



HM Inwest S.A.

**Sprawozdanie finansowe**  
za rok obrotowy 2016

wraz z

**Opinią biegłego rewidenta**  
**i raportem z badania**

# Spis treści

<b>OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA .....</b>	<b>3</b>
<b>RAPORT Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁKI HM INWEST S.A. ....</b>	<b>6</b>
<b>I. INFORMACJE OGÓLNE .....</b>	<b>6</b>
1. Dane identyfikujące badaną Spółkę .....	6
2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy .....	6
3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony oraz kluczowego biegłego rewidenta przeprowadzającego w jego imieniu badanie .....	7
4. Dostępność danych i oświadczenia kierownictwa Spółki.....	7
<b>II. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA SPÓŁKI.....</b>	<b>8</b>
<b>III. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE .....</b>	<b>9</b>
1. Ocena systemu rachunkowości.....	9
2. Informacje identyfikujące badane sprawozdanie finansowe.....	9
3. Informacje o wybranych istotnych pozycjach sprawozdania finansowego .....	10
4. Kompletność i poprawność sporządzenia wprowadzenia do sprawozdania finansowego, dodatkowych informacji i objaśnień oraz sprawozdania z działalności Spółki.....	10
<b>IV. UWAGI KOŃCOWE .....</b>	<b>11</b>

## **SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI HM INWEST S.A. ZA ROK OBROTOWY 2016**

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
2. Bilans
3. Rachunek zysków i strat
4. Rachunek przepływów pieniężnych
5. Zestawienie zmian w kapitale własnym
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia

## **SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI HM INWEST S.A. ZA ROK OBROTOWY 2016**

# OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

## Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej HM Inwest S.A.

### Sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Spółki HM Inwest S.A. z siedzibą w Warszawie przy ulicy Solec 22 (dalej „Spółka”), na które składają się wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 roku, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym, rachunek przepływów pieniężnych sporządzone za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

### *Odpowiedzialność Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej*

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z przepisami w ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047 z późn.zm.), zwaną dalej „Ustawą o rachunkowości” oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Zarząd Spółki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia sprawozdania finansowego nie zawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zarząd Spółki oraz członkowie jej Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Jesteśmy odpowiedzialni za wyrażenie opinii o tym sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego przez nas badania.

Badanie przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 Ustawy o rachunkowości oraz zgodnie z Krajowymi Standardami Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 roku z późniejszymi zmianami. Standardy te wymagają

przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez Spółkę sprawozdania finansowego w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii o skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd Spółki wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Uważamy, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia opinii z badania.

#### *Opinia o sprawozdaniu finansowym*

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2016 roku, jak też jej wynik finansowy i przepływy pieniężne za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku zgodnie z Ustawą o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne, co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz postanowieniami statutu Spółki.

#### *Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji*

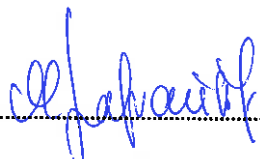
##### *Opinia na temat sprawozdania z działalności*

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności.

Za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z Ustawą o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Ponadto Zarząd Spółki oraz członkowie jej Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Naszym obowiązkiem było, w zawiązku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego, zapoznanie się treścią sprawozdania z działalności i wskazanie czy informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 49 Ustawy o rachunkowości i czy są one zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia.

Naszym zdaniem, informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. uwzględniają postanowienia art. 49 Ustawy o rachunkowości i są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.



Mateusz Szafranski-Salajczyk

Kluczowy biegły rewident  
przeprowadzający badanie  
nr ewidencyjny 12549  
osoba reprezentująca podmiot Crystal Audit & Consulting Sp. z o.o.  
wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania  
sprawozdań finansowych pod nr. ewidencyjnym 3835  
prowadzoną przez KRBR

Warszawa, 13 marca 2017 roku

# RAPORT Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁKI HM INWEST S.A. ZA ROK OBROTOWY 2016

## I. INFORMACJE OGÓLNE

### 1. Dane identyfikujące badaną Spółkę

Spółka działa pod firmą HM Inwest S.A. Siedzibą Spółki jest Warszawa, ul. Solec 22.

Spółka prowadzi działalność w formie spółki akcyjnej i powstała z przekształcenia spółki HM Inwest Sp. z o.o.

Spółka została zawiązana aktem notarialnym w dniu 9 lutego 2012 roku przed notariuszem Małgorzatą Kempieńską – Rusek w Warszawie (Repertorium A Nr REP. 466/2012), kontynuując działalność spółki HM Inwest Sp. z o.o., prowadzoną od 2004 r. Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000413734, na podstawie postanowienia z dnia 15 marca 2012 roku.

Spółka działa na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych.

W badanym okresie Spółka prowadziła działalność głównie w zakresie realizacji projektów deweloperskich.

Kapitał zakładowy Spółki według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosił 2.336.312,00 zł i dzielił się na 2.336.312 akcji zwykłych o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

W skład Zarządu Spółki na dzień wydania opinii wchodził:

- Piotr Hofman – Prezes Zarządu,
- Marcin Mielcarz – Wiceprezes Zarządu.

