



HM Inwest S.A.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za

okres sprawozdawczy:

01.01.2017 – 31.12.2017

1. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Dane jednostki

- a) nazwa: HM INWEST S.A.
- b) siedziba: ul. Solec 22
00-410 Warszawa
- c) podstawowy przedmiot działalności –

Przeważającym przedmiotem działalności Spółki jest:

1. 41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków

Pozostałym przedmiotem działalności Spółki jest:

1. 41, 20, Z, Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
2. 43, 11, Z, Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych
3. 43, 12, Z, Przygotowanie terenu pod budowę
4. 43, 29, Z, Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych
5. 43, 39, Z, Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych
6. 43, 99, Z, Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane
7. 66, 19, Z, Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych
8. 68, 20, Z, Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
9. 68, 32, Z, Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie

d) Spółka powstała w wyniku przekształcenia HM Inwest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną na mocy uchwały zgromadzenia wspólników z dnia 09.02.2012r. i rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 15.03.2012r. Spółka zarejestrowana jest w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000413734

- e) Numer REGON 015717427
- f) NIP 113-24-82-686
- g) Organy Spółki

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31.12.2017r. wchodził:
- Jarosław Mielcarz – Przewodniczący Rady

- Urszula Hofman – Członek Rady
- Leszek Hofman – Członek Rady
- Agnieszka Ciołkowska – Członek Rady
- Mikołaj Mielcarz – Członek Rady

W dniu 04.12.2017r. NWZ odwołało Pana Huberta Maciąga z funkcji Członka Rady Nadzorczej i powołało do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Panią Agnieszkę Ciołkowską

Na dzień 31.12.2017r. w skład Zarządu wchodził:

- Piotr Hofman jako Prezes Zarządu
- Marcin Mielcarz jako Wiceprezes Zarządu

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego skład Zarządu i rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

2. Czas trwania Spółki: nieograniczony
3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym: 1 stycznia - do 31 grudnia 2017 roku. Jako dane porównawcze zaprezentowano dane za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku.
4. W skład HM INWEST S.A. nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.
5. Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Spółki uważa, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności jednostki.
6. W trakcie okresu sprawozdawczego zakończony 31 grudnia 2017 roku nie nastąpiło połączenie z innymi spółkami.
7. Niniejsze sprawozdanie finansowe zawiera dane finansowe za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku oraz dane za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku wynikające z zatwierdzonego sprawozdania finansowego za 2016 rok.
8. Rachunek zysków i strat Spółka sporządziła w wariantcie kalkulacyjnym. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.
9. Wynik finansowy Spółki za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.
10. Spółka HM Inwest S.A. w Warszawie prowadzi rachunkowość według zasad stosowanych przez podmioty gospodarcze, określonych ustawą z dnia 29 września 1994r. (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047 z późniejszymi zmianami).

11. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji), pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

KSR 8 Działalność deweloperska

Spółka stosuje postanowienia KSR 8 „Działalność deweloperska”

Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Stawki amortyzacyjne ustalone zostały z uwzględnieniem okresu ekonomicznej użyteczności wartości niematerialnych i prawnych. Odzwierciedlają faktyczny okres ich użytkowania. Wartości niematerialne amortyzuje się metodą liniową.

Roczne stawki amortyzacyjne kształtują się następująco:

oprogramowanie komputerowe	50 %
----------------------------	------

Wartości niematerialne i prawne o wartości jednostkowej do 3.500 złotych amortyzowane są jednorazowo w momencie oddania do użytkowania.

Środki trwałe

W pozycji tej ujęte zostały rzeczowe aktywa trwałe i zrównane z nimi, o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok, kompletne, zdatne do użytku i przeznaczone na potrzeby jednostki.

Grunty wyceniane są według cen nabycia pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Środki trwałe, inne niż grunty wyceniane są według cen nabycia, kosztów wytworzenia lub wartości przeszacowanej pomniejszonych o odpisy umorzeniowe oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Wartość początkowa środków trwałych podlega podwyższeniu o wartość nakładów poniesionych na ich ulepszenie (przebudowę, rozbudowę, modernizację, rekonstrukcję). Natomiast koszty napraw, przeglądów, opłaty eksploatacyjne, wpływają na wynik finansowy okresu sprawozdawczego, w którym zostały poniesione.

Wartość początkowa środków trwałych pomniejszona została o odpisy amortyzacyjne. Stawki amortyzacyjne ustalone zostały z uwzględnieniem okresu użyteczności środków trwałych i odzwierciedlają faktyczne zużycie środków trwałych.

W poszczególnych grupach stosowane są następujące stawki i metody amortyzacji:

Rodzaj środków trwałych	Metoda amortyzacji	Stawka amortyzacyjna
Budynki i budowle	metoda liniowa	2,5% - 10 %
Maszyny i urządzenia	metoda liniowa	10 % - 30 %
Środki transportu	metoda liniowa	20 % - 30 %
Środki trwałe o wartości poniżej 3.500 PLN	jednorazowo w momencie oddania do użytkowania	100 %

Środki trwałe są ujmowane w ewidencji środków trwałych i amortyzowane począwszy od następnego miesiąca po miesiącu, w którym zostały ujęte w ewidencji.

Grunty nie są amortyzowane.

W przypadku wystąpienia przyczyn powodujących trwałą utratę wartości środków trwałych, stosowne odpisy aktualizujące pomniejszają wartość bilansową środków trwałych. Odpisy aktualizujące spowodowane trwałą utratą wartości obciążają pozostałe koszty operacyjne.

Środki trwałe w budowie

W pozycji tej ujęte zostały zaliczane do aktywów trwałych środki trwałe w okresie ich budowy, montażu lub ulepszenia już istniejącego środka trwałego.

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych w budowie obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia, do dnia bilansowego lub przyjęcia do używania. Wartość środków trwałych w budowie powiększają różnice kursowe oraz odsetki od zobowiązań, służących finansowaniu zakupu lub budowy środka trwałego, za okres realizacji inwestycji. Różnice kursowe oraz odsetki od zobowiązań po oddaniu środków trwałych w budowie do użytkowania obciążają koszty operacji finansowych.

Wartość środków trwałych w budowie pomniejsza się o odpisy aktualizujące w wypadku wystąpienia okoliczności wskazujących na trwałą utratę ich wartości.

Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do używania.

Leasing

Spółka jest stroną umów leasingowych na podstawie, których przyjmuje do odpłatnego używania lub pobierania pożytków obce środki trwałe lub wartości niematerialne i prawne przez uzgodniony okres.

W przypadku umów leasingu, na mocy których następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z tytułu posiadania aktywów będących przedmiotem umowy (art. 3 ust. 4 ustawy o rachunkowości), przedmiot leasingu jest ujmowany w aktywach jako

środek trwały i jednocześnie ujmowane jest zobowiązanie w kwocie równej wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Środki trwałe będące przedmiotem umowy leasingu finansowego są amortyzowane w sposób określony dla własnych środków trwałych. Jednakże gdy brak jest pewności co do przejścia prawa własności przedmiotu umowy, wówczas środki trwałe używane na podstawie umów leasingu finansowego są amortyzowane przez krótszy z dwóch okresów: przewidywany okres użytkowania lub okres trwania leasingu.

Opłaty leasingowe z tytułu umów, które nie spełniają warunków umowy leasingu finansowego, ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu.

Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne

Inwestycje w nieruchomości oraz w wartości niematerialne i prawne wyceniane są według zasad stosowanych do środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych.

Do inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne zalicza się grunty, prawo wieczystego użytkowania gruntu, budynki i budowle oraz wartości niematerialne i prawne, których Spółka nie używa na własne potrzeby, ale które zostały nabyte lub wytworzone w celu przynoszenia korzyści w postaci przyrostu wartości.

