



SKONSOLIDOWANY RAPORT ŚRÓDROCZNY

zawierający skrócone jednostkowe

sprawozdanie finansowe

HM INWEST S.A.

za 3 kwartał 2019 kończący się 30.09.2019 r.

Spis treści

I. WYBRANE DANE FINANSOWE	4
1. Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 3 kwartał 2019r.	4
2. Wybrane dane finansowe z jednostkowego sprawozdania finansowego za 3 kwartał 2019r. .	5
II. PODSTAWOWE INFORMACJE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ HM INWEST S.A.	6
1. Zatwierdzenie raportu śródrocznego	6
2. Podstawowe dane jednostki dominującej	6
3. Przedmiot działalności	7
4. Wskazanie jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej HM Inwest	8
5. Informacja o strukturze akcjonariatu Emitenta ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień sporządzenia niniejszego Raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu	10
6. Zwięzła charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej HM Inwest w okresie, którego dotyczy Raport, wraz z opisem najważniejszych czynników mających wpływ na osiągnięte wyniki	10
7. Informacja na temat prognoz wyników finansowych	13
8. Postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej	13
9. Udzielone poręczenia i gwarancje	13
10. Istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi	13
11. Istotne transakcje po dniu bilansowym	14
12. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty 15	
III. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 3 KWARTAŁ 2019	16
1. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	16
2. Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków i strat	18
3. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów .	18
4. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	19
5. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	20
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	21
6.1. Podstawowe dane o jednostce dominującej i Grupie Kapitałowej	21
Podstawowym przedmiotem działalności spółek w Grupie jest realizacja wybranych projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.....	23
6.2. Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	23
6.3. Zasady rachunkowości	23

6.4.	Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych	25
6.5.	Zmiany wartości szacunków	26
6.6.	Informacje na temat segmentów działalności	27
6.7.	Informacje na temat przychodów	27
6.8.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat	28
6.9.	Informacje na temat rzeczowych aktywów trwałych.....	28
6.10.	Zapasy.....	28
6.11.	Istotne gwarancje i poręczenia.....	29
6.12.	Zobowiązania finansowe	29
6.13.	Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9.....	29
6.14.	Analiza wymagalności zobowiązań finansowych	30
6.15.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	31
IV.	SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 3 KWARTAŁ 2019	32
1.	Skrócone śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej	32
2.	Skrócony śródroczny rachunek zysków i strat.....	34
3.	Skrócone śródroczne sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów	34
4.	Skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	35
5.	Skrócone śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych	36
6.	Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego	37
6.1.	Podstawowe dane o Spółce HM Inwest S.A.....	37
6.2.	Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	37
6.3.	Zasady rachunkowości.....	38
6.4.	Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych	39
6.5.	Zmiany wartości szacunków	40
6.6.	Informacje na temat segmentów działalności	40
6.7.	Informacje na temat przychodów	41
6.8.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat	41
6.9.	Zapasy.....	41
6.10.	Inwestycje długoterminowe.....	41
6.11.	Istotne gwarancje i poręczenia.....	42
6.12.	Zobowiązania finansowe	42



6.13.	Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9	42
6.14.	Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi.....	44

I. WYBRANE DANE FINANSOWE

1. Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 3 kwartał 2019r.

Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	Stan na 30.09.2019	Stan na 31.12.2018	Stan na 30.09.2019	Stan na 31.12.2018
Aktywa trwałe	40 094 069,90	29 465 444,36	9 167 292,37	6 852 428,92
Zapasy	109 871 379,49	59 457 178,84	25 121 497,05	13 827 250,89
Należności krótkoterminowe	12 337 519,93	9 507 948,58	2 820 907,25	2 211 150,83
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	16 745 518,29	6 097 281,27	3 828 772,24	1 417 972,39
Kapitał własny	16 648 690,07	25 786 440,03	3 806 633,00	5 996 846,52
Zobowiązania długoterminowe	35 100 056,01	51 871 405,15	8 025 438,09	12 063 117,48
Zobowiązania krótkoterminowe	127 427 634,32	27 112 733,00	29 135 639,82	6 305 286,74

Dane zostały przeliczone według kursu EUR:

Kurs średni z dnia 30.09.2019r.	4,3736
Kurs średni z dnia 31.12.2018r.	4,3000

Wybrane dane z rachunku zysków i strat:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	okres 01.01.2019- 30.09.2019	okres 01.01.2018- 30.09.2018	okres 01.01.2019- 30.09.2019	okres 01.01.2018- 30.09.2018
Przychody netto ze sprzedaży	30 326 232,85	23 504 102,01	7 038 535,22	5 525 826,26
Zysk przed opodatkowaniem	-7 513 934,48	279 863,50	-1 743 938,75	-140 580,23
Zysk netto	-6 881 836,92	-318 094,50	-1 597 232,73	-74 784,18
Kurs PLN/EUR średni za okres sprawozdawczy			4,3086	4,2535

2. Wybrane dane finansowe z jednostkowego sprawozdania finansowego za 3 kwartał 2019r.

Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	Stan na 30.09.2019	Stan na 31.12.2018	Stan na 30.09.2019	Stan na 31.12.2018
Aktywa trwałe	44 783 304,55	22 932 972,88	10 239 460,52	5 333 249,51
Zapasy	23 582 928,98	24 440 437,42	5 392 109,24	5 683 822,66
Należności krótkoterminowe	1 228 361,78	6 736 204,12	280 858,28	1 566 559,10
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	8 978 927,53	2 020 684,42	2 052 983,25	469 926,61
Kapitał własny	39 916 971,48	29 132 425,21	9 126 799,77	6 774 982,61
Zobowiązania długoterminowe	6 513 066,55	20 821 731,26	1 489 177,46	4 842 263,08
Zobowiązania krótkoterminowe	32 499 563,35	6 509 140,99	7 430 849,49	1 513 753,72

Dane zostały przeliczone według kursu EUR:

Kurs średni z dnia 30.09.2019r.	4,3736
Kurs średni z dnia 31.12.2018r.	4,3000

Wybrane dane z rachunku zysków i strat:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	okres	okres	okres	okres
	01.01.2019- 30.09.2019	01.01.2018- 30.09.2018	01.01.2019- 30.09.2019	01.01.2018- 30.09.2018
Przychody netto ze sprzedaży	3 268 246,83	23 371 906,07	758 540,32	5 494 746,93
Zysk przed opodatkowaniem	9 785 504,45	1 634 598,75	2 271 156,40	384 294,99
Zysk netto	10 784 546,27	1 037 194,75	2 503 027,96	243 845,01
Kurs PLN/EUR średni za okres sprawozdawczy			4,3086	4,2535

II. PODSTAWOWE INFORMACJE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ HM INWEST S.A.

1. Zatwierdzenie raportu śródrocznego

Niniejszy Skonsolidowany raport śródroczny zawierający skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe HM Inwest S.A. za 3 kwartał 3019r. kończący się 30.09.2019r, (dalej: Raport) został przygotowany na podstawie par. 60 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych. Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez zarząd w dniu 29 listopada 2019r.

2. Podstawowe dane jednostki dominującej

Nazwa	HM Inwest S.A.
Siedziba	Warszawa
Adres	ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa
Telefon/fax	22 616 31 94
Adres poczty elektronicznej	biuro@grupainwest.pl
Adres strony internetowej	www.grupainwest.pl

Sąd rejestrowy	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS	0000413734
NIP	113-24-82-686
REGON	015717427
Kapitał zakładowy	2 336 312,00 zł
Zarząd	Piotr Hofman – Prezes Zarządu

Rada Nadzorcza

- Jarosław Mielcarz – Przewodniczący Rady
- Waldemar Ołdak – Członek Rady
- Edward Chopcian – Członek Rady
- Paula Glaser – Członek Rady
- Aneta Klimek – Członek Rady

3. Przedmiot działalności

HM INWEST S.A. (dalej: Spółka, Emitent) to doświadczona, działająca aktywnie ogólnopolska firma deweloperska, zajmująca się kompleksową realizacją inwestycji budowlanych: od znalezienia lokalizacji, zakupu terenu, poprzez prace projektowe i budowę, aż po sprzedaż mieszkań.

Od początku swojej działalności zrealizowaliśmy kilkadziesiąt tysięcy metrów kwadratowych powierzchni mieszkalnej i usługowo-biurowej.

Nasze inwestycje - budynki wielorodzinne z częściami usługowo-biurowymi w dzielnicach mieszkalnych oraz apartamenty w ścisłym centrum dużych miast, charakteryzuje zawsze atrakcyjna lokalizacja, a także bardzo dobra jakość i technologia wykonania. W pracach projektowych kierujemy się przede wszystkim potrzebami Klientów, dlatego stawiamy na przyjazne i funkcjonalne rozwiązania, zapewniające użytkownikom komfort i bezpieczeństwo. Łączenie w projektach tradycji i nowoczesności sprawia, że nasze inwestycje są jedynymi w swoim rodzaju.

