

**PLAN PODZIAŁU**  
**HK ESTATES HOLDING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**  
**Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**  
**z dnia 30 czerwca 2023 roku**

uzgodniony pomiędzy:

**HK Estates Holding Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, 02-743 Warszawa, ul. Jana Sebastiana Bacha 26A, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000836464, posiadającą NIP 7010977817, REGON 385871297, jako „**Spółką Dzieloną**”, którą reprezentują: Sebastian Piotr Hejnowski – Prezes Zarządu, Aniela Anna Hejnowska – Członek Zarządu oraz Kamil Rafał Krzyżanowski – Członek Zarządu,

**a**

**HEYN Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, 00-480 Warszawa, ul. Wiejska 17/9, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001030656, posiadającą NIP 9860260550, REGON 525034679, jako „**Spółką Przejmującą**”, którą reprezentują: Sebastian Piotr Hejnowski – Prezes Zarządu oraz Aniela Anna Hejnowska – Członek Zarządu,

o treści:

**I. Wprowadzenie**

Działając na podstawie art. 533 § 1 i art. 534 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 1467 ze zm., dalej jako: „k.s.h.”), w związku z zamiarem dokonania podziału HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie poprzez wydzielenie zorganizowanej części przedsiębiorstwa i przeniesienie jej do HEYN Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, Zarządy Spółek uczestniczących w podziale uzgodniły niniejszy plan podziału (zwany dalej „Planem Podziału”).

**II. Warunki podziału:**

**1. Typ, firma i siedziba spółek uczestniczących w podziale**

**Spółka Dzielona:**

HK Estates Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, 02-743 Warszawa, ul. Jana Sebastiana Bacha 26A, o kapitale zakładowym 6.700,00 zł pokrytym w całości, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000836464, posiadającą NIP 7010977817 i REGON 385871297.

HK Estates Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nie jest spółką w likwidacji ani w upadłości, a zatem zgodnie z art. 528 k.s.h. może być przedmiotem podziału.

### **Spółka Przejmująca:**

**HEYN Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, 00-480 Warszawa, ul. Wiejska 17/9, o kapitale zakładowym 5.000,00 zł pokrytym w całości, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001030656, posiadająca NIP 9860260550 i REGON 525034679.**

## **2. Sposób podziału**

- 2.1. Podział Spółki Dzielonej nastąpi w trybie art. 529 § 1 pkt 4 k.s.h. poprzez przeniesienie części majątku Spółki Dzielonej, stanowiącego wydzieloną organizacyjnie i finansowo zorganizowaną część przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego składającego się z zespołu składników materialnych i niematerialnych na spółkę HEYN Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w zamian za udziały HEYN Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, które obejmą 2 (dwaj) z 5 (pięciu) Wspólników Spółki Dzielonej, będący zarazem jedynymi Wspólnikami Spółki Przejmującej, tj. Sebastian Piotr Hejnowski (PESEL 79030217171) oraz Aniela Anna Hejnowska (PESEL 79012917169) (podział przez wydzielenie).
- 2.2. Dokładny opis całego majątku Spółki Dzielonej i wyodrębnionych składników tego majątku przypadających docelowo Spółce Przejmującej został określony w Załączniku nr 8 do niniejszego Planu Podziału.
- 2.3. Podział składników majątku Spółki Dzielonej został dokonany według stanu na dzień 31 maja 2023 roku.
- 2.4. Planowany podział nastąpi – zgodnie z art. 542 § 4 k.s.h. – poprzez obniżenie kapitałów własnych Spółki Dzielonej innych niż kapitał zakładowy, tj. zysku z lat ubiegłych Spółki Dzielonej o kwotę 58.056,75 zł (pięćdziesiąt osiem tysięcy pięćdziesiąt sześć złotych siedemdziesiąt pięć groszy) oraz zysku bieżącego Spółki dzielonej wypracowanego w okresie od dnia 01 stycznia 2023 roku do dnia 31 maja 2023 roku o kwotę 34.771.961,13 zł (trzydzieści cztery miliony siedemset siedemdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt jeden złotych trzynaście groszy).
- 2.5. Jednocześnie przeprowadzone zostanie podwyższenie kapitału zakładowego w HEYN Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie o kwotę 250,00 zł (dwieście pięćdziesiąt złotych), tj. z kwoty 5.000,00 zł (pięć tysięcy złotych) do kwoty 5.250,00 zł (pięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych), przez utworzenie 5 (pięciu) nowych udziałów o wartości nominalnej po 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych) każdy, które zostaną objęte przez Sebastiana Piotra Hejnowskiego (PESEL 79030217171) w liczbie 3 (trzech) oraz Anielę Annę Hejnowską (PESEL 79012917169) w liczbie 2 (dwóch) i pokryte w całości wkładem niepieniężnym (aportem) stanowiącym zorganizowaną część przedsiębiorstwa (w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego) spółki HK Estates Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0000836464), składającą się z zespołu składników materialnych i niematerialnych pozwalających na samodzielne prowadzenie działalności gospodarczej, przy czym aport ten spółka

HEYN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie uzyska na skutek uczestniczenia przez nią w charakterze spółki przejmującej w podziale HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przez wydzielenie w trybie określonym w art. 529 § 1 pkt 4 k.s.h.

- 2.6. W zamian za wydzielaną część majątku Spółki Dzielonej i następujące na skutek tego obniżenie kapitałów własnych innych niż kapitał zakładowy Spółki Dzielonej, Wspólnicy Spółki Dzielonej Sebastian Piotr Hejnowski (PESEL 79030217171) oraz Aniela Anna Hejnowska (PESEL 79012917169), będący zarazem jedynymi Wspólnikami Spółki Przejmującej, obejmą udziały w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki Przejmującej zgodnie z ustalonym poniżej w pkt 3 parytetem wymiany.
- 2.7. Wszystkie składniki majątku Spółki Dzielonej nieprzypadające na skutek podziału Spółce Przejmującej pozostają przy Spółce Dzielonej.
- 2.8. Za dzień wydzielenia uznaje się dzień wpisu do rejestru podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej w rozumieniu art. 530 § 2 k.s.h. (dzień wydzielenia).
- 2.9. Zmiany w rozrachunkach, w należnościach handlowych, w zobowiązaniach, w składnikach majątku, w nakładach czy w umowach odnoszących się do Spółki Dzielonej a przypisanych w Planie Podziału Spółce Przejmującej – następujące po dniu 31 maja 2023 roku do Dnia Wydzielenia – przypadają Spółce Dzielonej, zaś po Dniu Wydzielenia – Spółce Przejmującej.
- 2.10. Od dnia podpisania niniejszego Planu Podziału do Dnia Wydzielenia Spółka Dzielona będzie prowadziła swoją działalność w taki sposób, aby nie doszło do zmian struktury bilansu i wartości ekonomicznej części majątku Spółki Dzielonej, przypadającego Spółce Przejmującej, przy uwzględnieniu normalnej działalności.

### **3. Stosunek wymiany udziałów Spółki Dzielonej na udziały Spółki Przejmującej**

- 3.1. Zgodnie z umową Spółki Dzielonej kapitał zakładowy Spółki Dzielonej wynosi 6.700,00 zł (sześć tysięcy siedemset złotych) i dzieli się na 134 (sto trzydzieści cztery) niepodzielne udziały o wartości nominalnej po 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych) każdy.
- 3.2. W związku z podziałem przez wydzielenie Spółki Dzielonej, który następować będzie bez obniżenia kapitału zakładowego Spółki Dzielonej, Wspólnicy Spółki Dzielonej Sebastian Piotr Hejnowski oraz Aniela Anna Hejnowska, będący zarazem jedynymi Wspólnikami Spółki Przejmującej, w zamian za obniżenie kapitału zapasowego Spółki Dzielonej i zysku bieżącego Spółki Dzielonej wypracowanego w okresie od dnia 01 stycznia 2023 roku do dnia 31 maja 2023 roku, obejmą udziały w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki Przejmującej według niżej wskazanego parytetu.
- 3.3. W kapitale zakładowym Spółki Przejmującej zostanie zastosowany parytet wartości obniżonego zysku z lat ubiegłych i zysku bieżącego Spółki Dzielonej wypracowanego w okresie od dnia 01 stycznia 2023 roku do dnia 31 maja 2023 roku w stosunku do nabywanych udziałów w ten sposób, że każde 6.966.003,58 zł obniżenia zysku z lat ubiegłych i ww. zysku bieżącego Spółki Dzielonej odpowiada 1 (jednemu) z 5 (pięciu) nowotworzonych udziałów w kapitale zakładowym Spółki Przejmującej, co ustalono zgodnie z poniższym wyliczeniem:

34.830.017,88 zł (tj. łączna kwota obniżenia kapitałów własnych w Spółce Dzielonej) dzielona na 5 (tj. liczba nowotworzonych udziałów w Spółce Przejmującej) = 6.966.003,58 zł.

3.4. Stosunek wymiany udziałów nie wystąpi ze względu na sfinansowanie wydzielenia majątku z kapitałów innych niż kapitał zakładowy Spółki Dzielonej, tj. z kapitału zapasowego Spółki Dzielonej oraz zysku bieżącego Spółki Dzielonej wypracowanego w okresie od dnia 01 stycznia 2023 roku do dnia 31 maja 2023 roku.

3.5. Wybór metody wyceny

Podział spółek nastąpi metodą nabycia, o której mowa w art. 44b ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 120 ze zm.). Wyboru tej metody dokonano w związku z faktem, że w wyniku podziału jedynie 2 (dwóch) z 5 (pięciu) dotychczasowych Wspólników Spółki Dzielonej – HK Estates Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie obejmie udziały w Spółce Przejmującej – HEYN Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, w konsekwencji czego nie wszyscy dotychczasowi Wspólnicy Spółki Dzielonej utrzymają kontrolę nad Spółką Przejmującą.

#### 4. Zasady przyznania udziałów w Spółce Przejmującej.

W celu zachowania dotychczasowej proporcji w zakresie liczby udziałów w kapitale zakładowym oraz udziału w zyskach i stratach (tj. 60% na 40%) 5 (pięć) nowoutworzonych udziałów w kapitale zakładowym HEYN Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie zostanie objęte w następujący sposób:

- 3 (trzy) udziały o łącznej wartości nominalnej 150,00 zł (sto pięćdziesiąt złotych) obejmie dotychczasowy Wspólnik Spółki Przejmującej Sebastian Piotr Hejnowski,
- 2 (dwa) udziały o łącznej wartości nominalnej 100,00 zł (sto złotych) obejmie dotychczasowy Wspólnik Spółki Przejmującej Aniela Anna Hejnowska.

#### 5. Dzień, od którego udziały będą uprawniały do uczestnictwa w zysku Spółki Przejmującej

Nowo utworzone udziały uprawniać będą do uczestnictwa w zysku HEYN Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie począwszy od Dnia Wydzielenia.

#### 6. Prawa przyznane przez Spółkę Przejmującą Wspólnikom Spółki Dzielonej oraz osobom szczególnie uprawnionym w Spółce Dzielonej

Nie przewiduje się przyznania przez Spółkę Dzieloną i Spółkę Przejmującą szczególnych praw lub korzyści dla Wspólników biorących udział w podziale.

#### 7. Szczególne korzyści dla członków organów spółek uczestniczących w podziale Spółki Dzielonej oraz innych osób uczestniczących w podziale

Nie przewiduje się przyznania szczególnych korzyści członkom organów Spółki Dzielonej i Spółki Przejmującej, jak również innym osobom uczestniczącym w podziale.

## **8. Pracownicy**

Podział przez wydzielenie części majątku w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki Dzielonej do Spółki Przejmującej obejmuje 1 (jednego) pracownika Spółki Dzielonej. W Spółce Dzielonej pozostanie 1 (jeden) pracownik.

## **9. Zmiany umów Spółek biorących udział w podziale**

- 9.1. W związku z podziałem opisanym w niniejszym Planie Podziału w umowie Spółki Dzielonej nie przewiduje się dokonania jakichkolwiek zmian.
- 9.2. W związku z podziałem opisanym w niniejszym Planie Podziału w umowie Spółki Przejmującej zostaną dokonane zmiany zgodnie z treścią Załączników nr 4 i 5.

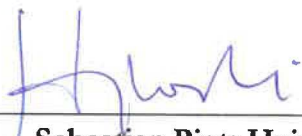
## **10. Dokładny opis i podział składników majątku (aktywów i pasywów) oraz zezwoleń, koncesji i ulg przypadających Spółce Przejmującej**

- 10.1. W ramach podziału Spółce Przejmującej przypadną określone aktywa i pasywa Spółki Dzielonej w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa, związanej z posiadaniem, inwestowaniem i wynajmem składników majątkowych przez Spółkę Dzieloną.
- 10.2. Podstawową zasadą przyjętą dla określenia, które składniki majątku Spółki Dzielonej, przypadają Spółce Przejmującej w ramach wydzielenia, jest zasada, iż Spółce Przejmującej przypadają te składniki majątku, które są rzeczowo i funkcjonalnie związane z nieruchomością w Międzyzdrojach oraz inwestycjami długoterminowymi w dzieła sztuki. Zasada ta dotyczy również wszelkich praw, obowiązków, należności i zobowiązań, decyzji administracyjnych, zezwoleń, ulg oraz wypracowanych zasad współpracy z kontrahentami.
- 10.3. Składniki majątku przypadające w ramach podziału Spółce Przejmującej zostały opisane zgodnie ze stanem na dzień 31 maja 2023 roku w Załączniku nr 8 do Planu Podziału.
- 10.4. Spółce Przejmującej przypadają prawa, obowiązki, należności i zobowiązania z umów wykazanych w Załączniku nr 9 do Planu Podziału.


## **11. Podział między Wspólników Spółki Dzielonej udziałów Spółki Przejmującej oraz zasady podziału**

Zgodnie z treścią pkt 3 i 4 powyżej.

**Za Spółkę Dzieloną:**

  
\_\_\_\_\_  
**Sebastian Piotr Hejnowski**  
(Prezes Zarządu)

**Za Spółkę Przejmującą:**

  
\_\_\_\_\_  
**Sebastian Piotr Hejnowski**  
(Prezes Zarządu)



**Aniela Anna Hejnowska**  
(Członek Zarządu)



**Aniela Anna Hejnowska**  
(Członek Zarządu)



**Kamil Rafał Krzyżanowski**  
(Członek Zarządu)

**Załączniki:**

1. Sprawozdanie Zarządu Spółki Dzielonej uzasadniające podział Spółki Dzielonej w trybie art. 529 § 1 pkt 4 k.s.h. (podział przez wydzielenie) – Załącznik nr 1,
2. Sprawozdanie Zarządu Spółki Przejmującej uzasadniające podział Spółki Dzielonej w trybie art. 529 § 1 pkt 4 k.s.h. (podział przez wydzielenie) – Załącznik nr 2,
3. Projekt uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Dzielonej o podziale – Załącznik nr 3,
4. Projekt uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Przejmującej wyrażającej zgodę na uczestnictwo w podziale oraz zmian umowy Spółki Przejmującej – Załącznik nr 4 i 5,
5. Oświadczenie Zarządu Spółki Dzielonej o wartości majątku Spółki Dzielonej – Załącznik nr 6,
6. Oświadczenie Wspólników spółek uczestniczących w podziale o wyrażeniu zgody na uproszczenia dotyczące procedury podziału – Załącznik nr 7,
7. Wykaz składników majątkowych (aktywów i pasywów) przenoszonych na Spółkę Przejmującą – Załącznik nr 8,
8. Wykaz umów przenoszonych na Spółkę Przejmującą – Załącznik nr 9,
9. Wykaz pracowników przenoszonych na Spółkę Przejmującą – Załącznik nr 10.

## Załączniki nr 1 i 2

### do Planu Podziału spółki HK Estates Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie

#### SPRAWOZDANIE ZARZĄDÓW SPÓŁEK:

- HK ESTATES HOLDING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE (SPÓŁKI DZIELONEJ)
- HEYN SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE (SPÓŁKI PRZEJMUJĄCEJ)

#### UZASADNIAJĄCE PODZIAŁ PRZEZ WYDZIELENIE

sporządzone w dniu 30 czerwca 2023 roku w Warszawie przez:

- Zarząd spółki HK Estates Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000836464,
  - Zarząd spółki HEYN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0001030656,
- na podstawie art. 536 § 1 pkt 1 z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1467 ze zm., dalej k.s.h.).

### I. SPOSÓB PODZIAŁU I JEGO PODSTAWY PRAWNE

#### **1. Opis podziału**

Podział HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nastąpi w trybie art. 529 § 1 pkt 4 k.s.h. poprzez przeniesienie części majątku Spółki Dzielonej na istniejącą spółkę HEYN Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w zamian za udziały HEYN Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, które obejmą 2 (dwaj) z 5 (pięciu) Wspólników Spółki Dzielonej, będący zarazem jedynymi Wspólnikami Spółki Przejmującej, tj. Sebastian Piotr Hejnowski (PESEL 79030217171) oraz Aniela Anna Hejnowska (PESEL 79012917169) (podział przez wydzielenie). Majątek, który w następstwie podziału zostanie przeniesiony na Spółkę Przejmującą, stanowi organizacyjnie, funkcjonalnie i finansowo wyodrębniony w ramach Spółki Dzielonej zespół składników niematerialnych i materialnych, jak również praw i zobowiązań, przeznaczonych do prowadzenia działalności inwestycyjnej w zakresie posiadania i inwestycji w nieruchomości, w tym wynajmu składników majątkowych innym podmiotom, w ramach działalności gospodarczej Spółki Dzielonej, będący zorganizowaną częścią przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 4a pkt 4 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tj. Dz. U. z 2022 poz. 2587 ze zm., dalej „u.p.d.o.p.”) oraz art. 6 pkt 1 w zw. z art. 2 pkt 27e ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 931 ze zm., dalej „u.p.t.u.”). Jednocześnie majątek, który w następstwie podziału pozostanie w Spółce Dzielonej, stanowi organizacyjnie, funkcjonalnie i finansowo wyodrębniony w ramach Spółki Dzielonej zespół składników niematerialnych i materialnych, jak również praw i zobowiązań, również będący zorganizowaną częścią przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 4a ust. 4 u.p.d.o.p. oraz art. 6 pkt 1 w zw. z art. 2 pkt 27e u.p.t.u. Po podziale Spółka Dzielona będzie kontynuować działalność prowadzoną na dotychczasowych zasadach.

