

JEDNOSTKOWY

# RAPORT KWARTALNY

ZA OKRES 01.10.2023 - 31.12.2023

Katowice, 14 lutego 2024 roku



## Spis treści

1. Podstawowe informacje o Emitencie .....	3
2. Informacje o zasadach przyjętych do sporządzenia raportu .....	5
3. Kwartalne, skrócone, jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za IV kwartał 2023 roku .....	10
3.1 Rachunek zysków i strat.....	10
3.2 Bilans – aktywa.....	12
3.3 Bilans – pasywa.....	14
3.4 Rachunek przepływów pieniężnych.....	15
3.5 Zestawienie zmian w kapitale własnym.....	17
<b>Podsumowanie</b> .....	19
4. Komentarz Emitenta na temat zdarzeń istotnie wpływających na jego działalność.....	19
5. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania publikowanych prognoz.....	19
6. Opis stanu realizacji działań i inwestycji Emitenta.....	19
7. Inicjatywy na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie.....	19
8. Opis organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta.....	19
9. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta.....	20

## 1. Podstawowe informacje o Emitencie

### 1.1 Dane Spółki

Firma: **Hornigold Reit**  
Forma prawna: **spółka akcyjna**  
Kraj siedziby: **Polska**  
Siedziba: **Katowice**  
Adres: **ul. Bernarda Krawczyka 2/6**  
**40-423 Katowice**

Tel./Fax: **+ 48 534 067 014**  
Internet: **www.hornigold.pl**  
E-mail: **hornigold@hornigold.pl**  
KRS: **0000363689**  
REGON: **142416650**  
NIP: **5272629714**

### 1.2 Zarząd

**Kamil Kita** – Prezes Zarządu

Prezes Zarządu Hornigold Reit S.A., współzałożyciel i członek zarządu spółki Berg Holding S.A. (poprzednio Śląskie Kamienice S.A.). Rocznik 1976. Budowlaniec. Posiada wieloletnie doświadczenie handlowe, które zdobywał w firmach z branży budowlanej, medialnej, szkoleniowej. W latach 2010 – 2015 Prezes Zarządu dwóch spółek giełdowych Lauren Peso Polska S.A. i Your Image S.A., wprowadzonych przez niego i notowanych na rynku NewConnect. Specjalista w zakresie finansowania zewnętrznego i negocjacji biznesowych. Pasje budowlane i osobiste związane z regionem wykorzystuje na co dzień w dynamicznym rozwoju spółki Berg Holding S.A., Farmy Fotowoltaiki S.A. oraz NETSU S.A.

### 1.3 Rada Nadzorcza

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu, w skład Rady Nadzorczej wchodzi następujące osoby:

1. **Ofka Piechniczek** – Członek Rady Nadzorczej
2. **Teresa Zielińska** – Członek Rady Nadzorczej
3. **Sebastian Lechkun** – Członek Rady Nadzorczej
4. **Sebastian Larysz** – Członek Rady Nadzorczej

# PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE

## 1.4 Akcjonariat

Na dzień sporządzenia raportu, tj. na dzień 14 lutego 2024 roku, struktura akcjonariatu Emitenta przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w głosach na WZ
Berg Holding S.A.	107 666 041	63,83 %	107 666 041	63,83 %
Andrzej Zieliński	19 144 532	11,35 %	19 144 532	11,35 %
Pozostali	41 855 044	24,82 %	41 855 044	24,82 %
<b>Razem</b>	<b>168 665 617</b>	<b>100 %</b>	<b>168 665 617</b>	<b>100 %</b>

## 1.5 Opis podstawowej działalności

Głównym przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej Emitenta jest świadczenie usług krótkoterminowego wynajmu, usług związanych z branżą hotelarską oraz zarządzanie nieruchomościami, w których prowadzona jest ta działalność.