Dzięki sprawnie prowadzonej polityce rozwoju, wykwalifikowanej kadrze z wieloletnim doświadczeniem w branży budowlanej, dobrym projektom i kompetentnym wykonawcom, tworzymy firmę stabilną finansowo, o rzetelnej i ugruntowanej pozycji na polskim rynku. Jesteśmy dynamicznym deweloperem o stale rosnącym potencjale, z jasno określonymi perspektywami rozwoju. Nasze inwestycje realizowane są terminowo i zgodnie z zasadami sztuki budowlanej. Budynki charakteryzuje ciekawa i nowoczesna architektura, którą cechuje optymalizacja rozwiązań przestrzennych i funkcjonalnych.

Prowadzona działalność operacyjna (segment deweloperski) cechuje się długim cyklem operacyjnym – od momentu pozyskania gruntu (lub prawa wieczystego użytkowania gruntu)

do momentu sprzedaży ukończonych mieszkań i lokali mogą upłynąć nawet dwa lata. W związku z tym wyniki finansowe jednostki mogą podlegać wahaniom wynikającym z różnych faz prowadzonych inwestycji.

Jedną ze spółek zależnych HM Factory Sp. z o.o. jest producentem prefabrykowanych elementów żelbetowych do budownictwa mieszkaniowego i przemysłowego. Firma prowadzi działalność w Sochaczewie i zatrudnia 50 osób. Spółka powstała w marcu 2018 r. Możliwości produkcyjne zakładu to 35 tys. m³ prefabrykatów lub w przeliczeniu 175 000 m² elementów (ściany, słupy, belki, balkony, schody oraz elementy sprężone), co może stanowić możliwość wyprodukowania około 2500 mieszkań o średniej pow. 55 mkw rocznie. Spółka oferuje usługi projektowania, produkcji, dostawę i montaż elementów na budowie

4. Wskazanie jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej HM Inwest

W skład Grupy kapitałowej HM Inwest S.A. (dale: Grupa) wchodzi Emitent i 8 spółek zależnych. Wszystkie jednostki zależne zostały utworzone na czas nieokreślony, przy czym niektóre z nich są desygnowane do prowadzenia określonych inwestycji deweloperskich. Po dniu bilansowym jednostka zwiększyła swoje udziały w zależnych HM Factory – transakcja ta została opisana w notce prezentującej zdarzenia po dniu bilansowym. Wszystkie jednostki zależne podlegają konsolidacji.

SPÓŁKI ZALÉŻNE na dzień sprawozdawczy 30.09.2019 r.

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka Sp.k.
ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000664493; NIP : 7010670786; REGON :366668728

Wartość wkładu: 10.936.997,73 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Karpia Sp.k.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000663975; NIP : 7010667318; REGON : 366589466

Wartość wkładu: 10.187.782,92 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

JP Development Sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000582412; NIP : 1132897128; REGON : 362812000

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością St@rtap Poznań Sp.k.(dawniej: St@rtap Kraków Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.)

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000692938; NIP : 7010713596; REGON : 368227508

Wartość wkładu: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

Spółka w 3 kwartale 2019r. zmieniła nazwę.

HM PROJECT sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000729039; REGON: 380026798, NIP: 7010819679

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 100%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

HM Construction sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 100%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

HM Factory sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 86%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

W raportowanym kwartale jednostka zwiększyła swój udział w HM Factory sp. z o.o. z 51% do 86%. Transakcje w tym zakresie zostały opisane w pkt.6.

JP Development Sp. z o.o. Poznań Niemena S.k.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000729111; NIP : 7010820240; REGON : 380051224

Wartość wkładu: 4.248.697,73 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

5. Informacja o strukturze akcjonariatu Emitenta ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień sporządzenia niniejszego Raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu

Stan akcjonariatu na dzień przekazania Raportu – lista znaczących akcjonariuszy:

L.p.	Akcjonariusz	Liczba akcji /głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów WZA (%)
1	Timedix P.Hofman J.Mielcarz Sp.J.	1 911 466	81,82%	81,82%
2	Piotr Hofman – Prezes Zarządu	22 828	0,98%	0,98%
3	Jarosław Mielcarz – Przewodniczący Rady Nadzorczej	47 828	2,05%	2,05%
4	Pozostali	354 190	15,15%	15,15%
	Łącznie	2 336 312	100%	100%

Spółka nie posiada informacji o posiadaniu akcji Spółki przez pozostałych członków Rady Nadzorczej. W okresie od 1 lipca do dnia przekazania Raportu nie zmienił się stan posiadania akcji przez akcjonariuszy wymienionych w poz. 1-3.

6. Zwięzła charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej HM Inwest w okresie, którego dotyczy Raport, wraz z opisem najważniejszych czynników mających wpływ na osiągnięte wyniki

Działalność deweloperska charakteryzuje się długim procesem inwestycyjnym, dlatego też w poszczególnych okresach sprawozdawczych możliwy jest mniejszy zysk, a nawet wystąpienie straty. Sytuacja ta spowodowana jest trwającymi inwestycjami, które rozliczane będą w następnych okresach. W tych też okresach wykazane zostaną przychody z inwestycji. Spółka ponosi bieżące koszty związane ze swoim funkcjonowaniem, w tym koszty ogólne zarządu, które obciążają wynik bieżącego okresu. Przychody z działalności deweloperskiej wykazywane są natomiast w momencie zakończenia inwestycji-podpisania aktów przenoszących własność lokali (proces deweloperski trwa ok 2-3 lata).

Skonsolidowane wyniki finansowe za 3 kwartały 2019 r. i za 3 kwartały 2018 r. są następujące:

	Za 3 kwartały 2018 r. kończące się 30.09.2019	Za 3 kwartały 2018 r. kończące się 30.09.2018
Skonsolidowany zysk (strata) netto	-6 881 836,92	-318 094,50
Skonsolidowany całkowity dochód	-6 881 836,92	-318 094,50
Jednostkowy zysk (strata) netto	10 784 546,27	1 037 194,75
Jednostkowy całkowity dochód	10 784 546,27	1 037 194,75

W 3-m kwartale 2019r. żadna ze spółek zależnych nie rozpoznała przychodu ze sprzedaży mieszkań co jest spowodowane podpisywaniem aktów notarialnych przenoszących własność dopiero w IV kwartale 2019r. Spółka HM Inwest S.A. rozpoznała przychód z tytułu zaliczki na poczet zysku za rok 2019 ze spółki JP Development Sp. z o.o. Augustówka Sp.k.

W 3 kwartale 2019 roku w ramach Grupy Kapitałowej prowadzono proces budowlany oraz proces sprzedaży na następujących inwestycjach:

- Warszawa, ul. Mehoffera – podpisano 19 umów deweloperskich/ przedwstępnych. Planowany termin zakończenia to III kwartał 2020r.
- Warszawa, ul. Osiecka - podpisano 23 umowy deweloperskie/ przedwstępne. Planowany termin zakończenia to III kwartał 2020r.
- Poznań, ul. Karpia - podpisano 128 umów deweloperskich/ przedwstępnych. Planowany termin zakończenia to IV kwartał 2020r.
- Poznań, ul. Niemena, - podpisano 44 umowy deweloperskie/ przedwstępnych. Planowany termin zakończenia to IV kwartał 2020r.
- Warszawa, ul. Augustówka – podpisano 116 umów deweloperskich/ przedwstępnych. Inwestycja zakończona w II kwartale 2019r. Kontynuowano proces sprzedaży mieszkań

W 3 kwartale 2019 roku HM Inwest S.A. prowadziła procesy związane z rozpoczęciem budowy i sprzedaży na następujących inwestycjach w Warszawie:

- ul. Koprzywiańska – rozpoczęcie procesu budowy i sprzedaży w IV kwartale 2019r. Planowany termin zakończenia to III kwartał 2021r.
- ul. Pustelnicka - rozpoczęcie procesu budowy i sprzedaży w IV kwartale 2019r. Planowany termin zakończenia to IV kwartał 2021r.

W dniu 09.07.2019 r. Spółka złożyła wnioski o dopuszczenie i wprowadzenie 2.336.312 akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz wniosek o wykluczenie akcji z alternatywnego systemu obrotu NewConnect. Debiut akcji Spółki na rynku regulowanym GPW nastąpił w dniu 18.07.2019 r.

W dniu 30.07.2019r. Spółka zależna JP Development Sp. z.o.o. Poznań Niemena Sp.k. podpisała z Bankiem Millennium S.A. umowę o odnawialny kredyt na finansowanie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego przy ul. Niemena 5 w Poznaniu. Kwota kredytu to 14.000.000,00 zł.

Jako zabezpieczenie za spłatę zobowiązań wynikających z powyższej umowy HM Inwest S.A. udzieliło Bankowi Millennium S.A. poręczenia do kwoty 22.400.000,00 zł.

W sierpniu HM Inwest S.A. zakupiła nieruchomość w centrum Poznania przy Czarnieckiego. Nieruchomość została zakupiona z ostateczną decyzją o warunkach zabudowy. Jest to kameralna, apartamentowa inwestycja, która realizowana będzie w podwyższonym standardzie, pokazuje to dywersyfikację oferowanych przez spółkę produktów - lokali mieszkalnych w Poznaniu. Planowana powierzchnia użytkowa na tej inwestycji to 3 300 m² co pozwala wybudować 60 lokali mieszkalnych. Planowany termin zakończenia realizacji to 3 kwartał 2022r.

