budowie budynku biuro-usługowego zlokalizowanego w Warszawie, przy ul. Towarowej o planowanej powierzchni użytkowej ok. 39 tys. m² z terminem realizacji na 2028 rok. Dla planowanej inwestycji Spółka otrzymała pozwolenia na budowę w dniu 24 stycznia 2025 r. (z uprawomocnieniem w marcu 2025 r.)

Dnia 13 lutego 2026 r. połączenie Spółki jako spółki przejmującej ze spółką Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. zostało zarejestrowane w KRS. Jednocześnie w momencie wpisu połączenia w KRS nastąpiło podniesienie kapitału zakładowego do kwoty 55,1 tys. PLN i zapasowego Spółki w kwocie 21,4 mln PLN.

W dacie połączenia się spółek, Kemberton Sp. z o.o. prezentuje dodatnie kapitały własne oraz rozliczone zostały zobowiązania krótkoterminowe inne w kwocie 32,2 mln PLN (opisane w nocie 8.1 w sprawozdaniu rocznym), co w znaczącym stopniu zwiększyło kapitał obrotowy Spółki.

Dodatkowo w ramach połączenia rozliczona została należność od Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. z tytułu udzielonej pożyczki w kwocie 114.352.670,58 PLN wraz należnymi na dzień połączenia odsetkami.

W momencie połączenia znacząco wzrosła również wartość aktywów Spółki o działki będącej wcześniej własnością Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. dedykowane pod realizację inwestycji deweloperskiej VIBE II.

Grupa Ghelamco, w ramach której działa spółka Kemberton, stopniowo ewoluuje w kierunku modelu dewelopera platformowego w odniesieniu do swojej działalności na polskim rynku nieruchomości. W tym modelu Grupa może inicjować i realizować projekt, podczas gdy partner inwestycyjny nabywa w nim udział (nieruchomość) i uczestniczy w jego finansowaniu. W zależności od warunków transakcji Grupa może nadal zarządzać procesem deweloperskim po wejściu partnera. Podejście to pozwala Grupie wykorzystać posiadane kompetencje deweloperskie przy jednoczesnym ograniczeniu kapitału, który musi zaangażować w poszczególne projekty. Sprzedaż The Bridge stanowiła element realizowanego przez Grupę programu redukcji zadłużenia finansowego.

W ramach wdrożenia nowego modelu spółka wstrzymała prace w modelu JV opisywane w poprzednim sprawozdaniu. We wrześniu 2026 spółka rozpoczęła rozmowy z partnerami biznesowymi, którzy mogliby kupić nieruchomość Kembertona i następnie razem z Ghelamco realizować projekt deweloperski.

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 2026 r. poz. 522) ("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 wariantcie 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 wycenia się w księgach według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia (wartość początkowa) z uwzględnieniem skutków przeszacowania (aktualizacji), pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

Wartość początkową inwestycji w nieruchomości powiększają koszty jej ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji i powodującego, że wartość użytkowa inwestycji w nieruchomości po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową.

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*

Zarząd podjął decyzję, że przejmie zasady wyceny stosowane przez spółkę Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. i będzie wyceniał grunty według modelu wartości godziwej. Grunty ujmowane są w wartości godziwej zgodnie z modelem wartości godziwej, który odzwierciedla warunki rynkowe na dzień bilansowy. Pozostałe 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 ujmuje 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 ujmuje 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.

KEMBERTON SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych polskich)

2. 10 Rozliczenia międzyokresowe

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

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):

	30.06.2026	31.12.2025
1 EUR	4,2963	4,2267
1 USD	3,7708	3,6016

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. 1 pkt 1b 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 za rok 2025 po raz pierwszy sporządziła rachunek przepływów pieniężnych oraz zestawienie zmian w kapitale własnym w związku z emisją obligacji i wymogami, które muszą spełniać emitenci obligacji notowanych zgodnie regulaminem Alternatywnego Systemu Obrotu tj. zgodnie z Załącznikiem nr 4 w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst.

Spółka w latach poprzednich nie sporządzała zestawienia zmian w kapitale własnym zgodnie z art. 45 ust. 3 ustawy o rachunkowości.

