



Grupa Kapitałowa HM Inwest S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za

okres sprawozdawczy:

01.01.2017 – 31.12.2017

Handwritten signature

Handwritten signature

I. WPROWADZENIE DO SKONSLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Dane identyfikujące jednostkę dominującą oraz Grupę kapitałową

1.1. Podstawowe dane jednostki dominującej

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.

Jednostka dominująca została utworzona na czas nieokreślony.

1.2. Wskazanie jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

W dniu 6 lutego 2017 r. HM Inwest S.A. 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 HM Inwest S.A. posiada 100% udziałów w spółce JP Development Sp. z o.o. (komplementariusz w dwóch spółkach osobowych).

W dniu 4 sierpnia 2017r. HM Inwest S.A. zawiązała spółkę St@rtap Kraków Sp. z o.o. Sp.k., w której posiada 99% udziału w kapitale.

Poczynając od III kwartału 2017 r. Zarząd HM Inwest S.A. jako jednostki dominującej podjął decyzję o konsolidacji sprawozdań finansowych Spółki oraz jednostek zależnych

SPÓŁKI ZALEŻNE

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka Sp.k.

ul. Solec 22, 00-410 Warszawa

22 616 31 94

biuro@grupainwest.pl

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS

KRS: 0000664493

NIP : 7010670786

REGON :366668728

Wartość wkładu: 13.541.307,20 zł

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

ul. Solec 22, 00-410 Warszawa

22 616 31 94

biuro@grupainwest.pl

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS

KRS: 0000663975

NIP : 7010667318

REGON : 366589466

Wartość wkładu: 5.000,00 zł

JP Development Sp. z o.o.

ul. Wąchocka 3/2, 03-934 Warszawa

22 616 31 94

biuro@grupainwest.pl

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS

KRS: 0000582412

NIP : 1132897128

REGON : 362812000

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

Zarząd: Urszula Hofman – Prezes Zarządu

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

ul. Solec 22, 00-410 Warszawa

22 616 31 94

biuro@grupainwest.pl

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS

KRS: 0000692938

NIP : 7010713596

REGON : 368227508

Wartość wkładu: 5.000,00 zł

Jednostki zależne zostały utworzone na czas nieokreślony.

2. Okres objęty skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym: od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku. Jako dane porównawcze zaprezentowano dane jednostkowe HM Inwest S.A. za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku.
3. W skład jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.
4. Jednostkowe 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.

5. Rachunek zysków i strat sporządzono w wariantcie kalkulacyjnym. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.
6. Wynik finansowy Grupy kapitałowej 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.
7. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest sporządzane zgodnie z ustawą z 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity – Dz. U. z 2018 poz. 395), oraz rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. nr 169, poz. 1327).
Wszystkie jednostki zależne zostały objęte konsolidacją metodą pełną.
8. 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.
9. Wszystkie podmioty w grupie kapitałowej prowadzą lub będą prowadzić działalność deweloperską.
10. W dniu 17 lipca 2017 roku HM Inwest SA nabyła udziały (100%) w spółce JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, będącego jednocześnie komplementariuszem spółek JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka Sp.k. i JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., a także udziały w tych spółkach. Ze względu na fakt, że ceny transakcyjne były nieistotne i zbliżone do aktywów netto spółek przejętych, które odpowiadały wartości środków pieniężnych znajdujących się w posiadaniu tych podmiotów oraz spółki przejęte nie prowadziły działalności operacyjnej, HM Inwest SA nie miał podstaw do ujęcia wartości firmy lub ujemnej wartości firmy.

KSR 8 Działalność deweloperska

Grupa kapitałowa 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

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, 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 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 Grupy.

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.

Dodatknie 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 wycenia się 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 Grupa Kapitałowa 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 Grupie kapitałowej 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 grupie kapitałowej.

Instrumenty finansowe

Grupa Kapitałowa 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 Grupa Kapitałowa 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 Grupę Kapitałową 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 uznaje się 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 Grupy Kapitałowej 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 Grupa Kapitałowa 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),
- wynik operacji finansowych,
- obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, którego podatnikiem są jednostki, i płatności z nim zrównanych, na podstawie odrębnych przepisów.

