

Soltex Holding 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dawniej: Soltex Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa)

Sprawozdanie z działalności jednostki dominującej za 2023 rok

Spółka Soltex Holding 1 Sp. z o.o. [„Spółka”] powstała w wyniku przekształcenia na podstawie art. 551 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych. Stosowna uchwała została podjęta w drodze Aktu Notarialnego przed Notariuszem Magdaleną Klaudią Kubiszewską w dniu 30.08.2022 roku. Przekształcenie zostało dokonane w drodze sukcesji uniwersalnej i zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 05.10.2022 roku. Spółce nadano numer statystyczny REGON 302409600, numer identyfikacji podatkowej NIP 7851797829 oraz numer w Rejestrze Przedsiębiorców 0000992254.

Głównym przedmiotem działalności jest działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych.

Spółka jest jednostką dominującą dla poniższych podmiotów:

WYKAZ SPÓŁEK OBJĘTYCH SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Lp.	Nazwa oraz siedziba spółki	Przedmiot działalności	% posiadanych udziałów w kapitale	% głosów w organie stanowiącym spółki	Rodzaj powiązania oraz metoda konsolidacji
1	Everest Nieruchomości sp. z o.o. , Poznań, ul Kopanina 28/32	6820Z	75	75	zależna/pełna
2	Soltex Finanse Sp. z o.o. , Poznań, ul Kopanina 28/32	6492Z	100	100	zależna/pełna
3	Soltex Nieruchomości sp. z o.o. , Poznań ul Kopanina 28/32	6810Z	99,98	99,98	zależna/pełna
4	Soltex Holding sp. Z o.o., Poznań ul Kopanina 28/32	7010Z	0	0	zależna/pełna
5	Soltex CUW Sp. z o.o. , Poznań ul Kopanina 28/32	6920Z	100	100	zależna/pełna
6	Soltex Capital Sp. z o.o. , Poznań ul Kopanina 28/32	7022Z	100	100	zależna/pełna
7	Holiday Park Invest Sp. z o.o. , Poznań ul Kopanina 28/32	6810Z	100	100	zależna/pełna
8	Bilbox Sp z o.o. , Poznań ul Kopanina 28/32	7022Z	100	100	zależna/pełna
9	Everest Development 2 sp.z o.o. , Poznań ul Kopanina 34	4110Z	0	0	zależna/pełna
10	Holiday Park & Resort Gastronomia Sp.k. , Poznań ul Kopanina 28/32	5610A	0	0	zależna/pełna
11	Everest Development sp. z o.o. , Poznań ul Kopanina 28/32	7010Z	0	0	zależna/pełna
12	Everest Development 3 sp.z o.o. Poznań ul Kopanina 34	4120Z	0	0	zależna/pełna
13	Everest Development 4 sp.z o.o. Poznań ul Kopanina 34	4120Z	0	0	zależna/pełna
14	Holiday Park & Resort Sp. z o.o. Sp.k.Śrem, ul Chopina 1J	5520Z	85	85	zależna/pełna
15	Holiday Park & Resort Sp. z o.o. , Poznań ul Kopanina 28/32	7022Z	0	0	zależna/pełna
16	Soltex Sp. z o.o.sp.j.	6820Z	0	0	zależna/pełna

I. Sytuacja biznesowa i finansowa Grupy

Działalność Grupy Soltex można podzielić na cztery podgrupy tj.:

- Grupa Everest Development – prowadząca działalność deweloperską oraz świadcząca usługi generalnego wykonawstwa,
- Grupa Holiday – prowadząca działalność w sektorze usług turystycznych,
- Grupa Soltex Nieruchomości prowadząca działalność związaną z wynajmem i zarządzaniem nieruchomościami,
- Centrum Usług Wspólnych (w tym wszystkie usługi wspierające).