Również w sierpniu, podpisano z firmą Marcin Kozierowski architektki umowę na wykonanie dokumentacji projektowej wraz z uzyskaniem pozwoleń i zgód niezbędnych do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę.

W dniu 29 sierpnia 2019 roku HM Inwest S.A. wygrała przetarg ustny nieograniczony przeprowadzony przez Urząd Miasta Poznania na sprzedaż nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Poznaniu przy ul. Czarnucha. W toku postępowania przetargowego została ustalona cena sprzedaży na kwotę 5.050.000 zł. brutto.

W dniu 26.08.2019r. HM Inwest S.A. podpisała z Cize Holding Limited umowę sprzedaży udziałów w HM Factory Sp.z o.o., na mocy której HM Inwest S.A. nabyła 40 udziałów HM Factory Sp. z o.o., stanowiących 40% kapitału zakładowego tej spółki,. Po tej transakcji HM Inwest S.A. jest w posiadaniu 91 udziałów w kapitale HM Factory Sp. z o.o. (tj. 91%).

W dniu 04.09.2019r. HM Inwest S.A. podpisała umowę sprzedaży 5 udziałów w HM Factory Sp. z o.o. na rzecz Bartosza Dąbrowskiego – Wiceprezesa Zarządu HM Factory Sp. z o.o. Bartosz Dąbrowski to doświadczony specjalista w dziedzinie prefabrykowanych elementów i konstrukcji, zarówno z prefabrykatów betonowych, jak i stalowych. Po tej transakcji HM Inwest S.A. jest w posiadaniu 86 udziałów w kapitale HM Factory Sp. z o.o. (tj. 86%).

W 3 kwartale 2019r. spółka zależna HM Factory Sp. z o.o. prowadziła dalsze działania polegające na rozwoju rozpoczętej w ubiegłym roku produkcji w Zakładzie produkcyjnym w Sochaczewie przy ul. Inżynierskiej.

W 3 kwartale HM Factory Sp. z o.o. podpisywała kolejne kontrakty na dostawę elementów prefabrykowanych, największy kontrakt to:

- Obiekt mieszkaniowy, 105 apartamentów dla klienta Silvernix Sp. z o.o w Kołobrzegu; Zakres prac produkcja, dostawa, montaż; realizacja IV kwartał 2019 –II kwartał 2020; wartość kontraktu 9.900.000,00 zł

Grupa Kapitałowa cały czas prowadzi proces pozyskiwania kolejnych działek pod nowe inwestycje zarówno w Warszawie i innych miastach.

W 3-m kwartale nie odnotowano czynników i zdarzeń o nietypowym charakterze mających istotny wpływ na zaprezentowane sprawozdanie finansowe.

7. Informacja na temat prognoz wyników finansowych

Do dnia publikacji Raportu, Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych.

8. Postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej

Na dzień 30 września 2019 r. spółki z Grupy nie były stroną istotnych postępowań sądowych, arbitrażowych lub przed organem administracji publicznej.

9. Udzielone poręczenia i gwarancje

Istotne udzielone poręczenia pokazano w informacji dodatkowej do sprawozdań finansowych.

10. Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi

Poza wymienionymi w pkt 6 powyżej, nie wystąpiły istotne transakcje z podmiotami powiązanymi w III kwartale 2019 roku. Inne transakcje z podmiotami powiązanymi opisano w informacji dodatkowej do sprawozdań finansowych.

11. Istotne transakcje po dniu bilansowym

W ślad za wygranym w sierpniu 2019 roku przetargiem na sprzedaż nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Poznaniu przy ul. Czarnucha, w dniu 17.10.2019r. HM Inwest S.A. podpisała umowę przenoszącą własność nieruchomości oraz zapłaciła całą cenę sprzedaży za tą nieruchomość. Cena sprzedaży to kwota 5.050.000 zł. brutto. Na przedmiotowej działce Spółka planuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem. Planowana powierzchnia użytkowa to ok 8 550 m², planowana liczba lokali to 160 mieszkań. Spółka planuje zakończenie inwestycji na 3 kwartał 2022r.

W październiku podpisano również z firmą Ekspertis Sp. zo.o. Sp.k. umowę na wykonanie dokumentacji projektowej wraz z uzyskaniem pozwoleń i zgód niezbędnych do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę.

W dniu 28 października 2019r. Spółka HM Inwest S.A. wygrała przetarg ustny nieograniczony przeprowadzany przez Urząd Miasta Poznania na sprzedaż nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Poznaniu przy ul. Anny Jantar. W toku postępowania przetargowego została ustalona cena sprzedaży na kwotę 12.100.00,00 zł. brutto.

Zapłata ceny sprzedaży ma nastąpić do dnia podpisania umowy przenoszącej własność nieruchomości, co zgodnie z przyjętymi założeniami przez Emitenta ma nastąpić w grudniu 2019r. Na przedmiotowej działce Emitent planuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem. Planowana powierzchnia użytkowa w tej inwestycji to 8.800,00 m². W budynku powstanie 240 lokali mieszkalnych. Planowany termin zakończenia to 3 kwartał 2022r.

W ślad za zawartą w sierpniu 2019r. umową przedwstępną sprzedaży nieruchomości, w dniu 25.10.2019r. Spółka zależna HM Factory Sp. z o.o. podpisała z Industrial Park Grójec Sp. z o.o. umowę przenoszącą własność nieruchomości w Słomczynie. W wyniku zawartej umowy doszło do rozliczenia pożyczek udzielonych HM Factory Sp.zo.o. przez Industrial Park Grójec Sp. z o.o.

W dniu 26.11.2019r. Emitent podpisał przedwstępne warunkowe umowy nabycia nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie przy ul. Bystrej i Radzymińskiej w Warszawie od kilku osób fizycznych. Cena zakupu nieruchomości to 5.200.000,00 złotych. Zawarcie umów przyrzeczonych uzależnione jest m.in. od spełnienia się warunków w postaci pozytywnego wyniku badania due diligence stanu faktycznego, technicznego i prawnego Nieruchomości oraz uzyskania przez Spółkę ostatecznej i prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę umożliwiającej realizację Inwestycji polegającej na wybudowaniu na nieruchomościach budynku usługowego.

12. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty

Według stanu na dzień przekazania Raportu Emitent zatrudniał 2 osoby na umowę o pracę.

III. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 3 KWARTAŁ 2019

1. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	2019-09-30	2019-06-30	2018-12-31	2018-09-30
AKTYWA TRWAŁE				
Wartości niematerialne i prawne	25 006,64	31 258,30	43 761,63	50 013,28
Rzeczowe aktywa trwałe	36 187 453,30	26 571 885,56	26 204 949,89	25 580 184,81
Nieruchomości inwestycyjne	2 676 442,85	2 789 930,66	3 016 906,29	3 130 394,10
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1 205 117,11	1 449 077,20	199 826,55	178 504,00
Pozostałe aktywa trwałe	50,00	50,00	150,00	1 021 155,50
Aktywa trwałe razem	40 094 069,90	30 842 201,72	29 465 594,36	29 960 251,69
AKTYWA OBROTOWE				
Zapasy	109 871 379,49	89 819 768,40	59 457 178,84	61 219 150,54
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	12 337 519,93	10 443 137,66	9 507 948,58	10 015 090,62
Inwestycje krótkoterminowe	4 022,79	4 022,79	4 022,79	304 022,79
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	16 745 518,29	10 419 675,67	6 097 281,27	9 598 354,32
Pozostałe aktywa obrotowe	237 506,94	231 949,19	57 611,49	22 270,53
Aktywa obrotowe razem	139 195 947,44	110 918 553,71	75 124 042,97	81 158 888,80
Aktywa razem	179 290 017,34	141 760 755,43	104 589 637,33	111 119 140,49

	2019-09-30	2019-06-30	2018-12-31	2018-09-30
Kapitały własne i zobowiązania				
KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej				
Kapitał podstawowy	2 336 312,00	2 336 312,00	2 336 312,00	2 336 312,00
Zyski zatrzymane	14 312 378,07	18 968 750,48	23 450 128,25	22 749 425,38
Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej, razem	16 648 690,07	21 305 062,48	25 786 440,25	25 085 737,38
Udziały niekontrolujące	113 636,94	118 500,65	-612 125,58	-236 588,55
Kapitał własny razem	16 762 327,01	21 423 563,13	25 174 314,67	24 849 148,83
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA				
Zobowiązania długoterminowe				
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	35 014 664,01	31 675 268,66	51 871 405,15	54 563 424,62
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	85 392,00	85 392,00	85 392,00	8 023,00
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem	35 100 056,01	31 760 660,66	51 956 797,15	54 571 447,62
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	18 969 555,11	24 304 420,42	2 362 719,87	9 214 375,04
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	75 541 323,92	48 860 760,46	12 465 720,91	17 200 072,18
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	30 450 529,45	13 428 901,46	11 388 367,02	4 884 722,47
Zobowiązania publiczno-prawne	571 502,87	807 019,66	895 925,20	106 081,84
Rezerwy krótkoterminowe	250 000,00	250 000,00	288 776,37	288 776,37
Inne zobowiązania krótkoterminowe	1 644 722,97	925 429,64	57 016,14	4 516,14
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem	127 427 634,32	88 576 531,64	27 458 525,51	31 698 544,04
Zobowiązania i kapitały własne razem	179 290 017,34	141 760 755,43	104 589 637,33	111 119 140,49

2. Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków i strat

	2019-01-01 - 2019-09-30	2018-01-01 - 2018-09-30	2019-07-01 - 2019-09-30	2018-07-01 - 2018-09-30
Przychody ze sprzedaży	30 326 232,85	23 504 102,01	13 430 185,14	4 489 748,72
Koszt własny sprzedaży	-24 049 172,86	-17 876 800,88	-11 310 434,65	-3 410 189,96
Koszty sprzedaży i reklamy	-5 593 275,88	-1 601 466,70	-2 055 380,97	-585 642,68
Koszty ogólnego zarządu	-5 314 097,67	-2 539 989,45	-1 778 528,47	-1 180 871,29
			0,00	0,00
Inne przychody	353 331,28	544 950,91	62 085,71	506 753,33
Inne koszty	-1 244 395,74	-104 339,68	-590 959,86	-60 954,16
			0,00	0,00
Przychody finansowe	78 888,74	222 148,52	77 949,75	54 483,65
Koszty finansowe	-2 071 445,19	-1 868 741,23	-518 149,93	-855 882,69
			0,00	0,00
Zysk przed opodatkowaniem	-7 513 934,48	279 863,50	-2 683 233,29	-1 042 555,08
			0,00	0,00
Podatek dochodowy	632 097,56	-597 958,00	-447 852,09	-288 250,00
			0,00	0,00
Zysk (strata) netto	-6 881 836,92	-318 094,50	-3 131 085,38	-1 330 805,08
Zysk (strata) netto przyporządkowane do:				
właścicieli jednostki dominującej	-7 603 406,80	-79 133,01	-3 122 029,03	-1 091 843,51
udziałów niekontrolujących	721 569,88	-238 961,49	-9 056,35	-238 961,49
			0,00	0,00
Skonsolidowany zysk (strata) netto na jedną akcję	-3,25	-0,03	-1,34	-0,47
Skonsolidowany rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję	-3,25	-0,03	-1,34	-0,47

3. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	2019-01-01 - 2019-09-30	2018-01-01 - 2018-09-30	2019-07-01 - 2019-09-30	2018-07-01 - 2018-09-30
Zysk (strata) netto	-6 881 936,92	-318 094,50	-3 131 085,38	-1 330 805,08
Inne całkowite dochody razem	0,00	0,00		
Całkowity dochód za okres	-6 881 836,92	-318 094,50	-3 131 085,38	-1 300 805,08
Całkowite dochody przyporządkowane do:				
właścicieli jednostki dominującej	-7 603 406,80	-79 133,01	-3 122 029,03	-1 091 843,51

4. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Stan na 2019-01-01		2 336 312,00	23 450 128,25	25 786 440,25	-612 125,58
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości				0,00	
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych				0,00	
Stan na 2019-01-01 po korektach		2 336 312,00	23 450 128,25	25 786 440,25	-612 125,58
Całkowity dochód za okres w tym			-7 603 406,80	-7 603 406,80	725 762,51
Zysk (strata) netto			-7 603 406,80	-7 603 406,80	721 569,88
Inne całkowite dochody razem			0	0,00	
Zmiana stanu posiadania w jednostkach zależnych			-1 534 343,38	-1 534 343,38	4 192,63
				0,00	
Stan na 2019-09-30		2 336 312,00	14 312 378,06	16 648 690,06	113 636,94
Stan na 2018-01-01		2 336 312,00	22 828 431,33	25 164 743,33	50,00
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości				0,00	
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych				0,00	
Stan na 2018-01-01 po korektach		2 336 312,00	22 828 431,33	25 164 743,33	50,00
Całkowity dochód za okres w tym			-79 133,01	-79 133,01	-236 638,55
Zysk (strata) netto			-79 133,01	-79 133,01	-238 961,49
Inne całkowite dochody razem			0	0,00	
Zmiana stanu posiadania w jednostkach zależnych			127,06	127,06	2 322,94
Stan na 2018-09-30		2 336 312,00	22 749 425,38	25 085 737,38	-236 588,55
Stan na 2018-01-01	2 336 312,00	22 828 431,33	25 164 743,33	50,00	25 164 793,33
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości			0,00		0,00
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych			0,00		0,00
Stan na 2018-12-31	2 336 312,00	22 828 431,33	25 164 743,33	50,00	25 164 793,33

Całkowity dochód za okres	621 569,86	621 569,86	-612 175,58	9 394,28	
w tym		0,00		0,00	
Zysk (strata) netto	621 569,86	621 569,86	-614 498,52	7 071,34	
Inne całkowite dochody razem	0	0,00		0,00	
Zmiana stanu posiadania w jednostkach zależnych	127,06	127,06	2 322,94	2 450,00	
		0,00		0,00	
Stan na 2018-12-31	2 336 312,00	23 450 128,25	25 786 440,25	-612 125,58	25 174 314,67

5. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	2019.01.01 - 2019.09.30	01.01.2018 - 30.09.2018
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
Zysk przed opodatkowaniem	-7 513 934,48	279 863,50
Podatek dochodowy zapłacony	216 191,00	-649 362,00
Korekty razem	1 865 104,30	-4 090 983,32
Amortyzacja	1 780 814,11	372 908,90
Zysk/strata z tytułu odsetek	2 061 305,59	1 452 503,84
Zyski/straty inwestycyjne	512 990,89	-221 634,54
Zmiana stanu rezerw	-38 776,37	0,00
Zmiana stanu zapasów	-50 414 200,65	-3 859 231,96
Zmiana stanu należności	-2 829 571,35	-8 014 233,16
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych	50 089 626,96	6 197 199,68
Inne korekty	702 915,11	-18 496,08
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-5 432 639,18	-4 460 481,82
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Wpływy	919,26	224 084,54
Odsetki otrzymane	919,26	221 634,54
Inne wpływy inwestycyjne	0,00	2 450,00
Wydanki	-13 560 716,14	-26 337 809,91
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-13 560 716,14	-25 316 654,41
Pożyczki udzielone	0,00	-1 021 155,50
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-13 559 796,88	-26 113 725,37

PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ

Wpływy	31 089 345,04	75 759 425,35
Pożyczki i kredyty	31 089 345,04	41 230 974,43
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	34 528 450,92
Wydatki	-1 448 671,96	-49 544 304,19
Pożyczki i kredyty	0,00	-11 173 598,29
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	-36 050 000,00
Płatności z tytułu leasingu	-11 022,60	-18 885,34
Odsetki zapłacone	-1 437 649,36	-2 301 820,56
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	29 640 673,08	26 215 121,16
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	10 648 237,02	-4 359 086,03
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, w tym:		
	10 648 237,02	-4 359 086,03
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	6 097 281,27	13 957 440,35
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	16 745 518,29	9 598 354,32
- o ograniczonej możliwości dysponowania	6 176 731,59	4 982 587,14

6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

6.1. Podstawowe dane o jednostce dominującej i Grupie Kapitałowej

JEDNOSTKA DOMINUJACA

Nazwa	HM Inwest S.A.
Siedziba	Warszawa
Adres	ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa
Sąd rejestrowy	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS	0000413734
NIP	113-24-82-686
REGON	015717427
Kapitał zakładowy	2 336 312,00 zł
Zarząd	Piotr Hofman – Prezes Zarządu

Podstawowym przedmiotem działalności Jednostki dominującej jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

GRUPA KAPITAŁOWA

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do grupy na dzień 30 września 2019r. prezentuje poniższa tabela:

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne				
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka Sp. k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Karpia Sp. k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Niemena Sp. k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Sp. z o.o.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością St@rtap Poznań Sp.k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
HM Project Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
HM Construction Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
HM Factory Sp. z o.o.	Polska	86%	86%	konsolidacja pełna

Podstawowym przedmiotem działalności spółek w Grupie jest realizacja wybranych projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

Jedna ze spółek zależnych HM Factory Sp. z o.o. jest producentem prefabrykowanych elementów żelbetowych do budownictwa mieszkaniowego i przemysłowego.

6.2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa zatwierdzonego przez Unię Europejską i zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej oraz wytycznymi Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.

Sprawozdania jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zostały sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Jednostki Dominującej uważa, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności jednostek.

Zarząd Jednostki Dominującej wykorzystał swoją najlepszą wiedzę, co do zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej HM Inwest zgodnie z MSSF UE na dzień 30 września 2018 r. Przedstawione zestawienia i objaśnienia zostały ustalone przy dołożeniu należytej staranności.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe nie podlegały przeglądowi przez biegłego rewidenta.

6.3. Zasady rachunkowości

Dla potrzeb skonsolidowanego sprawozdania finansowego spółki zależne konsolidowane są metodą pełną poprzez uwzględnienie odpowiednich aktywów, zobowiązań, przychodów i kosztów oraz wprowadzenie odpowiednich korekt konsolidacyjnych z tytułu m.in. wewnątrzgrupowych transakcji.

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy

sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2018r., za wyjątkiem zastosowania nowych standardów.

Leasing

Jednostka identyfikuje umowy leasingowe kierując się treścią ekonomiczną umowy i wytycznymi MSSF 16 „Leasing”.