Warszawa, 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 Prezes Zarządu
HM INWEST S.A.

Grupa Kapitałowa HM Inwest Spółka Akcyjna
Solec 22
00-410 WARSZAWA

Skonsolidowany Bilans	31.12.2017 r.	31.12.2016 r.
AKTYWA		
A. Aktywa trwałe	4 049 158,96	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. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
1. Wartość firmy — jednostki zależne	0,00	0,00
2. Wartość firmy — jednostki współzależne	0,00	0,00
III. 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
IV. 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
V. Inwestycje długoterminowe	3 470 857,55	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	0,00	0,00
a) w jednostkach zależnych i współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	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
b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	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, 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

GRUPA KAPITAŁOWA HM INWEST S.A.

— udzielone pożyczki	0,00	0,00
— inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
d) 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
VI. 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	73 761 363,27	129 261 197,14
I. Zapasy	57 488 378,77	52 027 181,27
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	54 018 926,18	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	2 007 027,85	43 643 932,75
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	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. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	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. Należności od pozostałych jednostek	2 007 027,85	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 i zdrowotnych oraz innych świadczeń	723 263,70	2 862 519,23
c) inne	65 267,65	26 911,35
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	14 261 463,14	33 583 727,91
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	14 261 463,14	33 583 727,91
a) w jednostkach zależnych i współzależnych	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 krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w jednostkach stowarzyszonych	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 krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	304 022,79	0,00

GRUPA KAPITAŁOWA HM INWEST S.A.

— 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
d) Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	13 957 440,35	33 583 727,91
— Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	13 479 756,05	4 294 897,04
— inne środki pieniężne	0,00	0,00
— inne aktywa pieniężne	477 684,30	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 podstawowy	0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Aktywa razem	77 810 522,23	133 902 691,34

Skonsolidowany Bilans	31.12.2017 r.	31.12.2016 r.
PASYWA		
A. Kapitał (fundusz) własny	25 164 743,33	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 / emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	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
V. Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00
VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
VII. Zysk (strata) netto	2 950 951,75	5 024 647,86
VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B. Kapitały mniejszości	50,00	0,00
C. Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
I. Ujemna wartość firmy — jednostki zależne	0,00	0,00
II. Ujemna wartość firmy — jednostki współzależne	0,00	0,00
D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	52 645 728,90	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	10 999 072,89	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	10 999 072,89	13 494 632,49
a) kredyty i pożyczki	10 999 072,89	3 653 291,57
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	9 821 083,26

GRUPA KAPITAŁOWA HM INWEST S.A.

c) inne zobowiązania finansowe	0,00	20 257,66
d) inne	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	41 344 178,50	98 132 043,75
1. Zobowiązania 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. Zobowiązania 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. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	41 344 178,50	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	1 945 638,64	17 601 200,16
— do 12 miesięcy	1 945 638,64	17 601 200,16
— powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy	12 692 565,60	46 413 003,75
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	13 816,22	1 263 360,64
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	1 763,86
i) inne	1 537 088,14	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 razem	77 810 522,23	133 902 691,34

Główna księgowa

Anna Zawadzka

19.03.2018r.
data

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

HM INWEST S.A.
PREZES ZARZĄDU

Piotr Hofman

.....
podpis kierownika jednostki

Marcin Mieltarz

GRUPA KAPITAŁOWA HM INWEST S.A.