## 2. Podstawy prawne podziału

Podstawę Podziału stanowią będą, na zasadach określonych w art. 541 § 1 w związku z art. 529 § 1 pkt 4 k.s.h., zgodne uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Dzielonej oraz Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Przejmującej, zawierające zgodę Wspólników wszystkich Spółek biorących udział w podziale na dokonanie podziału oraz na Plan Podziału.

Do przeprowadzenia podziału nie są wymagane zezwolenia ani zgody ze strony organów władzy publicznej.

## 3. Sposób przeprowadzenia podziału

Podział zostanie przeprowadzony poprzez obniżenie kapitałów własnych spółki innych niż kapitał zakładowy, tj. zysku z lat ubiegłych Spółki Dzielonej o kwotę 58.056,75 zł (pięćdziesiąt osiem tysięcy pięćdziesiąt sześć złotych siedemdziesiąt pięć groszy) oraz zysku bieżącego Spółki Dzielonej wypracowanego w okresie od dnia 01 stycznia 2023 roku do dnia 31 maja 2023 roku o kwotę 34.771.961,13 zł (trzydzieści cztery miliony siedemset siedemdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt jeden złotych trzydzieści).

W związku z podziałem nastąpi podwyższenie kapitału zakładowego Spółki Przejmującej o kwotę 250,00 zł (dwieście pięćdziesiąt złotych), tj. z kwoty 5.000,00 zł (pięć tysięcy złotych) do kwoty 5.250,00 zł (pięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych), przez utworzenie 5 (pięciu) nowych udziałów o wartości nominalnej po 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych) każdy.

## 4. Sukcesja generalna

W wyniku podziału Spółka Przejmująca, zgodnie z treścią art. 531 § 1 k.s.h., wstąpi z dniem wydzielenia we wszystkie prawa i obowiązki Spółki Dzielonej związane z funkcjonowaniem przejętej zorganizowanej części przedsiębiorstwa w zakresie szczegółowo określonym w Planie Podziału.

## II. STOSUNEK WYMIANY UDZIAŁÓW

Zgodnie z umową Spółki Dzielonej kapitał zakładowy Spółki Dzielonej wynosi 6.700,00 zł (sześć tysięcy siedemset złotych) i dzieli się na 134 (sto trzydzieści cztery) niepodzielne udziały o wartości nominalnej po 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych) każdy.

W związku z podziałem przez wydzielenie Spółki Dzielonej, który następować będzie bez obniżenia kapitału zakładowego Spółki Dzielonej, Wspólnicy Spółki Dzielonej będący zarazem jedynymi Wspólnikami Spółki Przejmującej, tj. Sebastian Piotr Hejnowski oraz Aniela Anna Hejnowska, w zamian za obniżenie kapitału zapasowego Spółki Dzielonej i zysku bieżącego Spółki Dzielonej wypracowanego w okresie od dnia 01 stycznia 2023 roku do dnia sporządzenia 31 maja 2023 roku obejmą udziały w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki Przejmującej według parytetu istniejącego dotychczas między Wspólnikami w Spółce Przejmującej. Jednocześnie przy wyborze metody wyceny zastosowano metodę nabycia, o której mowa w art. 44b ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 120 ze zm.). Wyboru tej metody dokonano w związku z faktem, że w wyniku podziału jedynie 2 (dwóch) z 5 (pięciu) dotychczasowych Wspólników Spółki Dzielonej obejmie udziały w Spółce Przejmującej, w konsekwencji czego nie wszyscy dotychczasowi Wspólnicy Spółki Dzielonej utrzymają kontrolę nad Spółką Przejmującą



W kapitale zakładowym Spółki Przejmującej zostanie zastosowany parytet wartości obniżanego zysku z lat ubiegłych i zysku bieżącego Spółki Dzielonej wypracowanego w okresie od dnia 01 stycznia 2023 roku do dnia 31 maja 2023 roku w stosunku do nabywanych udziałów w ten sposób, że za każde 6.966.003,58 zł obniżenia zysku z lat ubiegłych i ww. zysku bieżącego Spółki Dzielonej odpowiada 1 (jednemu) z 5 (pięciu) nowotworzonych udziałów w kapitale zakładowym Spółki Przejmującej, co ustalono zgodnie z poniższym wyliczeniem: 34.830.017,88 zł (tj. łączna kwota obniżenia kapitałów własnych w Spółce Dzielonej) dzielone na 5 (tj. liczba nowotworzonych udziałów w Spółce Przejmującej) = 6.966.003,58 zł.

### **III. ZASADY PRYZYKNANIA UDZIAŁÓW W SPÓLCE PRZEJMUJĄCEJ**

Wspólnikami w Spółce:

- Dzielonej są:
  - 1) Kamil Rafał Krzyżanowski (PESEL 81120515335) – posiadający 53 (pięćdziesiąt trzy) udziały o łącznej wartości nominalnej 2.650,00 zł (dwa tysiące sześćset pięćdziesiąt złotych),
  - 2) Sebastian Piotr Hejnowski (PESEL 79030217171) – posiadający 31 (trzydzieści jeden) udziałów o łącznej wartości nominalnej 1.550,00 zł (jeden tysiąc pięćset pięćdziesiąt złotych),
  - 3) Aniela Anna Hejnowska (PESEL 79012917169) – posiadająca 22 (dwadzieścia dwa) udziały o łącznej wartości nominalnej 1.100,00 zł (jeden tysiąc sto złotych),
  - 4) Little Home Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0000802679) – posiadająca 14 (czternaście) udziałów o łącznej wartości nominalnej 700,00 zł (siedemset złotych),
  - 5) bValue Starter Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alternatywna Spółka Inwestycyjna Spółka komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Warszawie (KRS 0000791726) - posiadająca 14 (czternaście) udziałów o łącznej wartości nominalnej 700,00 zł (siedemset złotych);
- Przejmującej są:
  - 1) Sebastian Piotr Hejnowski (PESEL 79030217171) – posiadający 60 (sześćdziesiąt) udziałów o łącznej wartości nominalnej 3.000,00 zł (trzy tysiące złotych),
  - 2) Aniela Anna Hejnowska (PESEL 79012917169) – posiadająca 40 (czterdzieści) udziałów o łącznej wartości nominalnej 2.000,00 zł (dwa tysiące złotych).

Nowo utworzone udziały w kapitale zakładowym Spółki Przejmującej:

- a) zostaną objęte przez Wspólników Spółki Przejmującej w następujący sposób:
  - 3 (trzy) udziały o łącznej wartości nominalnej 150,00 zł (sto pięćdziesiąt złotych) obejmie Sebastian Piotr Hejnowski,
  - 2 (dwa) udziały o łącznej wartości nominalnej 100,00 zł (sto złotych) obejmie Aniela Anna Hejnowska,

oraz

- b) zostaną pokryte w całości wkładem niepieniężnym (aportem) stanowiącym zorganizowaną część przedsiębiorstwa (w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego) spółki HK Estates Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0000836464), składająca się z zespołu składników materialnych i niematerialnych o wartości 34.830.017,88 zł (trzydzieści cztery miliony osiemset trzydzieści tysięcy siedemnaście złotych osiemdziesiąt osiem

groszy) pozwalających na samodzielne prowadzenie działalności gospodarczej, określonych szczegółowo w Załączniku nr 8 do Planu podziału.

W związku z podziałem nie przewiduje się dopłat.

Nowo utworzone udziały w Spółce Przejmującej będą uprawniać wskazanego Wspólnika do uczestnictwa w zysku za okres od chwili ich utworzenia.

Nie przewiduje się w żadnej ze Spółek przyznania Wspólnikowi szczególnych praw w związku z podziałem.

W związku z podziałem nie przewiduje się szczególnych korzyści dla członków organów spółek ani dla żadnych innych osób uczestniczących w podziale.

#### **IV. UZASADNIENIE EKONOMICZNE PODZIAŁU**

Podział przeprowadzany jest z przyczyn uzasadnionych ekonomicznie i strategicznie. Jego celem jest:

- a) doprowadzenie do zmiany składu osobowego Wspólników Spółki Dzielonej poprzez wyjście z niej Wspólników Sebastiana Piotra Hejnowskiego oraz Anieli Anny Hejnowskiej wraz z przypadającą na nich – w stosunku do liczby posiadanych przez nich udziałów w kapitale zakładowym Spółki Dzielonej – częścią majątku tej Spółki oraz umorzeniem bez wynagrodzenia przysługujących im udziałów;
- b) zachowanie dotychczasowej proporcji w zakresie liczby udziałów w kapitale zakładowym oraz udziale w zyskach i stratach (tj. 60% na 40%) przypadających Wspólnikom Spółki Przejmującej: Sebastianowi Piotrowi Hejnowskiemu oraz Anieli Annie Hejnowskiej;
- c) zróżnicowanie przedmiotu działalności operacyjnej Spółki Dzielonej i Spółki Przejmującej, a w konsekwencji – ryzyk związanych z ich prowadzeniem. Spółka Dzielona zamierza bowiem podjąć i rozwijać działalność w zakresie szeroko rozumianych rynków finansowych (inwestycje w akcje, obligacje i inne instrumenty finansowe, waluty, kryptowaluty itp.), wiążących się ze znacznie podwyższonym stopniem wszelkiego rodzaju ryzyk, podczas gdy Spółka Przejmująca planuje skoncentrować się na działalności w zakresie posiadania, inwestowania i wynajmu posiadanych składników majątkowych, w szczególności nieruchomości. Planowany podział pozwoli na dywersyfikację majątku Spółki Dzielonej i oddzielenie majątku zaangażowanego w działalność połączoną z wysokim stopniem ryzyka (Spółka Dzielona) od działalności obciążonej niskim stopniem ryzyka (Spółka Przejmująca).

Równocześnie zamierzony podział będzie czynnością neutralną podatkowo, tj. nie spowoduje osiągnięcia przez którąkolwiek ze Spółek uczestniczących w podziale korzyści podatkowych.

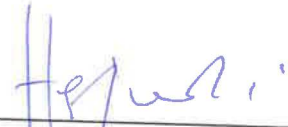
#### **V. PODSUMOWANIE**

Analizy przeprowadzone w ramach przygotowywania Planu Podziału wskazują jednoznacznie, iż przeprowadzenie podziału jest celowe ze względu na interesy oraz korzyści dla wszystkich Spółek uczestniczących w podziale.

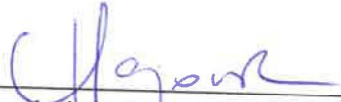
Mając na uwadze powyższe,

- Zarząd Spółki Dzielonej rekomenduje Wspólnikom Spółki Dzielonej oraz
  - Zarząd Spółki Przejmującej rekomenduje Wspólnikom Spółki Przejmującej
- przedstawioną koncepcję podziału, jak również podjęcie uchwał w sprawie podziału zgodnie z założeniami wynikającymi z Planu Podziału.

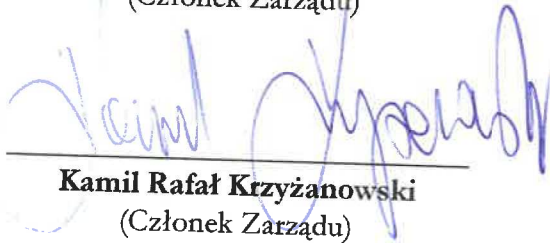
**Zarząd Spółki Dzielonej:**



**Sebastian Piotr Hejnowski**  
(Prezes Zarządu)

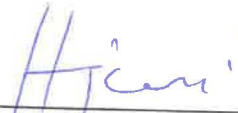


**Aniela Anna Hejnowska**  
(Członek Zarządu)



**Kamil Rafał Krzyżanowski**  
(Członek Zarządu)

**Zarząd Spółki Przejmującej:**



**Sebastian Piotr Hejnowski**  
(Prezes Zarządu)



**Aniela Anna Hejnowska**  
(Członek Zarządu)

Ad 1)

Warszawa, dnia ..... 2023 roku.

**PROJEKT**  
**uchwały Wspólników HK Estates Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie**  
**w sprawie podziału przez wydzielenie**

**[AKT NOTARIALNY]**

**„Uchwała nr 1**  
**Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników**  
**HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością**  
**z siedzibą w Warszawie (KRS 0000836464)**  
**z dnia ..... 2023 roku**  
**w sprawie podziału przez wydzielenie**

**§ 1.**

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki **HK Estates Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (dalej także jako: „Spółka” lub „Spółka Dzielona”), działając na podstawie art. 541 Kodeksu spółek handlowych, postanawia: -----

- 1) wyrazić zgodę na plan podziału spółki **HK Estates Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (KRS 0000836464) sporządzony wspólnie w dniu 30 czerwca 2023 roku przez Zarządy spółek **HK Estates Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** i **HEYN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (KRS 0001030656, dalej także jako: „Spółka Przejmująca”) i ogłoszony na stronach internetowych: <https://hk-estatesholding.pl> oraz <https://heyn.com.pl> (dalej jako: „Plan Podziału”); -----
- 2) wyrazić zgodę na podział Spółki przez wydzielenie w trybie określonym w art. 529 § 1 pkt 4 k.s.h. w drodze przeniesienia części majątku Spółki stanowiącego wyodrębnioną organizacyjnie i finansowo zorganizowaną część przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego, składającą się z zespołu składników materialnych i niematerialnych pozwalających na samodzielne prowadzenie działalności gospodarczej na Spółkę Przejmującą w zamian za udziały Spółki Przejmującej, które obejmą **Sebastian Piotr Hejnowski** (PESEL 79030217171) oraz **Aniela Anna Hejnowska** (PESEL 79012917169), zgodnie z warunkami określonymi szczegółowo w Planie Podziału; -----
- 3) w związku z podziałem **HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** wyrazić zgodę na zbycie przez Spółkę na rzecz **HEYN Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** zorganizowanej części przedsiębiorstwa (w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego) Spółki Dzielonej, składającej się z zespołu składników materialnych i niematerialnych o wartości **34.830.017,88 zł** (trzydzieści cztery miliony osiemset trzydzieści tysięcy siedemnaście złotych osiemdziesiąt osiem groszy) pozwalających na samodzielne prowadzenie działalności gospodarczej i obejmujących według danych księgowych na dzień 31 maja 2023 roku i stanu faktycznego na ten dzień: -----
  - a) środki trwałe w postaci: nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny numer **1** (jeden), składający się z **3** (trzech) pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju, o łącznej powierzchni

- użytkowej **81,00 m<sup>2</sup>** (osiemdziesiąt jeden metrów kwadratowych, położony w budynku przy ulicy Plażowej (dawna ulica M. Fornalskiej) numer **2** (dwa) w Międzyzdrojach, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy w Świnoujściu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw numer **SZ1W/00006695/5**, wraz ze związanym z nim udziałem w wysokości **51/100** (pięćdziesiąt jeden łamane przez sto) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętej księgą wieczystą Kw numer **SZ1W/00004268/9**, o wartości **810.000,00 zł** (osiemset dziesięć tysięcy złotych), -----
- b) inwestycje długoterminowe o łącznej wartości **258.000,00 zł** (dwieście pięćdziesiąt osiem złotych), na które składają się następujące dzieła sztuki: -----
- i. obraz autorstwa Rafała Bujnowskiego z 2016 roku, olej na płótnie, pod tytułem „Mlecz 1” o wartości **125.000,00 zł** (sto dwadzieścia pięć tysięcy złotych), -----
  - ii. obraz autorstwa Jana Możdżyńskiego z 2018 roku, olej na płótnie o wymiarach 150,00 x 180,00 cm, pod tytułem „Skórzane zagrożenie / Leather danger” o wartości **54.000,00 zł** (pięćdziesiąt cztery tysiące złotych), -----
  - iii. obraz autorstwa Jana Możdżyńskiego z 2022 roku, olej na płótnie o wymiarach 150,00 x 120,00 cm, pod tytułem „Ludzie podwójnego ducha / People of Double Spirit” o wartości **32.000,00 zł** (trzydzieści dwa tysiące złotych), -----
  - iv. limitowana fotografia kolekcjonerska autorstwa Szymona Brodziaka o wymiarach 110 x 74 cm, edycja 4/9, pod tytułem „Drzewo” o wartości **38.000,00 zł** (trzydzieści osiem tysięcy złotych), -----
  - v. limitowana fotografia kolekcjonerska autorstwa Szymona Brodziaka o wymiarach 70 x 105 cm, edycja 1/3, pod tytułem „ATM\_08 M.Wagrocka” o wartości **9.000,00 zł** (dziewięć tysięcy złotych), -----
- c) należności o łącznej wartości **629.220,68 zł** (sześćset dwadzieścia dziewięć tysięcy dwieście dwadzieścia złotych sześćdziesiąt osiem groszy), w tym: -----
- i. należności z tytułu dostaw towarów i usług w kwocie **29.220,68 zł** (dwadzieścia dziewięć tysięcy dwieście dwadzieścia złotych sześćdziesiąt osiem groszy złotych), -----
  - ii. pozostałe należności w kwocie **600.000,00 zł** (sześćset tysięcy złotych) z tytułu 1/2 wpłaconego zadatku na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w dniu 29 marca 2023 roku z **Martą Teresą Krzyżanowską, Kamilem Rafałem Krzyżanowskim, Sebastianem Piotrem Hejnowskim i Anielą Anną Hejnowską**; -----
- d) inwestycje krótkoterminowe o łącznej wartości **33.224.849,78 zł** (trzydzieści trzy miliony dwieście dwadzieścia cztery tysiące osiemset czterdzieści dziewięć złotych siedemdziesiąt osiem groszy), na które składają się: -----
- i. udzielone pożyczki krótkoterminowe o łącznej wartości **5.144.190,68 zł** (pięć milionów sto czterdzieści cztery tysiące sto dziewięćdziesiąt złotych sześćdziesiąt osiem groszy), w tym: -----
    - pożyczka pieniężna udzielona spółce SEC NEWGATE CEE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0000879140) w oparciu o umowę pożyczki zawartą w Warszawie w dniu 27 kwietnia 2023 roku na kwotę kapitału 100.000,00 zł o wartości z odsetkami w kwocie 100.875,62 zł (sto tysięcy osiemset siedemdziesiąt pięć złotych sześćdziesiąt dwa grosze), -----
    - pożyczka pieniężna udzielona Sebastianowi Hejnowskiemu (PESEL 79030217171) w oparciu o umowę pożyczki zawartą w Warszawie w dniu 27 kwietnia 2023 roku na kwotę kapitału 4.000.000,00 zł o wartości z odsetkami w kwocie 4.034.652,05 zł (cztery miliony trzydzieści cztery tysiące sześćset pięćdziesiąt dwa złote pięć groszy), -----