Udziały w innych jednostkach oraz inne inwestycje zaliczone do aktywów trwałych

Udziały w innych jednostkach oraz inne niż wymienione w pkt. powyżej inwestycje zaliczone do aktywów trwałych, wyceniane są według cen nabycia pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Zapasy

Zapasy są wyceniane według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od cen ich sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Produkcja w toku

Produkcja w toku i półprodukty – wyceniane są według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Koszt wytworzenia produktu obejmuje:

1. koszty pozostające w bezpośrednim związku z danym produktem. Koszty bezpośrednie obejmują wartość zużytych materiałów bezpośrednich, robocizny bezpośredniej oraz kosztów wydziałowych przypadających na konkretny produkt.
2. uzasadnioną część kosztów pośrednio związanych z wytworzeniem tego produktu do których zalicza się zmienne pośrednie koszty produkcji oraz tę część stałych, pośrednich

kosztów produkcji, które odpowiadają normalnemu wykorzystaniu zdolności produkcyjnych.

3. koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu finansowania produktów w okresie ich wytworzenia.

Koszty finansowe aktywowane są do produkcji w toku tylko w okresie kiedy projekt deweloperski jest aktywny. Projekt uważa się za aktywny, gdy dla zakupionych gruntów prowadzone są prace projektowe lub budowlane oraz podczas procesu uzyskiwania kluczowych decyzji administracyjnych potrzebnych do prowadzenia projektu.

Koszty finansowe przestają być aktywowane z chwilą, gdy zasadniczo wszystkie działania, których przeprowadzenie jest konieczne do przygotowania mieszkań do przekazania klientom zostały zakończone.

W przypadku projektów deweloperskich Spółki, ocena konieczności dokonania odpisu aktualizacyjnego dokonywana jest na podstawie analizy kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Jeśli przewiduje się, że projekt budowlany będzie generował stratę, skutkuje to odpisem wartości produkcji w toku (w tym wartości ziemi), który ujmowany jest niezwłocznie w rachunku zysków i strat.

Wyroby gotowe

Wyroby gotowe to przede wszystkim jednostki mieszkalne wraz z przynależnościami. Wyroby gotowe wyceniane są według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Cena sprzedaży netto jest to szacowana cena sprzedaży oceniana przez Zarząd Spółki na podstawie cen rynkowych.

Towary

Do pozycji tej zalicza się grunt lub prawo wieczystego użytkowania dla realizacji ściśle określonego przedsięwzięcia deweloperskiego, którego rozpoczęcie zostało opóźnione. Towary wycenione są według cen nabycia, przy czym cena ta do czasu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego może być powiększana o koszty finansowania zewnętrznego związanego z zakupem gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntu, z zastrzeżeniem, że tak ustalona wartość gruntu lub prawa nie będzie wyższa od jego ceny sprzedaży netto na dzień bilansowy.

W momencie rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego, dokonuje się przekwalifikowania gruntu do produkcji w toku.

Należności

Na dzień bilansowy należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności.

Należności mogą być przedmiotem odpisów z tytułu trwałej utraty wartości. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość. Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej

wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

Na dzień bilansowy wycenia się wyrażone w walutach obcych składniki aktywów po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia odpowiednio po kursie kupna walut stosowanych przez bank, z którego usług korzysta Spółka w przypadku operacji sprzedaży walut oraz operacji zapłaty należności lub średnim ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień, chyba, że w zgłoszeniu celnym lub w innym wiążącym jednostkę dokumencie ustalony został inny kurs w przypadku pozostałych operacji.

Powstałe z przeliczenia różnice kursowe zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych lub w przypadkach określonych przepisami, kapitalizuje się w wartości aktywów.

Zobowiązania

Za zobowiązania uznaje się wynikający z przeszłych zdarzeń obowiązek wykonania świadczeń o wiarygodnie określonej wartości, które spowodują wykorzystanie już posiadanych lub przyszłych aktywów Spółki.

Na dzień powstania zobowiązania wycenia się według wartości nominalnej. Na dzień bilansowy zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.

Na dzień bilansowy wycenia się wyrażone w walutach obcych składniki pasywów po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia po kursie sprzedaży walut stosowanych przez bank, z którego usług korzysta jednostka w przypadku operacji kupna walut oraz operacji zapłaty zobowiązań, natomiast dla pozostałych operacji po kursie średnim ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień, chyba że w zgłoszeniu celnym lub innym wiążącym jednostkę dokumencie ustalony został inny kurs.

Powstałe z przeliczenia różnice kursowe zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych lub, w przypadkach określonych przepisami, kapitalizuje się w wartości aktywów.

Środki pieniężne

Środki pieniężne w banku i w kasie wycenia się według wartości nominalnej.

Środki pieniężne w walutach obcych wycenia się w ich wartości nominalnej przeliczonej na złote polskie. Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia po kursie kupna walut stosowanych przez bank, z którego usług korzysta jednostka w przypadku operacji sprzedaży walut oraz operacji

zapłaty należności, natomiast dla pozostałych operacji po kursie średnim ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień, chyba że w zgłoszeniu celnym lub innym wiążącym jednostkę dokumencie ustalony został inny kurs.

Na dzień bilansowy wycenia się wyrażone w walutach obcych składniki aktywów po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Dodatnie i ujemne różnice kursowe powstałe z przeliczenia na koniec roku obrotowego środków pieniężnych w walutach obcych na złote polskie zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych.

Inwestycje krótkoterminowe

Inwestycje krótkoterminowe, z wyłączeniem środków pieniężnych i instrumentów finansowych, wyceniane są według ceny (wartości) rynkowej, a krótkoterminowe inwestycje, dla których nie istnieje aktywny rynek w wartości godziwej.

Skutki wzrostu lub obniżenia wartości inwestycji krótkoterminowych wycenionych według cen (wartości) rynkowych zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych.

Różnice kursowe

Na dzień bilansowy wycenione zostały wyrażone w walutach obcych:

- składniki aktywów (z wyłączeniem udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności) i pasywów – po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Różnice kursowe, dotyczące innych niż rzeczowe składniki majątku trwałego, pozostałych aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych, powstałe na dzień wyceny oraz przy zapłacie należności i zobowiązań w walutach obcych, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych.

Kapitał własny

Kapitał podstawowy jest ujmowany w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym. Zadeklarowane lecz niewniesione wkłady kapitałowe ujmowane są jako należne wkłady na poczet kapitału.

Na dzień bilansowy kapitał zakładowy wykazuje się w wysokości określonej w umowie i zarejestrowanej w Krajowym Rejestrze Sądowym. Kapitał akcyjny wykazywany jest w wartości nominalnej wyemitowanych i zarejestrowanych akcji.

Kapitał zapasowy Spółki tworzony jest:

- z zysku,
- z nadwyżki ceny emisyjnej ponad wartość nominalną wyemitowanych akcji.

Kapitał rezerwowy Spółki tworzony jest:

- z zysku,

- z wpłat akcjonariuszy lub potencjalnych akcjonariuszy w związku z objęciem przez nich akcji lub warrantów subskrypcyjnych do dnia rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Rezerwy

Rezerwy są to zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota nie są pewne. Tworzy się je na pewne lub prawdopodobne przyszłe zobowiązania w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych, zależnie od okoliczności z którymi przyszłe zobowiązania się wiążą.

Rezerwy wycenia się według uzasadnionej oraz w sposób wiarygodny oszacowanej wartości.

Zobowiązania warunkowe - pozabilansowe

Za zobowiązania warunkowe Spółka uznaje potencjalny przyszły obowiązek wykonania świadczeń, których powstanie jest uzależnione od zaistnienia określonych zdarzeń.

Rozliczenia międzyokresowe

Rozliczenia międzyokresowe czynne dotyczą poniesionych przez Spółkę kosztów dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych, a w szczególności:

- ubezpieczeń;
- prenumeraty;
- innych.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów w Spółce na dzień 31 grudnia 2017 roku nie wystąpiły.

Odpisy czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu lub wielkości świadczeń.

Podatek odroczony

Odroczony podatek dochodowy jest ustalany w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów, a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Aktywa z tytułu podatku dochodowego

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty możliwej do odliczenia, przy zachowaniu zasady ostrożności.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Rezerwę z tytułu podatku odroczonego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego.

Przy ustalaniu wysokości aktywów i rezerwy z tytułu podatku dochodowego uwzględnia się stawki podatku dochodowego obowiązujące w roku powstania obowiązku podatkowego.

Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazywane są w bilansie oddzielnie.

Wpływający na wynik finansowy podatek dochodowy za dany okres sprawozdawczy obejmuje część bieżącą i część odroczoną.

Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonego stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresu sprawozdawczego, z tym, że rezerwy i aktywa dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem własnym, odnosi się również na kapitał własny.

Fundusze specjalne

Nie występują w Spółce HM Inwest S.A.

Instrumenty finansowe

Spółka wycenia instrumenty finansowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad uznawania metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych (Dz.U. nr 149, poz. 1674, z późniejszymi zmianami).

Aktywa finansowe nabyte w wyniku transakcji dokonanych na rynku regulowanym wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień rozliczenia transakcji.

Nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego wycenia się:

- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu – w wysokości wartości godziwej,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży – w wysokości wartości godziwej,
- pożyczki udzielone i należności własne, z wyjątkiem zaliczonych do przeznaczonych do obrotu - w wysokości skorygowanej ceny nabycia oszacowanej za pomocą efektywnej stopy procentowej, niezależnie od tego, czy Spółka zamierza utrzymać je do terminu wymagalności czy też nie. Należności o krótkim terminie wymagalności, dla których nie określono stopy procentowej, są wyceniane w kwocie wymaganej zapłaty, jeżeli ustalona za pomocą stopy procentowej przypisanej tej należności wartość bieżąca przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez Spółkę nie różni się znacząco od kwoty wymaganej zapłaty,
- aktywa finansowe, dla których jest ustalony termin wymagalności - w wysokości skorygowanej ceny nabycia oszacowanej za pomocą efektywnej stopy procentowej,
- aktywa finansowe, dla których nie jest ustalony termin wymagalności - w cenie nabycia,
- zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu – w wysokości wartości godziwej,

- pozostałe zobowiązania finansowe – w wysokości skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Zobowiązania o krótkim terminie wymagalności, dla których nie określono stopy procentowej, są wyceniane w kwocie wymagającej zapłaty, jeżeli ustalona za pomocą stopy procentowej przypisanej temu zobowiązaniu wartość bieżąca przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez Spółkę, nie różni się znacząco od kwoty wymagającej zapłaty.

Nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego wartość aktywów finansowych aktualizuje się w razie utraty ich wartości.

Skutki wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży są zaliczane do przychodów lub kosztów finansowych. Wycena pozostałych kategorii aktywów finansowych jest ujmowana w przychodach i kosztach finansowych.

Przychody, koszty, wynik finansowy

Przychody i zyski

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

Przychody ze sprzedaży nieruchomości są rozpoznawane w momencie przejścia na nabywcę nieruchomości kontroli nad nabywaną nieruchomością oraz znaczących ryzyk i korzyści właściwych dla prawa własności. Według oceny Spółki następuje to w momencie podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości.

Przychody ze sprzedaży usług wykazywane są w okresie, kiedy usługa jest świadczona.

Koszty i straty

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

Wynik finansowy

Na wynik finansowy netto składają się:

- wynik ze sprzedaży
- wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych (pośrednio związanych z działalnością operacyjną jednostki),
- wynik operacji finansowych,
- obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, którego podatnikiem jest jednostka, i płatności z nim zrównanych, na podstawie odrębnych przepisów.

Dywidendy

Należne dywidendy zalicza się do przychodów finansowych na dzień powzięcia przez Zgromadzenie Wspólników spółki, w którą jednostka zainwestowała, uchwały o podziale zysku, chyba że w uchwale określono inny dzień prawa do dywidendy.

Warszawa, 19.03.2018r.

.....
data


Główna księgowa

Anna Zawadka

.....
podpis osoby,
której powierzono prowadzenie
ksiąg rachunkowych

HM INWEST S.A.
PREZES ZARZĄDU


Piotr Hajman

.....
podpis kierownika jednostki


Marcin Mielcarz

v-će Prezes Zarządu
HM INWEST S.A.

HM INWEST SPÓŁKA AKCYJNA
SOLEC 22
WARSZAWA

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
A. AKTYWA TRWAŁE	15 675 529,93	4 641 494,20
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	284 604,41	263 624,40
1. Środki trwałe	284 604,41	263 624,40
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	0,00
c) urządzenia techniczne i maszyny	26 165,55	29 623,04
d) środki transportu	0,00	17 036,34
e) inne środki trwałe	258 438,86	216 965,02
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	15 097 228,52	3 924 808,80
1. Nieruchomości	3 470 857,55	3 924 808,80
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	11 626 370,97	0,00
a) w jednostkach powiązanych	11 626 370,97	0,00
- udziały lub akcje	10 955 433,73	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	670 937,24	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00

- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	293 697,00	453 061,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	293 697,00	453 061,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B. AKTYWA OBROTOWE	55 203 378,12	129 261 197,14
I. Zapasy	38 905 891,79	52 027 181,27
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	35 436 439,20	51 353 675,68
3. Produkty gotowe	3 469 452,59	673 505,59
4. Towary	0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	2 076 324,79	43 643 932,75
1. Należności od jednostek powiązanych	79 738,94	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	79 738,94	0,00
- do 12 miesięcy	79 738,94	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
3. Należności od pozostałych jednostek	1 996 585,85	43 643 932,75
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 218 496,50	40 754 502,17
- do 12 miesięcy	1 218 496,50	40 754 502,17
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych	712 821,70	2 862 519,23
c) inne	65 267,65	26 911,35
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	14 216 668,03	33 583 727,91
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	14 216 668,03	33 583 727,91
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00

HM INWEST S.A.

- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	304 022,79	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	304 022,79	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	13 912 645,24	33 583 727,91
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	13 435 391,43	4 294 897,04
- inne środki pieniężne	0,00	0,00
- inne aktywa pieniężne	477 253,81	29 288 830,87
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 493,51	6 355,21
C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	0,00	0,00
D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	0,00	0,00
AKTYWA OGÓŁEM	70 878 908,05	133 902 691,34

Główna księgowa

Anna Zawadka

19.03.2018r.
data.....
podpis osoby, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowychHM INWEST S.A.
PREZES ZARZĄDU
Piotr Hojman
.....
podpis kierownika jednostkiMarcin Mielcarz
v-ce Prezes Zarządu
HM INWEST S.A.


HM INWEST SPÓŁKA AKCYJNA**SOLEC 22****WARSZAWA**

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	26 060 524,44	22 213 791,58
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	2 336 312,00	2 336 312,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	19 877 479,58	14 852 831,72
- nadwyżka wartości sprzedaży nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
- na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
VI. Zysk (strata) netto	3 846 732,86	5 024 647,86
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	44 818 383,61	111 688 899,76
I. Rezerwy na zobowiązania	297 961,37	6 354,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 185,00	6 354,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	288 776,37	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	288 776,37	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	6 386 497,92	13 494 632,49
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	6 386 497,92	13 494 632,49
a) kredyty i pożyczki	6 386 497,92	3 653 291,57
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	9 821 083,26
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	20 257,66
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e) inne	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	38 129 408,18	98 132 043,75

HM INWEST S.A.

1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	38 129 408,18	98 132 043,75
a) kredyty i pożyczki	9 805 486,72	31 965 008,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	15 349 583,18	105 000,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	268,66
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	367 987,40	17 601 200,16
- do 12 miesięcy	367 987,40	17 601 200,16
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy	11 229 545,52	46 413 003,75
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	4 717,22	1 263 360,64
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	1 763,86
i) inne	1 372 088,14	782 438,68
4. Fundusze specjalne	0,00	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	4 516,14	55 869,52
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	4 516,14	55 869,52
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	4 516,14	55 869,52
PASYWA OGÓŁEM	70 878 908,05	133 902 691,34

19.03.2018r
data

Główna księgowa

Anna Zawadka

.....
podpis osoby, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

HM INWEST S.A.
PREZES ZARZĄDU

Piotr Hofman

.....
podpis kierownika jednostki

Marcin Mielcarz

v-ce Prezesa Zarządu
HM INWEST S.A.

