

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJASNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**  
**HORNIGOLD REIT SPÓŁKA AKCYJNA**

**Firma:** HORNIGOLD REIT

**Forma prawna:** SPÓŁKA AKCYJNA

**Kraj siedziby:** POLSKA

**Siedziba:** KATOWICE

**Adres:** ul. BERNARDA KRAWCZYKA 2/6, 40-423 KATOWICE

**Tel./ fax:** 534 067 014

**Internet:** [www.hornigoldreit.pl](http://www.hornigoldreit.pl)

**E-mail:** [hornigold@hornigold.pl](mailto:hornigold@hornigold.pl)

**KRS:** 0000363689

**REGON:** 142416650

**NIP:** 527-26-29-714

Czas trwania Spółki Hornigold Reit S.A. nie jest oznaczony. Kapitał zakładowy Spółki, na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, wynosi **16.866.561,70 PLN** i dzieli się na **168.665.617 akcji** serii **A, B, C, D, E, F I G**.

Sprawozdanie nie zawiera danych łącznych ponieważ w skład jednostki nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne.

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności.

**NA DZIEŃ 31.12.2022**

**ZA ROK OBROTOWY TRWAJĄCY OD DNIA 01.01.2022 DO DNIA 31.12.2022**

Dodatkowe informacje i wyjaśnienia sporządzono zgodnie z zakresem informacji określonym w ustawie o rachunkowości.

Pominięto wymienione w ustawie o rachunkowości informacje, które nie dotyczą spółki.

Dodatkowe informacje i wyjaśnienia zostały zaprezentowane w formie not według informacji określonej poniżej.

Spis tabel dodatkowych informacji i objaśnień:

Nota 1 Zmiana wartości początkowej i umorzenia środków trwałych

Nota 2 Zmiana wartości początkowej i umorzenia wartości niematerialnych i prawnych

Nota 3 Zmiana wartości inwestycji długoterminowych

Nota 4 Odpisy aktualizujące wartość długoterminowych aktywów finansowych

Nota 5 Struktura własności kapitału podstawowego - stan na koniec roku obrotowego

Nota 6 Zmiany stanów kapitałów zapasowego i rezerwowego

Nota 7 Propozycja pokrycia straty za rok obrotowy

Nota 8 Rezerwy na koszty i zobowiązania

Nota 9 Odroczony podatek dochodowy

Nota 10 Należności – dane o odpisach aktualizujących należności

Nota 11 Zobowiązania według okresów wymagalności

Nota 12 Czynne rozliczenia międzyokresowe

Nota 13 Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT

Nota 14 Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto

Nota 15 Struktura środków pieniężnych

Nota 16 Wynagrodzenie firmy audytorskiej, wypłacone lub należne za rok obrotowy

Nota 17 Przychody i koszty z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszone na kapitał własny

Nota 18 Spółki, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% udziałów w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki

Nota 19 Kwota zobowiązań zabezpieczanych na majątku jednostki oraz zobowiązań warunkowych

Nota 20 Wycena nieruchomości inwestycyjnej



### Nota 3 Zmiana wartości inwestycji długoterminowych

Wyszczególnienie	Stan na pocz roku obrotowe  (wartość brutto)	Zwiększenie		Zmniejszenie		Stan na koniec roku obrotu (wart brutto)	Wartość odpisów aktualizuj inwestycje długoterminowe				Wartość netto inwestycji długoterminowych	
		zakup	inne	sprzeda ż	inne		na pocz roku obrotoweg o	+	-	koniec roku obrot o	na pocz roku obrotu	koniec roku obrotow
Udziały Hornigold Apartamenty	6.010.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.010.000,00	0,00	6.005.000,00	0,00	6.005.000,00	6.010.000,00	5.000,00
Akcje Netsu SA	105.000	0,00	0,00	0,00	0,00	105.000	0,00	0,00	0,00	0,00	105.000	105.000
Udziały Kuznica Centrum	9.800.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.800.000,00	0,00	7724415,00	0,00	7724415,00	9800.000,00	2.075.585,00
Inwestycje w nieruchomości	0,00		860.500,00		0,00	860.500,00				0,00	0,00	860.500,00
	15.915.000,00		860.500,00			16.775.500,00		13729415,00		13729415,00	15915000,00	3.046085,00

Odpisano wartość inwestycji długoterminowych w stosunku do roku 2021.