Hornigold Reit S.A. jest spółką notowaną na rynku New Connect, która prowadzi działalność opartą na krótkoterminowym wynajmie i sprzedaży luksusowych apartamentów, stanowiących atrakcyjną alternatywę dla usług hotelarskich. Spółka oferuje krótkoterminowy wynajem apartamentów, gdzie klimat starych odrestaurowanych kamienic łączy się z komfortem i nowoczesnym designem wewnątrz.

Spółka oferuje również potencjalnym inwestorom zakup apartamentów w ramach trzech różnych profili klienta, tj. LUX, FAMILY&BUSINESS i TRAVEL, gwarantując kontynuację obsługi wynajmu oraz stały procent zysków lub udział procentowy w zyskach wszystkich apartamentów danej grupy. Spółka oferuje potencjalnym inwestorom produkty typu REIT oraz „condo hotel”, jak również realizuje projekty obejmujące zarządzanie apartamentami już funkcjonującymi, w miejsce dotychczasowych i potencjalnych inwestorów.

# Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu

---

## 2. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości.

### Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Skrócone sprawozdania finansowe tj. jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta sporządzone zostały w zgodzie z praktyką stosowaną przez jednostki działające w Polsce w oparciu o zasady rachunkowości wynikające z przepisów ustawy z dnia 29 września 1994r. O rachunkowości (Dz. U. z 2018 r. poz. 395 z późn. zm) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

---

### Przychody i koszty

Przychody i koszty są rozpoznawane według zasady memoriałowej, tj. w okresach, których dotyczą, niezależnie od daty otrzymania lub dokonania płatności. Jednostka dominująca prowadzi ewidencję kosztów w układzie rodzajowym oraz sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym. Jednostka dominująca sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

---

### Przychody i zyski

Za przychody i zyski Spółka uznaje uprawdopodobnione powstanie w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych, o wiarygodnie określonej wartości, w formie zwiększenia wartości aktywów, albo zmniejszenia wartości zobowiązań, które doprowadzą do wzrostu kapitału własnego lub zmniejszenia jego niedoboru w inny sposób niż wniesienie wkładów przez udziałowców lub właścicieli.

---

### Koszty i straty

Przez koszty i straty jednostka rozumie uprawdopodobnione zmniejszenia w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych o wiarygodnie określonej wartości, w formie zmniejszenia wartości aktywów, albo zwiększenia wartości zobowiązań i rezerw, które doprowadzą do zmniejszenia kapitału własnego lub zwiększenia jego niedoboru w inny sposób niż wycofanie środków przez udziałowców lub właścicieli.

---

## Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne wycenia się w cenie nabycia pomniejszonych o dotychczasowe odpisy umorzeniowe i odpisy aktualizujące. Odpisy amortyzacyjne od składników wartości niematerialnych i prawnych dokonywane są przy zastosowaniu metody liniowej przez okres odpowiadający szacunkowemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności. Stawki amortyzacyjne dla typowych pozycji wartości niematerialnych i prawnych wnoszą:

- oprogramowanie komputerów 50%
- licencje 20%
- prawa majątkowe 50%

Okres lub stawkę amortyzacji składnika wartości niematerialnych i prawnych ustala się na dzień przyjęcia go do użytkowania.

## Środki trwałe

Wartość początkową środków trwałych ujmuje się w księgach według cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości. Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych obejmuje ogół ich kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia do dnia przyjęcia do zużywania, 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 stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia 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.

### Stawki amortyzacyjne są następujące:

Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	7%-14%
Komputery	30%
Środki transportu	20%
Pozostałe środki trwałe	20%
Inwestycje w obcych środkach trwałych (nieruchomości)	10%
Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenia	20%

# Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu

---

## **Należności, roszczenia i zobowiązania, inne niż zaklasyfikowane jako aktywa i zobowiązania finansowe.**

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.

---

## **Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych**

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe przechowywane do terminu zapadalności wyceniane są według wartości nominalnej. Wykazywana w sprawozdaniu z przepływu środków pieniężnych pozycja środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych składa się ze środków na rachunkach bankowych oraz lokat bankowych o terminie zapadalności nie dłuższym niż 3 miesiące, które zostały potraktowane jako działalność lokacyjna.