HM INWEST SPÓŁKA AKCYJNA
SOLEC 22
WARSZAWA

Wyszczególnienie	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW	51 189 745,26	48 087 769,61
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	51 189 745,26	48 087 769,61
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B. KOSZTY SPRZEDANYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW	40 560 586,63	36 139 611,78
- jednostkom powiązanym	0,00	0,00
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	40 560 586,63	36 139 611,78
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C. ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY (A-B)	10 629 158,63	11 948 157,83
D. KOSZTY SPRZEDAŻY	1 649 208,96	2 576 509,19
E. KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU	2 111 973,15	1 866 875,29
F. ZYSK/STRATA ZE SPRZEDAŻY (C-D-E)	6 867 976,52	7 504 773,35
G. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	114 752,25	46 220,28
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	15 691,06	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	99 061,19	46 220,28
H. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	441 633,55	202 652,92
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	16 208,69
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	441 633,55	186 444,23
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)	6 541 095,22	7 348 340,71
J. PRZYCHODY FINANSOWE	292 944,78	38 396,51
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	292 944,78	38 396,51
- od jednostek powiązanych	4 763,24	0,00

HM INWEST S.A.

III. Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00
K. KOSZTY FINANSOWE	2 040 684,14	1 142 261,36
I. Odsetki, w tym:	1 655 073,08	995 111,92
- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Strata ze zbycia aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	385 611,06	147 149,44
L. ZYSK (STRATA) BRUTTO (I+J-K)	4 793 355,86	6 244 475,86
M. PODATEK DOCHODOWY	946 623,00	1 219 828,00
N. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00	0,00
O. ZYSK (STRATA) NETTO (L-M-N)	3 846 732,86	5 024 647,86

19.03.2018r
data

Główna księgową

Anna Zawadka

.....
podpis osoby, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

HM INWEST S.A.
PREZES ZARZĄDU

[Signature]
Piotr Hajzman

.....
podpis kierownika jednostki

HM INWEST SPÓŁKA AKCYJNA
SOLEC 22
WARSZAWA

Wyszczególnienie

01.01.2017 - 01.01.2016 -
31.12.2017 31.12.2016

A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ**I. Zysk (strata) netto**

3 846 732,86 5 024 647,86

II. Korekty razem

-8 751 380,08 -14 853 444,08

1. Amortyzacja	512 342,90	520 921,32
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 473 420,17	1 700,16
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-293 734,27	-22 172,69
5. Zmiana stanu rezerw	291 607,37	-2 577,00
6. Zmiana stanu zapasów	2 189 291,76	-24 129 588,05
7. Zmiana stanu należności	39 053 248,48	-41 528 353,66
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-53 087 428,81	50 435 105,04
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	109 872,32	-128 479,20
10. Inne korekty	0,00	0,00

III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)

-4 904 647,22 -9 828 796,22

B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ**I. Wpływy**

2 808 093,74 41 382,38

1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	15 691,06	3 000,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	2 792 402,68	38 382,38
a) w jednostkach powiązanych	2 514 359,47	0,00
b) w pozostałych jednostkach	278 043,21	38 382,38
- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
- odsetki	278 043,21	38 382,38
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00

II. Wydatki

1 068 981,66 131 320,03

1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	79 371,66	131 320,03
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	989 610,00	0,00

HM INWEST S.A.

a) w jednostkach powiązanych	689 610,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	300 000,00	0,00
- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
- udzielone pożyczki długoterminowe	300 000,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	1 739 112,08	-89 937,65
C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
I. Wpływy	19 001 060,53	27 194 531,21
1. Wpływy netto z wydania udziałów i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	9 011 060,61	27 099 531,29
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	9 989 999,92	94 999,92
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II. Wydatki	35 506 608,06	1 438 093,62
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	29 159 720,39	1 413 384,06
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	5 000 000,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	20 526,32	23 160,08
8. Odsetki	1 326 361,35	1 549,48
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-16 505 547,53	25 756 437,59
D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III±B.III±C.III)	-19 671 082,67	15 837 703,72
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM	-19 671 082,67	15 837 703,72
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	33 583 727,91	17 746 024,19
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F±D), W TYM	13 912 645,24	33 583 727,91
- o ograniczonej możliwości dysponowania	477 253,81	29 288 830,87

19.03.2018r
data

Główna księgową

Anna Zawadzka

.....
podpis osoby, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

HM INWEST S.A.
PREZES ZARZĄDU

.....
podpis kierownika jednostki

HM INWEST SPÓŁKA AKCYJNA
SOLEC 22
WARSZAWA

Wyszczególnienie	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	<u>22 213 791,58</u>	<u>17 189 143,72</u>
- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	<u>22 213 791,58</u>	<u>17 189 143,72</u>
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	2 336 312,00	2 336 312,00
1.1. Zmiany kapitału podstawowego	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	2 336 312,00	2 336 312,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	14 852 831,72	14 438 664,16
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	5 024 647,86	414 167,56
a) zwiększenie (z tytułu)	5 024 647,86	414 167,56
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	5 024 647,86	414 167,56
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	19 877 479,58	14 852 831,72
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	2 000 000,00
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	-2 000 000,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	2 000 000,00
- rozliczenie odpisów z zysku dokonanych w 2015 roku na wypłatę dywidendy	0,00	2 000 000,00
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	5 024 647,86	2 341 701,81
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	5 024 647,86	2 341 701,81
- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	5 024 647,86	2 341 701,81
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00

HM INWEST S.A.

- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	-5 024 647,86	-2 341 701,81
przeniesienie na kapitał zapasowy	-5 024 647,86	-414 167,56
rozliczenie odpisów z zysku dokonanych w 2015 roku na wypłatę dywidendy	0,00	-1 574 557,36
pokrycie straty z lat ubiegłych	0,00	-352 976,89
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	-352 976,89
- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	-352 976,89
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	352 976,89
przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	352 976,89
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
6. Wynik netto	3 846 732,86	5 024 647,86
a) zysk netto	3 846 732,86	5 024 647,86
b) strata netto	0,00	
c) odpisy z zysku	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	26 060 524,44	22 213 791,58
III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku	0,00	0,00

19.03.2018r.
data

Główna księgowa

Anna Zawadka

.....
podpis osoby, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

HM INWEST S.A.
PREZES ZARZĄDU

.....
podpis kierownika jednostki

Marcin Mielcarz

v-ce Prezes Zarządu
HM INWEST S.A.

I. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 r. w złotych.

1. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

a) Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów:

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
1.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	50 670 374,70	47 862 533,20
-	SPRZEDAŻ LOKALI	50 670 374,70	47 862 533,20
2.	Przychody netto ze sprzedaży usług	519 370,56	225 236,41
-	OBSŁUGA BIUROWA	384 307,03	141 693,43
-	WYNAJEM LOKALI	105 100,00	49 500,00
-	POZOSTAŁA SPRZEDAŻ	29 963,53	34 042,98
3.	Przychody ze sprzedaży towarów		
4.	Przychody ze sprzedaży materiałów		
	Przychody netto ze sprzedaży razem	51 189 745,26	48 087 769,61

b) Struktura terytorialna przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów:

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
1.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	50 670 374,70	47 862 533,20
-	SPRZEDAŻ LOKALI W KRAJU	50 670 374,70	47 862 533,20
2.	Przychody netto ze sprzedaży usług	519 370,56	225 236,41
-	SPRZEDAŻ USŁUG W KRAJU	519 370,56	225 236,41
3.	Przychody ze sprzedaży towarów		
4.	Przychody ze sprzedaży materiałów		
	Przychody netto ze sprzedaży razem	51 189 745,26	48 087 769,61

2. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w następnym roku

Nie dotyczy – w bieżącym okresie nie wystąpiła działalność zaniechana, jak również nie przewiduje się zaniechania w następnym roku.