- pożyczka pieniężna udzielona Anieli Hejnowskiej (PESEL 79012917169) w oparciu o umowę pożyczki zawartą w Warszawie w dniu 27 kwietnia 2023 roku na kwotę kapitału 1.000.000,00 zł o wartości z odsetkami w kwocie 1.008.663,01 zł (jeden milion osiem tysięcy sześćset sześćdziesiąt trzy złote jeden grosz), -----
- ii. środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych o wartości **28.080.659,10 zł** (dwadzieścia osiem milionów osiemdziesiąt tysięcy sześćset pięćdziesiąt dziewięć złotych dziesięć groszy); -----
- e) zobowiązania o łącznej wartości **92.052,58 zł** (dziewięćdziesiąt dwa tysiące pięćdziesiąt dwa złote), w tym: -----
  - i. z tytułu dostaw towarów i usług w kwocie **88.508,00 zł** (osiemdziesiąt osiem tysięcy pięćset osiem złotych), -----
  - ii. z tytułu podatków oraz ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych w kwocie **1.777,80 zł** (jeden tysiąc siedemset siedemdziesiąt siedem złotych osiemdziesiąt groszy), -----
  - iii. z tytułu wynagrodzeń w kwocie **1.766,78 zł** (jeden tysiąc siedemset sześćdziesiąt sześć złotych siedemdziesiąt osiem groszy), -----
- f) umowy o pracę dotyczące pracowników w liczbie: **1** (jeden); -----
- g) umowy handlowe i inne umowy cywilnoprawne związane z prowadzeniem zorganizowanej części przedsiębiorstwa (w szczególności umowy najmu, dzierżawy, leasingu, dostawy mediów, polisy ubezpieczeniowe, prenumeraty), w tym: -----
  - i. umowę najmu magazynu z dnia 03 kwietnia 2023 roku zawartą z RENTERS Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000678215) jako Najemcą – dot. najmu magazynu (pomieszczenia gospodarczego) przy ul. Plażowej 2/1 w Międzyzdrojach, -----
- h) tajemnice prowadzonej zorganizowanej części przedsiębiorstwa; -----
- i) dokumentację prawną, techniczną i pozostałą odnoszącą się do prowadzonej zorganizowanej części przedsiębiorstwa; -----
- j) księgi zorganizowanej części przedsiębiorstwa. -----

## § 2.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.” -----

### „Uchwała nr 2 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0000836464) z dnia ..... 2023 roku w sprawie nieodpłatnego umorzenia 53 (pięćdziesięciu trzech) udziałów w kapitale zakładowym Spółki

## § 1.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki **HK Estates Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** postanawia: -----

- 1) na podstawie art. 199 § 1 Kodeksu spółek handlowych oraz § 10 ust. 1 i 2 umowy Spółki – za zgodą Wspólnika, tj. **Sebastiana Piotra Hejnowskiego**, posiadającego **31** (trzydzieści jeden) udziałów w kapitale zakładowym Spółki o wartości nominalnej po **50,00 zł** (pięćdziesiąt złotych) każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej **1.550,00 zł** (jeden tysiąc pięćset pięćdziesiąt złotych) – umorzyć w trybie umorzenia dobrowolnego bez wypłaty wynagrodzenia wszystkie **31**

- (trzydzieści jeden) udziałów **Sebastiana Piotra Hejnowskiego** o wartości nominalnej po **50,00 zł** (pięćdziesiąt złotych) każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej **1.550,00 zł** (jeden tysiąc pięćset pięćdziesiąt złotych); -----
- 2) na podstawie art. 199 § 1 Kodeksu spółek handlowych oraz § 10 ust. 1 i 2 umowy Spółki – za zgodą Wspólnika, tj. **Anieli Anny Hejnowskiej**, posiadającej **22** (dwadzieścia dwa) udziały w kapitale zakładowym Spółki o wartości nominalnej po **50,00 zł** (pięćdziesiąt złotych) każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej **1.100,00 zł** (jeden tysiąc sto złotych) – umorzyć w trybie umorzenia dobrowolnego bez wypłaty wynagrodzenia wszystkie **22** (dwadzieścia dwa) udziały **Anieli Anny Hejnowskiej** o wartości nominalnej po **50,00 zł** (pięćdziesiąt złotych) każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej **1.100,00 zł** (jeden tysiąc sto złotych); -----
- 3) ustalić, że umorzenia udziałów, o których mowa w pkt. 1 i 2, następują bez obniżenia kapitału zakładowego Spółki. -----

## § 2.

Uchwała wchodzi w życie pod warunkiem zawieszającym, że podział **HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** poprzez wydzielenie zorganizowanej części przedsiębiorstwa i przeniesienie jej do **HEYN Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (KRS 0001030656) zostanie zarejestrowany przez właściwy sąd rejestrowy.” -----

**„Uchwała nr 3**  
**Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników**  
**HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością**  
**z siedzibą w Warszawie (KRS 0000836464)**  
**z dnia ..... 2023 roku**  
**w sprawie wyrażenia zgody na nieodpłatne zbycie**  
**53 (pięćdziesięciu trzech) udziałów w kapitale zakładowym Spółki**

## § 1.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki **HK Estates Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, zgodnie z § 12 ust. 1 umowy Spółki, wyraża zgodę na: -----

- 1) nieodpłatne (tj. bez wynagrodzenia) zbycie **31** (trzydziestu jeden) udziałów w kapitale zakładowym Spółki posiadanych przez **Sebastiana Piotra Hejnowskiego** o wartości nominalnej po **50,00 zł** (pięćdziesiąt złotych) każdy udział, tj. o łącznej wartości nominalnej **1.550,00 zł** (jeden tysiąc pięćset pięćdziesiąt złotych), na rzecz **HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, KRS 0000836464 (nabycie w celu umorzenia udziałów), na warunkach szczegółowo ustalonych przez osobę reprezentującą Spółkę, -----
- 2) nieodpłatne (tj. bez wynagrodzenia) zbycie **22** (dwudziestu dwóch) udziałów w kapitale zakładowym Spółki posiadanych przez **Anielę Annę Hejnowską** o wartości nominalnej po **50,00 zł** (pięćdziesiąt złotych) każdy udział, tj. o łącznej wartości nominalnej **1.100,00 zł** (jeden tysiąc sto złotych), na rzecz **HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, KRS 0000836464 (nabycie w celu umorzenia udziałów), na warunkach szczegółowo ustalonych przez osobę reprezentującą Spółkę. -----
- Niniejsze zgody udzielane są na czas nieokreślony. -----

## § 2.

Uchwała wchodzi w życie pod warunkiem zawieszającym, że podział **HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** poprzez wydzielenie zorganizowanej części przedsiębiorstwa i przeniesienie jej do **HEYN Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0001030656)** zostanie zarejestrowany przez właściwy sąd rejestrowy.” -----

**„Uchwała nr 4  
Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników  
HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością  
z siedzibą w Warszawie (KRS 0000836464)  
z dnia ..... 2023 roku  
w sprawie powołania pełnomocnika w trybie art. 210 § 1 k.s.h.**

## § 1.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki **HK Estates Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, zgodnie z wymogami art. 210 § 1 Kodeksu spółek handlowych, ustanawia pełnomocnika w osobie ....., syna/córki ..... i ....., PESEL ....., przy wszelkich czynnościach prowadzących do: -----

- 1) nabycia na rzecz spółki pod firmą: **HK Estates Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie 31** (trzydziestu jeden) udziałów w kapitale zakładowym Spółki posiadanych przez **Sebastiana Piotra Hejnowskiego** o wartości nominalnej po **50,00 zł** (pięćdziesiąt złotych) każdy udział, tj. o łącznej wartości nominalnej **1.550,00 zł** (jeden tysiąc pięćset pięćdziesiąt złotych) – nabycie w celu umorzenia udziałów, -----
- 2) nabycia na rzecz spółki pod firmą: **HK Estates Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie 22** (dwudziestu dwóch) udziałów w kapitale zakładowym Spółki posiadanych przez **Anielę Annę Hejnowską** o wartości nominalnej po **50,00 zł** (pięćdziesiąt złotych) każdy udział, tj. o łącznej wartości nominalnej **1.100,00 zł** (jeden tysiąc sto złotych) – nabycie w celu umorzenia udziałów, -----

- na warunkach według swobodnego uznania Pełnomocnika, -----  
a w związku z tym do reprezentowania Spółki przed wszelkiego rodzaju urzędami, instytucjami, organami państwowymi lub samorządowymi, osobami fizycznymi, prawnymi lub ułomnymi osobami prawnymi, oraz do sporządzania, podpisywania, składania i odbioru w imieniu Spółki wszelkich oświadczeń, pism i innych dokumentów (w tym zawierania, rozwiązywania i zmiany wszelkich umów) w sprawach objętych treścią tego pełnomocnictwa, a które okażą się konieczne i niezbędne do jego realizacji. -----

Pełnomocnictwo dotyczy tych czynności, w których członek (członkowie) Zarządu spółki **HK Estates Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** i spółka **HK Estates Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** będą stronami tej samej czynności prawnej. -----

## § 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.” -----



Ad 2)

**[OŚWIADCZENIA Z NOTARIALNIE POŚWIADCZONYMI PODPISAMI]**

A)

Warszawa, dnia ..... 2023 roku.

**OŚWIADCZENIE**  
**W SPRAWIE WYRAŻENIA ZGODY**  
**NA NIEODPŁATNE UMORZENIE UDZIAŁÓW**  
**W SPÓŁCE Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

Ja niżej podpisany **Sebastian Piotr Hejnowski** (PESEL 79030217171), działając w imieniu własnym, oświadczam, że wyrażam zgodę na nieodpłatne (tj. bez wynagrodzenia) umorzenie **31** (trzydziestu jeden) udziałów o wartości nominalnej po **50,00 zł** (pięćdziesiąt złotych) każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej **1.550,00 zł** (jeden tysiąc pięćset pięćdziesiąt złotych), posiadanych przeze mnie w kapitale zakładowym **HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (KRS 0000836464), stosownie do uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, objętej aktem notarialnym z dnia ..... 2023 roku sporządzonym przez notariusza w ..... za repertorium „A” nr ...../2023. -----

Niniejsza zgoda udzielana jest na czas nieokreślony i **pod warunkiem zawieszającym**, że podział **HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** poprzez wydzielenie zorganizowanej części przedsiębiorstwa i przeniesienie jej do **HEYN Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (KRS 0001030656) zostanie zarejestrowany przez właściwy sąd rejestrowy. -----

**Sebastian Piotr Hejnowski**

B)

Warszawa, dnia ..... 2023 roku.

**OŚWIADCZENIE**  
**W SPRAWIE WYRAŻENIA ZGODY**  
**NA NIEODPŁATNE UMORZENIE UDZIAŁÓW**  
**W SPÓŁCE Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

Ja niżej podpisana **Aniela Anna Hejnowska** (PESEL 79012917169), działając w imieniu własnym, oświadczam, że wyrażam zgodę na nieodpłatne (tj. bez wynagrodzenia) umorzenie **22** (dwudziestu dwóch) udziałów o wartości nominalnej po **50,00 zł** (pięćdziesiąt złotych) każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej **1.100,00 zł** (jeden tysiąc sto złotych), posiadanych przeze mnie w kapitale zakładowym **HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (KRS 0000836464), stosownie do uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą

w Warszawie, objętej aktem notarialnym z dnia ..... 2023 roku sporządzonym przez notariusza w ..... za repertorium „A” nr ...../2023. -----

Niniejsza zgoda udzielana jest na czas nieokreślony i **pod warunkiem zawieszającym**, że podział HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie poprzez wydzielenie zorganizowanej części przedsiębiorstwa i przeniesienie jej do HEYN Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0001030656) zostanie zarejestrowany przez właściwy sąd rejestrowy. -----

Aniela Anna Hejnowska

Ad 3)

**[OŚWIADCZENIA Z NOTARIALNIE POŚWIADCZONYMI PODPISAMI]**

A)

Warszawa, dnia ..... 2023 roku.

**OŚWIADCZENIE**  
**O NIESKORZYSTANIU Z PRAWA PIERWSZEŃSTWA**  
**W NABYCIU UDZIAŁÓW**  
**W SPÓŁCE Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

Ja niżej podpisany **Kamil Rafał Krzyżanowski** (PESEL 81120515335), działając w imieniu własnym, oświadczam, że **nie korzystam** z przysługującego mi – proporcjonalnie do liczby posiadanych przeze mnie udziałów – prawa pierwszeństwa w nabyciu: -----

- 1) **31** (trzydziestu jeden) udziałów o wartości nominalnej po **50,00 zł** (pięćdziesiąt złotych) każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej **1.550,00 zł** (jeden tysiąc pięćset pięćdziesiąt złotych), posiadanych przez **Sebastiana Piotra Hejnowskiego** (PESEL 79030217171) w kapitale zakładowym **HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (KRS 0000836464), -----
- 2) **22** (dwudziestu dwóch) udziałów o wartości nominalnej po **50,00 zł** (pięćdziesiąt złotych) każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej **1.100,00 zł** (jeden tysiąc sto złotych), posiadanych przez **Anielę Annę Hejnowską** (PESEL 79012917169) w kapitale zakładowym **HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (KRS 0000836464). -----

Niniejsze oświadczenie składane jest **pod warunkiem zawieszającym**, że podział **HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** poprzez wydzielenie zorganizowanej części przedsiębiorstwa i przeniesienie jej do **HEYN Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (KRS 0001030656) zostanie zarejestrowany przez właściwy sąd rejestrowy. -----

Kamil Rafał Krzyżanowski

B)

Warszawa, dnia ..... 2023 roku.

**OŚWIADCZENIE**  
**O NIESKORZYSTANIU Z PRAWA PIERWSZEŃSTWA**  
**W NABYCIU UDZIAŁÓW**  
**W SPÓŁCE Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

Ja niżej podpisany **Wojciech Roman Maniecki** (PESEFI. 89051202319), działając w imieniu i na rzecz **Little Home Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (KRS 0000802679) jako uprawniony do jej samodzielnej reprezentacji Prezes Zarządu, oświadczam, że **Little Home Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nie korzysta** z przysługującego jej – proporcjonalnie do liczby posiadanych przez nią udziałów – prawa pierwszeństwa w nabyciu: -----

- 1) **31** (trzydziestu jeden) udziałów o wartości nominalnej po **50,00 zł** (pięćdziesiąt złotych) każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej **1.550,00 zł** (jeden tysiąc pięćset pięćdziesiąt złotych), posiadanych przez **Sebastiana Piotra Hejnowskiego** (PESEL 79030217171) w kapitale zakładowym **HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (KRS 0000836464), -----
- 2) **22** (dwudziestu dwóch) udziałów o wartości nominalnej po **50,00 zł** (pięćdziesiąt złotych) każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej **1.100,00 zł** (jeden tysiąc sto złotych), posiadanych przez **Anielę Annę Hejnowską** (PESEL 79012917169) w kapitale zakładowym **HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (KRS 0000836464). -----

Niniejsze oświadczenie składane jest **pod warunkiem zawieszającym**, że podział **HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** poprzez wydzielenie zorganizowanej części przedsiębiorstwa i przeniesienie jej do **HEYN Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (KRS 0001030656) zostanie zarejestrowany przez właściwy sąd rejestrowy. -----

**Wojciech Roman Maniecki**

C)

Warszawa, dnia ..... 2023 roku.