Jako leasingodawca jednostka ocenia umowy pod względem ich skutków ekonomicznych (przeniesienia ryzyka i korzyści) i wykazuje leasing operacyjny lub leasing finansowy. W przypadku leasingu finansowego jednostka usuwa z bilansu udostępniony kontrahentowi składnik aktywów i wprowadza należność leasingową, na której identyfikuje przychody odsetkowe wraz z realizacją określonych rat. W przypadku leasingu operacyjnego jednostka pozostawia w bilansie udostępniony kontrahentowi składnik aktywów, który podlega ujęciu na ogólnych zasadach. Należne opłaty leasingowe ujmowane są systematycznie jako przychody.

Jako leasingobiorca jednostka ujmuje aktywa z tyt. praw do użytkowania i zobowiązania leasingowe w odniesieniu do przyszłych płatności w zidentyfikowanym okresie leasingu. Aktywa z tyt. praw do użytkowania prezentowane są bilansie w ramach klasy bazowego składnika aktywów i podlegają amortyzacji.

Zobowiązania leasingowe odzwierciedlają sumę zdyskontowanych opłat leasingowych w okresie leasingu (zdyskontowanych stopą leasingu lub krańcową stopą procentową jednostki w zależności od kryteriów określonych w MSSF). Okres leasingu dla prawa wieczystego użytkowania, które dotyczy inwestycji w toku Spółka określiła jako okres realizacji inwestycji deweloperskich. Na zobowiązaniu leasingowym jednostka nalicza koszty odsetkowe, które ujmowane są w wyniku finansowym jako koszt finansowy lub podlegają (w określonych warunkach) aktywowaniu.

Jednostka stosuje uproszczenia w zakresie niewykazywania aktywów z tyt. praw do użytkowania i zobowiązań leasingowych:

- umów leasingu krótkoterminowego,
- umów leasingu pozycji niskocennych.

Dla pozycji takich jednostka ujmuje koszt na bieżąco zgodnie z zasadą memoriałową.

Dodatkowo kierując się zasadą istotności i MSR 8 par. 8 Zarząd jednostki może zidentyfikować umowy leasingu bez wpływu na sprawozdanie finansowe i zdecydować o uproszczonym sposobie ich ujmowania (np. według rozwiązań podatkowych lub na bieżąco w koszty, bez identyfikacji aktywów z tyt. praw do użytkowania i zobowiązań leasingowych)

6.4. Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych

Z dniem 1 stycznia 2019 r. wszedł w życie MSSF 16 „Leasing”. Jednostka zdecydowała się zastosować MSSF 16 zgodnie z przepisami przejściowymi, tj. bez przekształcania danych porównanych. Kierując się wymaganiami MSSF 16 „Leasing” jednostka przeprowadziła analizę istniejących umów, która pozwoliła na identyfikację kilku z nich jako spełniających kryteria definicji leasingu. Umowy te dotyczyły przede wszystkim praw wieczystego użytkowania gruntów. Biorąc pod uwagę charakter prowadzonej działalności biznesowej, nieistotne kwoty płatności leasingowych w skali całej prowadzonej działalności oraz nieistotne wartości płatności zdyskontowanych, Zarząd Spółki (kierując się MSR 8 par. 8) zdecydował o zastosowaniu uproszczenia w postaci niewprowadzania aktywów z tyt. praw do użytkowania i zobowiązań leasingowych dla wybranych umów i ujmowaniu opłat na dotychczasowych zasadach. W związku z tym Zarząd Spółki uznał, że zastosowanie MSSF 16 „Leasing” nie miało znaczącego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

Analizie poddano również pozostałe zmiany w standardach i interpretacjach i nie zidentyfikowano wpływu na sprawozdanie finansowe:

Regulacja MSSF	data wejścia w życie	opis	oczekiwany wpływ
KIMSF 23 „Niepewność co do traktowania podatkowego dochodu”	Rok obrotowy rozpoczynający się 1 stycznia 2019 r. i później	KIMSF 23 wprowadza zasady ustalenia dochodu do opodatkowania (straty podatkowej), podstawy opodatkowania, niewykorzystanej straty podatkowej, niewykorzystanej ulgi podatkowej i stawki podatkowej, w przypadku istnienia niepewności co do sposobu ujęcia podatku dochodowego zgodnie z MSR 12	Brak wpływu
Ulepszenia MSSF (roczne zmiany MSSF) w latach 2015–2017	Rok obrotowy rozpoczynający się 1 stycznia 2019 r. i później	Zmiany: – MSSF 3 rozliczenie, gdy jednostka przejmuje kontrolę nad wspólnymi działaniami, – MSSF 11 brak przeszacowania, gdy uczestnik wspólnego działania staje się podmiotem posiadającym współkontrolę, – MSR 12 skutki podatkowe instrumentów zaklasyfikowanych jako kapitał własny, – MSR 23 doprecyzowania w zakresie kosztów finansowania zewnętrznego podlegających kapitalizacji.	Brak wpływu
Zmiany do MSR 19 – zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu	Rok obrotowy rozpoczynający się 1 stycznia 2019 r. i później	W MSR 19 pojawiły się zmodyfikowane wytyczne dotyczące zmiany programu pracowniczego, jego ograniczenia lub rozliczenia	Brak wpływu
Zmiany do MSR 28 – Udziały długoterminowe w jednostkach	Rok obrotowy rozpoczynający się 1 stycznia 2019 r. i	Zmiana podejścia do zastosowania MSSF 9 i MSR 28 w odniesieniu do długoterminowego udziału w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych	Brak wpływu

stowarzyszonych i
wspólnych
przedsięwzięciach

później

przedsięwzięciach w postaci np. długo-terminowych
należności

6.5. Zmiany wartości szacunków

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	Wartość na 30.09.2019r.	Wartość na 31.12.2018r.
Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek	3 281 984,21	3 347 318,84
Razem	3 281 984,21	3 347 318,84

REZERWY	Wartość na 30.09.2019r.	Wartość na 31.12.2018r.
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	85 392,00	85 392,00
Pozostałe rezerwy	250 000,00	288 776,37
długoterminowe	0,00	0,00
krótkoterminowe	250 000,00	288 776,37
Rezerwy na zobowiązania ogółem	335 392,00	374 168,37

AKTYWO NA PODATEK ODROZONY	Wartość na 30.09.2019r.	Wartość na 31.12.2018r.
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 205 117,11	189 740,00

W ocenie Zarządu istotną zmianą jest zmiana aktywa na podatek odroczone spowodowane głównie utworzeniem aktywa na straty podatkowe.

6.6. Informacje na temat segmentów działalności

Działalność operacyjna Grupy prowadzona jest w ramach:

- działalności deweloperskiej,
- działalności produkcyjnej,

	Działalność deweloperska	Działalność produkcyjna	Razem
Przychody ze sprzedaży razem	1 863 704,14	28 462 528,71	30 326 232,85
Koszty operacyjne razem, w tym:	9 763 294,89	25 193 251,52	34 956 546,41
amortyzacja	405 642,35	1 375 171,76	1 780 814,11
Koszty finansowe	1 434 067,72	637 377,47	2 071 445,19
Zysk/strata segmentu	-9 881 537,18	2 367 602,70	-7 513 934,48
Zysk brutto (przed opodatkowaniem)	-9 881 537,18	2 367 602,70	-7 513 934,48
Podatek dochodowy	997675,82	-365 578,26	632 097,56
Zysk po opodatkowaniu	-8 883 861,36	2 002 024,44	-6 881 836,92
Aktywa segmentów	139 270 514,45	40 019 502,89	179 290 017,34

Ze względu na jednorodny rodzaj działalności w okresie porównawczym (działalność deweloperska) jednostka nie identyfikowała segmentów działalności.

6.7. Informacje na temat przychodów

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży

	1.01.2019-30.09.2019	1.01.2018-30.09.2018
Sprzedaż produktów, w tym:	30 326 232,85	23 193 962,06
Nieruchomości: lokale	1 863 704,14	23 193 962,06
Elementy prefabrykowane	27 449 246,49	0,00
Sprzedaż towarów i materiałów	1 013 282,22	0,006320967,56

6.8. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

Podatek dochodowy wykazany w skonsolidowanym rachunku zysków i strat za okres 1.01.2019 r. – 30.09.2019 r. wynosił 632 097,56, na co składa się:

- podatek dochodowy odroczony 997 675,82
- podatek bieżący 365 578,26

6.9. Informacje na temat rzeczowych aktywów trwałych

W 3 kwartale nie miały miejsca znaczące zmiany w rzeczowych aktywach trwałych.

6.10. Zapasy

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość 30.09.2019r.	na	Wartość 31.12.2018r.	na
1.	Materiały	1 357 277,34		1 104 344,18	
	-działalność deweloperska		0,00		0,00
	-działalność produkcyjna	1 357 277,34		1 104 344,18	
2.	Półprodukty i produkty w toku	105 846 292,14		56 167 628,74	
	-działalność deweloperska	105 846 292,14		56 167 628,74	
	-działalność produkcyjna		0,00		0,00
3.	Produkty gotowe	2 667 810,01		2 170 205,92	
	-działalność deweloperska				956 699,18
	-działalność produkcyjna	2 667 810,01		1 213 506,74	
4.	Towary		0,00		0,00
5.	Zaliczki na dostawy		0,00		0,00
	Razem	109 871 379,49		59 442 178,84	

W 3 kwartale spółki z Grupy nie dokonywały odpisów aktualizujących wartość zapasów.