W badanym okresie oraz do dnia wydania opinii nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

### 2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

Działalność Spółki w 2015 roku zamknęła się zyskiem netto w wysokości 2.341.701,81 zł. Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2015 podlegało badaniu przez biegłego rewidenta. Badanie zostało przeprowadzone przez podmiot uprawniony Crystal Audit & Consulting Mateusz Szafranski – Sałajczyk. Biegły rewident w dniu 17 marca 2016 roku wydał o tym sprawozdaniu opinię bez zastrzeżeń.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie zatwierdzające sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2015 odbyło się w dniu 21 kwietnia 2016 r.

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy postanowiło o następującym podziale zysku netto za rok 2015:

– pokrycie straty z lat ubiegłych	– 352.976,89 zł,
– dywidenda dla akcjonariuszy	– 1.574.557,36 zł,
– kapitał zapasowy	– 414.167,56 zł.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2015 zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 27 kwietnia 2016 roku.

### **3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony oraz kluczowego biegłego rewidenta przeprowadzającego w jego imieniu badanie**

Wyboru podmiotu uprawnionego dokonała Rada Nadzorcza. Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone na podstawie umowy z dnia 8 grudnia 2016 roku, zawartej pomiędzy Spółką a firmą Crystal Audit & Consulting Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Nike 38 lok. 11, wpisaną na prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod nr 3835. W imieniu podmiotu uprawnionego badanie sprawozdania finansowego Spółki zostało przeprowadzone pod nadzorem kluczowego biegłego rewidenta Mateusza Szafrąńskiego-Sałańczyk (nr ewidencyjny 12549) w dniach od 9 do 14 grudnia 2016 roku, od 25 stycznia do 3 lutego 2017 roku oraz poza siedzibą Spółki do dnia wydania niniejszej opinii.

Crystal Audit & Consulting Sp. z o.o. oraz kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie potwierdzają, iż są uprawnieni do badania sprawozdań finansowych oraz spełniają warunki określone w art. 56 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2016 r. poz. 1000 z późniejszymi zmianami) do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o sprawozdaniu finansowym Spółki.

### **4. Dostępność danych i oświadczenia kierownictwa Spółki**

Nie wystąpiły ograniczenia zakresu naszego badania.

Podmiotowi uprawnionemu i kluczowemu biegłemu rewidentowi w trakcie badania udostępniono żądane dokumenty i dane, jak również udzielono wyczerpujących informacji i wyjaśnień, co między innymi zostało potwierdzone pisemnym oświadczeniem Zarządu Spółki z dnia 13 marca 2017 roku.

## II. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA SPÓŁKI

Poniżej zaprezentowane są podstawowe wielkości z rachunku zysków i strat, bilansu oraz wskaźniki finansowe opisujące wynik finansowy Spółki, jej sytuację finansową i majątkową w porównaniu do analogicznych wielkości za rok ubiegły (w tysiącach złotych).

Pozycja	2016	2015
<b>Podstawowe dane finansowe pochodzące z rachunku zysków i strat</b>		
Przychody ze sprzedaży	48.087,8	20.398,2
Koszty działalności operacyjnej	40.583,0	17.983,9
Koszty finansowe	1.142,3	171,8
Zysk z działalności gospodarczej	6.244,5	2.910,6
Zysk netto	5.024,6	2.341,7
<b>Podstawowe dane finansowe pochodzące z bilansu</b>		
Inwestycje w nieruchomości	3.924,8	4.378,8
Aktywa obrotowe	129.261,2	47.740,2
Suma aktywów	133.902,7	52.622,2
Kapitał (fundusz) własny	22.213,8	17.189,1
Zobowiązania długoterminowe	13.494,6	19.653,4
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym krótkoterminowe rezerwy i rozliczenia międzyokresowe bierne)	98.187,9	15.770,7
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	17.601,2	5.597,7
Suma zobowiązań i rezerw na zobowiązania	111.688,9	35.433,0
<b>Wskaźniki rentowności i efektywności</b>		
– rentowność sprzedaży	13,0%	14,3%
– rentowność sprzedaży netto	10,4%	11,5%
– rentowność netto kapitału własnego	29,2%	15,8%
– wskaźnik rotacji majątku	0,4	0,4
– wskaźnik rotacji należności w dniach	157,3	7,0
– wskaźnik rotacji zobowiązań w dniach	104,3	63,5
– wskaźnik rotacji zapasów w dniach	359,3	468,1
<b>Płynność/Kapitał obrotowy netto</b>		
– stopa zadłużenia	83%	67%
– stopień pokrycia majątku kapitałem własnym	17%	33%
– kapitał obrotowy netto (w tys. zł)	31 073,3	31 969,4
– wskaźnik płynności	1,3	3,0
– wskaźnik podwyższonej płynności	0,8	1,3

Analiza powyższych wielkości i wskaźników wskazuje na wystąpienie w roku 2016 następujących tendencji:

- znaczący, ponad dwukrotny wzrost przychodów ze sprzedaży,
- spadek wskaźników rentowności sprzedaży,
- wzrost rentowności netto kapitału własnego,
- istotny wzrost rotacji należności i zobowiązań przy skróceniu rotacji zapasów,
- wzrost stopy zadłużenia Spółki,
- spadek wskaźników płynności.