Grupa Kapitałowa HM Inwest Spółka Akcyjna
Sołec 22
00-410 WARSZAWA

Skonsolidowany Rachunek Zysków i Strat	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	50 997 163,08	48 087 769,61
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	50 997 163,08	48 087 769,61
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	-40 562 086,63	-36 139 611,78
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	-40 562 086,63	-36 139 611,78
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	10 435 076,45	11 948 157,83
D. Koszty sprzedaży	-2 200 604,09	-2 576 509,19
E. Koszty ogólnego zarządu	-2 233 128,28	-1 866 875,29
F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	6 001 344,08	7 504 773,35
G. Pozostałe przychody operacyjne	91 772,71	46 220,28
I. Zysk z tytułu rozchodu 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	76 081,65	46 220,28
H. Pozostałe koszty operacyjne	-441 634,87	-202 652,92
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	-16 208,69
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	-441 634,87	-186 444,23
I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	5 651 481,92	7 348 340,71
J. Przychody finansowe	288 526,97	38 396,51
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym	0,00	0,00
a) od jednostek powiązanych	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
b) od jednostek pozostałych	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym	288 526,97	38 396,51
— od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00
K. Koszty finansowe	-2 040 713,14	-1 142 261,36
I. Odsetki, w tym	-1 655 102,08	-995 111,92
— dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Strata z tytułu rozchodu 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) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
M. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K+/-L)	3 899 295,75	6 244 475,86
N. Odpis wartości firmy	0,00	0,00
I. Odpis wartości firmy - jednostki zależne	0,00	0,00

GRUPA KAPITAŁOWA HM INWEST S.A.

II. Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
O. Odpis ujemnej wartości firmy	0,00	0,00
I. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	0,00	0,00
II. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
P. Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
R. Zysk (strata) brutto (M-N +O+/-P)	3 899 295,75	6 244 475,86
S. Podatek dochodowy	-948 344,00	-1 219 828,00
T. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
U. Zyski (straty) mniejszości	0,00	0,00
W. Zysk (strata) netto (R-S-T+/-U)	2 950 951,75	5 024 647,86

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 Prezes Zarządu
HM INWEST S.A.

GRUPA KAPITAŁOWA HM INWEST S.A.

Grupa Kapitałowa HM Inwest Spółka Akcyjna
Solec 22
00-410 WARSZAWA

Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	2 950 951,75	5 024 647,86
II. Korekty razem	-10 595 093,36	-14 853 444,08
1. Zyski (straty) mniejszości	0,00	0,00
2. Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
3. Amortyzacja	512 342,90	520 921,32
4. Odpisy wartości firmy	0,00	0,00
5. Odpisy ujemnej wartości firmy	0,00	0,00
6. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 473 420,17	1 700,16
8. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-293 734,27	-22 172,69
9. Zmiana stanu rezerw	291 607,37	-2 577,00
10. Zmiana stanu zapasów	-5 456 434,26	-24 129 588,05
11. Zmiana stanu należności	41 544 865,96	-41 528 353,66
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-49 777 033,55	50 435 105,04
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	109 872,32	-128 479,20
14. Inne korekty z działalności operacyjnej	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	-7 644 141,61	-9 828 796,22
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	293 734,27	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	278 043,21	38 382,38
a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	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	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	382 907,66	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	300 000,00	0,00
a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	300 000,00	0,00

GRUPA KAPITAŁOWA HM INWEST S.A.

— nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
— udzielone pożyczki	300 000,00	0,00
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	0,00	0,00
5. Inne wydatki inwestycyjne	3 536,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności Inwestycyjnej (I–II)	-89 173,39	-89 937,65
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	23 613 635,50	27 194 531,21
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	13 623 635,58	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)	-11 892 972,56	25 756 437,59
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	-19 626 287,56	15 837 703,72
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-19 626 287,56	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	13 957 440,35	33 583 727,91
— o ograniczonej możliwości dysponowania	477 684,30	29 288 830,87

Główna księgowa

Ania Zawadka

19.03.2018r
data

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

HM INWEST S.A.
PREZES ZARZĄDU

.....
Piotr Hofman

.....
podpis kierownika jednostki

Marcin Mielcarz

v-ce Prezes Zarządu
HM INWEST S.A.