6.11. Istotne gwarancje i poręczenia

WYKAZ PORĘCZEŃ					
Lp.	Kto Poręcza	Komu Poręcza	przedmiot poręczenia	kwota poręczenia	Data ważności poręczenia
1	HM Inwest	JP Karpia	zabezpieczenie kredytu JP Karpia - Millennium umowa z dnia 07.02.2019	do kwoty 56.800.000,00 zł	2021-06-30
2	HM Inwest	JP Niemena	zabezpieczenie kredytu JP Niemena - Millennium umowa z dnia 30.07.2019	do kwoty 22.400.000,00 zł	2021-12-30
3	HM Inwest	HM Factory Sp. z o.o.	zabezpieczenie roszczeń z tytułu umowy pożyczki nr 9519-003 pomiędzy HM Factory Sp. z o.o. z Agencją Rozwoju Przemysłu S.A. - hipoteka ustanowiona na nieruchomości w Bytomiu	Hipoteka umowna do kwoty 4.500.000,00 złotych	do czasu spłaty wszystkich zobowiązań.

6.12. Zobowiązania finansowe

Nie wystąpiły istotne zmiany.

6.13. Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa		Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	30.09.2019	30.09.2019		
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe	6 594 607,57	6 594 607,57	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	4 022,79	4 022,79	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	9 458 123,88	9 458 123,88	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	36 166 032,32	36 166 032,32	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania: kredyty i pożyczki i dłużne papiery wartościowe	53 984 219,12	53 984 219,12	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	30.09.2018	30.09.2018		
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe	2 252 134,60	2 252 134,60	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	1 325 178,29	1 325 178,29	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	9 598 354,32	9 598 354,32	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	4 807 156,83	4 807 156,83	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania: kredyty i pożyczki i dłużne papiery wartościowe	63 716 414,94	63 716 414,94	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów

Wartość godziwą należności i zobowiązań krótkoterminowych określono na poziomie ich wartości bilansowej.

W odniesieniu do pozostałych pozycji zobowiązań Zarząd Spółki uznaje, że wartość bilansowa jest zbliżona do wartości godziwej, ponieważ od momentu pozyskania finansowania nie zmieniła się wiarygodność finansowa Spółki i nie nastąpiły znaczące zmiany w warunkach gospodarowania, co miałyby wpływ na wartość godziwą zobowiązań określoną na poziomie wartości bieżącej umownych przepływów pieniężnych. Analogiczne podejście zastosowano do ustalenia wartości godziwej udzielonych pożyczek.

6.14. Analiza wymagalności zobowiązań finansowych

Poniższa tabela prezentuje zobowiązania finansowe Grupy kapitałowej z uwzględnieniem umownych terminów wymagalności (niezdyskontowanych przepływów pieniężnych). W

przypadku oprocentowania zmiennego, przepływy z tytułu odsetek oszacowano na podstawie stóp referencyjnych z dnia bilansowego.

Pozycja	Niezdyskontowane przepływy do zapłaty w ciągu 1 roku od dnia bilansowego	Niezdyskontowane przepływy do zapłaty w okresie od 1 roku do 3 lat od dnia bilansowego	Niezdyskontowane przepływy do zapłaty w okresie powyżej 3 lat od dnia bilansowego
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów (z uwzględnieniem odsetek)	29 414 988,12	6 050 000,00	18 519 231,00
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	36 166 032,32		

Spółka narażona jest na ryzyko płynności, czyli ryzyko wystąpienia trudności w wypełnieniu przez nią obowiązków wynikających z zobowiązań finansowych, których rozliczenie następuje poprzez dostarczenie środków pieniężnych lub innego rodzaju aktywów finansowych w związku z następującymi pozycjami:

- zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów;
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.

Spółka narażona jest na ryzyko płynności również w związku z zobowiązaniami niefinansowymi, m.in. zobowiązaniami publiczno-prawnymi.

Szczególne koncentracje ryzyka płynności może pojawić się w momencie umownego wykupu instrumentów dłużnych (odpowiednio spłaty kredytów lub innych zobowiązań) lub złamania warunków emisji (lub kredytu) powodującego konieczność natychmiastowego ich wykupu.

Zarząd Jednostki Dominującej na bieżąco monitoruje ryzyko płynności prowadząc analizy dostępnych środków i zobowiązań.

6.15. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi w 3 kwartale 2019r. nie wystąpiły.

IV. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 3 KWARTAŁ 2019

1. Skrócone śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej

	2019-09-30	2019-06-30	2018-12-31	2018-09-30
AKTYWA TRWAŁE				
Rzeczowe aktywa trwałe	585 022,56	608 112,48	1 052 111,62	620 502,91
Nieruchomości inwestycyjne	2 676 442,85	2 789 930,66	3 016 906,29	3 130 394,10
Inwestycje w jednostki powiązane	25 665 603,38	23 665 853,38	10 974 451,73	10 974 451,73
Inne aktywa finansowe	14 667 453,94	13 580 000,00	7 699 763,24	9 017 092,74
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1 188 781,82	1 188 781,83	189 740,00	178 504,00
Aktywa trwałe razem	44 783 304,55	41 832 678,35	22 932 972,88	23 920 945,48
AKTYWA OBROTOWE				
Zapasy	23 582 928,98	16 548 832,53	24 440 437,42	34 206 088,27
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 228 361,78	1 567 290,17	6 736 204,12	3 700 229,26
Inwestycje krótkoterminowe	224 022,79	224 022,79	670 196,79	2 874 022,79
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	8 978 927,53	1 804 692,74	2 020 684,42	974 849,42
Pozostałe aktywa obrotowe	132 055,75	97 993,13	36 970,20	6 023,15
Aktywa obrotowe razem	34 146 296,83	20 242 831,36	33 904 492,95	41 761 212,89
Aktywa razem	78 929 601,38	62 075 509,71	56 837 465,83	65 682 158,37

	2019-09-30	2019-06-30	2018-12-31	2018-09-30
Kapitały własne i zobowiązania				
KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał podstawowy	2 336 312,00	2 336 312,00	2 336 312,00	2 336 312,00
Zyski zatrzymane	37 580 659,48	25 231 201,91	26 796 113,21	24 761 407,19
Kapitał własny razem	39 916 971,48	27 567 513,91	29 132 425,21	27 097 719,19
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA				
Zobowiązania długoterminowe				
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	6 427 674,55	6 431 348,74	20 821 731,26	20 275 916,74
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	85 392,00	85 392,00	85 392,00	8 023,00
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem	6 513 066,55	6 516 740,74	20 907 123,26	20 283 939,74
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	17 367 790,32	21 158 660,10	636 231,82	6 033 525,04
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	7 480 275,47	4 246 935,64	471 765,45	10 403 581,88
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	7 385 398,28	2 316 804,71	5 383 342,72	1 560 132,54
Zobowiązania publiczno-prawne	11 583,14	14 338,47	13 284,86	9 967,47
Rezerwy krótkoterminowe	250 000,00	250 000,00	288 776,37	288 776,37
Inne zobowiązania krótkoterminowe	4 516,14	4 516,14	4 516,14	4 516,14
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem	32 499 563,35	27 991 255,06	6 797 917,36	18 300 499,44
Zobowiązania i kapitały własne razem	78 929 601,38	62 075 509,71	56 837 465,83	65 682 158,37

2. Skrócony śródroczny rachunek zysków i strat

	2019-01-01 - 2019-09-30	2018-01-01 - 2018-09-30	2019-07-01 - 2019-09-30	2018-07-01 - 2018-09-30
Przychody ze sprzedaży	3 268 246,83	23 371 906,07	676 242,70	4 175 212,10
Koszt własny sprzedaży	-1 153 392,71	-17 595 685,61	-112 625,83	-3 129 074,69
Koszty sprzedaży i reklamy	-1 433 086,65	-1 143 260,51	-537 976,63	-332 933,24
Koszty ogólnego zarządu	-2 879 244,18	-1 977 793,07	-828 401,47	-749 385,67
			0,00	0,00
Inne przychody	723 487,79	574 413,02	67 028,83	517 154,49
Inne koszty	-1 026 787,26	-104 337,99	-131 380,53	-60 952,71
			0,00	0,00
Przychody finansowe	13 789 821,27	221 634,54	13 610 463,25	53 972,97
Koszty finansowe	-1 503 540,64	-1 712 277,70	-393 892,74	-699 513,09
			0,00	0,00
Zysk przed opodatkowaniem	9 785 504,45	1 634 598,75	12 349 457,58	-225 519,84
			0,00	0,00
Podatek dochodowy	-999 041,82	-597 404,00	-1 998 083,65	-287 696,00
			0,00	0,00
Zysk (strata) netto	8 786 462,63	1 037 194,75	10 351 373,93	-513 215,84
Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję	3,76	0,44	4,43	-0,22
Rozwodniony jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję	3,76	0,44	4,43	-0,22