Spółka w latach poprzednich nie sporządzała rachunku przepływów pieniężnych zgodnie z art. 45 ust. 3 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 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.

4. Komentarz o istotnych okolicznościach i zdarzeniach wpływających na działalność, sytuację finansową i wyniki półroczna

Spółka Kemberton Sp. z o.o. została utworzona celem realizacji projektu inwestycyjnego VIBE II polegającego na budowie budynku biurowo - usługowego zlokalizowanego w Warszawie przy ul. Towarowej 7, który od 2025 r. posiada prawomocne pozwolenie na budowę.

Istotnymi zdarzeniami wpływającymi na kondycję spółki było połączenie Spółki jako spółki przejmującej ze spółką Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. w lutym 2026 roku. W roku 2025 spółka zrobiła emisję obligacji i na dzień 30 czerwca 2026 roku wartość nominalna zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji wyniosła 120.000 tys. PLN. Obecnie spółka dysponowała środkami pieniężnymi w wysokości 485 tys. PLN.

Dodatkowo Grupa, do której należy Spółkę podjęła decyzję o rozpoczęciu nowego modelu działania polegającym na realizacji projektów z partnerami biznesowymi poprzez spółki joint venture. Taki model współpracy pozwala na połączenie kompetencji Grupy, do której należy Spółka jako dewelopera z wsparciem finansowym dostarczonym przez partnera oraz wykorzystanie aktywów Grupy.

KEMBERTON SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**Skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku****Bilans**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych polskich)

AKTYWA	30.06.2026	31.12.2025 <i>Dane zatwierdzone</i>	31.12.2025 <i>Dane przekształcone</i>
A. Aktywa trwałe	4 832 739,22	4 832 739,22	4 832 739,22
I. Wartości niematerialne i prawne	-	-	-
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	-	-	-
1. Środki trwałe	-	-	-
2. Środki trwałe w budowie	-	-	-
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-	-
III. Należności długoterminowe	-	-	-
1. Od jednostek powiązanych	-	-	-
Od pozostałych jednostek, w których jednostka	-	-	-
2. posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
3. Od pozostałych jednostek	-	-	-
IV. Inwestycje długoterminowe	4 832 739,22	164 641 780,99	4 832 739,22
1. Inwestycje w toku	4 832 739,22	164 641 780,99	4 832 739,22
2. Wartości niematerialne i prawne	-	-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
4. Inne inwestycje długoterminowe	-	-	-
	4 832 739,22	4 832 739,22	4 832 739,22
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
B. Aktywa obrotowe	229 440 942,38	229 843 162,73	229 843 162,73
I. Zapasy	213 608 005,98	202 187 281,61	202 187 281,61
1. Materiały	-	-	-
2. Półprodukty i produkty w toku	213 608 005,98	42 378 239,84	202 187 281,61
3. Produkty gotowe	-	-	-
4. Towary	-	-	-
5. Zaliczki na dostawy i usługi	-	-	-
II. Należności krótkoterminowe	9 499 892,11	11 982 081,41	11 982 081,41
1. Należności od jednostek powiązanych	8 227 046,02	8 237 276,89	8 237 276,89
2. Należności od pozostałych jednostek, w których	-	-	-
jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
3. Należności od pozostałych jednostek	1 272 846,09	3 744 804,52	3 744 804,52
III. Inwestycje krótkoterminowe	484 776,44	9 228 988,68	9 228 988,68
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	484 776,44	9 228 988,68	9 228 988,68
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-	-
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 848 267,85	6 444 811,03	6 444 811,03
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	-	-	-
D. Udziały (akcje) własne	-	-	-
AKTYWA RAZEM	234 273 681,60	234 675 901,95	234 675 901,95

KEMBERTON SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku
Bilans

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych polskich)