3. Koszty rodzajowe

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
1.	Amortyzacja	512 342,90	520 922,32
2.	Zużycie materiałów i energii	40 639 760,90	36 226 149,42
3.	Usługi obce	1 952 226,62	2 409 518,50
4.	Podatki i opłaty	182 329,04	142 960,34
	- podatek akcyzowy		
5.	Wynagrodzenia	192 023,23	150 138,28
6.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	35 770,45	46 910,24
7.	Pozostałe koszty rodzajowe	807 315,60	1 086 398,16
	Koszty rodzajowe ogółem	44 321 768,74	40 582 997,26
	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		

4. Pozostałe przychody operacyjne

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
1.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	15 691,06	
2.	Dotacje		
3.	Inne przychody operacyjne	99 061,19	46 220,28
	- UZYSKANE ODSZKODOWANIA I KARY	23 493,47	6 566,10
	- ZAOKRĄGLENIA	4,69	9,44
	- PRZYCHODY Z REFAKTUR	991 636,64	194 052,95
	- KOSZTY REFAKTUR	-991 636,64	-194 052,95
	- ZWROT ZAPŁACONEGO PODATKU ZA 2006R	56 663,00	
	- POZOSTAŁE	18 900,03	39 644,74
	Pozostałe przychody operacyjne ogółem	114 752,25	46 220,28

5. Pozostałe koszty operacyjne

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
1.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		16 208,69
2.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
	- odpisy aktualizujące wartość należności		
3.	Inne koszty operacyjne	441 634,87	186 444,23
	- REKOMPENSATA DLA KLIENTA ZA USTERKI		87 721,19
	- ZAOKRAGLENIA	4,62	3,43
	- INNE	32 527,17	19 904,05
	- KOSZTY PROCESÓW	11 326,71	28 215,56
	- DAROWIZNA	109 000,00	50 600,00
	- REZERWA NA ZOBOWIĄZANIA	288 776,37	
	Pozostałe koszty operacyjne ogółem	441 634,87	202 652,92

6. Przychody finansowe

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
1.	Dywidendy i udziały w zyskach		
2.	Odsetki	292 944,78	38 396,51
a)	od jednostek powiązanych	4 763,24	
	- ODSETKI OD POŻYCZEK NALICZONE	4 763,24	
b)	od pozostałych jednostek	288 181,54	38 396,51
	- ODSETKI BANKOWE UZYSKANE	278 043,21	38 395,69
	- ODSETKI OD POŻYCZEK NALICZONE	4 022,79	0,82
	- ODSETKI OD LOKAT NALICZONE	6 115,54	
3.	Zysk ze zbycia inwestycji		
4.	Aktualizacja wartości inwestycji		
5.	Inne		
	Przychody finansowe ogółem	292 944,78	38 396,51

7. Koszty finansowe

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
1. Odsetki		1 655 073,08	995 111,92
a) od jednostek powiązanych			
b) od pozostałych jednostek		1 655 073,08	995 111,92
- ODSETKI BUDŻETOWE		34,93	8 957,26
- ODSETKI OD ZOBOWIĄZAŃ		176,80	91 454,50
- ODSETKI OD LEASINGU		361,35	1 549,48
- ODSETKI OD OBLIGACJI		1 654 500,00	893 150,68
2. Strata ze zbycia inwestycji			
3. Aktualizacja wartości inwestycji			
4. Inne		385 611,06	147 149,44
- POZOSTAŁE		79 611,14	147 149,44
- KOSZTY EMISJI OBLIGACJI		305 999,92	
Koszty finansowe ogółem		2 040 684,14	1 142 261,36

8. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego brutto

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
1.	Zysk brutto	4 793 355,86 zł	6 244 475,86 zł
2.	Koszty nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu, w tym:	2 046 115,72 zł	2 654 318,91 zł
	- ODSETKI BUDŻETOWE	34,93 zł	8 958,26 zł
	- POZOSTAŁE KOSZTY NKUP	522 867,22 zł	164 715,35 zł
	- DAROWIZNY	109 000,00 zł	50 600,00 zł
	- AMORTYZACJA NKUP	17 036,36 zł	29 205,21 zł
	- ODSETKI OD LEASINGU	361,35 zł	1 548,48 zł
	- KOSZTY SPRZEDAŻY-PODATKOWO ROZLICZANE W MOMENCIE ZAKOŃCZENIA INWESTYCJI	963 315,86 zł	1 604 222,13 zł
	- ODSETKI OD OBLIGACJI NALICZONE	433 500,00 zł	105 000,00 zł
	- KOSZTY WYKOŃCZENIA PODATKOWO DO ROKU NASTĘPNEGO		690 069,48 zł
3.	Zwiększenia kosztów podatkowych	2 432 150,56 zł	1 424 428,16 zł
	- LEASING-PŁATNOŚĆ RAT KAPITAŁOWYCH	20 513,83 zł	23 160,08 zł
	- LEASING-PŁATNOŚĆ ODSETEK	361,35 zł	1 549,48 zł
	- KOSZTY SPRZEDAŻY- BILANSOWO W POPRZEDNICH OKRESACH	1 438 418,02 zł	1 399 718,60 zł
	- KOSZTY SPÓŁKI JP DEVELOPMENT SP. Z O.O. AUGUSTÓWKA SP.K.	278 525,91 zł	
	- KOSZTY SPÓŁKI JP DEVELOPMENT SP. Z O.O. SP.K.	3 742,49 zł	
	- KOSZTY SPÓŁKI STARTAP KRAKÓW SP. Z O.O. SP.K.	519,48 zł	
	- KOSZTY WYKOŃCZENIA BILANSOWO W 2016	690 069,48 zł	
4.	Przychody nie będące przychodami podatkowymi	176 564,57 zł	104 849,32 zł
	- WYKSIĘGOWANIE NALICZONYCH ODSETEK	105 000,00 zł	104 849,32 zł
	- NALICZONE ODSETKI OD UDZIELONYCH POZYCZEK I LOKAT	14 901,57 zł	
	- ZWROT PODATKU	56 663,00 zł	
5.	Zwiększenia przychodów podatkowych	6 813,98 zł	
	- PRZYCHODY SPÓŁKI JP DEVELOPMENT SP. Z O.O. AUGUSTÓWKA SP.K.	6 812,82 zł	
	- PRZYCHODY SPÓŁKI JP DEVELOPMENT SP. Z O.O. SP.K.	0,66 zł	
	- PRZYCHODY SPÓŁKI STARTAP KRAKÓW SP. Z O.O. SP.K.	0,50 zł	
6.	Dochód /strata	4 237 570,43 zł	7 369 517,29 zł
7.	Odliczenia od dochodu	109 000,00 zł	50 000,00 zł
8.	Podstawa opodatkowania	4 128 570,00 zł	7 319 517,00 zł
9.	Podatek według stawki 19%	784 428,00 zł	1 390 708,00 zł
10.	Odliczenia od podatku		
11.	Podatek należny	784 428,00 zł	1 390 708,00 zł
12.	Zmiana stanu aktywa na odroczony podatek dochodowy	-159 364,00 zł	168 303,00 zł
13.	Zmiana stanu rezerwy na odroczony podatek dochodowy	2 831,00 zł	-2 576,00 zł
14.	Razem obciążenie wyniku brutto	946 623,00 zł	1 219 828,00 zł

9. Zakres zmian wartości niematerialnych i prawnych

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
1.	Wartość brutto na początek okresu			36 196,00		36 196,00
	Zwiększenia, w tym:					
	Zmniejszenia, w tym:					
2.	Wartość brutto na koniec okresu			36 196,00		36 196,00
3.	Umorzenie na początek okresu			36 196,00		36 196,00
	Zwiększenia					
	Zmniejszenia, w tym:					
	Umorzenie na koniec okresu			36 196,00		36 196,00
5.	Wartość netto na początek okresu					
6.	Wartość netto na koniec okresu					
7.	Stopecień zużycia od wartości początkowej (%)			100%		100%

10. Zakres zmian środków trwałych

Lp.	Wyszczególnienie	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
1.	Wartość brutto na początek okresu			63 981,64	122 797,83	294 634,37	481 413,84
	Zwiększenia, w tym:			16 771,64		62 600,00	79 371,64
	- nabycie			16 771,64		62 600,00	79 371,64
	- przemieszczenie wewnętrzne						
	- inne						
	Zmniejszenia, w tym:			14 063,20	37 616,00	53 995,34	105 674,54
	- likwidacja			14 063,20			14 063,20
	- aktualizacja wartości						
	- sprzedaż				37 616,00		37 616,00
	- przemieszczenie wewnętrzne						
	- inne					53 995,34	53 995,34
2.	Wartość brutto na koniec okresu			66 690,08	85 181,83	303 239,03	455 110,94
3.	Umorzenie na początek okresu			34 358,60	105 761,49	77 669,35	217 789,44
	Zwiększenia			20 229,13	17 036,34	32 341,65	69 607,12
	Zmniejszenia, w tym:			14 063,20	37 616,00	65 210,83	116 890,03
	- likwidacja			14 063,20			14 063,20
	- sprzedaż				37 616,00		37 616,00
	- przemieszczenie wewnętrzne					11 215,49	11 215,49
	- inne					53 995,34	53 995,34
4.	Umorzenie na koniec okresu			40 524,53	85 181,83	44 800,17	170 506,53
5.	Wartość netto na początek okresu			29 623,04	17 036,34	216 965,02	263 624,40
6.	Wartość netto na koniec okresu			26 165,55	17 036,34	258 438,86	284 604,41