**OŚWIADCZENIE**  
**O NIESKORZYSTANIU Z PRAWA PIERWSZEŃSTWA**  
**W NABYCIU UDZIAŁÓW**  
**W SPÓŁCE Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

Ja niżej podpisany **Maciej Henryk Balsewicz** (PESEL 81051011656), działając w imieniu i na rzecz **bValue Starter Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alternatywna Spółka Inwestycyjna Spółki komandytowo-akcyjnej z siedzibą w Warszawie** (KRS 0000791726), jako uprawniony do samodzielnej reprezentacji Prezes Zarządu jej komplementariusza, tj. **bValue**

Starter Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0000626374), oświadczam, że bValue Starter Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alternatywna Spółka Inwestycyjna Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie **nie korzysta** z przysługującego jej – proporcjonalnie do liczby posiadanych przez nią udziałów – prawa pierwszeństwa w nabyciu: -----

- 1) 31 (trzydziestu jeden) udziałów o wartości nominalnej po 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych) każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej 1.550,00 zł (jeden tysiąc pięćset pięćdziesiąt złotych), posiadanych przez **Sebastiana Piotra Hejnowskiego** (PESEL 79030217171) w kapitale zakładowym **HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (KRS 0000836464), -----
- 2) 22 (dwudziestu dwóch) udziałów o wartości nominalnej po 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych) każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej 1.100,00 zł (jeden tysiąc sto złotych), posiadanych przez **Anielę Annę Hejnowską** (PESEL 79012917169) w kapitale zakładowym **HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (KRS 0000836464). -----

Niniejsze oświadczenie składane jest **pod warunkiem zawieszającym**, że podział **HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** poprzez wydzielenie zorganizowanej części przedsiębiorstwa i przeniesienie jej do **HEYN Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (KRS 0001030656) zostanie zarejestrowany przez właściwy sąd rejestrowy. -----

**Maciej Henryk Balszewicz**

**Ad 4)**

**[UMOWY Z PODPISAMI NOTARIALNIE POŚWIADCZONYMI]**

**A)**

**WARUNKOWA UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI UDZIAŁÓW  
W SPÓŁCE Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
NA SPÓŁKĘ W CELU ICH UMORZENIA**

zawarta w Warszawie w dniu ..... 2023 roku, pomiędzy: -----

**1/ Sebastianem Piotrem Hejnowskim**, zam. aleja Niepodległości 132 m. 67, 02-554 Warszawa, PESEL 79030217171, -----

- zwanym dalej „Zbywcą”, -----

**a**

**2/ HK Estates Holding Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, ul. Jana Sebastiana Bacha nr 26A, KRS 0000836464, NIP 7010977817 i REGON 385871297, o kapitale zakładowym 6.700,00 zł wpłaconym w całości, -----

- zwaną dalej „Nabywcą”, -----

reprezentowaną przez ..... – pełnomocnika powołanego w trybie art. 210 § 1 k.s.b. uchwałą nr 4 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników tej Spółki z dnia ..... 2023 r., objętą aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza w ..... za repertorium „A” nr ...../2023, ----

ad 1-2) zwanymi łącznie „Stronami”, -----

o treści: -----

### § 1.

1. Zbywca oświadcza, że posiada **31** (trzydzieści jeden) udziałów o wartości nominalnej po **50,00 zł** (pięćdziesiąt złotych) każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej **1.550,00 zł** (jeden tysiąc pięćset pięćdziesiąt złotych) w spółce **HK Estates Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (dalej także jako „Spółka”), zarejestrowanej przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000836464. -----
2. Zbywca oświadcza nadto, że: -----
  - jego udziały w powyższej Spółce wolne są od wszelkich wad prawnych i fizycznych, nie są obciążone jakimikolwiek prawami na rzecz osób trzecich (włączając w to zastaw lub prawo użytkowania), ani nie są z nimi związane jakiekolwiek obowiązki lub zaległe świadczenia wobec Spółki, jak również zobowiązania z tytułu należności, do których stosuje się przepisy o zobowiązaniach podatkowych, -----
  - w stosunku do jego udziałów nie toczy się jakiekolwiek postępowanie przed sądem powszechnym, Sądem Najwyższym, sądem polubownym, sądem administracyjnym, organem administracji publicznej lub którymś z organów Spółki, w szczególności udziały te nie są przedmiotem postępowania egzekucyjnego, postępowania zabezpieczającego lub tytułu egzekucyjnego, o którym mowa w art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego, -----
  - Spółka nie jest właścicielem nieruchomości rolnych, użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnych albo udziału w tych prawach, w związku z czym do niniejszej umowy nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 430 ze zm.), -----
  - zawarcie niniejszej umowy nie doprowadzi do pokrzywdzenia jego wierzycieli, ani nie uniemożliwi całkowicie lub częściowo zadośćuczynienia roszczeniom osoby trzeciej wobec niego (to jest nie daje podstaw do zgłoszenia roszczeń z art. 59 lub art. 527-534 Kodeksu cywilnego). -----
3. Strony oświadczają, że wspólnicy **HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, zgodnie z aktem notarialnym z dnia ..... 2023 roku sporządzonym przez notariusza w ..... za repertorium „A” nr ...../2022, podjęli w dniu ..... 2023 roku m.in.: -----
  - uchwałę nr 2, na podstawie której m. in. postanowili umorzyć w trybie umorzenia dobrowolnego bez wypłaty wynagrodzenia wszystkie **31** (trzydzieści jeden) udziałów **Sebastiana Piotra Hejnowskiego** o wartości nominalnej po **50,00 zł** (pięćdziesiąt złotych) każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej **1.550,00 zł** (jeden tysiąc pięćset pięćdziesiąt złotych) oraz ustalili, że umorzenie udziałów nastąpi bez obniżenia kapitału zakładowego **HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, przy czym uchwała ta została podjęta pod warunkiem zawieszającym, że podział **HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** poprzez wydzielenie zorganizowanej części przedsiębiorstwa i przeniesienie jej do **HEYN**

**Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0001030656)**  
zostanie zarejestrowany przez właściwy sąd rejestrowy, -----

- uchwałę nr 3, na podstawie której m.in. wyrazili zgodę na nieodpłatne (tj. bez wynagrodzenia) zbycie 31 (trzydziestu jeden) udziałów w kapitale zakładowym Spółki posiadanych przez **Sebastiana Piotra Hejnowskiego** o wartości nominalnej po **50,00 zł** (pięćdziesiąt złotych) każdy udział, tj. o łącznej wartości nominalnej **1.550,00 zł** (jeden tysiąc pięćset pięćdziesiąt złotych), na rzecz **HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, KRS 0000836464 (nabycie w celu umorzenia udziałów), na warunkach szczegółowo ustalonych przez osobę reprezentującą Spółkę, przy czym przedmiotowa zgoda udzielona została na czas nieokreślony i **pod warunkiem zawieszającym**, że podział **HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** poprzez wydzielenie zorganizowanej części przedsiębiorstwa i przeniesienie jej do **HEYN Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0001030656)** zostanie zarejestrowany przez właściwy sąd rejestrowy.
- 4. Zbywca oświadcza, że wyraził zgodę na nieodpłatne umorzenie udziałów zgodnie z uchwałą nr 2 z dnia .....2023 roku, o której mowa w ust. 3, **pod warunkiem zawieszającym**, że podział **HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** poprzez wydzielenie zorganizowanej części przedsiębiorstwa i przeniesienie jej do **HEYN Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0001030656)** zostanie zarejestrowany przez właściwy sąd rejestrowy. -----

## § 2.

1. W wykonaniu uchwały o nr 2 z dnia ..... 2023 roku, o której mowa w § 1 ust. 3 powyżej, Zbywca **przenosi nieodpłatnie** (tj. bez wynagrodzenia) na rzecz Nabywcy posiadane przez siebie 31 (trzydzieści jeden) udziałów o wartości nominalnej po **50,00 zł** (pięćdziesiąt złotych) każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej **1.550,00 zł** (jeden tysiąc pięćset pięćdziesiąt złotych) w kapitale zakładowym **HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, w celu ich umorzenia, **pod warunkiem zawieszającym**, że podział **HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** poprzez wydzielenie zorganizowanej części przedsiębiorstwa i przeniesienie jej do **HEYN Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0001030656)** zostanie zarejestrowany przez właściwy sąd rejestrowy, a Nabywca przeniesienie to w tak określonym celu **pod powyższym warunkiem przyjmuje**. -----
2. Strony oświadczyły, że z chwilą ziszczenia się warunku zawieszającego, o którym mowa w ust. 1 powyżej, **Sebastian Piotr Hejnowski** przestaje być współnikiem **HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**. -----

## § 3.

1. Wszelkie koszty zawarcia umowy ponosi Nabywca. -----
2. Wszelkie zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. -----
3. Wszelkie spory wynikające z umowy rozstrzygać będą sądy powszechne właściwe dla siedziby Nabywcy. -----
4. We wszelkich sprawach nieuregulowanych w umowie zastosowanie mają właściwe przepisy polskiego prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności Kodeksu spółek handlowych oraz Kodeksu cywilnego. -----
5. Umowę sporządzono w 3 (trzech) jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron oraz jeden dla celów rejestrowych. -----

ZBYWCA

NABYWCA

B)

**WARUNKOWA UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI UDZIAŁÓW  
W SPÓŁCE Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
NA SPÓŁKĘ W CELU ICH UMORZENIA**

zawarta w Warszawie w dniu ..... 2023 roku, pomiędzy: -----

**1/ Anielą Anną Hejnowską**, zam. aleja Niepodległości 132 m. 67, 02-554 Warszawa, PESEL  
79012917169, -----

- zwaną dalej „Zbywcą”, -----

a

**2/ HK Estates Holding Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**,  
ul. Jana Sebastiana Bacha nr 26A, KRS 0000836464, NIP 7010977817 i REGON 385871297,  
o kapitale zakładowym 6.700,00 zł wpłaconym w całości, -----

- zwaną dalej „Nabywcą”, -----

reprezentowaną przez ..... – pełnomocnika powołanego w trybie art. 210 § 1 k.s.h. uchwałą  
nr 4 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników tej Spółki z dnia ..... 2023 r., objętą aktem nota-  
rialnym sporządzonym przez notariusza w ..... za repertorium „A” nr ...../2023,-----

ad 1-2) zwanymi łącznie „Stronami”, -----

o treści: -----

**§ 1.**

1. Zbywca oświadcza, że posiada **22** (dwadzieścia dwa) udziały o wartości nominalnej po **50,00 zł** (pięćdziesiąt złotych) każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej **1.100,00 zł** (jeden tysiąc sto złotych) w spółce **HK Estates Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (dalej także jako „Spółka”), zarejestrowanej przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000836464. -----
2. Zbywca oświadcza nadto, że: -----
  - jego udziały w powyższej Spółce wolne są od wszelkich wad prawnych i fizycznych, nie są obciążone jakimikolwiek prawami na rzecz osób trzecich (włączając w to zastaw lub prawo użytkowania), ani nie są z nimi związane jakiejkolwiek obowiązki lub zaległe świadczenia wobec Spółki, jak również zobowiązania z tytułu należności, do których stosuje się przepisy o zobowiązaniach podatkowych, -----
  - w stosunku do jego udziałów nie toczy się jakiejkolwiek postępowanie przed sądem powszechnym, Sądem Najwyższym, sądem polubownym, sądem administracyjnym, organem administracji publicznej lub którymś z organów Spółki, w szczególności udziały te nie są -----

- przedmiotem postępowania egzekucyjnego, postępowania zabezpieczającego lub tytułu egzekucyjnego, o którym mowa w art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego, -----
- Spółka nie jest właścicielem nieruchomości rolnych, użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnych albo udziału w tych prawach, w związku z czym do niniejszej umowy nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 430 ze zm.), -----
  - zawarcie niniejszej umowy nie doprowadzi do pokrzywdzenia jego wierzycieli, ani nie unieвозмоżliwi całkowicie lub częściowo zadośćuczynienia roszczeniom osoby trzeciej wobec niego (to jest nie daje podstaw do zgłoszenia roszczeń z art. 59 lub art. 527-534 Kodeksu cywilnego). -----
3. Strony oświadczają, że wspólnicy **HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, zgodnie z aktem notarialnym z dnia ..... 2023 roku sporządzonym przez notariusza w ..... za repertorium „A” nr ...../2022, podjęli w dniu ..... 2023 roku m.in.: -----
- uchwałę nr 2, na podstawie której m. in. postanowili umorzyć w trybie umorzenia dobrowolnego bez wypłaty wynagrodzenia wszystkie 22 (dwadzieścia dwa) udziały **Anieli Anny Hejnowskiej** o wartości nominalnej po 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych) każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej 1.100,00 zł (jeden tysiąc sto złotych) oraz ustalili, że umorzenie udziałów nastąpi bez obniżenia kapitału zakładowego **HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, przy czym uchwała ta została podjęta **pod warunkiem zawieszającym**, że podział **HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** poprzez wydzielenie zorganizowanej części przedsiębiorstwa i przeniesienie jej do **HEYN Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (KRS 0001030656) zostanie zarejestrowany przez właściwy sąd rejestrowy, -----
  - uchwałę nr 3, na podstawie której m.in. wyrazili zgodę na nieodpłatne (tj. bez wynagrodzenia) zbycie 22 (dwudziestu dwóch) udziałów w kapitale zakładowym Spółki posiadanych przez **Anielę Annę Hejnowską** o wartości nominalnej po 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych) każdy udział, tj. o łącznej wartości nominalnej 1.100,00 zł (jeden tysiąc sto złotych), na rzecz **HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, KRS 0000836464 (nabycie w celu umorzenia udziałów), na warunkach szczegółowo ustalonych przez osobę reprezentującą Spółkę, przy czym przedmiotowa zgoda udzielona została na czas nieokreślony i **pod warunkiem zawieszającym**, że podział **HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** poprzez wydzielenie zorganizowanej części przedsiębiorstwa i przeniesienie jej do **HEYN Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (KRS 0001030656) zostanie zarejestrowany przez właściwy sąd rejestrowy. -----
4. Zbywca oświadcza, że wyraził zgodę na nieodpłatne umorzenie udziałów zgodnie z uchwałą nr 2 z dnia ..... 2023 roku, o której mowa w ust. 3, **pod warunkiem zawieszającym**, że podział **HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** poprzez wydzielenie zorganizowanej części przedsiębiorstwa i przeniesienie jej do **HEYN Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (KRS 0001030656) zostanie zarejestrowany przez właściwy sąd rejestrowy. -----

## § 2.

1. W wykonaniu uchwały o nr 2 z dnia ..... 2023 roku, o której mowa w § 1 ust. 3 powyżej, Zbywca **przenosi nieodpłatnie** (tj. bez wynagrodzenia) na rzecz Nabywcy posiadane przez siebie 22 (dwadzieścia dwa) udziały o wartości nominalnej po 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych)



każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej **1.100,00 zł** (jeden tysiąc sto złotych) w kapitale zakładowym **HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, w celu ich umorzenia, pod warunkiem zawieszającym, że podział **HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** poprzez wydzielenie zorganizowanej części przedsiębiorstwa i przeniesienie jej do **HEYN Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (KRS 0001030656) zostanie zarejestrowany przez właściwy sąd rejestrowy, a Nabywca przeniesienie to w tak określonym celu pod powyższym warunkiem przyjmuje.

2. Strony oświadczyły, że z chwilą ziszczenia się warunku zawieszającego, o którym mowa w ust. 1 powyżej, **Aniela Anna Hejnowska** przestaje być współnikiem **HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**.

### § 3.

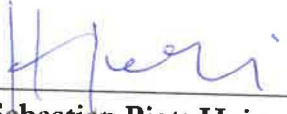
1. Wszelkie koszty zawarcia umowy ponosi Nabywca.
2. Wszelkie zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
3. Wszelkie spory wynikające z umowy rozstrzygać będą sądy powszechne właściwe dla siedziby Nabywcy.
4. We wszelkich sprawach nieuregulowanych w umowie zastosowanie mają właściwe przepisy polskiego prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności Kodeksu spółek handlowych oraz Kodeksu cywilnego.
5. Umowę sporządzono w **3** (trzech) jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron oraz jeden dla celów rejestrowych.


ZBYWCA


NABYWCA

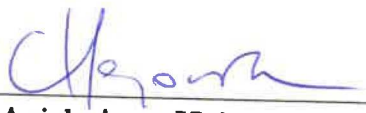
Za Spółkę Dzielną:

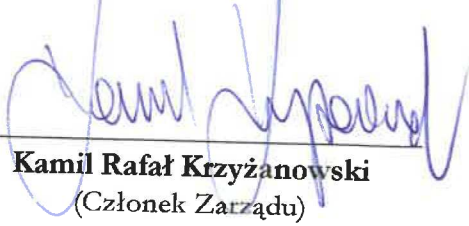
Za Spółkę Przejmującą:

  
Sebastian Piotr Hejnowski  
(Prezes Zarządu)

  
Sebastian Piotr Hejnowski  
(Prezes Zarządu)

  
Aniela Anna Hejnowska  
(Członek Zarządu)

  
Aniela Anna Hejnowska  
(Członek Zarządu)

  
Kamil Rafał Krzyżanowski  
(Członek Zarządu)

Warszawa, dnia 30 czerwca 2023 roku.

**Projekt uchwały Wspólników**  
**HEYN Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,**  
**w sprawie podziału przez wydzielenie,**  
**podwyższenia kapitału zakładowego Spółki oraz zmian umowy Spółki**

**[AKT NOTARIALNY]**

**Uchwała nr 1**  
**Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników**  
**HEYN Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**  
**(KRS 0001030656)**  
**z dnia ..... 2023 roku**  
**w sprawie podziału przez wydzielenie,**  
**podwyższenia kapitału zakładowego Spółki oraz zmian umowy Spółki**

**§ 1.**

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki HEYN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (dalej także jako: „Spółka” lub „Spółka Przejmująca”), działając na podstawie art. 541 Kodeksu spółek handlowych, postanawia: -----

- 1) wyrazić zgodę na plan podziału spółki HK Estates Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0000836464, dalej także jako „Spółka Dzielona”) sporządzony wspólnie w dniu 30 czerwca 2023 roku przez Zarządy spółek HK Estates Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie i HEYN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0001030656, dalej także jako: „Spółka Przejmująca”) i ogłoszony na stronach internetowych: <https://hk-estatesholding.pl> oraz <https://heyn.com.pl> (dalej jako: „Plan Podziału”); -----
- 2) wyrazić zgodę na uczestniczenie przez Spółkę w charakterze Spółki Przejmującej w podziale HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0000836464) przez wydzielenie w trybie określonym w art. 529 § 1 pkt 4 k.s.h. w drodze przeniesienia części majątku Spółki Dzielonej stanowiącego wyodrębnioną organizacyjnie i finansowo zorganizowaną część przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego, składającą się z zespołu składników materialnych i niematerialnych pozwalających na samodzielne prowadzenie działalności gospodarczej na Spółkę Przejmującą w zamian za udziały Spółki Przejmującej, które obejmą Sebastian Piotr Hejnowski (PESEL 79030217171) oraz Aniela Anna Hejnowska (PESEL 79012917169), zgodnie z warunkami określonymi szczegółowo w Planie Podziału; -----
- 3) w związku z podziałem HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wyrazić zgodę na nabycie przez Spółkę zorganizowanej części przedsiębiorstwa (w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego) Spółki Dzielonej składającej się z zespołu składników materialnych i niematerialnych o wartości **34.830.017,88 zł** (trzydzieści

