

Załącznik nr 4 - ustalenie wartości majątku Spółki Dzielonej.

W związku z planowanym podziałem Spółki Dzielonej poprzez wydzielenie konieczne jest ustalenie wartości majątku Spółki Dzielonej na określony dzień w miesiącu poprzedzającym złożenie wniosku o ogłoszenie planu podziału Spółki Dzielonej (udostępnienie planu podziału na stronie internetowej Spółki Dzielonej).

Po przeanalizowaniu aspektów związanych z przedmiotem i celem wyceny, a także po dokonaniu przeglądu najczęściej stosowanych metod wyceny oraz mając na względzie założenie ciągłości prowadzenia działalności gospodarczej, do oszacowania wartości majątku Spółki Dzielonej na dzień 31.01.2025 r. wybrano metodę skorygowanych aktywów netto. Decyzja ta wynika z faktu, że głównymi czynnikami kształtującymi wartość Spółki Dzielonej są posiadane przez nią nieruchomości oraz zobowiązania. Spółka Dzielona osiąga przychody niemal wyłącznie poprzez wykorzystywanie posiadanych nieruchomości, a zdolność generowania takowych tradycyjnie uwzględniana jest w wycenie samych nieruchomości.

Spółka Dzielona składa się z dwóch wydzielonych zorganizowanych części przedsiębiorstwa. Jedną z nich obejmuje majątek, który zostanie wydzielony do Spółki Przejmującej, druga zaś jest majątkiem pozostającym w Spółce Dzielonej. Zastosowanie oraz wynik zastosowania wybranej metody wyceny został ujęty w poniższych dwóch tabelach.

Wycena zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki Dzielonej, podlegająca wydzieleniu do Spółki Przejmującej.

Rodzaj składnika	Opis składnika	Wartość księgowa składnika (w z złotych na 31.01.2025 roku)	Wartość rynkowa składnika (w z złotych na 31.01.2025 roku)
Aktywa – majątek trwały	Działki ewid. nr 354/2 oraz 354/10, obręb 0016, o łącznej powierzchni 0,0924 ha, WA1P/00053883/6, WA1P/00053885/0 ul. Wierzbowej 4, Sękocin Las (gmina Raszyn, powiat prószkowski, województwo Mazowieckie)	190.329,15	544 000
Aktywa – majątek trwały	Budynek mieszkalny zamieszkania zbiorowego, położony przy ul. Wierzbowej 4 w miejscowości Sękocin Las (gmina Raszyn, powiat	1.709.827,99	3 438 000

	prószkowski, województwo Mazowieckie)		
Aktywa – majątek obrotowy	Należność od Villare sp. z o.o. z tyt. najmu nieruchomości w Sękocinie Las ul. Wierzbowa 3, zawarta ugoda w formie aktu notarialnego rep. A nr 1766/2022	59.850,00	59.850,00
Aktywa – majątek obrotowy	Środki pieniężne na rachunku bankowym	52.077,67	52.077,67
Aktywa – majątek obrotowy	Środki pieniężne w kasie	11.652,06	11.652,06
Aktywa razem		2.023.736,87	4.105.579,73
Pasywa – zobowiązania długoterminowe	Pożyczka pieniężna z dnia 11.01.2019 od Sławomira Sojki	150.000,00	150.000,00
Pasywa – zobowiązania długoterminowe	Pożyczka pieniężna z dnia 23.04.2019 od Sławomira Sojki	150.000,00	150.000,00
Pasywa – zobowiązania długoterminowe	Pożyczka pieniężna z dnia 14.07.2022 od Sławomira Sojki	798.591,14	798.591,14
Pasywa – zobowiązania długoterminowe	Pożyczka pieniężna z dnia 11.01.2019 od Adama Sojka	150.000,00	150.000,00
Pasywa – zobowiązania długoterminowe	Pożyczka pieniężna z dnia 26.04.2019 od Adama Sojki	150.000,00	150.000,00
Pasywa – zobowiązania długoterminowe	Pożyczka pieniężna z dnia 20.12.2019 od Adama Sojki	795.223,73	795.223,73
Pasywa – zobowiązania krótkoterminowe	Kaucja do umowy najmu Villare sp. z o.o.	25.000,00	25.000,00
Pasywa – zobowiązania krótkoterminowe pozostałe	Przedsiębiorstwo Usługowe HETMAN Sp. z o.o.	574,56	574,56
	Transport Samochodowy Wiesław Socik	4.319,96	4.319,96
	Respect Energy Fuels sp. z o.o.	14.973,16	14.973,16
	Ubezpieczenie majątkowe nieruchomości – Sękocin Las	1.759,00	1.759,00

