



Jednostkowe sprawozdanie finansowe

HM INWEST S.A.

za okres sprawozdawczy:

01.01.2019 – 31.12.2019

Spis treści

1. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	3
2. Jednostkowy rachunek zysków i strat	4
3. Jednostkowe sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów	5
4. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	5
5. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	6
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do jednostkowego sprawozdania finansowego	7
6.1. Podstawowe dane o Spółce HM Inwest S.A.	7
6.2. Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości	8
6.2.1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	8
6.2.2. Ogólne zasady rachunkowości	9
6.2.3. Zasady (polityka) rachunkowości dotycząca ujmowania i wyceny pozycji wynikowych i bilansowych	9
6.2.4. Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych	17
6.2.5. Zmiany wartości szacunków	18
6.3. Informacje na temat segmentów działalności	19
6.4. Rzeczowe aktywa trwałe	19
6.6. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe oraz nakłady na ochronę środowiska	22
6.7. Inwestycje w jednostkach powiązanych	22
6.8. Zakres zmian inwestycji długoterminowych	25
6.9. Pożyczki udzielone krótkoterminowe i długoterminowe	26
6.10. Aktywo z tytułu podatku odroczonego	27
6.11. Zapasy	27
6.12. Odpisy aktualizujące wartość aktywów	28
6.13. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji (udziałów), w tym uprzywilejowanych	29
6.14. Zyski zatrzymane	30
6.15. Propozycja co do sposobu podziału zysku za rok obrotowy	31
6.16. Dane o stanie rezerw	31
6.17. Zobowiązania krótkoterminowe	32
6.18. Zobowiązania długoterminowe	34
6.19. Zobowiązania finansowe	35

6.20.	Instrumenty finansowe	35
6.20.1.	Klasyfikacja aktywów i zobowiązań finansowych.....	35
6.20.2.	Analiza umownych terminów wymagalności zobowiązań na dzień sprawozdawczy 31.12.2019 r.	37
6.20.3.	Odsetki zrealizowane i naliczone w okresie sprawozdawczym.....	38
6.21.	Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9	39
6.22.	Informacje na temat ryzyka finansowego	40
6.23.	Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki na dzień 31 grudnia 2019 roku.	41
6.24.	Zobowiązania warunkowe.....	41
6.25.	Istotne gwarancje i poręczenia.....	42
6.26.	Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	42
6.27.	Informacje o kosztach operacyjnych.....	43
6.28.	Podatek dochodowy.....	44
6.29.	Znaczące zdarzenia po dacie bilansu.....	45
6.30.	Informacje o wspólnych przedsięwzięciach	45
6.31.	Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych	45
6.32.	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	46
6.33.	Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłacone i należne członkom zarządu i organów nadzorczych	46
6.34.	Istotne transakcje z podmiotami powiązany.....	46
6.35.	Inne aktywa finansowe.....	49
6.36.	Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłaconych lub należnym za rok obrotowy	49
6.37.	Informacje o jednostce wyższego szczebla sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe.....	49
6.38.	Informacje o jednostce najniższego szczebla sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe.....	49
6.39.	Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO	50

1. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	2019-12-31	2018-12-31
AKTYWA TRWAŁE			
Rzeczowe aktywa trwałe	6.4	561 932,64	1 052 111,62
Nieruchomości inwestycyjne	6.8	2 562 955,04	3 016 906,29
Inwestycje w jednostki powiązane	6.7, 6.8	25 912 057,38	10 974 451,73
Inne aktywa finansowe	6.9	11 901 637,71	7 699 763,24
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	6.10	1 061 415,00	189 740,00
Pozostałe aktywa trwałe		235 349,84	0,00
Aktywa trwałe razem		42 235 347,61	22 932 972,88
AKTYWA OBROTOWE			
Zapasy	6.11	46 426 262,18	24 440 437,42
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		5 229 077,06	6 736 204,12
Inwestycje krótkoterminowe	6.9	2 060 006,00	670 196,79
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych		1 891 410,66	2 020 684,42
Inne aktywa finansowe	6.35	1 625 702,12	0,00
Pozostałe aktywa obrotowe		321 737,39	36 970,20
Aktywa obrotowe razem		57 554 195,41	33 904 492,95
Aktywa razem		99 789 543,02	56 837 465,83

KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy	6.13	2 336 312,00	2 336 312,00
Zyski zatrzymane	6.14	37 183 455,38	26 796 113,21
Kapitał własny razem		39 519 767,38	29 132 425,21
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów oraz inne zobowiązania finansowe	6.18	36 567 332,30	20 821 731,26
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	6.16	6 354,00	85 392,00

Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem	6.18	36 573 686,30	20 907 123,26
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	6.17	2 913 071,40	636 231,82
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	6.17	13 171 125,18	471 765,45
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6.17	6 633 594,10	5 383 342,72
Zobowiązania publiczno-prawne	6.17	13 298,66	13 284,86
Rezerwy krótkoterminowe	6.16	250 000,00	288 776,37
Inne zobowiązania krótkoterminowe	6.17	715 000,00	4 516,14
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem		23 696 089,34	6 797 917,36
Zobowiązania i kapitały własne razem		99 789 543,02	56 837 465,83