### III. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE

#### 1. Ocena systemu rachunkowości

Spółka posiada dokumentację opisującą przyjęte zasady rachunkowości, zgodną we wszystkich istotnych aspektach z wymaganiami art. 10 Ustawy o rachunkowości. Zasady te były stosowane w sposób ciągły i nie uległy one zmianie w stosunku do zasad stosowanych w roku poprzednim. Bilans otwarcia wynika z zatwierdzonego sprawozdania finansowego za poprzedni rok obrotowy i został on prawidłowo wprowadzony do ksiąg rachunkowych badanego okresu.

Na bazie przeprowadzonych procedur badania sprawozdania finansowego dokonaliśmy weryfikacji stosowanego systemu rachunkowości i nie stwierdziliśmy nieprawidłowości, które miałyby wpływ na sporządzone sprawozdania finansowe. Stosowany przez Spółkę system rachunkowości nie był jednak całościowo przedmiotem naszego badania.

Spółka przeprowadziła inwentaryzację aktywów i pasywów w zakresie niezbędnym do potwierdzenia istnienia prezentowanych aktywów i pasywów.

#### 2. Informacje identyfikujące badane sprawozdanie finansowe

Badane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 roku i obejmuje:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2016, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 133.902.691,34 zł,
- rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku wykazujący zysk netto w kwocie 5.024.647,86 zł,
- rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 15.837.703,72 zł,
- zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 5.024.647,86 zł,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

### 3. Informacje o wybranych istotnych pozycjach sprawozdania finansowego

Struktura aktywów i pasywów oraz pozycji kształtujących wynik finansowy została przedstawiona w sprawozdaniu finansowym.

#### Zapasy

Na pozycję zapasów składają się półprodukty i produkty w toku oraz produkty gotowe związane z działalnością deweloperską w kwocie 52.027.181,27 zł.

#### Należności

Największe wartości wśród należności Spółki stanowią:

- należności od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług w kwocie 40.754.502,17 zł,
- należności od pozostałych jednostek z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych w kwocie 2.862.519,23 zł,

Informacje o odpisach aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług zostały prawidłowo przedstawione w notcie objaśniającej.

#### Zobowiązania

Największe wartości wśród zobowiązań Spółki stanowią:

- kredyty i pożyczki długoterminowe w kwocie 3.653.291,57 zł,
- zobowiązania długoterminowe z tytułu emisji obligacji w kwocie 9.821.083,26 zł,
- kredyty i pożyczki krótkoterminowe w kwocie 31.965.008,00 zł,
- zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług w kwocie 17.601.200,16 zł,
- zaliczki otrzymane na dostawy w kwocie 46.413.003,75 zł.

Specyfikację zaciągniętych kredytów wraz z opisem ich zabezpieczeń oraz zapadalności ujawniono w notach dodatkowych objaśnień i informacji do sprawozdania finansowego.

### 4. Kompletność i poprawność sporządzenia wprowadzenia do sprawozdania finansowego, dodatkowych informacji i objaśnień oraz sprawozdania z działalności Spółki

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego zawiera istotne informacje wymagane załącznikiem nr 1 do Ustawy o rachunkowości. Spółka potwierdziła zasadność zastosowania zasady kontynuacji działalności przy sporządzaniu sprawozdania finansowego. Zasady wyceny aktywów i pasywów, pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego zostały prawidłowo i kompletnie opisane w tym wprowadzeniu.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego w sposób prawidłowy i kompletny opisują istotne pozycje sprawozdawcze oraz jasno prezentują pozostałe istotne informacje wymagane według załącznika nr 1 do Ustawy o rachunkowości.

Zarząd sporządził i załączył do sprawozdania finansowego sprawozdanie z działalności Spółki w roku obrotowym 2016. Sprawozdanie z działalności zawiera informacje wymagane art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości. Dokonaliśmy sprawdzenia tego

sprawozdania w zakresie ujawnionych w nim informacji, których bezpośrednim źródłem jest zbadane sprawozdanie finansowe.

#### **IV. UWAGI KOŃCOWE**

##### Oświadczenia Zarządu

Crystal Audit & Consulting Sp. z o.o. oraz kluczowy biegły rewident otrzymali od Zarządu Spółki pisemne oświadczenie, w którym Zarząd stwierdził, iż w badanym okresie Spółka przestrzegała przepisów prawa.



Mateusz Szafrąński-Sałajczyk

Kluczowy biegły rewident  
przeprowadzający badanie  
nr ewidencyjny 12549  
osoba reprezentująca podmiot Crystal Audit & Consulting Sp. z o.o.  
wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania  
sprawozdań finansowych pod nr. ewidencyjnym 3835  
prowadzoną przez KRBR

Warszawa, 13 marca 2017 roku