

## SPRAWOZDANIE

### ZARZĄDÓW SPÓŁEK UCZESTNICZĄCYCH W PODZIALE

#### UZASADNIAJĄCE PODZIAŁ, JEGO PODSTAWY PRAWNE I EKONOMICZNE ORAZ STOSUNEK WYMIANY UDZIAŁÓW I KRYTERIA ICH PODZIAŁU

Sporządzone przez:

1/ zarząd **KMS Kicka Miniewski spółki z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą we Wrocławiu (KRS: 0001258669) - jako „Spółka Dzielona”

oraz

2/ zarząd **LP Development spółki z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą we Wrocławiu (KRS: 0001274088) – jako „Spółka Przejmująca”,

na podstawie art. 536 § 1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych, w związku z planem podziału Spółki Dzielonej przez wydzielenie, uzgodnionym pomiędzy Spółką Dzieloną a Spółką Przejmującą („Plan Podziału”).

#### **I. Podstawy prawne podziału**

Podział Spółki Dzielonej zostanie dokonany w trybie wydzielenia, przewidzianym w art. 529 § 1 pkt 4 i § 2 k.s.h., tj. poprzez przeniesienie części majątku Spółki Dzielonej, stanowiącej zorganizowaną część jej przedsiębiorstwa („ZCP”), na istniejącą Spółkę Przejmującą, w zamian za udziały Spółki Przejmującej, które w drodze podwyższenia jej kapitału zakładowego obejmą wspólnicy Spółki Dzielonej. Plan Podziału został sporządzony i uzgodniony pomiędzy Spółkami na podstawie art. 533 § 1 k.s.h., a jego treść odpowiada wymogom art. 534 § 2 k.s.h. Kapitał zakładowy Spółki Przejmującej zostanie podwyższony na podstawie art. 258 § 1 k.s.h. o kwotę 20.000 zł poprzez objęcie 200 nowych udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy, przy czym Krzysztof Marek Kicka obejmie 100 udziałów, a Sławomir Paweł Miniewski 100 udziałów, proporcjonalnie do ich udziałów w kapitale zakładowym Spółki Dzielonej. Pokryciem objętych udziałów będzie wkład niepieniężny w postaci majątku przechodzącego na Spółkę Przejmującą o wartości 2.946.168,83 zł, a nadwyżka wartości tego majątku ponad kwotę podwyższenia kapitału zakładowego tj. kwota 2.926.168,83 zł zostanie przekazana na kapitał zapasowy Spółki Przejmującej.

#### **II. Przedmiot wydzielenia – zorganizowana część przedsiębiorstwa**

ZCP obejmuje całokształt majątku, praw i obowiązków związanych z prowadzoną przez Spółkę Dzieloną działalnością deweloperską (inwestycje budowlane) w zakresie inwestycji realizowanej na nieruchomości położonej w Lutyni, gmina Miękinia, powiat średzki. W szczególności na Spółkę Przejmującą przejdą: prawo własności nieruchomości składającej się z działek gruntu nr 470/17–470/41 o łącznym obszarze 0,8731 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WR1S/00011570/3; prawa i obowiązki wynikające z decyzji Starosty z dnia 18.03.2025 r. o zezwoleniu na wyłączenie gruntu z produkcji rolnej oraz z decyzji Burmistrza Miękinia nr 71/2025 z dnia 26.08.2025 r. zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości; prawa i obowiązki wynikające z umów i zamówień związanych z realizacją inwestycji (w tym umów dotyczących kierownika budowy, majstra budowy, prac projektowych, badań archeologicznych, obsługi geotechnicznej i geodezyjnej, przyłączy mediowych, robót budowlanych i ogrodzeniowych, licencji na instalację GWC, dostaw prefabrykatów, najmu toalet budowlanych, współpracy sprzedażowej w ramach wyłącznego przedstawicielstwa oraz umowy leasingu); rachunek

bankowy w ING Bank Śląski S.A. wraz ze zgromadzonymi na nim środkami; należności, zobowiązania i koszty związane z realizacją inwestycji, wymienione szczegółowo w załączniku nr 3 do Planu Podziału.

W ocenie zarządów wyodrębniany majątek stanowi zorganizowaną część przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 k.s.h., albowiem stanowi on funkcjonalnie wyodrębniony, samodzielny i kompleksowy zespół składników materialnych i niematerialnych, którego przeznaczeniem jest prowadzenie odrębnej, samodzielnie funkcjonującej działalności gospodarczej w zakresie inwestycji deweloperskiej w Lutyni. ZCP obejmuje w zasadniczym zakresie wszystko, co jest niezbędne do samodzielnego prowadzenia tej działalności: nieruchomości gruntową wraz z decyzjami administracyjnymi warunkującymi inwestycję, komplet umów z podwykonawcami i dostawcami, umowy na obsługę specjalistyczną (projektową, geodezyjną, geotechniczną), środki finansowe na rachunku bankowym przeznaczone na realizację inwestycji, a także związane z inwestycją należności i zobowiązania.

### **III. Podstawy ekonomiczne podziału**

Podział ma charakter czysto reorganizacyjny i służy rozdzieleniu dwóch różnych zakresów działalności Spółki Dzielonej poprzez wyodrębnienie działalności deweloperskiej do Spółki Przejmującej, a pozostawienie w Spółce Dzielonej działalności produkcyjno-usługowej związanej z produkcją i montażem balustrad, okuć, schodów, oraz optymalizacji struktury kapitałowo-organizacyjnej grupy obejmującej obydwie spółki.