- cztery miliony osiemset trzydzieści tysięcy siedemnaście złotych osiemdziesiąt osiem groszy) pozwalających na samodzielne prowadzenie działalności gospodarczej i obejmujących według danych księgowych na dzień 31 maja 2023 roku i stanu faktycznego na ten dzień: -----
- a) środki trwałe w postaci: nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny numer **1** (jeden), składający się z **3** (trzech) pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju, o łącznej powierzchni użytkowej **81,00 m<sup>2</sup>** (osiemdziesiąt jeden metrów kwadratowych, położony w budynku przy ulicy Plażowej (dawna ulica M. Fornalskiej) numer **2** (dwa) w Międzyzdrojach, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy w Świnoujściu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw numer **SZ1W/00006695/5**, wraz ze związanym z nim udziałem w wysokości **51/100** (pięćdziesiąt jeden łamane przez sto) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętej księgą wieczystą Kw numer **SZ1W/00004268/9**, o wartości **810.000,00 zł** (osiemset dziesięć tysięcy złotych), -----
- b) inwestycje długoterminowe o łącznej wartości **258.000,00 zł** (dwieście pięćdziesiąt osiem złotych), na które składają się następujące dzieła sztuki: -----
- i. obraz autorstwa Rafała Bujnowskiego z 2016 roku, olej na płótnie, pod tytułem „Mlecz 1” o wartości **125.000,00 zł** (sto dwadzieścia pięć tysięcy złotych), -----
- ii. obraz autorstwa Jana Możdżyńskiego z 2018 roku, olej na płótnie o wymiarach 150,00 x 180,00 cm, pod tytułem „Skórzane zagrożenie / Leather danger” o wartości **54.000,00 zł** (pięćdziesiąt cztery tysiące złotych), -----
- iii. obraz autorstwa Jana Możdżyńskiego z 2022 roku, olej na płótnie o wymiarach 150,00 x 120,00 cm, pod tytułem „Ludzie podwójnego ducha / People of Double Spirit” o wartości **32.000,00 zł** (trzydzieści dwa tysiące złotych), -----
- iv. limitowana fotografia kolekcjonerska autorstwa Szymona Brodziaka o wymiarach 110 x 74 cm, edycja 4/9, pod tytułem „Drzewo” o wartości **38.000,00 zł** (trzydzieści osiem tysięcy złotych), -----
- v. limitowana fotografia kolekcjonerska autorstwa Szymona Brodziaka o wymiarach 70 x 105 cm, edycja 1/3, pod tytułem „ATM\_08 M.Wągrocka” o wartości **9.000,00 zł** (dziewięć tysięcy złotych), -----
- c) należności o łącznej wartości **629.220,68 zł** (sześćset dwadzieścia dziewięć tysięcy dwieście dwadzieścia złotych sześćdziesiąt osiem groszy), w tym: -----
- i. należności z tytułu dostaw towarów i usług w kwocie **29.220,68 zł** (dwadzieścia dziewięć tysięcy dwieście dwadzieścia złotych sześćdziesiąt osiem groszy złotych), -----
- ii. pozostałe należności w kwocie **600.000,00 zł** (sześćset tysięcy złotych) z tytułu 1/2 wpłaconego zadatku na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w dniu 29 marca 2023 roku z **Martą Teresą Krzyżanowską, Kamilem Rafałem Krzyżanowskim, Sebastianem Piotrem Hejnowskim i Anielą Anną Hejnowską**; -----
- d) inwestycje krótkoterminowe o łącznej wartości **33.224.849,78 zł** (trzydzieści trzy miliony dwieście dwadzieścia cztery tysiące osiemset czterdzieści dziewięć złotych siedemdziesiąt osiem groszy), na które składają się: -----
- i. udzielone pożyczki krótkoterminowe o łącznej wartości **5.144.190,68 zł** (pięć milionów sto czterdzieści cztery tysiące sto dziewięćdziesiąt złotych sześćdziesiąt osiem groszy), w tym: -----
- pożyczka pieniężna udzielona spółce SEC NEWGATE CEE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0000879140) w oparciu o umowę pożyczki zawartą w Warszawie w dniu 27 kwietnia 2023 roku na kwotę kapitału 100.000,00 zł o wartości z odsetkami w kwocie 100.875,62 zł (sto tysięcy osiemset siedemdziesiąt pięć złotych sześćdziesiąt dwa grosze), -----

- pożyczka pieniężna udzielona Sebastianowi Hejnowskiemu (PESEL 79030217171) w oparciu o umowę pożyczki zawartą w Warszawie w dniu 27 kwietnia 2023 roku na kwotę kapitału 4.000.000,00 zł o wartości z odsetkami w kwocie 4.034.652,05 zł (cztery miliony trzydzieści cztery tysiące sześćset pięćdziesiąt dwa złote pięć groszy),
- pożyczka pieniężna udzielona Anieli Hejnowskiej (PESEL 79012917169) w oparciu o umowę pożyczki zawartą w Warszawie w dniu 27 kwietnia 2023 roku na kwotę kapitału 1.000.000,00 zł o wartości z odsetkami w kwocie 1.008.663,01 zł (jeden milion osiem tysięcy sześćset sześćdziesiąt trzy złote jeden grosz), -----
- ii. środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych o wartości **28.080.659,10 zł** (dwadzieścia osiem milionów osiemdziesiąt tysięcy sześćset pięćdziesiąt dziewięć złotych dziesięć groszy); -----
- e) zobowiązania o łącznej wartości **92.052,58 zł** (dziewięćdziesiąt dwa tysiące pięćdziesiąt dwa złote), w tym: -----
  - i. z tytułu dostaw towarów i usług w kwocie **88.508,00 zł** (osiemdziesiąt osiem tysięcy pięćset osiem złotych), -----
  - ii. z tytułu podatków oraz ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych w kwocie **1.777,80 zł** (jeden tysiąc siedemset siedemdziesiąt siedem złotych osiemdziesiąt groszy), -----
  - iii. z tytułu wynagrodzeń w kwocie **1.766,78 zł** (jeden tysiąc siedemset sześćdziesiąt sześć złotych siedemdziesiąt osiem groszy), -----
- f) umowy o pracę dotyczące pracowników w liczbie: **1** (jeden); -----
- g) umowy handlowe i inne umowy cywilnoprawne związane z prowadzeniem zorganizowanej części przedsiębiorstwa (w szczególności umowy najmu, dzierżawy, leasingu, dostawy mediów, polisy ubezpieczeniowe, prenumeraty), w tym: -----
  - i. umowę najmu magazynu z dnia 03 kwietnia 2023 roku zawartą z RENTERS Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000678215) jako Najemcą – dot. najmu magazynu (pomieszczenia gospodarczego) przy ul. Płażowej 2/1 w Międzyzdrojach, -----
- h) tajemnice prowadzonej zorganizowanej części przedsiębiorstwa; -----
- i) dokumentację prawną, techniczną i pozostałą odnoszącą się do prowadzonej zorganizowanej części przedsiębiorstwa; -----
- j) księgi zorganizowanej części przedsiębiorstwa; -----
- 4) podwyższyć kapitał zakładowy Spółki z kwoty **5.000,00 zł** (pięć tysięcy złotych) do kwoty **5.250,00 zł** (pięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych), tj. o kwotę **250,00 zł** (dwieście pięćdziesiąt złotych), w drodze utworzenia **5** (pięciu) nowych udziałów o wartości nominalnej po **50,00 zł** (pięćdziesiąt złotych) każdy; -----
- 5) zachować prawo pierwszeństwa dotychczasowych Wspólników Spółki **Sebastiana Piotra Hejnowskiego** oraz **Anieli Anny Hejnowskiej** do objęcia nowych udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki w stosunku do ich dotychczasowych udziałów; -----
- 6) przeznaczyć nowo tworzone udziały w kapitale zakładowym Spółki do objęcia w następujący sposób: -----
  - a) **3** (trzy) udziały o łącznej wartości nominalnej **150,00 zł** (sto pięćdziesiąt złotych) obejmie **Sebastian Piotr Hejnowski**, -----
  - b) **2** (dwa) udziały o łącznej wartości nominalnej **100,00 zł** (sto złotych) obejmie **Aniela Anna Hejnowska**; -----
- 7) ustalić, że wszystkie nowo tworzone udziały w kapitale zakładowym Spółki zostaną pokryte w całości wkładem niepieniężnym (aportem) stanowiącym zorganizowaną część przedsiębiorstwa (w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego) spółki **HK Estates Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (KRS 0000836464), składającą się z zespołu składników materialnych i niematerialnych o wartości **34.830.017,88 zł** (trzydzieści

- cztery miliony osiemset trzydzieści tysięcy siedemnaście złotych osiemdziesiąt osiem groszy) pozwalających na samodzielne prowadzenie działalności gospodarczej i obejmujących według danych księgowych na dzień 31 maja 2023 roku i stanu faktycznego na ten dzień: -----
- a) środki trwałe w postaci: nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny numer **1** (jeden), składający się z **3** (trzech) pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju, o łącznej powierzchni użytkowej **81,00 m<sup>2</sup>** (osiemdziesiąt jeden metrów kwadratowych, położony w budynku przy ulicy Plażowej (dawna ulica M. Fornalskiej) numer **2** (dwa) w Międzyzdrojach, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy w Świnoujściu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw numer **SZ1W/00006695/5**, wraz ze związanym z nim udziałem w wysokości **51/100** (pięćdziesiąt jeden łamane przez sto) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętej księgą wieczystą Kw numer **SZ1W/00004268/9**, o wartości **810.000,00 zł** (osiemset dziesięć tysięcy złotych), -----
- b) inwestycje długoterminowe o łącznej wartości **258.000,00 zł** (dwieście pięćdziesiąt osiem tysięcy), na które składają się następujące dzieła sztuki: -----
- i. obraz autorstwa Rafała Bujnowskiego z 2016 roku, olej na płótnie, pod tytułem „Mlecz 1” o wartości **125.000,00 zł** (sto dwadzieścia pięć tysięcy złotych), -----
- ii. obraz autorstwa Jana Możdżyńskiego z 2018 roku, olej na płótnie o wymiarach 150,00 x 180,00 cm, pod tytułem „Skórzane zagrożenie / Leather danger” o wartości **54.000,00 zł** (pięćdziesiąt cztery tysiące złotych), -----
- iii. obraz autorstwa Jana Możdżyńskiego z 2022 roku, olej na płótnie o wymiarach 150,00 x 120,00 cm, pod tytułem „Ludzie podwójnego ducha / People of Double Spirit” o wartości **32.000,00 zł** (trzydzieści dwa tysiące złotych), -----
- iv. limitowana fotografia kolekcjonerska autorstwa Szymona Brodziaka o wymiarach 110 x 74 cm, edycja 4/9, pod tytułem „Drzewo” o wartości **38.000,00 zł** (trzydzieści osiem tysięcy złotych), -----
- v. limitowana fotografia kolekcjonerska autorstwa Szymona Brodziaka o wymiarach 70 x 105 cm, edycja 1/3, pod tytułem „ATM\_08 M.Wągrocka” o wartości **9.000,00 zł** (dziewięć tysięcy złotych), -----
- c) należności o łącznej wartości **629.220,68 zł** (sześćset dwadzieścia dziewięć tysięcy dwieście dwadzieścia złotych sześćdziesiąt osiem groszy), w tym: -----
- i. należności z tytułu dostaw towarów i usług w kwocie **29.220,68 zł** (dwadzieścia dziewięć tysięcy dwieście dwadzieścia złotych sześćdziesiąt osiem groszy złotych), -----
- ii. pozostałe należności w kwocie **600.000,00 zł** (sześćset tysięcy złotych) z tytułu 1/2 wpłaconego zadatku na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w dniu 29 marca 2023 roku z **Martą Teresą Krzyżanowską, Kamilem Rafałem Krzyżanowskim, Sebastianem Piotrem Hejnowskim i Anielą Anną Hejnowską**; -----
- d) inwestycje krótkoterminowe o łącznej wartości **33.224.849,78 zł** (trzydzieści trzy miliony dwieście dwadzieścia cztery tysiące osiemset czterdzieści dziewięć złotych siedemdziesiąt osiem groszy), na które składają się: -----
- i. udzielone pożyczki krótkoterminowe o łącznej wartości **5.144.190,68 zł** (pięć milionów sto czterdzieści cztery tysiące sto dziewięćdziesiąt złotych sześćdziesiąt osiem groszy), w tym: -----
- pożyczka pieniężna udzielona spółce SEC NEWGATE CEE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0000879140) w oparciu o umowę pożyczki zawartą w Warszawie w dniu 27 kwietnia 2023 roku na kwotę kapitału 100.000,00 zł o wartości z odsetkami w kwocie 100.875,62 zł (sto tysięcy osiemset siedemdziesiąt pięć złotych sześćdziesiąt dwa grosze), -----

- pożyczka pieniężna udzielona Sebastianowi Hejnowskiemu (PESEL 79030217171) w oparciu o umowę pożyczki zawartą w Warszawie w dniu 27 kwietnia 2023 roku na kwotę kapitału 4.000.000,00 zł o wartości z odsetkami w kwocie 4.034.652,05 zł (cztery miliony trzydzieści cztery tysiące sześćset pięćdziesiąt dwa złote pięć groszy),
  - pożyczka pieniężna udzielona Anieli Hejnowskiej (PESEL 79012917169) w oparciu o umowę pożyczki zawartą w Warszawie w dniu 27 kwietnia 2023 roku na kwotę kapitału 1.000.000,00 zł o wartości z odsetkami w kwocie 1.008.663,01 zł (jeden milion osiem tysięcy sześćset sześćdziesiąt trzy złote jeden grosz), -----
  - ii. środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych o wartości **28.080.659,10 zł** (dwadzieścia osiem milionów osiemdziesiąt tysięcy sześćset pięćdziesiąt dziewięć złotych dziesięć groszy); -----
  - e) zobowiązania o łącznej wartości **92.052,58 zł** (dziewięćdziesiąt dwa tysiące pięćdziesiąt dwa złote), w tym: -----
    - i. z tytułu dostaw towarów i usług w kwocie **88.508,00 zł** (osiemdziesiąt osiem tysięcy pięćset osiem złotych), -----
    - ii. z tytułu podatków oraz ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych w kwocie **1.777,80 zł** (jeden tysiąc siedemset siedemdziesiąt siedem złotych osiemdziesiąt groszy), -----
    - iii. z tytułu wynagrodzeń w kwocie **1.766,78 zł** (jeden tysiąc siedemset sześćdziesiąt sześć złotych siedemdziesiąt osiem groszy), -----
  - f) umowy o pracę dotyczące pracowników w liczbie: **1** (jeden); -----
  - g) umowy handlowe i inne umowy cywilnoprawne związane z prowadzeniem zorganizowanej części przedsiębiorstwa (w szczególności umowy najmu, dzierżawy, leasingu, dostawy mediów, polisy ubezpieczeniowe, prenumeraty), w tym: -----
    - i. umowę najmu magazynu z dnia 03 kwietnia 2023 roku zawartą z RENTERS Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000678215) jako Najemcą – dot. najmu magazynu (pomieszczenia gospodarczego) przy ul. Płażowej 2/1 w Międzyzdrojach, -----
  - h) tajemnice prowadzonej zorganizowanej części przedsiębiorstwa; -----
  - i) dokumentację prawną, techniczną i pozostałą odnoszącą się do prowadzonej zorganizowanej części przedsiębiorstwa; -----
  - j) księgi zorganizowanej części przedsiębiorstwa; -----
- przy czym aport ten spółka **HEYN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** uzyska na skutek uczestniczenia przez nią w charakterze spółki przejmującej w podziale **HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** przez wydzielenie w trybie określonym w art. 529 § 1 pkt 4 k.s.h.; -----
- 8) zmienić umowę Spółki w ten sposób, że uchylić w całości dotychczasowy tekst umowy Spółki i w jego miejsce przyjąć nowy tekst w następującym brzmieniu: -----

**„UMOWA SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**  
**z dnia 04 kwietnia 2023 roku**  
**[tekst według stanu od dnia ..... 2023 roku]**

Stosownie do postanowień art. 151 i następnych Kodeksu spółek handlowych niniejszym zakłada się spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, zwaną dalej „Spółką”. -----

**§ 1.**

1. Spółka działać będzie pod firmą: **HEYN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**. -----
2. Spółka może używać skróconej nazwy: **HEYN Spółka z o.o.** lub **HEYN Sp. z o.o.**, jak również wyróżniającego ją znaku graficznego. -----

## § 2.

1. Siedzibą Spółki jest **Warszawa**.
2. Spółka działa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz poza jej granicami.
3. Spółka może tworzyć oddziały, filie i przedstawicielstwa w kraju i za granicą, prowadzić działalność handlową, usługową i wytwórczą oraz zawiązywać, względnie przystępować do już istniejących spółek z kapitałem polskim i zagranicznym.

## § 3.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

## § 4.

1. Przedmiotem działalności Spółki jest:
  - a) PKD 24.41.Z – produkcja metali szlachetnych,
  - b) PKD 32.12.Z – produkcja wyrobów jubilerskich i podobnych,
  - c) PKD 41.10.Z – realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
  - d) PKD 41.20.Z – roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
  - e) PKD 41.91.Z – transport drogowy towarów,
  - f) PKD 55.10.Z – hotele i podobne obiekty zakwaterowania,
  - g) PKD 55.20.Z – obiekty noclegowe turystyczne i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania,
  - h) PKD 64.92.Z – pozostałe formy udzielania kredytów,
  - i) PKD 66.12.Z – działalność maklerska związana z rynkiem papierów wartościowych i towarów giełdowych,
  - j) PKD 66.19.Z – pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
  - k) PKD 68.10.Z – kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - l) PKD 68.20.Z – wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
  - m) PKD 68.31.Z – pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
  - n) PKD 68.32.Z – zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
  - o) PKD 78.10.Z – działalność związana z wyszukiwaniem miejsc pracy i pozyskiwaniem pracowników,
  - p) PKD 81.21.Z – niespecjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych.
2. Jeżeli na mocy przepisów powszechnie obowiązującego prawa prowadzenie działalności Spółki wymaga posiadania koncesji, zezwolenia lub innej formy decyzji administracyjnej, Spółka podejmie taką działalność dopiero po ich uprzednim uzyskaniu.

## § 5.

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi **5.250,00 zł** (pięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych) i dzieli się na **105** (sto pięć) równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej po **50,00 zł** (pięćdziesiąt złotych) każdy udział.
2. Każdy Wspólnik może posiadać więcej niż jeden udział.
3. Udziały mogą być pokrywane wkładami pieniężnymi lub niepieniężnymi (aportami).
4. Na każdy udział przypada jeden głos.