W ramach zaprezentowanego podziału, do Grupy Everest Development należą spółki: ED GW, ED2, ED4, ED3 które prowadzą działalność w szeroko rozumianej branży deweloperskiej. Źródłem przychodów w wyszczególnionej podgrupie jest przede wszystkim sprzedaż mieszkań, najem mieszkań oraz świadczenie usług Generalnego Wykonawstwa.

Do Grupy Holiday zaliczana jest spółka HPR spk, która prowadzi głównie działalność w branży turystycznej. HPR spk to sieć luksusowych domków i apartamentów nad Bałtykiem oraz w Karkonoszach. HPR spk wspomagana jest przez dwie dodatkowe spółki: HPR Gastronomia spk oraz HPI, które wspierają HPR spk w zakresie usług gastronomicznych na obiektach prowadzonych przez HPR spk oraz w zakresie sprzedaży pakietów firmowych na obiektach HPR spk.

Spółki Soltex Nieruchomości, Soltex sp.j i Everest Nieruchomości zajmują się z kolei wynajmem i zarządzaniem nieruchomościami.

W Grupie Soltex funkcjonuje także Centrum Usług Wspólnych, czyli Soltex CUW, która świadczy usługi z zakresu obsługi księgowo-administracyjnej, HR, IT, finansowania i płatności, wsparcia sprzedaży, obsługa prawna oraz usługi komercjalizacji (dalej: „usługi wsparcia”) na rzecz spółek z Grupy Soltex. Koncentracja wyżej wymienionych działań w spółce Soltex CUW pozwala na optymalizację kosztów oraz uproszczenie i standaryzowanie operacji.

Dodatkowo w Grupie Soltex funkcjonują spółki, które prowadzą działalność holdingową lub zajmują się udzielaniem i pozyskiwaniem finansowania, do tej grupy należy zaliczyć Soltex Finance, Soltex Capital, Soltex Holding, Soltex Holding 1, HPR.

Segmentacja działalności Grupy umożliwia osiągnięcie pozytywnych efektów ekonomicznych wynikających z ekonomii skali oraz specjalizacji usług wykonywanych przez poszczególne spółki z grupy kapitałowej.

W bieżącym okresie sprawozdawczym oraz w roku poprzedzającym w podmiotach powiązanych, dla których jest sporządzone skonsolidowane sprawozdanie finansowanie nie były dokonywane żadne

działania restrukturyzacyjne polegające na przeniesieniu istotnych ekonomicznie funkcji, aktywów lub ryzyk, mających wpływ na którykolwiek z podmiotów powiązanych.

W ramach strategii biznesowej Grupy Soltex, Grupa Soltex realizuje szereg działań ukierunkowanych na intensywny rozwój Grupy Soltex, m.in. działalność deweloperska, działalność turystyczna w wybudowanych ośrodkach czasowych czy nieruchomości inwestycyjne. Ten rozwój Grupy Soltex uzależniony jest od środków umożliwiających realizację założonych celów. W związku z tym, że w Grupie Soltex działa wiele podmiotów, z których każdy ma inne zapotrzebowanie na finansowanie, a pozyskanie finansowania z instytucji bankowych jest w pewnym stopniu ograniczone dla tych podmiotów, które go najbardziej potrzebują, Grupa Soltex pozyskuje od wielu lat środki finansowe z wyemitowanych obligacji, które to następnie są dystrybuowane wewnątrz Grupy Soltex. Co więcej, środki pozyskiwane są w drodze zaciągnięcia pożyczek od innych podmiotów niepowiązanych.

W ramach tejże strategii biznesowej, kilka kluczowych podmiotów z Grupy Soltex pełni w stosunku do pozostałych podmiotów powiązanych realizujących poszczególne projekty branżowe, centrum finansowania ich działalności. Dodatkowo poszczególne podmioty z Grupy Soltex w uzupełniającym zakresie wspierają się w ramach finansowania wewnątrzgrupowego.