Grupa Kapitałowa HM Inwest Spółka Akcyjna
Sołec 22
00-410 WARSZAWA

Zestawienie Zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	22 213 791,58	17 189 143,72
— korekty błędów	0,00	0,00
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	22 213 791,58	17 189 143,72
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	2 336 312,00	2 336 312,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
— wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00
...	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
— umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
...	0,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	2 336 312,00	2 336 312,00
2. (uchylona)	0,00	0,00
3. (uchylona)	0,00	0,00
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	14 852 831,72	14 438 664,16
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	5 024 647,86	414 167,56
a) zwiększenie (z tytułu)	5 024 647,86	414 167,56
— emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
— podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00
— podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	5 024 647,86	414 167,56
...	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
— pokrycia straty	0,00	0,00
...	0,00	0,00
4.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	19 877 479,58	14 852 831,72
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
5.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
— zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
...	0,00	0,00
...	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
— zbycia środków trwałych	0,00	0,00
...	0,00	0,00
5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	2 000 000,00
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	-2 000 000,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00

GRUPA KAPITAŁOWA HM INWEST S.A.

...	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	-2 000 000,00
-rozliczenie odpisów z zysku	0,00	-2 000 000,00
6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
7. Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00
8. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	5 024 647,86	1 988 724,92
8.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	5 024 647,86	2 341 701,81
— korekty błędów	0,00	0,00
— zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
8.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	5 024 647,86	2 341 701,81
a) zwiększenie (z tytułu)	-5 024 647,86	0,00
— podziału zysku z lat ubiegłych	-5 024 647,86	
rozliczenie odpisów z zysku	0,00	
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	-2 341 701,81
przeniesienie na kapitał zapasowy	0,00	-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		-352 976,89
8.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
8.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	-352 976,89
— korekty błędów	0,00	
— zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
8.5. 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
...	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
— podział wyniku	0,00	0,00
...	0,00	0,00
8.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
8.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
9. Wynik netto	2 950 951,75	5 024 647,86
a) zysk netto	0,00	0,00
b) strata netto	2 950 951,75	5 024 647,86
c) odpisy z zysku	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	25 164 743,33	22 213 791,58
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	25 164 743,33	22 213 791,58

Główna księgowa

Anna Zawadka

19.03.2018r.
data

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

HM INWEST S.A.
PREZES ZARZĄDU

Flora Hojman

.....
podpis kierownika jednostki

I. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za 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	326 788,38	225 236,41
	☐ OBSŁUGA BIUROWA	190 124,85	141 693,43
	☐ WYNAJEM LOKALI	100 200,00	49 500,00
	☐ POZOSTAŁA SPRZEDAŻ	36 463,53	34 042,98
3.	Przychody ze sprzedaży towarów		
4.	Przychody ze sprzedaży materiałów		
	Przychody netto ze sprzedaży razem	50 997 163,08	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	326 788,38	225 236,41
	☐ SPRZEDAŻ USŁUG W KRAJU	326 788,38	225 236,41
3.	Przychody ze sprzedaży towarów		
4.	Przychody ze sprzedaży materiałów		
	Przychody netto ze sprzedaży razem	50 997 163,08	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	40 640 035,29	36 226 149,42
3.	Usługi obce	2 285 699,95	2 409 518,50
4.	Podatki i opłaty	326 952,14	142 960,34
	- podatek akcyzowy		
5.	Wynagrodzenia	234 023,23	150 138,28
6.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	35 770,45	46 910,24
7.	Pozostałe koszty rodzajowe	977 185,55	1 086 398,16
	Koszty rodzajowe ogółem	45 012 009,51	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	76 081,65	46 220,28
	- UZYSKANE ODSZKODOWANIA I KARY	19 410,75	6 566,10
	- ZAOKRĄGLENIA	7,90	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		39 644,74
	Pozostałe przychody operacyjne ogółem	91 772,71	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	441 633,55	186 444,23
	↳ REKOMPENSATA DLA KLIENTA ZA USTERKI		87 721,19
	- ZAOKRAGLENIA	3,30	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	441 633,55	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	288 526,97	38 396,51
	a) od jednostek powiązanych		
	↳ ODSETKI OD POŻYCZEK NALICZONE		
	b) od pozostałych jednostek	288 526,97	38 396,51
	- ODSETKI BANKOWE UZYSKANE	278 388,64	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	288 526,97	38 396,51

7

7. Koszty finansowe

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
1. Odsetki		1 655 102,08	995 111,92
a) od jednostek powiązanych			
b) od pozostałych jednostek		1 655 102,08	995 111,92
- ODSETKI BUDŻETOWE		63,93	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		2 040 713,14	1 142 261,36

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

GRUPA KAPITAŁOWA HM INWEST S.A.