11. Zakres zmian inwestycji długoterminowych

Lp.	Wyszczególnienie	Nieruchomości	Wartości niematerialne	Długoterminowe aktywa finansowe JP	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
1.	Wartość na początek okresu	3 924 808,80				3 924 808,80
a)	Zwiększenia, w tym:			11 626 370,97		11 626 370,97
	- nabycie			10 955 433,73		10 955 433,73
	- aport					
	- aktualizacja wartości					
	- inne			670 937,24		670 937,24
b)	Zmniejszenia, w tym:	453 951,25				453 951,25
	- sprzedaż					
	- aport					
	- aktualizacja wartości					
	- umorzenie	453 951,25				453 951,25
	Przemieszczenia					
2.	Wartość na koniec okresu	3 470 857,55		11 626 370,97		15 097 228,52

12. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych używanych na podstawie umów oraz wartość gruntów użytkowana w wieczyste

Spółka użytkuje na podstawie umowy najmu następujący lokal biurowy:
 - lokal na IX piętrze przy ul. Solec 22 w Warszawie o łącznej powierzchni użytkowej 210,00 m² zgodnie z umowami najmu z dnia 29.09.2015r. z późniejszym aneksem

Wartość gruntów użytkowana w wieczyste:

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2017	Wartość na 01.01.2017
1	Bytom, Moniuszki 22	212 000,00	212 000,00
	Razem	212 000,00	212 000,00

13. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe

Nie dotyczy - w bieżącym okresie nie dokonano odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.

14. Koszty wytworzenia środków trwałych w budowie oraz środków trwałych na własne potrzeby

Nie dotyczy.

15. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe oraz nakłady na ochronę środowiska

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość w 01.01.2017 - 31.12.2017	Plany na rok następny
1	Nakłady na ochronie środowiska		
2	Nakłady na pozostałe niefinansowe aktywa trwałe	79 371,64	
	Razem	79 371,64	

16. Wykaz istotnych rozliczeń międzyokresowych czynnych i biernych

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (aktywa)

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 01.01.2017	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na 31.12.2017
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	453 061,00	40 080,00	199 444,00	293 697,00
2	Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe				
	Razem	453 061,00	40 080,00	199 444,00	293 697,00

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (aktywa)

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 01.01.2017	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na 31.12.2017
1	Ubezpieczenia	2 584,04		2 584,04	
2	Prenumerata	1 012,18	3 031,49	2 475,52	1 568,15
3	Pozostałe koszty	2 758,99	5 980,34	5 813,97	2 925,36
	Razem	6 355,21	9 011,83	10 873,53	4 493,51

Bierne rozliczenia międzyokresowe (pasywa)

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 01.01.2017	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na 31.12.2017
1	Ujemna wartość firmy				
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	55 869,52		51 353,38	4 516,14
a)	długoterminowe				
b)	krótkoterminowe	55 869,52		51 353,38	4 516,14
-	zakup wierzytelności	4 516,14			4 516,14
-	odsetki - rachunek powierniczy	51 353,38		51 353,38	
	Razem	55 869,52		51 353,38	4 516,14

17. Zapasy

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość księgowa brutto na 31.12.2017	Odpisy aktualizujące na 31.12.2017	Wartość netto na 31.12.2017	Wartość netto na 31.12.2016
1.	Materiały				
2.	Półprodukty i produkty w toku	35 436 439,20		35 436 439,20	51 353 675,68
3.	Produkty gotowe	3 469 452,59		3 469 452,59	673 505,59
4.	Towary				
5.	Zaliczki na dostawy				
	Razem	38 905 891,79		38 905 891,79	52 027 181,27

W pozycji zapasów „Półprodukty i produkty w toku” skapitalizowano:

- zapłacone odsetki od pożyczki na zakup nieruchomości przy ul. Pożaryskiego w Warszawie i odsetki od kredytu na realizację inwestycji w Warszawie przy ul. Pożaryskiego w wysokości: 302.421,57
- naliczone odsetki od pożyczki na zakup nieruchomości przy ul. Pożaryskiego w Warszawie: 668.640,09
- naliczone odsetki od pożyczek na zakup nieruchomości przy ul. Jana Pawła II w Krakowie: 53.704,76

18. Odpisy aktualizujące należności z tytułu dostaw i usług

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 01.01.2017	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na 31.12.2017
1.	Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych				
2.	Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek	2 883 624,59		32 037,75	2 851 586,84
	- odpis na należność z tytułu kar umownych	2 846 244,59		32 037,75	2 814 206,84
	- odpis na inne należności	37 380,00			37 380,00
3.	Razem	2 883 624,59		32 037,75	2 851 586,84

19. Odpisy aktualizujące należności dochodzone na drodze sądowej

Nie dotyczy

20. Odpisy aktualizujące inne należności krótkoterminowe

Nie dotyczy

21. Kapitał podstawowy

Kapitał akcyjny Spółki na dzień 31 grudnia 2017 roku wynosił 2.336.312,00 zł i składał się z 2.336.312 akcji o wartości nominalnej 1 złotych każda. Według stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku wśród akcjonariuszy Spółki znajdowali się:

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość posiadanych akcji / udziałów	Wartość nominalna	Kapitał podstawowy na 31.12.2017	Udział w kapitale podstawowym na 31.12.2017
1.	Timedix Sp. z o.o.	2 201 966,00	1,00	2 201 966,00	94,25%
2.	Piotr Hofman	22 828,00	1,00	22 828,00	0,98%
3.	Urszula Hofman	30 002,00	1,00	30 002,00	1,28%
4.	Jarosław Mielczak	22 828,00	1,00	22 828,00	0,98%
5.	Pozostali	58 688,00	1,00	58 688,00	2,51%
	Razem	2 336 312,00	-	2 336 312,00	100,00%

22. Kapitał zapasowy

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
1.	Wartość na początek okresu	14 852 831,72	14 438 664,16
a)	Zwiększenia, w tym:	5 024 647,86	414 167,56
	- ZYSK ZATRZYMANY	5 024 647,86	414 167,56
b)	Zmniejszenia, w tym:		
2.	Wartość na koniec okresu	19 877 479,58	14 852 831,72

23. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe

Nie dotyczy.

24. Kapitał z aktualizacji wyceny

Nie dotyczy

25. Propozycja co do sposobu podziału zysku za rok obrotowy

Zgodnie z propozycją Zarządu zysk netto w kwocie 3.846.732,86 zostanie podzielony w następujący sposób:

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość
1.	PRZENIESIENIE NA KAPITAŁ ZAPASOWY	3 846 732,86
	Razem	3 846 732,86

26. Dane o stanie rezerw

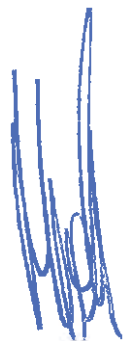
Wyszczególnienie	Wartość na 01.01.2017	Zwiększenia	Wykorzystanie	Wartość na 31.12.2017
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 354,00	2 831,00		9 185,00
2. Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne				
a) długoterminowe				
b) krótkoterminowe				
3. Pozostałe rezerwy		288 776,37		288 776,37
a) długoterminowe				
b) krótkoterminowe		288 776,37		288 776,37
- REZERWA NA ZOBOWIĄZANIE - SPRAWY SĄDOWA		288 776,37		288 776,37
Rezerwy na zobowiązania ogółem	6 354,00	291 607,37		297 961,37