## § 6.

1. Udziały w kapitale zakładowym Spółki przy zawiązywaniu Spółki zostały objęte i pokryte w następujący sposób:

- a) **Kamil Rafał Krzyżanowski** (PESEL 81120515335) objął **50** (pięćdziesiąt) udziałów o wartości nominalnej po **50,00 zł** (pięćdziesiąt złotych) każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej **2.500,00 zł** (dwa tysiące pięćset złotych), które pokrył w całości wkładem pieniężnym, -----
- b) **Marta Teresa Krzyżanowska** (PESEL 83052310680) objęła **50** (pięćdziesiąt) udziałów o wartości nominalnej po **50,00 zł** (pięćdziesiąt złotych) każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej **2.500,00 zł** (dwa tysiące pięćset złotych), które pokryła w całości wkładem pieniężnym. -----
2. W następstwie zawarcia umów sprzedaży udziałów z dnia 14 czerwca 2023 roku udziały w kapitale zakładowym Spółki zostały nabyte przez **Sebastiana Piotra Hejnowskiego** (PESEL 79030217171) w liczbie **60** (sześćdziesięciu) oraz przez **Anielę Annę Hejnowską** (PESEL 79012917169) w liczbie **40** (czterdziestu). -----
3. W wyniku podwyższenia kapitału zakładowego dokonano uchwałą numer 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia ..... 2023 roku: -----
- a) **Sebastian Piotr Hejnowski** objął **3** (trzy) nowoutworzone udziały o wartości nominalnej po **50,00 zł** (pięćdziesiąt złotych) każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej **150,00 zł** (sto pięćdziesiąt złotych), które pokrył w całości wkładem niepieniężnym (aportem) opisanym szczegółowo w ust. 4 poniżej, -----
- b) **Aniela Anna Hejnowska** objęła **2** (dwa) nowoutworzone udziały o wartości nominalnej po **50,00 zł** (pięćdziesiąt złotych) każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej **100,00 zł** (sto złotych), które pokryła w całości wkładem niepieniężnym (aportem) opisanym szczegółowo w ust. 4 poniżej. -----
4. Wkład niepieniężny (aport), o którym mowa w ust. 3 lit. a) i b) powyżej, stanowi zorganizowaną część przedsiębiorstwa (w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego) spółki **HK Estates Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (KRS 0000836464), składająca się z zespołu składników materialnych i niematerialnych o wartości **34.830.017,88 zł** (trzydzieści cztery miliony osiemset trzydzieści tysięcy siedemnaście złotych osiemdziesiąt osiem groszy) pozwalających na samodzielne prowadzenie działalności gospodarczej i obejmujących według danym księgowym na dzień 31 maja 2023 roku i stanu faktycznego na ten dzień: -----
- a) środki trwałe w postaci: nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny numer **1** (jeden), składający się z **3** (trzech) pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju, o łącznej powierzchni użytkowej **81,00 m<sup>2</sup>** (osiemdziesiąt jeden metrów kwadratowych, położony w budynku przy ulicy Płazowej (dawna ulica M. Fornalskiej) numer **2** (dwa) w Międzyzdrojach, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy w Świnoujściu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw numer **SZ1W/00006695/5**, wraz ze związanym z nim udziałem w wysokości **51/100** (pięćdziesiąt jeden łamane przez sto) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętej księgą wieczystą Kw numer **SZ1W/00004268/9**, o wartości **810.000,00 zł** (osiemset dziesięć tysięcy złotych), -----
- b) inwestycje długoterminowe o łącznej wartości **258.000,00 zł** (dwieście pięćdziesiąt osiem złotych), na które składają się następujące dzieła sztuki: -----
- i. obraz autorstwa Rafała Bujnowskiego z 2016 roku, olej na płótnie, pod tytułem „Mlecz 1” o wartości **125.000,00 zł** (sto dwadzieścia pięć tysięcy złotych), -----
- ii. obraz autorstwa Jana Moźdzynskiego z 2018 roku, olej na płótnie o wymiarach 150,00 x 180,00 cm, pod tytułem „Skórzane zagrożenie / Leather danger” o wartości **54.000,00 zł** (pięćdziesiąt cztery tysiące złotych), -----



- iii. obraz autorstwa Jana Możdżyńskiego z 2022 roku, olej na płótnie o wymiarach 150,00 x 120,00 cm, pod tytułem „Ludzie podwójnego ducha / People of Double Spirit” o wartości **32.000,00 zł** (trzydzieści dwa tysiące złotych), -----
- iv. limitowana fotografia kolekcjonerska autorstwa Szymona Brodziaka o wymiarach 110 x 74 cm, edycja 4/9, pod tytułem „Drzewo” o wartości **38.000,00 zł** (trzydzieści osiem tysięcy złotych),-----
- v. limitowana fotografia kolekcjonerska autorstwa Szymona Brodziaka o wymiarach 70 x 105 cm, edycja 1/3, pod tytułem „ATM\_08 M.Wagrocka” o wartości **9.000,00 zł** (dziewięć tysięcy złotych),-----
- c) należności o łącznej wartości **629.220,68 zł** (sześćset dwadzieścia dziewięć tysięcy dwieście dwadzieścia złotych sześćdziesiąt osiem groszy), w tym: -----
  - i. należności z tytułu dostaw towarów i usług w kwocie **29.220,68 zł** (dwadzieścia dziewięć tysięcy dwieście dwadzieścia złotych sześćdziesiąt osiem groszy złotych), -----
  - ii. pozostałe należności w kwocie **600.000,00 zł** (sześćset tysięcy złotych) z tytułu 1/2 wpłaconego zadatku na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w dniu 29 marca 2023 roku z **Martą Teresą Krzyżanowską, Kamilem Rafałem Krzyżanowskim, Sebastianem Piotrem Hejnowskim i Anielą Anną Hejnowską**; -----
- d) inwestycje krótkoterminowe o łącznej wartości **33.224.849,78 zł** (trzydzieści trzy miliony dwieście dwadzieścia cztery tysiące osiemset czterdzieści dziewięć złotych siedemdziesiąt osiem groszy), na które składają się: -----
  - i. udzielone pożyczki krótkoterminowe o łącznej wartości **5.144.190,68 zł** (pięć milionów sto czterdzieści cztery tysiące sto dziewięćdziesiąt złotych sześćdziesiąt osiem groszy), w tym: -----
    - pożyczka pieniężna udzielona spółce SEC NEWGATE CEE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0000879140) w oparciu o umowę pożyczki zawartą w Warszawie w dniu 27 kwietnia 2023 roku na kwotę kapitału 100.000,00 zł o wartości z odsetkami w kwocie 100.875,62 zł (sto tysięcy osiemset siedemdziesiąt pięć złotych sześćdziesiąt dwa grosze), -----
    - pożyczka pieniężna udzielona Sebastianowi Hejnowskiemu (PESEL 79030217171) w oparciu o umowę pożyczki zawartą w Warszawie w dniu 27 kwietnia 2023 roku na kwotę kapitału 4.000.000,00 zł o wartości z odsetkami w kwocie 4.034.652,05 zł (cztery miliony trzydzieści cztery tysiące sześćset pięćdziesiąt dwa złote pięć groszy),
    - pożyczka pieniężna udzielona Anieli Hejnowskiej (PESEL 79012917169) w oparciu o umowę pożyczki zawartą w Warszawie w dniu 27 kwietnia 2023 roku na kwotę kapitału 1.000.000,00 zł o wartości z odsetkami w kwocie 1.008.663,01 zł (jeden milion osiem tysięcy sześćset sześćdziesiąt trzy złote jeden grosz), -----
  - ii. środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych o wartości **28.080.659,10 zł** (dwadzieścia osiem milionów osiemdziesiąt tysięcy sześćset pięćdziesiąt dziewięć złotych dziesięć groszy); -----
- e) zobowiązania o łącznej wartości **92.052,58 zł** (dziewięćdziesiąt dwa tysiące pięćdziesiąt dwa złote), w tym: -----
  - i. z tytułu dostaw towarów i usług w kwocie **88.508,00 zł** (osiemdziesiąt osiem tysięcy pięćset osiem złotych), -----
  - ii. z tytułu podatków oraz ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych w kwocie **1.777,80 zł** (jeden tysiąc siedemset siedemdziesiąt siedem złotych osiemdziesiąt groszy), -----
  - iii. z tytułu wynagrodzeń w kwocie **1.766,78 zł** (jeden tysiąc siedemset sześćdziesiąt sześć złotych siedemdziesiąt osiem groszy), -----
- f) umowy o pracę dotyczące pracowników w liczbie: **1** (jeden); -----

- g) umowy handlowe i inne umowy cywilnoprawne związane z prowadzeniem zorganizowanej części przedsiębiorstwa (w szczególności umowy najmu, dzierżawy, leasingu, dostawy mediów, polisy ubezpieczeniowe, prenumeraty), w tym: -----
- i. umowę najmu magazynu z dnia 03 kwietnia 2023 roku zawartą z RENTERS Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000678215) jako Najemcą – dot. najmu magazynu (pomieszczenia gospodarczego) przy ul. Plażowej 2/1 w Miedzyzdrojach, -----
- h) tajemnice prowadzonej zorganizowanej części przedsiębiorstwa; -----
- i) dokumentację prawną, techniczną i pozostałą odnoszącą się do prowadzonej zorganizowanej części przedsiębiorstwa; -----
- j) księgi zorganizowanej części przedsiębiorstwa; -----
- przy czym aport ten spółka **HEYN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** uzyskała na skutek uczestniczenia przez nią w charakterze spółki przejmującej w podziale **HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (KRS 0000836464) przez wydzielenie w trybie określonym w art. 529 § 1 pkt 4 k.s.h. -----

#### § 7.

1. Kapitał zakładowy Spółki może być bez zmiany umowy Spółki podwyższony do kwoty **10.000.000,00 zł** (dziesięć milionów złotych) poprzez podwyższenie wartości nominalnej udziałów istniejących lub ustanowienie nowych udziałów w terminie do dnia **31 grudnia 2050 roku** uchwałą Zgromadzenia Wspólników, która określi warunki podwyższenia kapitału zakładowego oraz sposób objęcia nowych udziałów. -----
2. Wspólnikom przysługuje prawo pierwszeństwa w objęciu nowych udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki, proporcjonalnie do ilości dotychczas posiadanych udziałów, chyba że uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego stanowi inaczej. -----
3. Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w sposób określony w ust. 1 może następować jednorazowo lub wielokrotnie. -----

#### § 8.

1. Zbycie udziału (udziałów) wymaga zgody Zgromadzenia Wspólników wyrażonej w formie uchwały. -----
2. Zgromadzenie Wspólników w przedmiocie wyrażenia zgody na zbycie lub zastawienie udziałów zwołuje Zarząd na dzień przypadający nie później niż **6 (sześć)** tygodni od daty otrzymania zawiadomienia o zamiarze ich zbycia. Zawiadomienia Zarząd przesyła niezwłocznie, nie później niż w terminie **3 (trzech)** dni, wszystkim pozostałym Wspólnikom. -----
3. Zawiadomienie powinno zawierać dane o osobie, na rzecz której ma nastąpić zbycie, liczbę udziałów przeznaczonych do zbycia, cenę i termin jej zapłaty, o ile zbycie ma być odpłatne, oraz inne istotne warunki transakcji. Zawiadomienie jest równoznaczne z żądaniem zwołania Zgromadzenia Wspólników. -----
4. Dotychczasowym Wspólnikom przysługuje prawo pierwszeństwa w nabyciu udziałów przeznaczonych do zbycia pod warunkiem, że oświadczenia Wspólników w przedmiocie skorzystania z tego prawa złożone zostaną na Zgromadzeniu Wspólników, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, przed podjęciem uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na zbycie udziałów i dotyczyć będą całości podlegających zbyciu udziałów. -----
5. Prawo pierwszeństwa przysługuje Wspólnikom proporcjonalnie do liczby posiadanych przez nich udziałów, jednak Wspólnicy uprawnieni z prawa pierwszeństwa mogą jednomyślnie postanowić inaczej. Nieskorzystanie z prawa pierwszeństwa przez jednego ze Wspólników powoduje przejście tego uprawnienia na pozostałych Wspólników, proporcjonalnie do posiadanych

- przez nich udziałów, na warunkach określonych w zawiadomieniu o zamiarze zbycia udziałów. Zrealizowanie prawa pierwszeństwa (tj. nabycie udziałów) powinno nastąpić w terminie **30** (trzydziestu) dni od dnia podjęcia uchwały o wyrażeniu zgody na zbycie udziałów lub w przypadku określonym w ust. 6 niniejszego paragrafu – w terminie **30** (trzydziestu) dni od dnia upływu terminu do zapłaty ceny przez wskazanego nabywcę. Jeżeli właściwe przepisy powszechnie obowiązującego prawa wymagają uzyskania zezwolenia określonego organu na zbycie udziałów, to terminy do zrealizowania prawa pierwszeństwa ulegają zawieszeniu do czasu otrzymania przedmiotowego zezwolenia lub ostatecznej odmowy odnośnie do jego udzielenia.
6. Zgromadzenie Wspólników, udzielając zgody na zbycie udziałów, może w sposób wiążący wskazać innego konkretnego nabywcę udziału (udziałów). Nabycie następuje w takim przypadku za cenę określoną w zawiadomieniu o zamiarze zbycia udziałów. Wskazany nabywca zobowiązany jest do zapłaty ceny nabycia w terminie **14** (czternastu) dni od dnia jego wskazania. Niespełnienie warunku, o którym mowa w zdaniu poprzednim, powoduje powstanie prawa pierwszeństwa nabycia udziałów przez Wspólników. -----
  7. W przypadku niezwołania Zgromadzenia Wspólników w terminie określonym w ust. 2 niniejszego paragrafu Wspólnik wystąpić może do Sądu o upoważnienie do zwołania Zgromadzenia Wspólników. -----
  8. W przypadku odmowy wyrażenia zgody na zbycie udziałów Wspólnik wystąpić może do Sądu rejestrowego, który może udzielić zgody, jeżeli istnieją ku temu ważne powody. Sąd rejestrowy może również ustalić rynkową cenę zbycia. -----
  9. Postanowienia ustępów od 1 do 3 oraz 7 i 8 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio w przypadku zastawienia udziału (udziałów). -----

#### § 9.

1. Udziały mogą być umarżane za zgodą Wspólnika w drodze nabycia udziałów przez Spółkę na mocy uchwały Zgromadzenia Wspólników (umorzenie dobrowolne). -----
2. Umorzenie dobrowolne może być przeprowadzone za wynagrodzeniem lub za zgodą Wspólnika, którego udział (udziały) mają być umorzone – bez wynagrodzenia. -----
3. W przypadku odpłatnego umorzenia udziału (udziałów) wysokość i termin wypłaty przysługującego Wspólnikowi wynagrodzenia z tego tytułu określa uchwała Zgromadzenia Wspólników. -----
4. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 3 powyżej, nie może być niższe od wartości nominalnej umarżanego udziału (udziałów). -----
5. Umorzenie dobrowolne może nastąpić z czystego zysku lub przez obniżenie kapitału zakładowego. -----

#### § 10.

1. Niniejszą umową Wspólnicy mogą być zobowiązani do wniesienia dopłat. Wysokość i terminy dopłat oznaczone będą w miarę potrzeby uchwałą Zgromadzenia Wspólników. -----
2. Dopłaty będą nakładane i uiszczane przez Wspólników równomiernie w stosunku do posiadanych przez nich udziałów. -----
3. Dopłaty nakładane mogą być jedno bądź wielokrotnie, przy czym ich łączna wysokość nie może przekroczyć tysiąckrotności wartości nominalnej udziałów. -----
4. Uchwalone przez Zgromadzenie Wspólników dopłaty mogą być zwracane. -----
5. Zgodnie z art. 178 § 1 zdanie 2 Kodeksu spółek handlowych, postanowieniami niniejszej umowy wyłącza się stosowanie art. 179 Kodeksu spółek handlowych. -----
6. Zwrot dopłat następuje w drodze uchwały Zgromadzenia Wspólników zwołanego w dowolnym momencie roku obrotowego, niezależnie od aktualnych wyników finansowych Spółki. Uchwała o zwrocie dopłat musi obejmować wszystkich Wspólników, a kwoty zwrotu muszą

- być im wypłacone równomiernie do przewidzianej łącznej kwoty zwrotu, w tym samym wobec wszystkich Wspólników terminie. -----
7. Wszelkich czynności związanych ze zwrotem dopłat dokonuje Zarząd Spółki, w granicach umocowania przewidzianych uchwałą wymienioną w ust. 6 niniejszego paragrafu, która dla swej skuteczności nie wymaga ogłoszenia. -----
  8. Zwróconych dopłat nie uwzględnia się przy żądaniu nowych dopłat. -----

#### § 11.

1. Wspólnicy uczestniczą w zysku przeznaczonym do podziału i w stratach proporcjonalnie do posiadanych udziałów. -----
2. Uchwałą o podziale czystego zysku lub pokryciu straty (strat) podejmuje Zgromadzenie Wspólników. -----
3. Zgromadzenie Wspólników może wyłączyć w danym roku obrotowym czysty zysk od podziału i przeznaczyć go na fundusz zapasowy lub rezerwy. -----

#### § 12.

Zarząd upoważniony jest do wypłaty Wspólnikom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy, jeżeli zatwierdzone sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy wykazuje zysk, a Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę. -----