3. Skrócone śródroczne sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	2019-01-01 - 2019-09-30	2018-01-01 - 2018-09-30	2019-07-01 - 2019-09-30	2018-07-01 - 2018-09-30
Zysk (strata) netto	8 786 462,63	1 037 194,75	10 351 373,93	-513 215,84
Inne całkowite dochody razem	0	0		0
Całkowity dochód za okres	8 786 462,63	1 037 194,75	10 351 373,93	-513 215,84

4. Skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Stan na 2019-01-01	2 336 312,00	26 796 113,21	29 132 425,21
Stan na 2019-01-01 po korektach	2 336 312,00	26 796 113,21	29 132 425,21
Całkowity dochód za okres			
w tym			
Zysk (strata) netto		8 786 462,63	8 786 462,63
Inne całkowite dochody razem		0	0,00
			0,00
Stan na 2019-09-30	2 336 312,00	37 580 659,48	39 916 971,48
Stan na 2018-01-01	2 336 312,00	23 724 212,44	26 060 524,44
Stan na 2018-01-01 po korektach			0,00
Całkowity dochód za okres		1 037 194,75	1 037 194,75
w tym			0,00
Zysk (strata) netto		1 037 194,75	1 037 194,75
Inne całkowite dochody razem		0	0,00
			0,00
Stan na 2018-09-30	2 336 312,00	24 761 407,19	27 097 719,19

	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Stan na 2018-01-01	2 336 312,00	23 724 212,44	26 060 524,44
Stan na 2018-01-01 po korektach	2 336 312,00	23 724 212,44	26 060 524,44
Całkowity dochód za okres		3 071 900,77	3 071 900,77
w tym			0,00
Zysk (strata) netto		3 071 900,77	3 071 900,77
Inne całkowite dochody razem		0	0,00
			0,00
Stan na 2018-12-31	2 336 312,00	26 796 113,21	29 132 425,21

5. Skrócone śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	2019-01-01 - 2019-09-30	2018-01-01 - 2018-09-30
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
Zysk przed opodatkowaniem	9 785 504,45	1 634 598,75
Podatek dochodowy zwrócony (zapłacony)	384 638,00	-649 362,00
Korekty razem	-8 915 735,65	3 738 127,37
Amortyzacja	405 642,35	372 908,90
Zysk/strata z tytułu odsetek	-11 998 681,96	1 452 503,84
Zyski/straty inwestycyjne	512 990,89	-221 634,54
Zmiana stanu rezerw	-38 776,37	0,00
Zmiana stanu zapasów	-10 871 337,62	4 575 565,33
Zmiana stanu należności	6 858 283,34	-1 458 721,47
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych	6 311 229,27	-981 771,05
Inne korekty	-95 085,55	-723,64
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 254 406,80	4 723 364,12
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Wpływy	10 214 652,56	224 084,54
Odsetki otrzymane	919,26	221 634,54
Inne wpływy inwestycyjne	10 213 733,30	2 450,00
Wydatki	-5 997 000,00	-11 244 582,73
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-112 000,00	-306 959,23
Inwestycje w jednostki powiązane	0,00	-21 468,00
Pożyczki udzielone	-5 885 000,00	-10 916 155,50
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	4 217 652,56	-11 020 498,19
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy	2 399 184,90	38 703 269,24
Pożyczki i kredyty	2 399 184,90	4 174 818,32
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	34 528 450,92
Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
Wydatki	-913 001,15	-45 343 930,99
Pożyczki i kredyty	0,00	-6 973 225,09
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	-36 050 000,00
Płatności z tytułu leasingu	-11 022,60	-18 885,34
Odsetki zapłacone	-901 978,55	-2 301 820,56
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	1 486 183,75	-6 640 661,75
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	6 958 243,11	-12 937 795,82
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, w tym:	6 958 243,11	-12 937 795,82

Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	2 020 684,42	13 912 645,24
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	8 978 927,53	974 849,42
- o ograniczonej możliwości dysponowania	303 700,00	3 706 494,35

6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego

6.1. Podstawowe dane o Spółce HM Inwest S.A.

JEDNOSTKA DOMINUJĄCA

Nazwa	HM Inwest S.A.
Siedziba	Warszawa
Adres	ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa
Sąd rejestrowy	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS	0000413734
NIP	113-24-82-686
REGON	015717427
Kapitał zakładowy	2 336 312,00 zł
Zarząd	Piotr Hofman – Prezes Zarządu

Podstawowym przedmiotem działalności Jednostki dominującej jest: Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków

6.2. Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa zatwierdzonego przez Unię Europejską i zostało zatwierdzone przez oraz wytycznymi Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd uważa, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności.

Zarząd wykorzystał swoją najlepszą wiedzę co do zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF UE na dzień 30 września 2019 r. Przedstawione zestawienia i objaśnienia zostały ustalone przy dołożeniu należytej staranności.

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe nie podlega przeglądowi przez biegłego rewidenta.

6.3. Zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2018r., za wyjątkiem zastosowania nowych standardów.

Leasing

Jednostka identyfikuje umowy leasingowe kierując się treścią ekonomiczną umowy i wytycznymi MSSF 16 „Leasing”.

Jako leasingodawca jednostka ocenia umowy pod względem ich skutków ekonomicznych (przeniesienia ryzyka i korzyści) i wykazuje leasing operacyjny lub leasing finansowy. W przypadku leasingu finansowego jednostka usuwa z bilansu udostępniony kontrahentowi składnik aktywów i wprowadza należność leasingową, na której identyfikuje przychody odsetkowe wraz z realizacją określonych rat. W przypadku leasingu operacyjnego jednostka pozostawia w bilansie udostępniony kontrahentowi składnik aktywów, który podlega ujęciu na ogólnych zasadach. Należne opłaty leasingowe ujmowane są systematycznie jako przychody.

Jako leasingobiorca jednostka ujmuje aktywa z tyt. praw do użytkowania i zobowiązania leasingowe w odniesieniu do przyszłych płatności w zidentyfikowanym okresie leasingu. Aktywa z tyt. praw do użytkowania prezentowane są bilansie w ramach klasy bazowego składnika aktywów i podlegają amortyzacji.

Zobowiązania leasingowe odzwierciedlają sumę zdyskontowanych opłat leasingowych w okresie leasingu (zdyskontowanych stopą leasingu lub krańcową stopą procentową jednostki w zależności od kryteriów określonych w MSSF). Okres leasingu dla prawa wieczystego użytkowania, które dotyczy inwestycji w toku Spółka określiła jako okres realizacji inwestycji deweloperskich. Na zobowiązaniu leasingowym jednostka nalicza koszty odsetkowe, które ujmowane są w wyniku finansowym jako koszt finansowy lub podlegają (w określonych warunkach) aktywowaniu.

Jednostka stosuje uproszczenia w zakresie niewykazywania aktywów z tyt. praw do użytkowania i zobowiązań leasingowych:

- umów leasingu krótkoterminowego,
- umów leasingu pozycji niskocennych.

Dla pozycji takich jednostka ujmuje koszt na bieżąco zgodnie z zasadą memoriałową.

Dodatkowo kierując się zasadą istotności i MSR 8 par. 8 Zarząd jednostki może zidentyfikować umowy leasingu bez wpływu na sprawozdanie finansowe i zdecydować o uproszczonym sposobie ich ujmowania (np. według rozwiązań podatkowych lub na bieżąco w koszty, bez identyfikacji aktywów z tyt. praw do użytkowania i zobowiązań leasingowych)

6.4. Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych

Z dniem 1 stycznia 2019 r. wszedł w życie MSSF 16 „Leasing”. Jednostka zdecydowała się zastosować MSSF 16 zgodnie z przepisami przejściowymi, tj. bez przekształcania danych porównanych. Kierując się wymaganiami MSSF 16 „Leasing” jednostka przeprowadziła analizę istniejących umów, która pozwoliła na identyfikację kilku z nich jako spełniających kryteria definicji leasingu. Umowy te dotyczyły przede wszystkim praw wieczystego użytkowania gruntów. Biorąc pod uwagę charakter prowadzonej działalności biznesowej, nieistotne kwoty płatności leasingowych w skali całej prowadzonej działalności oraz nieistotne wartości płatności zdyskontowanych, Zarząd Spółki (kierując się MSR 8 par. 8) zdecydował o zastosowaniu uproszczenia w postaci niewprowadzania aktywów z tyt. praw do użytkowania i zobowiązań leasingowych dla wybranych umów i ujmowaniu opłat na dotychczasowych zasadach. W związku z tym Zarząd Spółki uznał, że zastosowanie MSSF 16 „Leasing” nie miało znaczącego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

Analizie poddano również pozostałe zmiany w standardach i interpretacjach i nie zidentyfikowano wpływu na sprawozdanie finansowe:

Regulacja MSSF	data wejścia w życie	opis	oczekiwany wpływ
KIMSF 23 „Niepewność co do traktowania podatkowego dochodu”	Rok obrotowy rozpoczynający się 1 stycznia 2019 r. i później	KIMSF 23 wprowadza zasady ustalenia dochodu do opodatkowania (straty podatkowej), podstawy opodatkowania, niewykorzystanej straty podatkowej, niewykorzystanej ulgi podatkowej i stawki podatkowej, w przypadku istnienia niepewności co do sposobu ujęcia podatku dochodowego zgodnie z MSR 12	Brak wpływu
Ulepszenia MSSF (roczne zmiany MSSF) w latach 2015–2017	Rok obrotowy rozpoczynający się 1 stycznia 2019 r. i później	Zmiany: – MSSF 3 rozliczenie, gdy jednostka przejmuje kontrolę nad wspólnymi działaniami, – MSSF 11 brak przeszacowania, gdy uczestnik wspólnego działania staje się podmiotem posiadającym współkontrolę,	Brak wpływu