Zarządy obu Spółek wskazują, że wydzielenie działalności deweloperskiej związanej z inwestycją w Lutyni do Spółki Przejmującej pozwoli na wyodrębnienie i przejrzyste ewidencjonowanie ryzyka ekonomicznego związanego z realizacją tej konkretnej inwestycji budowlanej, w szczególności ryzyka przekroczenia kosztów realizacji, opóźnień oraz roszczeń kontraktowych podwykonawców, od pozostałej działalności prowadzonej przez Spółkę Dzieloną.

Oddzielenie działalności deweloperskiej ułatwi także finansowanie inwestycji, w tym ewentualne zaciąganie zobowiązań i uzyskiwanie kapitału inwestycyjnego bez obciążania majątku pozostałego w Spółce Dzielonej, jak też wywiązywanie się z obowiązków nakładanych przepisami na deweloperów a także uprości zarządzanie projektami i sprawozdawczość finansową.

Wspólnicy obu Spółek są osobami tożsamymi (Krzysztof Marek Kicka i Sławomir Paweł Miniewski), w związku z czym podział nie spowoduje zmian w strukturze właścicielskiej – wspólnicy Spółki Dzielonej otrzymają udziały w Spółce Przejmującej proporcjonalnie do swoich dotychczasowych udziałów, co gwarantuje zachowanie identycznej proporcji udziałów (50%:50%) w obu Spółkach i neutralność ekonomiczną operacji dla ich majątku.

### **IV. Stosunek wymiany udziałów i kryteria ich podziału**

Za przenoszony na Spółkę Przejmującą majątek (ZCP) wspólnicy Spółki Dzielonej otrzymają łącznie 200 nowych udziałów Spółki Przejmującej o wartości nominalnej 100 zł każdy, objętych w ramach podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej o łącznej kwocie 20.000 zł. Udziały zostaną objęte wyłącznie przez wspólników Spółki Dzielonej, tj. Krzysztofa Marka Kickę (100 udziałów) oraz Sławomira Pawła Miniewskiego (100 udziałów), proporcjonalnie do ich udziałów w kapitale zakładowym Spółki Dzielonej, tj. po 50% każdorazowo.

W rezultacie po podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki Przejmującej do kwoty 26.000 zł Krzysztof Marek Kicka będzie posiadał 130 udziałów (50%), a Sławomir Paweł Miniewski 130 udziałów (50%), co odpowiada proporcji ich udziałów w Spółce Dzielonej oraz dotychczasowej proporcji ich udziałów w Spółce Przejmującej (po 30 udziałów każdy przed podwyższeniem).

W związku z odstąpieniem, na podstawie art. 538<sup>1</sup> § 1 k.s.h., od badania Planu Podziału przez biegłego, zarządy opierają wycenę majątku objętego wydzieleniem na wartości bilansowej składników majątku (aktywów i pasywów) Spółki Dzielonej na dzień 30 września 2026 r., sporządzonej w załącznikach do Planu Podziału. Stosunek wymiany udziałów został tak skonstruowany, aby był on neutralny dla wspólników Spółki Dzielonej: każdemu z nich przypadają udziały w Spółce Przejmującej w dokładnie takiej samej proporcji, w jakiej uczestniczą oni w kapitale zakładowym Spółki Dzielonej, co zapewnia, że ich wkład w majątek Spółki Dzielonej przed podziałem będzie odpowiadał ich wkładowi w majątek obu spółek po podziale (łącznie). Kryterium podziału udziałów jest zatem kryterium proporcjonalności udziałów w kapitale zakładowym Spółki Dzielonej, przy czym nadwyżka wartości majątku (ZCP) ponad kwotę podwyższenia kapitału zakładowego (20.000 zł) zostanie przekazana na kapitał zapasowy Spółki Przejmującej.

#### V. Skutek podziału i dzień wydzielenia

Dzień wydzielenia nastąpi z chwilą wpisu do rejestru podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej (art. 530 § 2 k.s.h.). Z tym dniem na Spółkę Przejmującą przejdą składniki majątku wymienione w § 8 ust. 1 Planu Podziału (art. 531 § 1 i 2 k.s.h.), a nowoutworzone udziały będą uprawniać do udziału w zysku Spółki Przejmującej od dnia wydzielenia. Spółka Dzielona nie zostanie rozwiązana i będzie kontynuować działalność w zakresie nieobjętym wydzieleniem. Podział zostanie dokonany na podstawie uchwał zgromadzeń wspólników obu Spółek podjętych większością trzech czwartych głosów, wyrażających zgodę na Plan Podziału oraz na podwyższenie kapitału zakładowego Spółki Przejmującej i zmianę jej umowy spółki, wraz ze zgodą wszystkich wspólników na odstąpienie od wymogu badania Planu Podziału przez biegłego.

Wrocław, 30.10.2026

Zarząd Spółki Dzielonej:

Krzysztof Marek Kicka  
członek zarządu

Członek Zarządu

Krzysztof Kicka

Sławomir Paweł Miniewski  
członek zarządu

Członek Zarządu

Sławomir Miniewski

Zarząd Spółki Przejmującej:

Krzysztof Marek Kicka  
członek zarządu

Członek Zarządu

Krzysztof Kicka

Sławomir Paweł Miniewski  
członek zarządu

Członek Zarządu

Sławomir Miniewski