27. Zobowiązania krótkoterminowe

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2017	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane do 6 miesięcy	Zobowiązania przeterminowane powyżej 12 miesięcy
1. Wobec jednostek powiązanych					
a)	z tytułu dostaw i usług, w tym:				
	- do 12 miesięcy				
	- powyżej 12 miesięcy				
b)	pozostałe				
2. Wobec pozostałych jednostek					
		38 129 408,18	38 125 661,78	530,09	
a)	kredyty i pożyczki	9 805 486,72	9 805 486,72		
b)	z tytułu emisji dłużnych pap. wart.	15 349 583,18	15 349 583,18		
c)	Inne zobowiązania finansowe				
d)	z tytułu dostaw i usług	367 987,40	364 241,00	530,09	
	- do 12 miesięcy	367 987,40	364 241,00	530,09	
	- powyżej 12 miesięcy				
e)	zaliczki otrzymane na poczet dostaw	11 229 545,52	11 229 545,52		
f)	zobowiązania wekslowe				
g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpiec. społ.	4 717,22	4 717,22		
h)	z tytułu wynagrodzeń				
i)	Inne	1 372 088,14	1 372 088,14		
	Razem	38 129 408,18	38 125 661,78	530,09	

28. Zobowiązania długoterminowe

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość bilansowa na 31.12.2017	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne powyżej 1 roku do 3 lat	Wymagalne powyżej 3 lat do 5	Wymagalne powyżej 5 lat
1. Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych						
2. Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek						
	- kredyty bankowe i pożyczki	6 386 497,92			6 386 497,92	
	Zobowiązania długoterminowe ogółem	6 386 497,92			6 386 497,92	

29. Instrumenty finansowe

Charakterystyka instrumentów finansowych

Portfel	Charakterystyka	Wartość bilansowa
1. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu	-	Nie występują
2. Pożyczki udzielone i należności własne (w tym obligacje)	-pożyczki udzielone	974.960,02
	-należności z tyt. dostaw i usług	1.298.235,44
	-środki pieniężne	13.912.645,24
3. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	-	Nie występują
4. Aktywa dostępne do sprzedaży	-	Nie występują
5. Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	-	Nie występują
6. Pozostałe zobowiązania finansowe	- pożyczki otrzymane	10.194.007,77
	- kredyty	5.997.976,87
	- obligacje	15.349.583,18
	- zobowiązania z tyt. dostaw i usług	367.987,40

Spółka nie wycenia instrumentów finansowych w wartości godziwej.

Zobowiązania finansowe z tytułu pożyczek i kredytów

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość bilansowa na 31.12.2017	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne powyżej 1 roku do 3 lat	Wymagalne powyżej 3 lat do 5 lat	Wymagalne powyżej 5 lat
1.	Kredyty bankowe	5 997 976,87	5 997 976,87			
	KREDYT BUDOWALNY- INWESTYCJA W WARSZAWIE UL.POŻARYSKIEGO	5 997 976,87	5 997 976,87			
2.	Pożyczki	10 194 007,77	3 807 509,85		6 386 497,92	
	POŻYCZKA -ZAKUP NIERUCHOMOŚCI W WARSZAWIE UL.POŻARYSKIEGO	7 055 138,01	668 640,09		6 386 497,92	
	POŻYCZKA -ZAKUP NIERUCHOMOŚCI W KRAKOWIE UL.JANA PAWŁA II	3 138 869,76	3 138 869,76			
	Razem	16 191 984,64	9 805 486,72		6 386 497,92	

Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość bilansowa na 31.12.2017	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne powyżej 1 roku do 3 lat	Wymagalne powyżej 3 do 5 lat	Wymagalne powyżej 5 lat
1	Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	15.349.583,18	15.349.583,18			

Zobowiązania odsetkowe

Lp.	Wyszczególnienie	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności		
			do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy
1.	Kredyty bankowe				
-	KREDYT BUDOWALNY- INWESTYCJA W WARSZAWIE UL.POŻARYSKIEGO	277 287,32			
2.	Pożyczki	25 134,25	668 640,09	53 704,76	
-	POŻYCZKA -ZAKUP NIERUCHOMOŚCI W WARSZAWIE UL.POŻARYSKIEGO	25 134,25	668 640,09		
-	POŻYCZKA -ZAKUP NIERUCHOMOŚCI W KRAKOWIE UL. JANA PAWŁA II			53 704,76	
3.	Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	1 326 000,00	433 500,00		
-	EMISJA OBLIGACJI SERII A	890 000,00	52 500,00		
	EMISJA OBLIGACJI SERII B	436 000,00	381 000,00		
	Razem	1 628 421,57	1 102 140,09	53 704,76	0,00

Informacje na temat ryzyk finansowych

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. W ocenie Zarządu, ryzyko utraty płynności należy ocenić jako nieistotne. 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 nieistotne.

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.

30. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki na dzień 31 grudnia 2017 roku.

W dniu 10.10.2016r. Spółka podpisała umowę kredytową dotyczącą inwestycji przy ul. Pożaryskiego w Warszawie - Anin. Zabezpieczeniem kredytu ustanowiono hipotekę umowna do kwoty 13.600.000,00 zł. na nieruchomości będącej przedmiotem finansowania, opisanej w księdze wieczystej nr WA6M / 00496479 / 0 należącej do Spółki.

W lutym 2018r. Spółka dokonała całkowitej spłaty wszystkich zobowiązań wynikających z Umowy Kredytowej o kredyt odnawialny na finansowanie budownictwa zawartej z Bank Millennium S.A., dotyczącej finansowania i refinansowania inwestycji przy ul. Pożaryskiego w Warszawie, udzielonego w wysokości 8.000.000,00 zł.

W ślad za spłaconym kredytem otrzymano zaświadczenie o zrzeczeniu się przez Bank Millennium S.A. hipoteki do kwoty 13.600.000,00 PLN, ustanowionej na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Pożaryskiego, dla których to praw Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WA6M/00496479/0 oraz o zwolnieniu wszystkich zabezpieczeń prawnych wynikających z w.w. umowy kredytowej.

31. Zobowiązania warunkowe w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia także wekslowe

Dnia 6 listopada 2015r. zgodnie z uchwałą 01/06/11/2015 Zarząd Spółki postanowił wyemitować 100.000 obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą A niemającej formy dokumenty o wartości nominalnej 100 zł każda i łącznej wartości 10.000.000,00 zł. Środki z emisji obligacji wpłynęły do Spółki w dniu 18.11.2015r. Jako zabezpieczenie istniejących i przyszłych wierzytelności Pieniężnych przysługujących Obligatariuszom Prezes Zarządu podpisał oświadczenie o poddaniu Spółki rygorowi egzekucji w trybie art. 777 par. 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 15.000.000,00.

Dnia 24 stycznia 2017r. zgodnie z uchwałą 01/24/01/217 Zarząd Spółki postanowił wyemitować 100.000 obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą B niemającej formy dokumenty o wartości nominalnej 100 zł każda i łącznej wartości 10.000.000,00 zł. Środki z emisji obligacji wpłynęły do Spółki w dniu 25.01.2017r. Jako zabezpieczenie istniejących i przyszłych wierzytelności pieniężnych przysługujących Obligatariuszom Prezes Zarządu podpisał oświadczenie o poddaniu Spółki rygorowi egzekucji w trybie art. 777 par. 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 15.000.000,00.

W dniu 19 grudnia 2017r. Spółka podpisała umowę na udzielenie gwarancji bankowej na rzecz FSMNW Katowice Sp.z o.o. Umowa dotyczy gwarancji rękojmi za wady i gwarancji jakości za zobowiązania z tytułu sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wraz z prawem własności budynku przy ul. Pułaskiego w Katowicach. Wartość udzielonej gwarancji to kwota 1.238.778,60.

W dniu 6 sierpnia 2017r. Spółka podpisała umowę na udzielenie gwarancji bankowej na rzecz FSMnW Warszawa 2 Sp.z o.o. Umowa dotyczy gwarancji rękojmi za wady i gwarancji jakości za zobowiązania z tytułu sprzedaży zabudowanej nieruchomości gruntowej przy ul. Terespolskiej w Warszawie. Wartość udzielonej gwarancji to kwota 521.265,10.

Na dzień 31 grudnia 2017r. zobowiązania warunkowe występują w postaci czterech toczących się postępowań sądowych przeciwko Spółce, których wartość sporu w sumie określono na 1.003.858,49 zł. Według osądu Zarządu Spółki nie ma konieczności tworzenia rezerw na całą kwotę sporu, gdyż pozwy przeciwko Spółce są bezzasadne i nie będą w przyszłości generować takich kosztów.