### Nota 4 Odpisy aktualizujące wartość długoterminowych aktywów finansowych

Opis – udziałów i akcji

Odpis nastąpił w formie korekty roku 2021 – na kwotę 13.729.415,00

### Nota 5 Struktura własności kapitału podstawowego - stan na koniec roku obrotowego

Nazwisko (nazwa) udziałowca	Liczba posiadanych przez udziałowca udziałów	Udział w głosach na WZ	Udział procentowy udziałów w kapitale zakładowym spółki w %
	2	3	4
Berg Holding S.A.	99 466 061	58,97%	59,00 %
Andrzej Zieliński	19 144 532	11,35 %	11,35 %

January Ciszewski	11200000	6,64%	6,64%
pozostali	38 855 044	23,04%	23,04 %
<b>Razem</b>	<b>168 665 617</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

#### Nota 6 Zmiany stanów kapitałów zapasowego i rezerwowego

Wyszczególnienie	Rodzaj kapitału (funduszu)		Razem (2 + 3)
	zapasowy	rezerwowo	
	2	3	4
I Stan na początek roku obrotowego	33.145.920,71	0,0	33.145.920,71
2. Zwiększenie w ciągu roku obrotowego, w tym:	0,0	0,0	0,0
3. Zmniejszenie w ciągu roku obrotowego, w tym:	0,0	0,0	0,0
4. Stan na koniec roku obrotowego	33.145.920,71	0,0	33.145.920,71

#### Nota 7 Propozycja pokrycia straty za rok obrotowy

Wyszczególnienie	Kwota
I. Nierozliczony wynik z lat ubiegłych (w tym skutki korekty błędów lub poniesienia straty na sprzedaży bądź umorzeniu udziałów/akcji własnych) (+/-)	17.572.774,05
2. Strata netto za rok obrotowy	1 418.999,52
3. Razem strata do pokrycia	18 991.764,57
4. Proponowane źródła pokrycia straty	18 991.764,57
- kapitał zapasowy	0,0
- dopłaty wspólników	0,0
- inne - niepodzielony zysk z lat ubiegłych	0,00
5. Niepokryta strata	18.991.764,57

Propozycja pokrycia straty:

Pokrycie straty z zysków lat przyszłych.

Nota 8 Rezerwy na koszty i zobowiązania

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia			Stan na koniec roku obrotowego (2 + 3-6)
			wykorzystanie (rozliczone z zobowiązaniami)	rozwiązanie (uznanie rezerwy za zbfdn4)	razem (4 + 5)	
	2	3	4	5	6	7
I. Rezerwy długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Rezerwy krótkoterminowe	58.329,78	6000,0	0,00	49.329,78	49329,78	15000,00
<b>Razem</b>	58.329,78	6000,00	0,00	49.329,78	49329,78	15000,00

Nota 9 Odroczonego podatku dochodowy

Nazwa	Stan BO	Zmiana		Stan na koniec roku
		+	-	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	416.587,26		416.587,26 Korekta kapitałów roku 2021	0,00

Nota 10 Należności – dane o odpisach aktualizujących należności

Nazwa	Stan na BO	Odpis aktualizujący	Stan na BZ
Należności wobec jednostek pozostałych - inne	1.091.749,09	1.091.749,09	0,00

Należności wobec jednostek pozostałych z tyt dostaw i usług	131.839,84	131.839,84	0,00
Pożyczka krótkoterminowa	142.185,06	142.185,06	0,00