#### § 13.

Organami Spółki są: -----

1. Zgromadzenie Wspólników, -----
2. Zarząd. -----

#### § 14.

1. Zgromadzenie Wspólników może być zwyczajne lub nadzwyczajne. -----
2. Zgromadzenia Wspólników odbywają się w siedzibie Spółki lub w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, na które Wspólnicy wyrażą zgodę na piśmie. -----
3. Zwyczajne Zgromadzenie zwoływane są do 6 (sześciu) miesięcy po zakończeniu roku obrotowego Spółki. -----
4. Nadzwyczajne Zgromadzenie zwoływane jest w przypadku, gdy jeden ze Wspólników lub Zarząd uzna to za wskazane. -----
5. Zgromadzenie Wspólników może odbywać się, jeżeli każdy Wspólnik został zaproszony listem poleconym lub pocztą kurierską, za pisemnym potwierdzeniem odbioru, wysłanym co najmniej dwa tygodnie przed terminem Zgromadzenia Wspólników. Zamiast listu poleconego lub poczty kurierskiej, zawiadomienie może być wysłane Wspólnikowi na adres do doręczeń elektronicznych albo pocztą elektroniczną, jeżeli uprzednio wyraził na to pisemną zgodę, podając adres, na który zawiadomienie powinno być wysłane. -----
6. Bez odbycia Zgromadzenia mogą być podjęte uchwały, jeżeli wszyscy Wspólnicy wyrażą na to pisemną zgodę i złożą oświadczenie na piśmie co do treści uchwał. -----
7. Uchwały Zgromadzenia Wspólników zapadają w obecności Wspólników reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego Spółki. -----
8. Jeżeli niniejsza umowa albo przepisy powszechnie obowiązującego prawa nie stanowią inaczej, uchwały Zgromadzenia Wspólników zapadają zwykłą większością głosów. -----

### § 15.

Wspólnicy mogą uczestniczyć w Zgromadzeniu i wykonywać prawo głosu osobiście, przez pełnomocnika lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej zgodnie z art. 234<sup>1</sup> Kodeksu spółek handlowych. Pełnomocnictwo musi być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności. ---

### § 16.

1. Do wyłącznej kompetencji Zgromadzenia Wspólników, należą sprawy: -----
  - a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki, sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy oraz udzielenie absolutorium członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków, -----
  - b) postanowienie dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru, -----
  - c) podział zysku lub pokrycie strat oraz przeznaczenie zysków na inne fundusze, -----
  - d) wybór i odwołanie członków Zarządu oraz ustalanie wynagrodzenia dla członków Zarządu, -----
  - e) wybór i odwoływanie likwidatorów, -----
  - f) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego Spółki, -----
  - g) zatwierdzenie kierunków rozwoju Spółki, -----
  - h) zmiany umowy Spółki, w tym przedmiotu jej działalności, -----
  - i) rozwiązanie i likwidacja Spółki, połączenie z inną spółką oraz wyrażanie zgody na przystąpienie Spółki do innych podmiotów krajowych i zagranicznych, -----
  - j) umorzenie udziałów, -----
  - k) nabycie lub wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego, -----
  - l) ustalenie obowiązku wnoszenia dopłat do Spółki lub zwrotu dopłat, -----
  - m) inne sprawy zastrzeżone dla Zgromadzenia Wspólników przez powszechnie obowiązujące przepisy prawa, w szczególności Kodeksu spółek handlowych. -----
2. Uchwały Wspólników nie wymagają: -----
  - a) rozporządzenie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia o wartości dwukrotnie przewyższającej wysokość kapitału zakładowego Spółki, -----
  - b) nabycie i zbycie nieruchomości lub jej części, użytkowania wieczystego lub jego części, spółdzielczych własnościowych praw do lokali, udziałów w tych prawach oraz obciążanie nieruchomości i praw. -----

### § 17.

1. Zarząd prowadzi sprawy Spółki, reprezentuje ją na zewnątrz oraz wykonuje wszelkie czynności niezastrzeżone przepisami prawa do kompetencji innych organów Spółki. -----
2. Zarząd składa się z jednego lub większej liczby członków powoływanych i odwoływanych uchwałą Wspólników. Uchwałą Wspólników może określać funkcje poszczególnych członków Zarządu. -----
3. Zarząd powoływany jest na czas nieoznaczony. Nie stosuje się art. 202 § 1 i 2 Kodeksu spółek handlowych. -----
4. Za wykonywanie funkcji w Zarządzie Spółki może być wypłacane wynagrodzenie na zasadach określonych przez uchwałą Wspólników. -----
5. Do składania oświadczeń w imieniu Spółki upoważniony jest każdy z członków Zarządu samodzielnie (reprezentacja samoistna). -----
6. W skład pierwszego Zarządu Spółki powołani zostali: -----
  - a) **Kamil Rafał Krzyżanowski** – jako Prezes Zarządu, -----
  - b) **Marta Teresa Krzyżanowska** – jako Członek Zarządu. -----

§ 18.

1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem ust. 2. -----
2. Pierwszy rok obrotowy Spółki kończy się w dniu 31 grudnia 2023 roku (trzydziestego pierwszego grudnia dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku). -----

§ 19.

Jeżeli jakiegokolwiek pojedyncze postanowienie umowy lub jego część zostaną uznane za nieważne lub niewykonalne, pozostanie to bez znaczenia dla ważności lub wykonalności pozostałej części umowy. Postanowienia, które utraciły moc obowiązującą, Wspólnicy powinni zmienić w taki sposób, by możliwie w jak najwyższym stopniu mogły być osiągnięte pierwotnie zakładane cele gospodarcze i prawne. -----

§ 20.

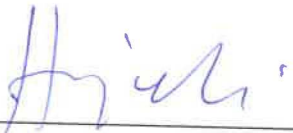
W sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie znajdują przepisy powszechnie obowiązującego prawa polskiego, w tym w szczególności Kodeksu spółek handlowych.” -----

§ 2.


Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, ze skutkiem od dnia zarejestrowania w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.” -----

Za Spółkę Dzieloną:

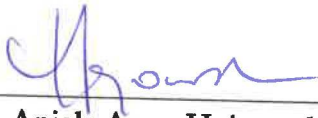
Za Spółkę Przejmującą:



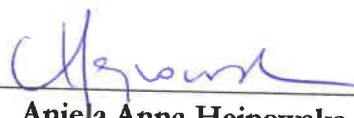
**Sebastian Piotr Hejnowski**  
(Prezes Zarządu)



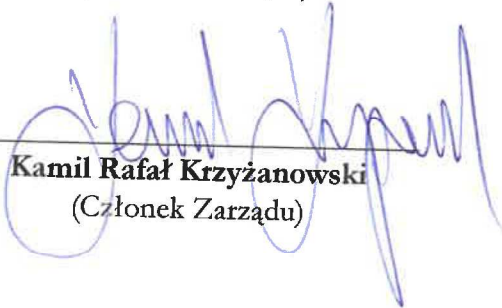
**Sebastian Piotr Hejnowski**  
(Prezes Zarządu)



**Aniela Anna Hejnowska**  
(Członek Zarządu)



**Aniela Anna Hejnowska**  
(Członek Zarządu)



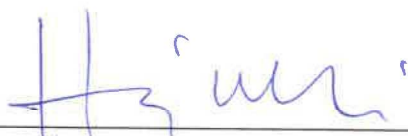
**Kamil Rafał Krzyżanowski**  
(Członek Zarządu)

Warszawa, dnia 30 czerwca 2023 roku.

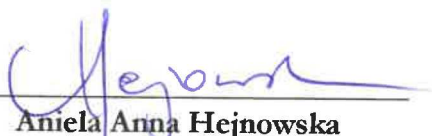
**Oświadczenie Zarządu HK Estates Holding Sp. z o.o.**  
**z siedzibą w Warszawie**  
**o wartości majątku Spółki Dzielonej**

Zarząd **HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie (KRS 0000836464), tj. Spółki Dzielonej, oświadcza, że wartość majątku (aktywa) Spółki Dzielonej na dzień 31 maja 2023 roku wynosi **86.619.705,59 zł** (osiemdziesiąt sześć milionów sześćset dziewiętnaście tysięcy siedemset pięć złotych pięćdziesiąt dziewięć groszy), a wartość majątku netto (aktywa pomniejszone o zobowiązania) Spółki Dzielonej na dzień 31 maja 2023 roku wynosi **70.866.597,22 zł** (siedemdziesiąt milionów osiemset sześćdziesiąt sześć tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt siedem złotych dwadzieścia dwa grosze).

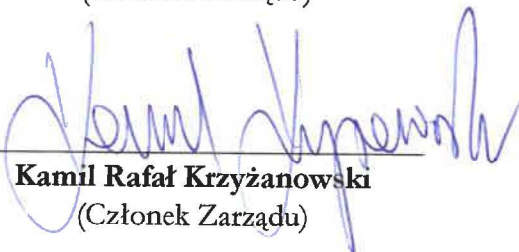
Wartość majątku (aktywa), jaka w wyniku podziału ma przypaść **HEYN Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie (KRS 0001030656), tj. Spółce Przejmującej, wynosi **34.922.070,46 zł** (trzydzieści cztery miliony dziewięćset dwadzieścia dwa tysiące siedemdziesiąt złotych czterdzieści sześć groszy), a wartość majątku netto (aktywa pomniejszone o zobowiązania), jaka w wyniku podziału ma przypaść Spółce Przejmującej, wynosi **34.830.017,88 zł** (trzydzieści cztery miliony osiemset trzydzieści tysięcy siedemnaście złotych osiemdziesiąt osiem groszy).



**Sebastian Piotr Hejnowski**  
(Prezes Zarządu)



**Anielą Anna Hejnowska**  
(Członek Zarządu)



**Kamil Rafał Krzyżanowski**  
(Członek Zarządu)

Warszawa, dnia 30 czerwca 2023 roku.

**Oświadczenia Wspólników**  
**HK Estates Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie**  
**oraz**  
**HEYN Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie**  
**o wyrażeniu zgody na uproszczenia dotyczące procedury podziału**

Niniejszym my:

- 1) **Kamil Rafał Krzyżanowski** (PESEL 81120515335),
  - 2) **Sebastian Piotr Hejnowski** (PESEL 79030217171),
  - 3) **Aniela Anna Hejnowska** (PESEL 79012917169),
  - 4) **Little Home Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (KRS 0000802679), *reprezentowana przez Wojciecha Romana Manieckiego (PESEL 89051202319) – Prezesa Zarządu uprawnionego do jej samodzielnej reprezentacji,*
  - 5) **bValue Starter Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alternatywna Spółka Inwestycyjna Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie** (KRS 0000791726), *reprezentowaną przez komplementariusza, tj. bValue Starter Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0000626374), reprezentowanego przez Macieja Henryka Balsewicza (PESEL 81051011656) – Prezesa Zarządu uprawnionego do jego samodzielnej reprezentacji,*
- jako Wspólnicy **HK Estates Holding Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (KRS 0000836464), tj. **Spółki Dzielonej,**

**oraz**

- 1) **Sebastian Piotr Hejnowski** (PESEL 79030217171),
  - 2) **Aniela Anna Hejnowska** (PESEL 79012917169),
- jako Wspólnicy **HEYN Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (KRS 0001030656), tj. **Spółki Przejmującej,**

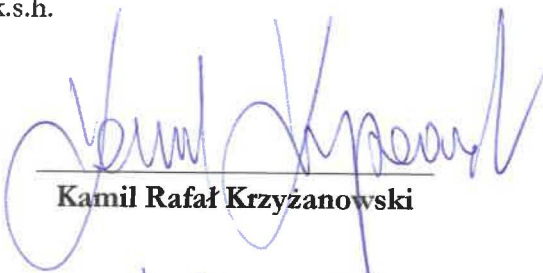
na podstawie art. 538<sup>1</sup> § 1 k.s.h. wyrażamy zgodę na dokonanie uproszczeń procedury podziału Spółki Dzielonej w ten sposób, że:

- 1) Spółka Dzielona nie będzie sporządzała dla celów podziału oświadczenia zawierającego informację o stanie księgowym spółki, o którym to oświadczeniu mowa jest w art. 534 § 2 pkt 4 k.s.h.,
- 2) Nie jest wymagane udzielenie przez Zarząd Spółki Dzielonej Zarządowi Spółki Przejmującej informacji o wszelkich istotnych zmianach w zakresie składników majątkowych (aktywów)



i pasywów) Spółki Dzielonej, które nastąpiły między dniem sporządzenia planu podziału a dniem powzięcia uchwały o podziale, o którym to obowiązku mowa jest w art. 536 § 4 k.s.h.,

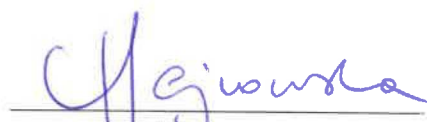
- 3) Nie jest wymagane badanie planu podziału przez biegłego i jego opinia, o którym to obowiązku mowa jest w art. 537 § 1 k.s.h.



**Kamil Rafał Krzyżanowski**



**Sebastian Piotr Hejnowski**



**Aniela Anna Hejnowska**



**Wojciech Roman Maniecki**  
(za Little Home Holding Sp. z o.o.)



**Maciej Henryk Balsewicz**  
(za bValue Starter Sp. z o.o. SPI S.K.A.)

Warszawa, dnia 30 czerwca 2023 roku.

**Wykaz składników majątku**  
**(aktywów i pasywów)**  
**HK Estates Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,**  
**w tym przenoszonych na Spółkę Przejmującą**  
**[według stanu na dzień 31 maja 2023 roku]**

**I.**

**A) Aktywa Spółki Dzielonej przed podziałem:**

Aktywa Spółki Dzielonej przed podziałem wynosiły łącznie **86.619.705,59 zł** (osiemdziesiąt sześć milionów sześćset dziewiętnaście tysięcy siedemset pięć złotych pięćdziesiąt dziewięć groszy), w tym:

- 1) środki trwałe o łącznej wartości **1.337.777,78 zł** (jeden milion trzysta trzydzieści siedem tysięcy siedemset siedemdziesiąt siedem złotych siedemdziesiąt osiem groszy), w tym:
  - a) nabyta od **ARKONA PROPERTY DEVELOPMENT Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (KRS 0000585659) – na podstawie aktu notarialnego z dnia 21 marca 2023 roku sporządzonego przez Michała Daleszyńskiego – notariusza w Szczecinie za repertorium A numer 3133/2023 r. – nieruchomość stanowiąca lokal mieszkalny numer **56** (pięćdziesiąt sześć) o powierzchni użytkowej **61,40 m<sup>2</sup>** (sześćdziesiąt jeden metrów kwadratowych czterdzieści setnych metra kwadratowego), składający się z holu, pokoju z aneksem kuchennym, pokoju, pomieszczenia pomocniczego i łazienki, położony na V kondygnacji nadziemnej (IV piętro) budynku przy ulicy Środowej numer **6** (sześć) w Szczecinie, dla którego to lokalu założona zostanie nowa księga wieczysta na skutek odłączenia go z księgi wieczystej **KW numer SZ1S/00248660/6** prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, wraz ze związanym z nim udziałem w wysokości 6140/412138 (sześć tysięcy sto czterdzieści łamane przez czterysta dwanaście tysięcy sto trzydzieści osiem) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętej księgą wieczystą **Kw numer SZ1S/00248660/6**, o wartości **527.777,78 zł** (pięćset dwadzieścia siedem tysięcy siedemset siedemdziesiąt siedem złotych siedemdziesiąt osiem groszy),
  - b) nieruchomość stanowiąca lokal mieszkalny numer **1** (jeden), składający się z 3 (trzech) pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju, o łącznej powierzchni użytkowej **81,00 m<sup>2</sup>** (osiemdziesiąt jeden) metrów kwadratowych, położony w budynku przy ulicy Plażowej (dawna ulica M. Fornalskiej) numer 2 (dwa) w Międzyzdrojach, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy w Świnoujściu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw numer SZ1W/00006695/5**, wraz ze związanym z nim udziałem w wysokości 51/100 (pięćdziesiąt jeden łamane przez sto) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętej księgą

- wieczystą Kw numer SZ1W/00004268/9, o wartości 810.000,00 zł (osiemset dziesięć tysięcy złotych),
- 2) inwestycje długoterminowe o łącznej wartości 642.156,98 zł (sześćset czterdzieści dwa tysiące sto pięćdziesiąt sześć złotych dziewięćdziesiąt osiem groszy), w tym:
    - a) długoterminowe aktywa finansowe, na które składa się 308 udziałów w Renters Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0000678215), co stanowi 23,75% kapitału spółki, o wartości 384.156,98 zł (trzysta osiemdziesiąt cztery tysiące sto pięćdziesiąt sześć złotych dziewięćdziesiąt osiem groszy),
    - b) inne inwestycje długoterminowe – dzieła sztuki o wartości 258.000,00 zł (dwieście pięćdziesiąt osiem złotych),
  - 3) należności krótkoterminowe o łącznej wartości 23.193.937,05 zł (dwadzieścia trzy miliony sto dziewięćdziesiąt trzy tysiące dziewięćset trzydzieści siedem złotych pięć groszy), w tym:
    - a) z tytułu dostaw i usług w kwocie 129.835,68 zł (sto dwadzieścia dziewięć tysięcy osiemset trzydzieści pięć złotych sześćdziesiąt osiem groszy),
    - b) z tytułu podatków w kwocie 25.717,37 zł (dwadzieścia pięć tysięcy siedemset siedemnaście złotych trzydzieści siedem groszy),
    - c) inne (zaliczki) w kwocie 23.038.384,00 zł (dwadzieścia trzy miliony trzydzieści osiem tysięcy trzysta osiemdziesiąt cztery złote),
  - 4) inwestycje krótkoterminowe o łącznej wartości 61.445.833,78 zł (sześćdziesiąt jeden milionów czterysta czterdzieści pięć tysięcy osiemset trzydzieści trzy złote siedemdziesiąt osiem groszy), w tym:
    - a) udzielone pożyczki w kwocie 21.217.820,82 zł (dwadzieścia jeden milionów dwieście siedemnaście tysięcy osiemset dwadzieścia złotych osiemdziesiąt dwa grosze),
    - b) środki pieniężne w kasie i na rachunkach w kwocie 40.228.012,96 zł (czterdzieści milionów dwieście dwadzieścia osiem tysięcy dwanaście złotych dziewięćdziesiąt sześć groszy).