Pierwsze postępowanie dotyczy kwoty 770.162,12 i nie zostało jeszcze rozstrzygnięte – utworzono rezerwę na część kwoty w wysokości 200.000,00

Drugie postępowanie dotyczy kwoty 4.920,00 i nie zostało jeszcze rozstrzygnięte. Spółka nie tworzyła rezerwy w tym zakresie.

Trzecie postępowanie dotyczy kwoty 190.000,00 i nie zostało jeszcze rozstrzygnięte – utworzono rezerwę na część kwoty w wysokości 50.000,00.

Czwarte postępowanie dotyczy kwoty 38.776,37 i nie zostało jeszcze rozstrzygnięte – utworzono rezerwę na całą kwotę w wysokości 38.776,37.

32.Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli

Nie dotyczy

33.Znaczące zdarzenia po dacie bilansu

W lutym 2018r. Spółka dokonała całkowitej spłaty wszystkich zobowiązań wynikających z Umowy Kredytowej o kredyt odnawialny na finansowanie budownictwa zawartej z Bank Millennium S.A., dotyczącej finansowania i refinansowania inwestycji przy ul. Pożaryskiego w Warszawie, udzielonego w wysokości 8.000.000,00 zł.

W ślad za spłaconym kredytem Spółka otrzymała zaświadczenie o zrzeczeniu się przez Bank Millennium S.A. hipoteki do kwoty 13.600.000,00 PLN, ustanowionej na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Pożaryskiego, dla których to praw Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WA6M/00496479/0 oraz o zwolnieniu wszystkich zabezpieczeń prawnych wynikających z w.w. umowy kredytowej.

Dnia 29 stycznia 2018r. zgodnie z uchwałą 01/29/01/2017 Zarząd Spółki postanowił wyemitować 36.050 obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą C niemającej formy dokumenty o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 36.050.000,00 zł.

W dniu 29 stycznia 2018 r. dokonano przydziału 36.050 obligacji na okaziciela serii C, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Dzięki przeprowadzonej emisji Spółka pozyskała kwotę 35.000.224,00 złote.

Ze środków uzyskanych z emisji obligacji serii C spółka dokonała wykupu 50.000 obligacji serii A o wartości 5.000.000,00 złotych i 100.000 obligacji serii B o wartości 10.000.000,00 złotych. Pozostałe środki wpłynęły do Spółki w dniu 31 stycznia 2018r.

Jako zabezpieczenie istniejących i przyszłych wierzytelności pieniężnych przysługujących Obligatariuszom Prezes Zarządu podpisał oświadczenie o poddaniu Spółki rygorowi egzekucji w trybie art. 777 par. 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 54.075.000,00 oraz ustanowiono na nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Jana Pawła II hipotekę umownej łączną do sumy 54.075.000,00 złotych.

Jako zabezpieczenie istniejących i przyszłych wierzytelności pieniężnych przysługujących Obligatariuszom podporządkowano pod spłatę obligacji spłatę kapitału pożyczek udzielonych przez Pana Piotra Hofmana zgodnie z umowami pożyczek z dnia 31.05.2016r. z późniejszymi aneksami. Kwota podporządkowanego kapitału pożyczek wynosi: 6.386.497,92 zł.

34.Znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym

Nie wystąpiły

35.Informacje o wspólnych przedsięwzięciach

W roku obrotowym od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku Spółka nie przeprowadzała wspólnych przedsięwzięć w rozumieniu Załącznika 1. Dodatkowe informacje i objaśnienia pkt. 6 Ustawy o rachunkowości.

36.Zatrudnienie

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
1.	PRACOWNICY BIUROWI, UMYSŁOWI, KOBIETY	1,00	2,00
	Razem	1,00	2,00

37.Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty

W okresie obrachunkowym Spółka nie udzielała pożyczek oraz innych świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących.

38.Wynagrodzenie osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorujących

W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2017 roku członkom Zarządu wypłacono wynagrodzenie z tytułu pełnionej funkcji:

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
1.	Wynagrodzenia wypłacone	102 400,00	38 400,00
-	PIOTR HOFMAN	88 000,00	24 000,00
-	MARCIN MIELCARZ	14 400,00	14 400,00
2.	Wynagrodzenia należne		
	Razem	102 400,00	38 400,00

39. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Podmiotami powiązаныmi dla Spółki jest jej jednostka dominująca oraz jednostki zależne:

- Timedix Sp. z o.o. (jednostka dominująca)
- JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka Sp.k. (jednostka zależna)
- JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. (jednostka zależna)
- JP Development Sp. z o.o. (jednostka zależna)
- St@rtap Kraków Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. (jednostka zależna)

W okresie obrotowym wystąpiły transakcje z:

Timedix Sp. zo.o.

-sprzedaż usług księgowych w kwocie netto 3.600,00 zł.

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka Sp.k.

-sprzedaż usług księgowych, obsługi biura i najmu w kwocie netto 187.891,15 zł.

-refaktura kosztów inwestycji w kwocie netto 560. 348,80

- aport inwestycji Augustówka w kwocie netto 10.931.997,72

-udzielone pożyczki w wartości 670.937,24 wraz z naliczonymi na dzień bilansowy odsetkami

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

-sprzedaż usług księgowych w kwocie netto 1.000,00 zł.

JP Development Sp. z o.o.

-sprzedaż usług księgowych i najmu w kwocie netto 2.700,00 zł.

St@rtap Kraków Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

-sprzedaż usług najmu w kwocie netto 3.600,00 zł.

40. Zmiany w sposobie sporządzania sprawozdań finansowych i zasadach wyceny

Nie wystąpiły

41. Porównywalność sprawozdań finansowych

Niniejsze sprawozdanie finansowe zawiera dane finansowe za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku oraz dane za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku wynikające z zatwierdzonego sprawozdania finansowego za 2016 rok.

42. Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2017	Wartość na 01.01.2017
1.	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	13 435 391,43	4 294 897,04
2.	Inne środki pieniężne	477 253,81	29 288 830,87
	Razem	13 912 645,24	33 583 727,91

43. Wykaz spółek, w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki

W dniu 6 lutego 2017 r. Spółka zawiązała dwie spółki osobowe: JP Development Sp. z o.o. Augustówka Sp.k. oraz JP Development Sp. z o.o. Sp.k., w których jest komandytariuszem i w których posiada 99% udziału w kapitale.

Dodatkowo Spółka posiada 100% udziałów w spółce JP Development Sp. z o.o. (komplementariusz w dwóch spółkach osobowych).

W dniu 1 września 2017 r. Spółka zawiązała spółkę St@rtap Kraków Sp. z o.o. Sp.k., w której posiada 99% udziału w kapitale.

SPÓŁKI ZALEŻNE:

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka Sp.k.

Wartość wkładu: 10.936.977,73 zł

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

Wartość wkładu: 5.000,00 zł

JP Development Sp. z o.o.

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

St@rtap Kraków Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

Wartość wkładu: 5.000,00 zł

44. Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłaconych lub należnym za rok obrotowy

Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłaconych lub należnym za rok obrotowy

Lp.	Rodzaj usługi	Rok bieżący	Rok poprzedni
1	Obowiązkowe badanie sprawozdania finansowego	25 800,00 zł	11 200,00 zł
2	Inne usługi poświadczające	30 800,00 zł	- zł
3	Usługi doradztwa podatkowego	- zł	- zł
4	Pozostałe usługi	- zł	- zł
	RAZEM	56 600,00 zł	11 200,00 zł

45. Informacje o jednostce wyższego szczebla sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Jednostka dominująca Timedix Sp. z o.o., spółka z siedzibą przy ul. Wąchockiej 3/2 w Warszawie nie planuje sporządzać skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia przewidzianego w art. 56 ust. 1 Ustawy o rachunkowości.

46. Inne informacje

Inne informacje wymagane do ujawnienia zgodnie z ustawą o rachunkowości nie wystąpiły.

Główna księgowa

Anna Zawadka

Warszawa 19.03.2018r.

.....
data

.....
podpis osoby,
której powierzono prowadzenie
ksiąg rachunkowych

HM INWEST S.A.
PREZES ZARZĄDU

.....
podpis kierownika jednostki

Marcin Mielcarz

v-ce Prezes Zarządu
HM INWEST S.A.