---

## **Rozliczenia międzyokresowe**

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeśli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Bierne rozliczenie międzyokresowe to otrzymane, niezafakturowane usługi.

---

## **Rezerwy na zobowiązania**

Rezerwy ujmowane są wówczas gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny i zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty zobowiązania. W pozycji rezerwy na zobowiązania Spółka pokazuje również bierne rozliczeniach międzyokresowe kosztów w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających bieżący okres sprawozdawczy, wynikający z obowiązku wykonania, związanych z bieżącą działalnością przyszłych świadczeń na rzecz na rzecz pracowników, w tym świadczeń emerytalnych, a także przyszłych świadczeń wobec nieznanymi osobami, których kwotę można oszacować w sposób wiarygodny mimo, że data powstania zobowiązania nie jest jeszcze znana, w tym z tytułu napraw gwarancyjnych i rękojmi za sprzedane produkty długotrwałego użytku.

---

## **Koszty finansowania zewnętrznego**

Koszty finansowania zewnętrznego dotyczące budowy, przystosowania, montażu lub ulepszenia środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych, przez okres budowy, przystosowania, montażu lub ulepszenia są ujmowane w wartościach tych aktywów, jeżeli zobowiązania te zostały zaciągnięte w tym celu. Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są w rachunku zysków i strat.

---

## **Podatek dochodowy**

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat obejmuje część bieżącą i część odroczoną. Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego jest naliczane zgodnie z przepisami podatkowymi. Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonego stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i na początek okresu sprawozdawczego. Rezerwę i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem własnym, odnosi się na kapitał własny. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do obliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności. Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego wymaganej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, tj. różnic, które powodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości. Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego. Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie są kompensowane dla potrzeb prezentacji w sprawozdaniu finansowym. W przypadku poniesienia straty podatkowej, Spółka nie nalicza aktywów z tytułu podatku odroczonego do czasu wystąpienia możliwości rozliczenia tych kwot.

---

## **Różnice kursowe**

Różnice kursowe wynikające z wyceny na dzień bilansowy aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych, powstałe w związku z zapłatą należności i zobowiązań w walutach obcych, jak również przy sprzedaży walut zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych.

---



## **Opis przyjętych zasad rachunkowości w zakresie inwestycji**

Inwestycje obejmują aktywa nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu tych aktywów, uzyskania z nich przychodów w formie odsetek, dywidend (udziałów w zyskach) lub innych pożytków, a w szczególności aktywa finansowe oraz te nieruchomości i wartości niematerialne i prawne, które nie są użytkowane przez jednostkę, lecz zostały nabyte w celu osiągnięcia tych korzyści. Inwestycje długoterminowe wycenia się wg ceny nabycia. Inwestycje krótkoterminowe wycenia się wg ceny rynkowej albo ceny nabycia.

---

## **Informacja o ewentualnych zmianach stosowania zasad (polityki) rachunkowości**

W okresie Sprawozdawczym Spółka nie dokonała żadnych istotnych zmian zasad rachunkowości w stosunku do bieżącego roku obrotowego. Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego przyjęte zostały odpowiednie do działalności jednostki zasady rachunkowości, które były stosowane w sposób ciągły.