II. Wielkość i rodzaj kapitału Jednostki Dominującej

STRUKTURA WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY

Lp.	Udziałowiec/Wspólnik	Wartość udziałów/wkładów	% kapitału podstawowego
1.	Piotr Śledź	1 005 000,00	100,00
Razem		1 005 000,00	100,00

KAPITAŁ PODSTAWOWY WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY

Wyszczególnienie	31.12.2023	31.12.2022
1. Liczba udziałów	20 100,00	20 000,00
2. Wartość nominalna 1 udziału	50,00	50,00
3. Kapitał podstawowy	1 005 000,00	1 000 000,00

III. Kierownictwo Jednostki Dominującej

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem funkcje reprezentacji pełnił:

Piotr Śledź - Prezes Zarządu

Arleta Michalak – Członek Zarządu

Andrzej Dworzak – Członek Zarządu

IV. Stan i kierunki zmian w zakresie wyposażenia Grupy w składniki majątku trwałego

Na dzień 31.12.2023 roku Grupa posiadała rzeczowe aktywa trwałe w wysokości 31 255 067,38 zł

V. Możliwości płatnicze Grupy

Na dzień 31.12.2023 r. Grupa posiadała zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek, kredytów i leasingu.

PODZIAŁ ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH WEDŁUG KATEGORII INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Wyszczególnienie	Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	Zobowiązania finansowe będące instrumentami zabezpieczającymi (rachunkowość zabezpieczeń)	Pozostałe zobowiązania finansowe	Razem
1. Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00	354 831 093,54	354 831 093,54
1.1. wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	11 070,93	11 070,93
- kredyty i pożyczki	0,00	0,00	11 070,93	11 070,93
1.3. wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00	354 820 022,61	354 820 022,61
- kredyty i pożyczki	0,00	0,00	185 940 521,68	185 940 521,68
- zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	129 228 550,00	129 228 550,00
- inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	39 650 950,93	39 650 950,93
2. Zobowiązania krótkoterminowe	0,00	0,00	112 975 053,16	112 975 053,16
2.3. wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00	112 975 053,16	112 975 053,16
- kredyty i pożyczki	0,00	0,00	49 028 114,11	49 028 114,11
- zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	53 109 203,44	53 109 203,44
- inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	10 837 735,61	10 837 735,61
- zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Zobowiązania finansowe ogółem	0,00	0,00	467 806 146,70	467 806 146,70

Zarządzanie ryzykiem finansowym zostało opisane w nocie 13 informacji dodatkowych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

VI. Sytuacja kadrowa

Przeciętne zatrudnienie w 2023 r. wyniosło 102 pracowników (w 2022 110 pracowników).

VII. Przewidywane kierunki rozwoju Spółki w 2024 roku

W 2024 roku Grupa będzie kontynuować działalność biznesową zgodnie z modelem opisanym w pkt I Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości.

VIII. Wpływ konfliktu w Ukrainie na wyniki Grupy Soltex

W dniu 24.02.2022 r. rozpoczął się konflikt zbrojny wywołany inwazją rosyjskich wojsk na Ukrainę, który na skutek międzynarodowych sankcji nałożonych na Rosję oraz reakcji w samej Rosji spowodował poważne perturbacje gospodarcze i najprawdopodobniej będzie je powodował nadal.

Pośredni efekt konfliktu w Ukrainie widoczny jest w rosnącej inflacji oraz wyższych kosztach energii i budowy, dotyczących również Grupy Soltex, jednakże jest to tylko efekt pośredni nie mający istotnego wpływu na działalność Grupy Soltex, w tym Soltex spk.