PASYWA	30.06.2026	31.12.2025 Dane zatwierdzone	31.12.2025 Dane przekształcone
A. Kapitał własny	65 928 652,1	41 289 990,7	41 289 990,7
I. Kapitał podstawowy	55 100,00	55 500,00	55 500,00
II. Kapitał zapasowy, w tym:	106 450 847,96	85 020 947,96	85 020 947,96
III. Kapitał z aktualizacji wyceny, w tym:		-	-
IV. Pozostałe kapitały rezerwowe		-	-
V. (Strata)/Zysk z lat ubiegłych	(43 785 957,31)	(8 540 646,75)	(8 540 646,75)
VI. (Strata) /zysk netto	3 208 661,43	(35 245 810,56)	(35 245 810,56)
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		-	-
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	168 345 029,52	193 385 911,30	193 385 911,30
I. Rezerwy na zobowiązania	-	-	-
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	-
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-	-
3. Pozostałe rezerwy	-	-	-
II. Zobowiązania długoterminowe	143 423 083,91	158 444 736,24	158 444 736,24
1. Wobec jednostek powiązanych	23 964 587,85	39 028 402,90	39 028 402,90
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
3. Wobec pozostałych jednostek	119 458 496,06	119 416 333,34	119 416 333,34
III. Zobowiązania krótkoterminowe	24 921 945,61	34 922 425,06	34 922 425,06
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	22 321 067,88	31 217 209,44	31 217 209,44
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	2 600 877,73	3 705 215,62	3 705 215,62
4. Fundusze specjalne	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	-	18 750,00	18 750,00
1. Ujemna wartość firmy	-	-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	-	18 750,00	18 750,00
PASYWA RAZEM	234 273 681,60	234 675 901,95	234 675 901,95

KEMBERTON SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**Skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku****Rachunek zysków i strat**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych polskich)

Rachunek zysków i strat - wersja porównawcza	01.01.2026-30.06.2026	01.01.2025-30.06.2025
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	327 415,81	8 504 751,74
- <i>od jednostek powiązanych</i>	<i>31 356,85</i>	<i>239 478,72</i>
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	327 415,81	8 504 751,74
II. Zmiana stanu produktów	-	-
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	-
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
B. Koszty działalności operacyjnej	(997 138,97)	(8 621 588,01)
I. Amortyzacja	-	-
II. Zużycie materiałów i energii	(16 426,64)	(1 118 792,77)
III. Usługi obce	(558 142,00)	(4 676 575,17)
IV. Podatki i opłaty, w tym:	(324 922,25)	(614 523,26)
- <i>podatek akcyzowy</i>	-	-
V. Wynagrodzenia	-	-
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	-	-
- <i>emerytalne</i>	-	-
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	(97 648,08)	(2 211 696,81)
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
C. Zysk (strata) ze sprzedaży	(669 723,16)	(116 836,27)
D. Pozostałe przychody operacyjne	11 766 995,01	15 452 103,52
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II. Dotacje	-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	11 595 842,43	15 209 470,16
IV. Inne przychody operacyjne	171 152,58	242 633,36
E. Pozostałe koszty operacyjne	(549 864,88)	(2,98)
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III. Inne koszty operacyjne	(549 864,88)	(2,98)
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	10 547 406,97	15 335 264,27
G. Przychody finansowe	-	1 209 690,68
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
a) od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
- <i>w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</i>	-	-
b) od pozostałych jednostek, w tym:	-	-
- <i>w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</i>	-	-
II. Odsetki, w tym:	-	-
- <i>od jednostek powiązanych</i>	-	-
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
- <i>w jednostkach powiązanych</i>	-	-
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-
V. Inne	-	1 209 690,68
H. Koszty finansowe	(7 338 745,54)	(15 517 168,73)
I. Odsetki, w tym:	(6 108 794,43)	(12 319 427,28)
- <i>dla jednostek powiązanych</i>	(1 136 849,45)	(7 204 130,65)
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
- <i>w jednostkach powiązanych</i>	-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-
IV. Inne	(1 229 951,11)	(3 197 741,45)
I. Zysk brutto	3 208 661,43	1 027 786,22
J. Podatek dochodowy	-	-
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
L. Zysk netto	3 208 661,43	1 027 786,22