# Kwartalne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

## 3. Kwartalne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za IV kwartał 2023 roku

### 3.1 Rachunek Zysków i Strat

Rachunek zysków i strat Wariant porównawczy	01.10.2023	01.10.2022	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>17 242,07</b>	<b>0,00</b>	<b>264 264,28</b>
od jednostek powiązanych	0,00	-8 096,00	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	0,00	17 242,07	0,00	264 264,28
II. Zmiana stanu produktów	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>4 296,24</b>	<b>128 313,77</b>	<b>11 262,76</b>	<b>480 832,35</b>
I. Amortyzacja	0,00	2 491,47	0,00	7 474,41
II. Zużycie materiałów i energii	0,00	1 313,00	0,00	210 724,56
III. Usługi obce	4 296,24	108 031,03	9 226,76	219 107,05
IV. Podatki i opłaty, w tym:	0,00	9 413,17	2 036,00	35 936,92
- Podatek akcyzowy	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	0,00	0,00	0,00	0,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	0,00	0,00	0,00	0,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	0,00	6 834,88	0,00	7 589,41
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>-4 296,24</b>	<b>-110 841,48</b>	<b>-11 262,76</b>	<b>-216 568,07</b>
<b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>0,00</b>	<b>1 484,15</b>	<b>0,00</b>	<b>1 484,59</b>
I. Zysk z tytułu rozchodów niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	0,00	1 484,15	0,00	1 484,15

# Kwartalne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

Rachunek zysków i strat Wariant porównawczy	01.10.2023	01.10.2022	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
<b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>0,00</b>	<b>264 325,01</b>	<b>0,00</b>	<b>318 225,00</b>
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	0,00	264 325,01	0,00	318 225,00
<b>F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>-4 296,24</b>	<b>-373 682,34</b>	<b>-11 262,76</b>	<b>-533 308,48</b>
<b>G. Przychody finansowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>H. Koszty finansowe</b>	<b>0,00</b>	<b>2 699,35</b>	<b>0,00</b>	<b>165 028,28</b>
I. Odsetki, w tym:	0,00	2 699,35	0,00	165 028,28
od jednostek powiązanych	0,00	-77 646,22	0,00	0,00
II. Strata z tytułu rozchodów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>I. Zysk (strata) brutto (I±J)</b>	<b>-4 296,24</b>	<b>-376 381,69</b>	<b>-11 262,76</b>	<b>-698 336,76</b>
<b>J. Podatek dochodowy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>L. Zysk (strata) netto</b>	<b>-4 296,24</b>	<b>-376 381,69</b>	<b>-11 262,76</b>	<b>-698 336,76</b>

# Kwartalne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

## 3.2 Jednostkowy Bilans Emitenta – aktywa

AKTYWA	Stan na dzień	Stan na dzień
	31.12.2023	31.12.2022
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>16 406 136,00</b>	<b>16 406 136,00</b>
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość Firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
4. Zaliczki na poczet wartości niematerialnych i prawnych	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	74 548,74	74 548,74
1. Środki Trwałe	74 548,74	74 548,74
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
3. Zaliczki na Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od jednostek pozostałych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Od jednostek pozostałych	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	15 915 000,00	15 915 000,00
1. Nieruchomości	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długotrwałe aktywa finansowe	15 915 000,00	15 915 000,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	416 587,26	416 587,26
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	416 587,26	416 587,26
2. Inne rozliczenia między okresowe	0,00	0,00
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>2 347 808,98</b>	<b>2 345 090,73</b>
I. Zapasy	890 000,00	890 000,00
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	890 000,00	890 000,00
3. Produkty gotowe	0,00	0,00
4. Towary	0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy	0,00	0,00

# Kwartalne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

AKTYWA	Stan na dzień	Stan na dzień
	31.12.2023	31.12.2022
II. Należności krótkoterminowe	1 307 991,57	1 303 660,68
1. Należności od jednostek powiązanych	1 123 411,23	1 123 411,23
2. Należności od jednostek pozostałych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Należności od jednostek pozostałych	184 580,34	180 249,45
III. Inwestycje krótkoterminowe	143 187,42	144 800,06
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	143 186,42	144 800,06
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 629,99	6 629,99
<b>C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D. Udziały (akcje) własne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>18 753 944,98</b>	<b>18 751 226,73</b>