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
1.	Zysk brutto	3 899 295,75 zł	6 244 475,86 zł
2.	Koszty nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu, w tym:	2 674 112,56 zł	2 654 318,91 zł
	- ODESETKI BUDŻETOWE	63,93 zł	8 958,26 zł
	- POZOSTAŁE KOSZTY NKUP	599 439,93 zł	164 715,35 zł
	- DAROWIZNY	109 000,00 zł	50 600,00 zł
	- AMORTYZACJA NKUP	17 036,36 zł	29 205,21 zł
	- ODESETKI OD LEASINGU	361,35 zł	1 548,48 zł
	- KOSZTY SPRZEDAŻY-PODATKOWO ROZLICZANE W MOMENCIE ZAKOŃCZENIA INWESTYCJI	1 514 710,99 zł	1 604 222,13 zł
	- ODESETKI OD OBLIGACJI NALICZONE	433 500,00 zł	105 000,00 zł
	- KOSZTY WYKOŃCZENIA		690 069,48 zł
3.	Zwiększenia kosztów podatkowych	2 149 362,68 zł	1 424 428,16 zł
	- LEASING-PŁATNOŚĆ RAT KAPITAŁOWYCH	20 513,83 zł	23 160,08 zł
	- LEASING-PŁATNOŚĆ ODESEK	361,35 zł	1 549,48 zł
	- KOSZTY SPRZEDAŻY- BILANSOWO W POPRZEDNICH OKRESACH	1 438 418,02 zł	1 399 718,60 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 ODESEK	105 000,00 zł	104 849,32 zł
	- NALICZONE ODESETKI OD UDZIELONYCH POZYCZEK I LOKAT	14 901,57 zł	
	- ZWROT PODATKU	56 663,00 zł	
5.	Zwiększenia przychodów podatkowych		
6.	Dochód /strata	4 247 481,06 zł	7 369 517,29 zł
7.	Odliczenia od dochodu	109 853,12 zł	50 000,00 zł
8.	Podstawa opodatkowania	4 137 628,00 zł	7 319 517,00 zł
9.	Podatek według stawki 19%	786 149,00 zł	1 390 708,00 zł
10.	Odliczenia od podatku		
11.	Podatek należny	786 149,00 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	948 344,00 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.	Stopień 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:					
	- nabycie					
	- aport					
	- aktualizacja wartości					
	- inne					
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				3 470 857,55

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

Spółka dominująca 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 wieczystie:

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
1.	Materiały			
2.	Półprodukty i produkty w toku	54 018 926,18		54 018 926,18
3.	Produkty gotowe	3 469 452,59		3 469 452,59
4.	Towary			
5.	Zaliczki na dostawy			
	Razem	57 488 378,77		57 488 378,77

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
- zapłacone odsetki od kredytu na realizację inwestycji w Warszawie przy ul. Augustówka w wysokości: 129.302,48
- naliczone odsetki od pożyczek na zakup nieruchomości przy ul. Augustówka w Warszawie: 4.763,24

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 dominującej 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 Miekarcz	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. 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

26. 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		41 364 480,02	41 344 178,50	17 901,52	2 400,00
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		1 965 940,16	1 945 638,64	17 901,52	2 400,00
- do 12 miesięcy		1 965 940,16	1 945 638,64	17 901,52	2 400,00
- powyżej 12 miesięcy					
e) zaliczki otrzymane na poczet dostaw		12 692 565,60	12 692 565,60		
f) zobowiązania wekslowe					
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpiec. społ.		13 816,22	13 816,22		
h) z tytułu wynagrodzeń					
i) inne		1 537 088,14	1 537 088,14		
Razem		41 364 480,02	41 344 178,50	17 901,52	2 400,00