#### Nota 11

##### Zobowiązania długoterminowe

Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych

6.135.494,52 zł

Termin wykupu akcji 28-02-2023

L.p.	Obligatariusz	%	Liczba przydzielonych akcji	Kwota zaangażowania
1	Błachowicz Elżbieta	7,5%	100	100000
	Łomacka Izabela	7,5%	100	100000
	Podbielski Jarosław	7,5%	100	100000
	Ulatowski Leszek	7,5%	100	100000
	Miroslaw Marek	7,5%	80	80000
	Babuška Marian	7,5%	200	200000
	Wojtaszewski Mariusz	7,5%	200	200000
	Malkiewicz Marzena	7,5%	170	170000
	Malkiewicz Tadeusz	7,5%	250	250000
	Czajkowski Władysław	7,5%	3000	3000000
	Małkewicz Wojciech	7,5%	80	80000
	Blok Zbigniew	7,5%	150	150000
	IRT Polska	7,5%	80	80000

#### Nota 12 Czynne rozliczenia międzyokresowe

BO – 18.893,00

BZ – 0,00

#### Nota 13 Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT

0,00

#### Nota 14 Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto

Przychody ze sprzedaży	268.571,38
Przychody finansowe	0,00
Pozostałe przychody operacyjne	1.484,59
Przychody statystyczne	0,00

<u>Razem z kont księgowych</u>		<u>270.055,97</u>
Niezrealizowane różnice kursowe	-	0,00
Razem zmniejszenia		0,00
<b>Razem przychody do opodatkowania</b>		<b>268.571,38</b>
Koszty z działalności		480.832,35
Koszty finansowe		537.778,28
Pozostałe koszty operacyjne		456.694,83
<u>Razem z kont księgowych</u>		<u>1.475.305,46</u>
Odsetki budżetowe	-	0,00
Nierealizowane różnice kursowe	-	0,00
Amortyzacja nieopodatkowana	-	0,00
NKUP z działalności podstawowej	-	1.080.917,11
Upomnienia budżetowe	-	0,00
Niezapłacone faktury	-	0,00
Inne ZUS	-	0,00
Odpisy aktualizujące należności	-	0,00
Odsetki finansowe (nie zapłacone)	-	0,00
Rezerwa na świadczenia emerytalne	-	0,00
<u>Razem zmniejszenia</u>		<u>1.080.917,11</u>
Inne zwiększenia		0,00
Rezerwy na należności były w NKUP	+	0,00
<u>Razem zwiększenia</u>		<u>0,00</u>
<b>Razem koszty uzyskania przychodu</b>		<b>394.388,35</b>
Dochód do opodatkowania		<b>-125.816,97</b>

Nota 15 Struktura środków pieniężnych oraz wyjaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

2022

2021



- środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 615,00	1 285,07
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 615,00	1 285,07
- inne środki pieniężne	0,00	0,00
- inne aktywa pieniężne		

Bilansowa zmiana należności	-1.730.720,86
Korekta błędu	1.091.749,09
Zmiana przepływów	-638.971,77
Bilansowa zmiana zapasów	1.090.000,00
Przeklasyfikowanie do nieruchomości	860.500,00
Zmiana w przepływach pieniężnych	229.500,00
Bilansowa zmiana zobowiązań handlowych	206.421,96
Przeklasyfikowanie kredytów	234.868,11
Zmiana przepływów pieniężnych	441.290,07

Nota 16 Wynagrodzenie firmy audytorskiej, wypłacone lub należne za rok obrotowy

Wyszczególnienie	Wynagrodzenie ogółem	W tym	
		wypłacone	należne
	2	3	4
Badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym	15.000,00	0,00	15.000,00
Im1e usługi atestacyjne	0,00	0,00	0,00
Usługi doradztwa podatkowego	0,00	0,00	0,00
Pozostałe usługi	0,00	0,00	0,00

Nota 17 Przychody i koszty z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszone na kapitał własny

Odpisanie aktywa na podatek odroczone	416.587,26
Odpis Kuźnica	7.724.415,00

Odpis Apartamenty	6.005.000,00
Odsetki obligacje na 31.12.2021	997.774,52
Odpisanie pożyczek	142.185,06
Odpis Należności	1.223.588,93

Nota 18 Spółki, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% udziałów w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki

Hornigold Apartamenty Katowice Sp. z o.o.