## 3.3 Jednostkowy Bilans Emitenta – pasywa

PASywa	Stan na dzień	Stan na dzień
	31.12.2023	31.12.2022
<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>9 583 934,62</b>	<b>9 583 923,76</b>
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	16 866 561,70	16 866 561,70
II. Kapitał (fundusz) zapasowy	33 145 920,71	33 145 920,71
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-40 424 251,55	-39 730 221,89
VI. Zysk (strata) netto	-4 296,24	-698 336,76
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>9 170 010,36</b>	<b>9 167 302,97</b>
I. Rezerwy na zobowiązania	9 000,00	9 000,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	9 000,00	9 000,00
II. Zobowiązania długoterminowe	4 765 000,00	4 765 000,00
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Wobec jednostek pozostałych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec jednostek pozostałych	4 765 000,00	4 765 000,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	<b>4 396 010,36</b>	<b>4 393 302,97</b>
1. Wobec jednostek powiązanych	3 769 138,86	3 764 899,22
2. Wobec jednostek pozostałych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec jednostek pozostałych	626 871,50	628 403,75
4. Fundusze specjalne	0,00	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia między okresowe	0,00	0,00
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>18 753 944,98</b>	<b>18 751 226,73</b>

# Kwartalne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

## 3.4 Jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych Emitenta

RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH (PLN) metoda pośrednia	01.10.2023	01.10.2022	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>				
I. Zysk (strata) netto	-4 296,24	-376 381,69	-11 262,76	-698 336,76
II. Korekty razem	2 683,60	778 989,70	9 650,12	1 178 328,10
1. Amortyzacja	0,00	2 491,47	0,00	7 474,41
2. Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	0,00	238 013,25	0,00	314 994,06
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00	0,00	-49 329,78
6. Zmiana stanu zapasów	0,00	-200 000,00	0,00	0,00
7. Zmiana stanu należności	1 884,91	93 132,13	1 884,91	493 861,95
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	798,69	961 261,31	7 765,21	721 493,07
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	0,00	6 520,16	0,00	12 263,01
10. Inne korekty	0,00	-322 428,62	0,00	-322 428,62
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	-1 612,64	402 608,01	-1 612,64	479 991,34
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>				
I. Wpływy	0,00	215 000,00	0,00	215 000,00
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych	0,00	215 000,00	0,00	215 000,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Wydatki	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	0,00	215 000,00	0,00	215 000,00

# Kwartalne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

<b>RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (PLN) metoda pośrednia</b>	<b>01.10.2023</b>	<b>01.10.2022</b>	<b>01.01.2023</b>	<b>01.01.2022</b>
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>				
I. Wpływy	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe (spłata udzielonej pożyczki)	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Wydatki	0,00	619 340,46	0,00	696 321,27
1. Na nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Spłata kredytów i pożyczek	0,00	262 327,21	0,00	262 327,21
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	314 994,06	0,00	314 995,06
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Odsetki	0,00	238 013,25	0,00	314 994,06
9. Inne wypływy finansowe	0,00	119 000,00	0,00	119 000,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	0,00	-619 340,46	0,00	-696 321,27
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+B.III+C.III)</b>	<b>-1 612,64</b>	<b>-1 732,45</b>	<b>-1 612,64</b>	<b>-1 329,93</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>0,00</b>	<b>-1 732,45</b>	<b>0,00</b>	<b>-1 329,93</b>
zmiana stanu środków finansowych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>2 615,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 615,00</b>	<b>1 285,07</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D)</b>	<b>1 002,36</b>	<b>927,41</b>	<b>1 002,36</b>	<b>2 615,00</b>
o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00	0,00	0,00



## 3.5 Jednostkowe zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym Emitenta

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	01.10.2023 31.12.2023		narastająco 01.01.2023 31.12.2023	
	01.10.2023 31.12.2023	01.10.2022 31.12.2022	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	9 588 230,86	10 602 029,28	9 588 230,86	10 602 029,28
Ia. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	9 588 230,86	10 602 029,28	9 588 230,86	10 602 029,28
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	16 866 561,70	16 866 561,70	16 866 561,70	16 866 561,70
1.1 Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2 Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	16 866 561,70	16 866 561,70	16 866 561,70	16 866 561,70
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	33 145 920,71	33 145 920,71	33 145 920,71	33 145 920,71
2.1 Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00	0,00	0,00
2.2 Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	33 145 920,71	33 145 920,71	33 145 920,71	33 145 920,71
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
3.1 Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00
3.2 Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
4.1 Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00	0,00	0,00
4.2 Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00