27. Zobowiązania długoterminowe

Lp.	Wyszczególnienia	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	10 999 072,89		4 612 574,97	6 386 497,92	
	- kredyty bankowe i pożyczki	10 999 072,89		4 612 574,97	6 386 497,92	
	Zobowiązania długoterminowe ogółem	10 999 072,89		4 612 574,97	6 386 497,92	

28. 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	304.022,79
	- należności z tyt. dostaw i usług	1.218.496,50
	- środki pieniężne	13.957.440,35
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	10.610.551,84
	- obligacje	15.349.583,18
	- zobowiązania z tyt. dostaw i usług	1.945.638,64

Spółka nie wycenia instrumentów finansowych w wartości godziwej.

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.

29. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku grupy kapitałowej na dzień 31 grudnia 2017 roku.

W dniu 10.10.2016r. Spółka dominująca podpisała umowę kredytową dotyczącą inwestycji przy ul. Pożaryskiego w Warszawie - Anin. Zabezpieczeniem kredytu ustanowiono hipotekę umowną 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 dominująca 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.

W dniu 31.08.2017r. Spółka zależna podpisała umowę kredytową dotyczącą inwestycji przy ul. Augustówka w Warszawie. Zabezpieczeniem kredytu ustanowiono hipotekę umowną łączną do kwoty 27.200.000 PLN na nieruchomościach opisanych w KW Nr WA2M/00325309/1 i Nr WA2M/00455750/7 będących własnością Spółki.

30. Zobowiązania warunkowe w tym również udzielone przez grupę kapitałową gwarancje i poręczenia, także wekslowe

Dnia 6 listopada 2015r. zgodnie z uchwałą 01/06/11/2015 Zarząd Spółki dominującej 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 dominującej 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 dominująca 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 dominująca 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.

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

Nie dotyczy

32.Znaczące zdarzenia po dacie bilansu

W lutym 2018r. Spółka dominująca 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 dominującej 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 umowną łączną do sumy 54.075.000,00 złotych.

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 umowną łączną do sumy 54.075.000,00 złotych.

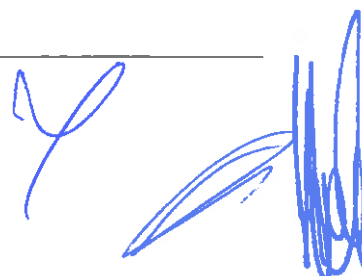
Jako zabezpieczenie istniejących i przyszłych wierzytelności pieniężnych przysługujących Obligatariuszom podporządkowano pod spłatę obligacji spłatę kapitału pożyczek udzielonych przez Pana Piotra Hofmana zgodnie z umowami pożyczek z dnia 31.05.2016r. z późniejszymi aneksami. Kwota podporządkowanego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

33.Znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym

Nie wystąpiły

34.Informacje o wspólnych przedsięwzięciach

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



35. 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

36. 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 Grupa kapitałowa nie udzielała pożyczek oraz innych świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących.

37. 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	144 400,00	38 400,00
-	PIOTR HOFMAN	88 000,00	24 000,00
-	MARCIN MIELCARZ	14 400,00	14 400,00
-	URSZULA HOFMAN	42 000,00	
2.	Wynagrodzenia należne		
	Razem	144 400,00	38 400,00

38. Zmiany w sposobie sporządzania sprawozdań finansowych i zasadach wyceny

Nie wystąpiły

39. Porównywalność sprawozdań finansowych

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

40. 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	13 479 756,05	4 294 897,04
2.	Inne środki pieniężne	477 684,30	29 288 830,87
	Razem	13 957 440,35	33 583 727,91

41. 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

42. Inne informacje

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

Warszawa 19.03.2018r.

.....
data

Główna księgowa

Anna Zawacka

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

HM INWEST S.A.
PREZES ZARZĄDU

Piotr Hofman

.....
podpis kierownika jednostki

Marcin Mielcarz