#### **B) Pasywa Spółki Dzielonej przed podziałem:**

Pasywa Spółki Dzielonej przed podziałem wynosiły łącznie 86.619.705,59 zł (osiemdziesiąt sześć milionów sześćset dziewięćnaście tysięcy siedemset pięć złotych pięćdziesiąt dziewięć groszy), w tym:

- 1) kapitał własny w kwocie 70.866,597,22 zł (siedemdziesiąt milionów osiemset sześćdziesiąt sześć tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt siedem złotych dwadzieścia dwa grosze) na który składają się:
  - a) kapitał zakładowy w kwocie 6.700,00 zł (sześć tysięcy siedemset złotych),
  - b) kapitał zapasowy w kwocie 1.513.738,16 zł (jeden milion pięćset trzynaście tysięcy siedemset trzydzieści osiem złotych szesnaście groszy), w tym nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (agio) w kwocie 1.499.300,00 zł (jeden milion czterysta dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta złotych),
  - c) zysk z lat ubiegłych w kwocie 58.056,75 zł (pięćdziesiąt osiem tysięcy pięćdziesiąt sześć złotych siedemdziesiąt pięć groszy),
  - d) bieżący zysk netto w kwocie 69.288.102,31 zł (sześćdziesiąt dziewięć milionów dwieście osiemdziesiąt osiem tysięcy sto dwa złote trzydzieści jeden groszy),
- 2) zobowiązania krótkoterminowe w kwocie 15.753.108,37 zł (piętnaście milionów siedemset pięćdziesiąt trzy tysiące sto osiem złotych trzydzieści siedem groszy), w tym:
  - a) z tytułu dostaw i usług w kwocie 112.785,07 zł (sto dwanaście tysięcy siedemset osiemdziesiąt pięć złotych siedem groszy),

- b) z tytułu podatków oraz ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych w kwocie **15.319.241,02 zł** (piętnaście milionów trzysta dziewiętnaście tysięcy dwieście czterdzieści jeden złotych dwa grosze),
- c) z tytułu wynagrodzeń w kwocie **3.180,21 zł** (trzy tysiące sto osiemdziesiąt złotych dwadzieścia jeden groszy),
- d) inne w kwocie **317.902,07 zł** (trzysta siedemnaście tysięcy dziewięćset dwa złote siedem groszy).

## II.

### **A) Aktywa przenoszone ze Spółki Dzielonej na Spółkę Przejmującą na skutek podziału:**

Aktywa przenoszone ze Spółki Dzielonej na Spółkę Przejmującą na skutek podziału wynoszą łącznie **34.922.070,46 zł** (trzydzieści cztery miliony dziewięćset dwadzieścia dwa tysiące siedemdziesiąt złotych czterdzieści sześć groszy), w tym:

- 1) środki trwałe w postaci nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny numer **1** (jeden), składający się z **3** (trzech) pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju, o łącznej powierzchni użytkowej **81,00 m<sup>2</sup>** (osiemdziesiąt jeden metrów kwadratowych, położony w budynku przy ulicy Płazowej (dawna ulica M. Fornalskiej) numer **2** (dwa) w Międzyzdrojach, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy w Świnoujściu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw numer **SZ1W/00006695/5**, wraz ze związanym z nim udziałem w wysokości **51/100** (pięćdziesiąt jeden łamane przez sto) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętej księgą wieczystą Kw numer **SZ1W/00004268/9**, o wartości **810.000,00 zł** (osiemset dziesięć tysięcy złotych),
- 2) inwestycje długoterminowe o łącznej wartości **258.000,00 zł** (dwieście pięćdziesiąt osiem złotych), na które składają się dzieła sztuki,
- 3) należności o łącznej wartości **629.220,68 zł** (sześćset dwadzieścia dziewięć tysięcy dwieście dwadzieścia złotych sześćdziesiąt osiem groszy), w tym:
  - a) należności z tytułu dostaw towarów i usług w kwocie **29.220,68 zł** (dwadzieścia dziewięć tysięcy dwieście dwadzieścia złotych sześćdziesiąt osiem groszy złotych),
  - b) pozostałe należności w kwocie **600.000,00 zł** (sześćset tysięcy złotych) z tytułu 1/2 wpłaconego zadatku na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w dniu 29 marca 2023 roku z Martą Teresą Krzyżanowską, Kamilem Rafałem Krzyżanowskim, Sebastianem Piotrem Hejnowskim i Anielą Anną Hejnowską,
- 4) inwestycje krótkoterminowe o łącznej wartości **33.224.849,78 zł** (trzydzieści trzy miliony dwieście dwadzieścia cztery tysiące osiemset czterdzieści dziewięć złotych siedemdziesiąt osiem groszy), na które składają się:
  - a) udzielone pożyczki krótkoterminowe o łącznej wartości **5.144.190,68 zł** (pięć milionów sto czterdzieści cztery tysiące sto dziewięćdziesiąt złotych sześćdziesiąt osiem groszy),
  - b) środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych o wartości **28.080.659,10 zł** (dwadzieścia osiem milionów osiemdziesiąt tysięcy sześćset pięćdziesiąt dziewięć złotych dziesięć groszy).

### **B) Pasywa przenoszone ze Spółki Dzielonej na Spółkę Przejmującą na skutek podziału:**

Pasywa przenoszone ze Spółki Dzielonej na Spółkę Przejmującą na skutek podziału wynoszą łącznie **34.922.070,46 zł** (trzydzieści cztery miliony dziewięćset dwadzieścia dwa tysiące siedemdziesiąt złotych czterdzieści sześć groszy), w tym:

- 1) kapitały własne o wartości **34.830.017,88 zł** (trzydzieści cztery miliony osiemset trzydzieści tysięcy siedemnaście złotych osiemdziesiąt osiem groszy), w tym:
  - a) zysk z lat ubiegłych w kwocie **58.056,75 zł** (pięćdziesiąt osiem tysięcy pięćdziesiąt sześć złotych siedemdziesiąt pięć groszy),
  - b) zysk netto bieżący (osiągnięty przez Spółkę Dzieloną w okresie od 01 stycznia do 31 maja 2023 roku) w kwocie **34.771.961,13 zł** (trzydzieści cztery miliony siedemset siedemdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt jeden złotych trzynaście groszy),
- 2) zobowiązania o łącznej wartości **92.052,58 zł** (dziewięćdziesiąt dwa tysiące pięćdziesiąt dwa złote), w tym:
  - a) z tytułu dostaw towarów i usług w kwocie **88.508,00 zł** (osiemdziesiąt osiem tysięcy pięćset osiem złotych),
  - b) z tytułu podatków oraz ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych w kwocie **1.777,80 zł** (jeden tysiąc siedemset siedemdziesiąt siedem złotych osiemdziesiąt groszy),
  - c) z tytułu wynagrodzeń w kwocie **1.766,78 zł** (jeden tysiąc siedemset sześćdziesiąt sześć złotych siedemdziesiąt osiem groszy).

### III.

#### **A) Aktywa pozostające przy Spółce Dzielonej na skutek podziału:**

Aktywa pozostające przy Spółce Dzielonej na skutek podziału wynoszą **51.697.635,13 zł** (pięćdziesiąt jeden milionów sześćset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy sześćset trzydzieści pięć złotych trzynaście groszy), w tym:

- 1) środki trwale w postaci nieruchomości nabytej od **ARKONA PROPERTY DEVELOPMENT Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (KRS 0000585659) – na podstawie aktu notarialnego z dnia 21 marca 2023 roku sporządzonego przez Michała Daleszyńskiego – notariusza w Szczecinie za repertorium A numer 3133/2023 r. – nieruchomość stanowiąca lokal mieszkalny numer **56** (pięćdziesiąt sześć) o powierzchni użytkowej **61,40 m<sup>2</sup>** (sześćdziesiąt jeden metrów kwadratowych czterdzieści setnych metra kwadratowego), składający się z holu, pokoju z aneksem kuchennym, pokoju, pomieszczenia pomocniczego i łazienki, położony na V kondygnacji nadziemnej (IV piętro) budynku przy ulicy Środowej numer **6** (sześć) w Szczecinie, dla którego to lokalu założona zostanie nowa księga wieczysta na skutek odłączenia go z księgi wieczystej **KW numer SZ1S/00248660/6** prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, wraz ze związanym z nim udziałem w wysokości 6140/412138 (sześć tysięcy sto czterdzieści łamane przez czterysta dwanaście tysięcy sto trzydzieści osiem) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętej księgą wieczystą **Kw numer SZ1S/00248660/6**, o wartości **527.777,78 zł** (pięćset dwadzieścia siedem tysięcy siedemset siedemdziesiąt siedem złotych siedemdziesiąt osiem groszy),
- 2) inwestycje długoterminowe, na które składa się 308 udziałów w **Renters Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (KRS 0000678215), co stanowi 23,75% kapitału spółki, o wartości **384.156,98 zł** (trzysta osiemdziesiąt cztery tysiące sto pięćdziesiąt sześć złotych dziewięćdziesiąt osiem groszy),
- 3) należności krótkoterminowe o łącznej wartości **16.073.630,14 zł** (szesnaście milionów siedemdziesiąt trzy tysiące sześćset trzydzieści złotych czternaście groszy), w tym:
  - a) z tytułu dostaw i usług w kwocie **100.615,00 zł** (sto tysięcy sześćset piętnaście złotych),
  - b) z tytułu podatków w kwocie **25.717,37 zł** (dwadzieścia pięć tysięcy siedemset siedemnaście złotych trzydzieści siedem groszy),

- c) inne (zaliczki) w kwocie **22.438.384,00 zł** (dwadzieścia dwa miliony czterysta trzydzieści osiem tysięcy trzysta osiemdziesiąt cztery złote),
- 4) inwestycje krótkoterminowe o łącznej wartości **28.220.984,00 zł** (dwadzieścia osiem milionów dwieście dwadzieścia tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt cztery złote), w tym:
  - a) udzielone pożyczki w kwocie **16.073.630,14 zł** (szesnaście milionów siedemdziesiąt trzy tysiące sześćset trzydzieści złotych czternaście groszy),
  - b) środki pieniężne w kasie i na rachunkach w kwocie **12.147.353,86 zł** (dwanaście milionów sto czterdzieści siedem tysięcy trzysta pięćdziesiąt trzy złote osiemdziesiąt sześć groszy).

**B) Pasywa pozostające przy Spółce Dzielonej na skutek podziału:**

Pasywa pozostające przy Spółce Dzielonej na skutek podziału wynoszą **51.697.635,13 zł** (pięćdziesiąt jeden milionów sześćset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy sześćset trzydzieści pięć złotych trzydzieści groszy), w tym:

- 1) kapitały własne o wartości **36.036.579,34 zł** (trzydzieści sześć milionów trzydzieści sześć tysięcy pięćset siedemdziesiąt dziewięć złotych trzydzieści cztery grosze), w tym:
  - a) kapitał zakładowy w kwocie **6.700,00 zł** (sześć tysięcy siedemset złotych),
  - b) kapitał zapasowy w kwocie **1.513.738,16 zł** (jeden milion pięćset trzydzieści tysięcy siedemset trzydzieści osiem złotych szesnaście groszy),
  - c) zysk netto bieżący (osiągnięty przez Spółkę Dzieloną w okresie od 01 stycznia do 31 maja 2023 roku) w kwocie **34.516.141,18 zł** (trzydzieści cztery miliony pięćset szesnaście tysięcy sto czterdzieści jeden złotych osiemnaście groszy),
- 2) zobowiązania o łącznej wartości **15.661.055,79 zł** (piętnaście milionów sześćset sześćdziesiąt jeden tysięcy pięćdziesiąt pięć złotych siedemdziesiąt dziewięć groszy), w tym:
  - a) z tytułu dostaw towarów i usług w kwocie **24.277,07 zł** (dwadzieścia cztery tysiące dwieście siedemdziesiąt siedem złotych siedem groszy),
  - b) z tytułu podatków oraz ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych w kwocie **15.317.463,22 zł** (piętnaście milionów trzysta siedemnaście tysięcy czterysta sześćdziesiąt trzy złote dwadzieścia dwa grosze),
  - c) z tytułu wynagrodzeń w kwocie **1.413,43 zł** (jeden tysiąc czterysta trzydzieści złotych trzy grosze),
  - d) inne zobowiązania w kwocie **317.902,07 zł** (trzysta siedemnaście tysięcy dziewięćset dwa złote siedem groszy).

**Zarząd Spółki Dzielonej:**

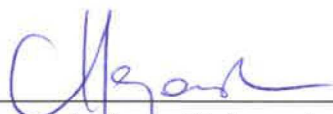
**Zarząd Spółki Przejmującej:**



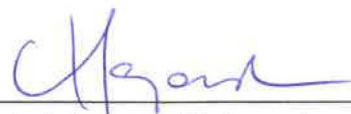
**Sebastian Piotr Hejnowski**  
(Prezes Zarządu)



**Sebastian Piotr Hejnowski**  
(Prezes Zarządu)



**Aniela Anna Hejnowska**  
(Członek Zarządu)



**Aniela Anna Hejnowska**  
(Członek Zarządu)



**Kamil Rafał Krzyżanowski**  
(Członek Zarządu)

Warszawa, dnia 30 czerwca 2023 roku.

**Wykaz umów**  
**HK Estates Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie**  
**przenoszonych na Spółkę Przejmującą**

1. Umowa o pracę zawarta w Warszawie w dniu 02 stycznia 2023 roku z Olgą Gackiewicz (PESEL 8001191884);
2. Umowa pożyczki zawarta w Warszawie w dniu 27 kwietnia 2023 roku z SEC NEWGATE CEE Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0000879140) jako Pożyczkobiorcą na kwotę kapitału 100.000,00 zł;
3. Umowa pożyczki zawarta w Warszawie w dniu 27 kwietnia 2023 roku z Sebastianem Hejnowskim (PESEL 79030217171) jako Pożyczkobiorcą na kwotę kapitału 4.000.000,00 zł;
4. Umowa pożyczki zawarta w Warszawie w dniu 27 kwietnia 2023 roku z Anielą Hejnowską (PESEL 79012917169) jako Pożyczkobiorcą na kwotę kapitału 1.000.000,00 zł;
5. Umowa najmu magazynu z dnia 03 kwietnia 2023 roku zawarta z RENTERS Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0000678215) jako Najemcą – dot. najmu magazynu (pomieszczenia gospodarczego) przy ul. Plażowej 2/1 w Międzyzdrojach;

**Wykaz umów**  
**HK Estates Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie**  
**pozostających przy Spółce Dzielonej**

1. Umowa o pracę zawarta w Warszawie w dniu 08 lutego 2023 roku z Panią Anetą Prokulską (PESEL 71031814685),
2. Umowa o prace projektowe zawarta we Wrocławiu w dniu 15 marca 2023 roku z Jolantą Żur (NIP 8511811873) – dot. wykonania projektu aranżacji lokalu M5.12 (56) położonego w budynku przy ul. Środowej 6 w Szczecinie;
3. Umowa najmu magazynu z dnia 14 marca 2023 roku zawarta z Arkadiuszem Gulczyńskim prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą: Arkadiusz Gulczyński Doradztwo i Pośrednictwo Finansowe (NIP 9551000029) jako Najemcą – dot. najmu magazynu (pomieszczenia gospodarczego) przy ul. Środowej 6 w Szczecinie;
4. Umowa podnajmu zawarta w Warszawie w dniu 12 marca 2020 roku z RENTERS Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0000678215) jako Wynajmującym – dot. lokalu użytkowego znajdującego się w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 1;
5. Aneks do umowy najmu z dnia 16 października 2020 roku zawarty w Warszawie w dniu 01 grudnia 2022 roku pomiędzy PROPERTY GROUP Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0000335123) jako Wynajmującym a RENTERS Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0000678215) oraz Spółką Dzieloną



jako Najemcami – dot. najmu powierzchni biurowej w budynku położonym w Warszawie przy ul. Jana Sebastiana 26A;

- Umowa pożyczki zawarta w Warszawie w dniu 27 kwietnia 2023 roku z Kamilem Rafałem Krzyżanowskim (PESEL 81120515335) jako Pożyczkobiorcą na kwotę kapitału 15.400.000,00 zł.

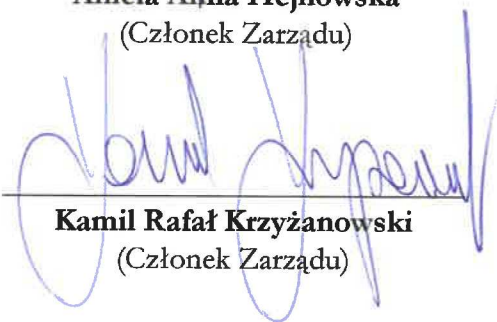
**Za Spółkę Dzieloną:**



**Sebastian Piotr Hejnowski**  
(Prezes Zarządu)



**Aniela Anna Hejnowska**  
(Członek Zarządu)



**Kamil Rafał Krzyżanowski**  
(Członek Zarządu)

**Za Spółkę Przejmującą:**



**Sebastian Piotr Hejnowski**  
(Prezes Zarządu)



**Aniela Anna Hejnowska**  
(Członek Zarządu)

Warszawa, dnia 30 czerwca 2023 roku.

**Wykaz pracowników**  
**HK Estates Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie**  
**przenoszonych na Spółkę Przejmującą**

Pracownicy przechodzący w ramach podziału HK Estates Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie do Heyn Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie:

1. **Olga Jackiewicz** (PESEL 8001191884).

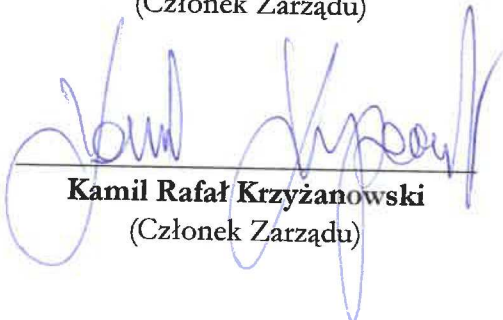
Za Spółkę Dzieloną:



**Sebastian Piotr Hejnowski**  
(Prezes Zarządu)



**Aniela Anna Hejnowska**  
(Członek Zarządu)



**Kamil Rafał Krzyżanowski**  
(Członek Zarządu)

Za Spółkę Przejmującą:



**Sebastian Piotr Hejnowski**  
(Prezes Zarządu)



**Aniela Anna Hejnowska**  
(Członek Zarządu)