KEMBERTON SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku
Zestawienie zmian w kapitale własnym

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 31.12.2025
I.a. Kapitał własny na początek okresu	41 289 990,65	(7 718 402,63)
I.a. Kapitał własny na początek okresu po korektach	41 289 990,65	(7 718 402,63)
1. Kapitał podstawowy na początek okresu	55 500,00	55 500,00
1.1. Zmiany kapitału podstawowego		
1.2. Kapitał podstawowy na koniec okresu	55 100,00	55 500,00
2. Kapitał zapasowy na początek okresu	85 020 947,96	104 184 015,92
2.1. Zmiany kapitału zapasowego		
2.2. Kapitał zapasowy na koniec okresu	106 450 847,96	85 020 947,96
3. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-
3.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	-	-
3.2. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-
4. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	-	-
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	-	-
4.2. Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	-	-
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	(8 540 646,75)	(7 723 402,63)
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	-	-
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	(8 540 646,75)	(7 723 402,63)
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	(8 540 646,75)	(7 723 402,63)
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	(43 785 957,31)	(8 540 646,75)
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	(43 785 957,31)	(8 540 646,75)
6. Wynik netto	3 208 661,43	(35 245 810,56)
II. Kapitał własny na koniec okresu	65 928 652,08	41 289 990,65
III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku	65 928 652,08	41 289 990,65

KEMBERTON SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku

Rachunek przepływów pieniężnych

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

Rachunek przepływów pieniężnych - metoda pośrednia		01.01.2026- 30.06.2026	01.01.2025- 30.06.2025
A.	Przeplwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(3 309 889,98)	(7 901 149,76)
I.	Zysk netto	3 208 661,43	795 780,22
II.	Korekty razem:	(6 518 551,41)	(8 696 929,98)
1.	Amortyzacja	-	-
2.	(Zysk)/Strata z tytułu różnic kursowych	828 841,11	(1 412 732,81)
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	6 095 480,75	13 096 154,46
4.	Zysk z działalności inwestycyjnej	-	-
5.	Zmiana stanu rezerw	-	-
6.	Zmiana stanu zapasów	(11 420 724,37)	(10 346 217,91)
7.	Zmiana stanu należności	2 482 189,30	495 231,08
	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem		
8.	pożyczek i kredytów	(5 082 131,38)	13 308 828,28
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	577 793,18	(610 601,97)
10.	Inne korekty	-	(23 227 591,11)
III.	Przeplwy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(3 309 889,98)	(7 901 149,76)
B.	Przeplwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-	-
I.	Wpływy	-	-
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	-	-
4.	Inne wpływy inwestycyjne	-	-
II.	Wydatki	-	-
1.	Nabycie wartości	-	-
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	-	-
4.	Inne wydatki inwestycyjne	-	-
III.	Przeplwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-	-
C.	Przeplwy środków pieniężnych z działalności finansowej	(5 434 322,26)	9 116 351,57
I.	Wpływy	6 318 445,26	14 456 596,62
	Wpływy netto z wydania udziałów/(emisji akcji) i innych		
1.	instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2.	Kredyty i pożyczki	6 318 445,26	14 456 596,62
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
4.	Inne wpływy finansowe	-	-
II.	Wydatki	(11 752 767,52)	(5 340 245,05)
1.	Nabycie udziałów/(akcji) własnych	-	-
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysk	-	-
4.	Splaty kredytów i pożyczek	(4 620 000,00)	(238 102,89)
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-
8.	Odsetki	(6 731 151,04)	(5 102 142,16)
9.	Inne wydatki finansowe	(401 616,48)	-
III.	Przeplwy pieniężne netto z działalności finansowej	(5 434 322,26)	9 116 351,57
D.	Przeplwy pieniężne netto razem	(8 744 212,24)	1 215 201,81

E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(8 744 212,24)	1 215 201,81
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F.	Środki pieniężne na początek okresu	9 228 988,68	1 656 723,23
G.	Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	<u>484 776,44</u>	<u>2 871 925,04</u>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

Jarosław Jukiel
Członek Zarządu
Osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 30.09.2026 r.