# Kwartalne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

<b>ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM</b>			<b>narastająco</b>	<b>narastająco</b>
	<b>01.10.2023 31.12.2023</b>	<b>01.10.2022 31.12.2022</b>	<b>01.01.2023 31.12.2023</b>	<b>01.01.2022 31.12.2022</b>
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-39 730 221,89	-39 410 453,13	-39 730 221,89	-39 410 453,13
5.1 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
5.2 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	-319 768,76	0,00	-319 768,76
5.3 Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	-319 768,76	0,00	-319 768,76
5.4 Strata z lat ubiegłych na początek okresu	39 730 221,89	-39 410 453,13	39 730 221,89	-39 410 453,13
5.5 Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	39 730 221,89	-39 410 453,13	39 730 221,89	-39 410 453,13
5.6 Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	40 424 251,55	-39 410 453,13	40 424 251,55	-39 410 453,13
5.7 Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-40 424 251,55	-39 730 221,89	-40 424 251,55	-39 730 221,89
6. Wynik netto	-4 296,24	-698 336,76	-11 262,76	-698 336,76
II. Kapitał ( <i>fundusz</i> ) własny na koniec okresu (BZ)	9 583 934,62	9 583 923,76	9 576 968,10	9 583 923,76
III. Kapitał ( <i>fundusz</i> ) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku ( <i>pokrycia straty</i> )	0,00	9 583 923,76	0,00	9 583 923,76

## 4. Komentarz Emitenta

### **na temat okoliczności i zdarzeń istotnie wpływających na działalność Emitenta, sytuacji finansowej i wyników osiągniętych w danym kwartale**

Spółka nie wygenerowała przychodów ze sprzedaży w IV kwartale 2023 roku, a koszty działalności operacyjnej wyniosły 4 296,24 zł. Strata netto Hornigold Reit w omawianym kwartale wyniosła 4 296,24,00 zł. W analogicznym okresie 2022 roku było to odpowiednio 17.242,07 zł przychodów ze sprzedaży 128.313,77 zł kosztów działalności operacyjnej oraz 11 262,76 zł straty netto.

Wartość aktywów Hornigold Reit na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniosła 16.406.136,00 zł i była taka sama jak w analogicznym okresie 2023 roku.

## 5. Stanowisko zarządu

### **odnośnie możliwości zrealizowania publikowanych prognoz wyników finansowych na dany rok w świetle wyników zaprezentowanych w niniejszym raporcie kwartalnym.**

Emitent nie prognozuje wyników finansowych, brak jest również prognoz wyników finansowych Emitenta.

## 6. Opis stanu realizacji działań i inwestycji Emitenta

### **oraz harmonogramu ich realizacji o których Emitent informował w dokumencie informacyjnym.**

Nie dotyczy.

## 7. Inicjatywy

### **nastawione na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie.**

Emitent nie podejmował w okresie objętym raportem inicjatyw nastawionych na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie.

## 8. Opis organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta,

### **ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji.**


Na dzień sporządzenia niniejszego raportu Emitenta nie tworzy Grupy Kapitałowej.

## 9. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta w przeliczeniu na pełne etaty

Na dzień 31 grudnia 2023 roku:

Emitent nie zatrudniał żadnego pracownika na podstawie umowy o pracę.

---



**Kamil Kita**  
Prezes Zarządu

---

Raport za IV kwartał roku 2023 został przygotowany przez Emitenta zgodnie z aktualnym stanem prawnym w oparciu o Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. wraz ze zmianami wprowadzonymi w Załączniku nr 3 Regulaminu ASO - „Informacje bieżące i okresowe przekazywane w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku New Connect”.