Nota 19 Kwota zobowiązań zabezpieczanych na majątku jednostki oraz zobowiązań warunkowych

- Nie wystąpiły

Nota 20

Wycena nieruchomości inwestycyjnej

Spółka dokonała wyceny nieruchomości inwestycyjnej Chorzów ul. Dąbrowskiego 48

Dla lokalu prowadzone są księgi wieczyste nr KA1C/00042273/4,

KA1C/00042274/1.

Powierzchnia użytkowa: 201,99 m<sup>2</sup>, lokalizacja w budynku: poddasze.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności do lokalu mieszkalnego.

Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości oszacowana na dzień 30 lipca 2024 roku wynosi: 860 500 zł Słownie: osiemset sześćdziesiąt tysięcy pięćset złotych

W celu oszacowania wartości przedmiotowego prawa zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Kontynuowanie działalności

Spółka funkcjonowała w okresie 12-stu miesięcy od dnia bilansowego, prowadząc jednakże bardzo ograniczoną działalność co związane było z procesami organizacyjnymi i restrukturyzacyjnymi w szeroko rozumianych podmiotach powiązanych.

Przewidywany rozwój Spółki

*Zarząd Spółki, analizując zmieniającą się sytuację gospodarczą i rynkową, podjął decyzję o całkowitej zmianie kierunku działalności. Do końca 2024 roku Spółka planuje wyjście z sektora nieruchomości oraz zakończenie działalności związanej z wynajmem krótkoterminowym o charakterze hotelowym. W ramach nowej strategii, Spółka skupi się na dynamicznie rozwijających się branżach, takich jak elektroenergetyka oraz sztuczna inteligencja (AI).*

*W związku z tym planowane jest stopniowe wycofanie się z aktywności na rynku nieruchomości, w tym sprzedaż posiadanych nieruchomości oraz zakończenie działalności w obszarze wynajmu i sprzedaży lokali w ofercie condo. Środki pozyskane z tych transakcji zostaną przeznaczone na inwestycje w nowe obszary, takie jak technologie elektroenergetyczne oraz AI, co umożliwi Spółce wejście w te przyszłościowe branże.*

*Aby zrealizować nową strategię, Spółka planuje także podniesienie kapitału zakładowego oraz przejęcie wybranych spółek z sektora elektroenergetyki i sztucznej inteligencji, co pozwoli na szybkie zbudowanie pozycji na rynku. Te działania są kluczowe dla przyszłego rozwoju i dywersyfikacji źródeł przychodów, a także zwiększenia konkurencyjności na globalnym rynku technologicznym.*

*Równocześnie, Spółka planuje zakończyć wszystkie inwestycje związane z sektorem nieruchomości, w tym projekt Kuźnica Centrum Sp. z o.o., który zostanie spisany. Zmiany te pozwolą na pełne skupienie się na nowych, bardziej dochodowych i innowacyjnych sektorach, które odpowiadają na rosnące zapotrzebowanie na zaawansowane technologie oraz energię odnawialną.*

*W ramach działań marketingowych i wizerunkowych, Spółka zamierza budować silną markę w nowych sektorach, współpracując z renomowanymi partnerami technologicznymi oraz prowadząc szeroko zakrojone kampanie promocyjne. Zmiana kierunku działalności umożliwi Spółce zwiększenie jej atrakcyjności w oczach inwestorów oraz klientów, zarówno w kraju, jak i na rynkach zagranicznych.*

Pozostałe ujawnienia wymagane załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości nie dotyczą spółki.