		<ul style="list-style-type: none"> – MSR 12 skutki podatkowe instrumentów zaklasyfikowanych jako kapitał własny, – MSR 23 doprecyzowania w zakresie kosztów finansowania zewnętrznego podlegających kapitalizacji. 	
Zmiany do MSR 19 – zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu	Rok obrotowy rozpoczynający się 1 stycznia 2019 r. i później	W MSR 19 pojawiły się zmodyfikowane wytyczne dotyczące zmiany programu pracowniczego, jego ograniczenia lub rozliczenia	Brak wpływu
Zmiany do MSR 28 – Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach	Rok obrotowy rozpoczynający się 1 stycznia 2019 r. i później	Zmiana podejścia do zastosowania MSSF 9 i MSR 28 w odniesieniu do długoterminowego udziału w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach w postaci np. długo-terminowych należności	Brak wpływu

6.5. Zmiany wartości szacunków

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	Wartość na 30.09.2019r.	Wartość na 31.12.2018r.
Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek	3 281 984,21	3 347 318,84
Razem	3 281 984,21	3 347 318,84

REZERWY	Wartość na 30.09.2019r.	Wartość na 31.12.2018r.
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	85 392,00	85 392,00
Pozostałe rezerwy	250 000,00	288 776,37
długoterminowe	0,00	0,00
krótkoterminowe	250 000,00	288 776,37
Rezerwy na zobowiązania ogółem	335 392,00	374 168,37

AKTYWO NA PODATEK ODROZCZONY	Wartość na 30.09.2019r.	Wartość na 31.12.2018r.
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 188 781,83	189 740,00

6.6. Informacje na temat segmentów działalności

W bieżącej fazie rozwoju Spółki, Zarząd nie identyfikuje segmentów prowadzonej działalności.

6.7. Informacje na temat przychodów

Struktura rzeczowa przychodów operacyjnych

	1.01.2019-30.09.2019	1.01.2018-30.09.2018
Sprzedaż produktów	1 538 888,89	22 839 003,06
Obsługa biurowa	1 399 814,49	298 251,04
Usługi wynajmu	263 670,00	109.641,46
Pozostała sprzedaż	65 873,45	125 010,51
RAZEM	3 268 246,83	23 371 906,07

6.8. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

Podatek dochodowy wykazany w jednostkowym rachunku zysków i strat za okres 1.01.2019 r. – 30.09.2019 r. wynosił 999 041,82 zł, na co składa się podatek dochodowy odroczony. W bieżącym okresie Spółka nie wykazała podatku bieżącego w związku ze stratą.

6.9. Zapasy

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 30.09.2019r.	Wartość na 31.12.2018r.
1.	Materiały	0,00	0,00
	-działalność deweloperska	0,00	0,00
2.	Półprodukty i produkty w toku	23 582 928,98	23 483 738,24
	-działalność deweloperska	23 582 928,98	23 483 738,24
3.	Produkty gotowe	0,00	956 699,18
	-działalność deweloperska	0,00	956 699,18
4.	Towary	0,00	0,00
5.	Zaliczki na dostawy	0,00	0,00
	Razem	23 582 928,98	24 440 437,42

W 3 kwartale 2019r. Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

6.10. Inwestycje długoterminowe

Istotne zmiany inwestycji długoterminowych nie wystąpiły w 3 kwartale 2019r.

6.11. Istotne gwarancje i poręczenia

WYKAZ PORĘCZEŃ					
Lp.	Kto Poręcza	Komu Poręcza	przedmiot poręczenia	kwota poręczenia	Data ważności poręczenia
1	HM Inwest	JP Karpia	zabezpieczenie kredytu JP Karpia - Millennium umowa z dnia 07.02.2019	do kwoty 56.800.000,00 zł	2021-06-30
2	HM Inwest	JP Niemena	zabezpieczenie kredytu JP Niemena - Millennium umowa z dnia 30.07.2019	do kwoty 22.400.000,00 zł	2021-12-30
3	HM Inwest	HM Factory Sp. z o.o.	zabezpieczenie roszczeń z tytułu umowy pożyczki nr 9519-003 pomiędzy HM Factory Sp. z o.o. z Agencją Rozwoju Przemysłu S.A. - hipoteka ustanowiona na nieruchomości w Bytomiu	Hipoteka umowna do kwoty 4.500.000,00 złotych	do czasu spłaty wszystkich zobowiązań.

6.12. Zobowiązania finansowe

Istotne zmiany zobowiązań finansowych nie wystąpiły w 3 kwartale 2019r.

6.13. Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	30.09.2019	30.09.2019		
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	14 887 453,94	14 887 453,94	poziom 3	Inne aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)
Należności z tytułu dostaw i usług	418 714,93	418 714,93	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	4 022,79	4 022,79	poziom 3	Inwestycje krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	8 978 927,53	8 978 927,53	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	2 316 804,71	2 316 804,71	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych	7 3996 981,42	7 3996 981,42	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów
--	---------------	---------------	----------	---

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	30.09.2018	30.09.2018		
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	10 565 937,24	10 565 937,24	poziom 3	Inne aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)
Należności z tytułu dostaw i usług	2 203 913,52	2 203 913,52	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	1 325 178,29	1 325 178,29	poziom 3	Inwestycje krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	974 849,42	974 849,42	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	1 560 112,46	1 560 112,46	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych	26 248 057,06	26 248 057,06	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów

Wartość godziwą należności i zobowiązań krótkoterminowych określono na poziomie ich wartości bilansowej.

W odniesieniu do pozostałych pozycji zobowiązań Zarząd Spółki uznaje, że wartość bilansowa jest zbliżona do wartości godziwej, ponieważ od momentu pozyskania finansowania nie zmieniła się wiarygodność finansowa Spółki i nie nastąpiły znaczące zmiany w warunkach gospodarowania, co miałyby wpływ na wartość godziwą zobowiązań określoną na poziomie wartości bieżącej umownych przepływów pieniężnych. Analogiczne podejście zastosowano do ustalenia wartości godziwej udzielonych pożyczek.

Z uwagi na niską istotność ryzyk Spółka nie stosuje zaawansowanych instrumentów finansowych zabezpieczających. Poniżej opis poszczególnych ryzyk:

Ryzyko płynności

Spółka jest narażona na ryzyko utraty płynności, rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. Zarząd na bieżąco monitoruje dostępność środków pieniężnych oraz istniejące oraz oczekiwane zobowiązania, które wymagać będą uregulowania w określonych przedziałach czasu. Na tej podstawie przygotowywane są prognozy przepływów pieniężnych oraz zapotrzebowanie na środki pieniężne.

W celu zabezpieczenia przed ryzykiem płynności jednostka utrzymuje określone poziomy środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych, a także wykorzystuje możliwości finansowania zewnętrznego.

W ocenie Zarządu ryzyko utraty płynności należy ocenić na dzień bilansowy jako nieznaczne. Poziom kapitału stałego Spółki w stosunku do kapitałów łącznych świadczy o wysokim stopniu stabilności źródeł finansowania.

Ryzyko kredytowe

Spółka jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko niewywiązania się przez wierzycieli ze swoich zobowiązań i tym samym spowodowanie strat dla Spółki. Z uwagi na charakter prowadzonej działalności (zgodnie z umowami rozliczanie wierzycieli w transzach w trakcie prowadzenia inwestycji deweloperskich), Zarząd ocenia ryzyko kredytowe jako nieznaczne.

Ryzyko walutowe

Spółka jest narażona na nieistotne ryzyko zmian kursów walutowych z uwagi na niewielkie zaangażowanie w transakcje walutowe i ponoszenie większości kosztów działalności w walucie krajowej. Ponadto Spółka nie posiadała kredytów ani pożyczek w walucie obcej, w związku z czym ekspozycja na ryzyko związane z walutami nie była istotna.

Ryzyko zmiany cen

Zgodnie z przyjętą strategią biznesową Spółka nie posiada ekspozycji, z których wynika ryzyko cen.

Ryzyko stopy procentowej

Jednostka narażona jest na ryzyko stopy procentowej w przypadku zaciągania zobowiązań oprocentowanych zmienną stopą procentową lub udzielania pożyczek oprocentowanych stopą zmienną. Zarząd na bieżąco monitoruje sytuację finansową Jednostki oraz kształtowanie się rynkowych stóp procentowych i w tym kontekście podejmuje decyzje co do finansowania działalności lub finansowania innych podmiotów. W przypadku istnienia znaczącej luki między pozycjami aktywów i zobowiązań oprocentowanych zmiennymi stopami procentowymi, Zarząd może podjąć decyzję co do zabezpieczenia tych transakcji. Na dzień bilansowy Zarząd ocenia ryzyko stopy procentowej jako niskie.

6.14. Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi

Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi w 3 kwartale 2019r. nie wystąpiły.

29.11.2019r.

Prezes Zarządu – Piotr Hofman