Łącznie pasywa		2.240.441,55	2.240.441,55
-----------------------	--	---------------------	---------------------

Wycena zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki Dzielonej, niepodlegająca wydzieleniu do Spółki Przejmującej.

Rodzaj składnika	Opis składnika	Wartość księgową składnika (w z złotych)	Wartość rynkowa składnika (w złotych)
Aktywa – majątek trwały	Podolszyn Nowy, gm. Raszyn, ul. Długa 25, dz. ewid. nr 82, obręb 0011, o powierzchni 3559 m2. KW Nr WA1P/00074733/3	774 401 zł	1 746 000 zł
Aktywa – majątek trwały	Budynek o funkcji handlowo – usługowej w Podolszynie Nowym, gm. Raszyn, ul. Długa 25.	438.900,14	579 000 zł
Aktywa – majątek obrotowy	Należności 1. Kancelaria Księgowo-Finansowa TAX sp. z o.o. 2. ADSW GROUP sp. z o.o. 3. URB Dariusz Sojka 4. A.D.S. DEWELOPER sp. z o.o. 5. MDR GROUP sp. z o.o. 6. P.H.U. „SOJBUD” Sławomir Sojka	 799,50 68.880,00 98.276,40 27.456,77 6.925,93 216.217,85	 799,50 68.880,00 98.276,40 27.456,77 6.925,93 216.217,85
Aktywa – majątek obrotowy	Środki pieniężne na rachunku bankowym	3.430,83	3.430,83
Aktywa – majątek obrotowy	Środki pieniężne w kasie	7.400,00	7.400,00
Aktywa razem		1.642.688,42	2.754.387,28
Pasywa – zobowiązania długoterminowe	brak	0	0
Pasywa – zobowiązania krótkoterminowe	1. P.H.U. „SOJBUD” Sławomir Sojka 2. ADSW PELLET sp. z o.o. 3. EKO-HETMAN sp. z o.o.	41.864,94 48.875,60 697,68	41.864,94 48.875,60 697,68

	4. OCHRONA JUWENTUS SP. Z O.O.	75,49	75,49
	5. PGE DYSTRYBUCJA S.A.	460,70	460,70
	6. ubezpieczenie majątkowe nieruchomości Podolszyn Nowy	1866,00	1866,00
łącznie pasywa		93.840,41	93.840,41

Wartość księgowa majątku Spółki Dzielonej wynosi: $2.023.736,87 + 1.642.688,42 - 2.240.441,55 - 93.840,41 = 1.332.143,33$ zł.

Wartość rynkowa majątku Spółki Dzielonej wynosi: $4.105.579,73 + 2.754.387,28 - 2.240.441,55 - 93.840,41 = 4.525.685,05$ zł.

Niniejszy załącznik został sporządzony i podpisany przez zarządy Spółek Uczestniczących w Podziale.

Sławomir Sojka – prezes zarządu Keys Home sp. z o.o. i członek zarządu A.D.S. Deweloper sp. z o.o.

Adam Sojka – członek zarządu Keys Home sp. z o.o. i członek zarządu A.D.S. Deweloper sp. z o.o.

Dariusz Sojka – członek zarządu Keys Home sp. z o.o.