IX. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, powstałe po dniu bilansowym

1. W dniu 27.07.2024r. oraz 08.08.2024r. wspólnicy Jednostki dominującej podjęli uchwały w przedmiocie podwyższenia kapitału Spółki, poprzez emisje 389.000 nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł. Emisja skierowana jest do dotychczasowego Wspólnika Piotra Śledzia, który pokrył ją wkładem pieniężnym o łącznej wartości 19.450.000,00.
2. Wspólnicy spółek Soltex Finanse sp. z o.o. i Soltex Holding 1 sp. z o.o. w dniu 1 grudnia 2023 r. podjęli uchwałę w przedmiocie połączenia. Połączenie nastąpiło w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu Spółek Handlowych poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej tj. Soltex Finanse sp. z o.o. na Spółkę Przejmującą tj. Soltex Holding 1 sp. z o.o. Zgodnie z art. 514 § 1 oraz 516 § 6 Kodeksu Spółek Handlowych połączenie zostało dokonane w trybie uproszczonym, bez podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej. W wyniku połączenia Spółki Przejmowanej i Spółki Przejmującej, Spółka Przejmująca stała się właścicielem wszelkich składników majątkowych, które dotychczas były własnością Spółki Przejmowanej. W konsekwencji spółka Soltex Finanse sp. z o.o. w dniu 3 stycznia 2024 r. utraciła swój byt prawny i zakończyła prowadzoną działalność.
3. Do dnia podpisania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa wyemitowała nową emisję obligacji na łączną wartość 8 mln zł, nowa emisja została przeznaczona na pożyczkę udzieloną podmiotowi z Grupy. Jednocześnie Grupa wykupiła obligacje na łączną wartość 41 mln zł. Środki na wykup obligacji Grupa pozyskała ze spłat pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym, emisji obligacji serii Mount 4 oraz bieżącej działalności.

4. Zgodnie z komunikatem prasowym Prokuratury Okręgowej w Jeleniej Górze z dnia 17.09.2024 prowadzone jest postępowanie przygotowawcze w sprawie celowego przerwania wałów w Jeleniej Górze – Cieplicach. Na gruncie obowiązujących przepisów celem takiego postępowania jest przede wszystkim ustalenie, czy w ogóle doszło do popełnienia czynu zabronionego. Na dzień dzisiejszy nie zostało to przez nikogo prawnie stwierdzone. Jednocześnie w związku z takim charakterem postępowania ani Spółka, ani żadna z osób z nią związanych nie ma statusu strony czy też uczestnika takiego postępowania. Nie ma dostępu do akt ani formalnej możliwości składania wniosków czy dokonywania innych czynności procesowych. Pomimo tego jednak Spółka we współpracy z reprezentującą ją kancelarią prawną przez cały czas podejmuje aktywne działania zmierzające do przedstawienia organom ścigania swojego stanowiska i materiału dowodowego, który w przekonaniu Spółki powinien prowadzić do umorzenia prowadzonego postępowania. W pierwszej kolejności Spółka opracowała i opublikowała oraz przekazała bezpośrednio prokuraturze swoje obszernie Oświadczenie. Następnie, w odpowiedzi na zapytanie prokuratura prowadzącego postępowanie Spółka przesłała notatkę Państwowej Straży Pożarnej oraz dalsze uzupełniające informacje dotyczące liczby osób ewakuowanych z ośrodka HPR Cieplice. Następnie Spółka opracowała szczegółowe „kalendarium” wydarzeń, które wraz z bogatym materiałem zdjęciowym i filmowym zostało również przekazane prokuratorowi. Pełnomocnik Spółki jest w bieżącym kontakcie z prokuratorem. Według wiedzy pozyskanej bezpośrednio od prokuratora powołani biegli pracują już nad opinią, a czas jej sporządzenia to około 6 miesięcy. Jak dotąd zeznania składali członkowie personelu ośrodka i według wiedzy Spółki żadna część tych zeznań nie potwierdza, aby doszło do popełnienia czynu zabronionego.

Piotr Śledź Prezes Zarządu
jednostki dominującej

Arleta Michalak Członek Zarządu
jednostki dominującej

Andrzej Dworczak Członek Zarządu
jednostki dominującej