2. Jednostkowy rachunek zysków i strat

	Nota	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Przychody ze sprzedaży	6.26	4 147 032,80	44 230 731,38
Koszt własny sprzedaży	6.27	- 1 182 654,20	-33 148 195,28
Koszty sprzedaży i reklamy	6.27	-1 901 028,37	-1 909 669,61
Koszty ogólnego zarządu	6.27	-3 888 798,94	-2 883 902,51
Inne przychody		836 414,95	627 747,18
Inne koszty		-2 097 539,96	-116 234,15
Przychody finansowe		18 547 886,56	411 346,48
Koszty finansowe		-2 859 611,67	-2 965 938,72
Zysk przed opodatkowaniem		11 601 701,17	4 245 884,77
Podatek dochodowy	6.28	-1 214 359,00	-1 173 984,00
Zysk (strata) netto		10 387 342,17	3 071 900,77
Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję		4,45	1,31
Rozwodniony jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję		4,45	1,31

3. Jednostkowe sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Zysk (strata) netto	10 387 342,17	3 071 900,77
Inne całkowite dochody razem	0	0
Całkowity dochód za okres	10 387 342,17	3 071 900,77

4. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Stan na 2019-01-01	2 336 312,00	26 796 113,21	29 132 425,21
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości			0,00
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych			0,00
Stan na 2019-01-01 po korektach	2 336 312,00	26 796 113,21	29 132 425,21
Całkowity dochód za okres		0,00	0,00
w tym			0,00
Zysk (strata) netto		10 387 342,17	10 387 342,17
Inne całkowite dochody razem		0	0,00
			0,00
Stan na 2019-12-31	2 336 312,00	37 183 455,38	39 519 767,38
Stan na 2018-01-01	2 336 312,00	23 724 212,44	26 060 524,44
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości			0,00
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych			0,00
Stan na 2018-01-01 po korektach	2 336 312,00	23 724 212,44	26 060 524,44
Całkowity dochód za okres		3 071 900,77	3 071 900,77
w tym			0,00
Zysk (strata) netto		3 071 900,77	3 071 900,77
Inne całkowite dochody razem		0	0,00
			0,00
Stan na 2018-12-31	2 336 312,00	26 796 113,21	29 132 425,21

5. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Nota	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
Zysk przed opodatkowaniem	11 601 701,17	4 245 884,77
Podatek dochodowy zwrócony (zapłacony)	-2 055 990,00	-1 345 951,00
Korekty razem	-39 642 324,69	5 608 471,39
Amortyzacja	542 220,08	506 830,33
Zysk/strata z tytułu odsetek	-15 809 250,00	1 452 503,84
Zyski/straty inwestycyjne	513 910,15	-221 634,54
Zmiana stanu rezerw	-38 776,37	0,00
Zmiana stanu zapasów	-36 412 305,41	14 820 802,88
Zmiana stanu należności	1 398 045,06	-4 071 798,33
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych	11 996 968,91	-7 087 059,91
Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych	-1 625 702,12	477 253,81
Inne korekty	-207 434,99	-268 426,69
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-30 096 613,52	8 031 151,35

PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Wpływy	25 605 505,26	524 084,54
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Odsetki otrzymane	0,00	221 634,54
Dywidendy i udziały w zyskach	17 280 000,00	0,00
Zwrot wkładu	3 265 079,00	0,00
Inne wpływy inwestycyjne	5 060 426,26	302 450,00
Wydatki	-11 872 657,94	-8 480 980,86
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-112 000,00	-764 512,86
Inwestycje w jednostki powiązane	-3 776 504,00	0,00
Pożyczki udzielone	-7 984 153,94	-7 716 468,00
Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	13 732 847,32	-7 956 896,32

PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy	37 683 506,53	38 591 664,88
Pożyczki i kredyty	10 560 364,87	3 060 374,84
Emisja dłużnych papierów wartościowych	27 123 141,66	35 531 290,04
Inne wpływy finansowe	0,00	0,00

Wydatki	-21 449 014,09	-50 557 880,73
Pożyczki i kredyty	-4 956 218,91	-11 707 588,13
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-15 000 000,00	-36 050 000,00
Płatności z tytułu leasingu	-22 045,18	-18 885,34
Odsetki zapłacone	-1 470 750,00	-2 781 407,26
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	16 234 492,44	-11 966 215,85
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	-129 273,76	-11 414 707,01
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, w tym:	-129 273,76	-11 414 707,01
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POZĄTEK OKRESU	2 020 684,42	13 435 391,43
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	1 891 410,66	2 020 684,42
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do jednostkowego sprawozdania finansowego

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

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

Rada Nadzorcza

Jarosław Mielcarz	– Przewodniczący Rady
Waldemar Ołdak	– Członek Rady
Ewa Hofman	– Członek Rady
Irmina Kaczmarek	– Członek Rady
Aneta Klimek	– Członek Rady

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków

6.2. Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości

6.2.1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zawiera dane finansowe za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku oraz dane za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.

Spółka HM Inwest S.A. w Warszawie prowadzi rachunkowość według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonych przez Unię Europejską (MSSF) i obowiązujących na dzień sprawozdawczy. W zakresie kwestii nieuregulowanych w MSSF (m.in. prowadzenie ksiąg rachunkowych) jednostka stosuje regulacje ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (Dz. U. z 2019 r. poz. 351 z późniejszymi zmianami).

Rachunek zysków i strat Spółka sporządziła w wariantcie kalkulacyjnym. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

Jednostka ujmuje transakcje i operacje gospodarcze zgodnie z istotą ekonomiczną. Sprawozdanie finansowe przygotowane zostało zgodnie z zasadą memoriału, z wyjątkiem rachunku przepływów pieniężnych.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem instrumentów finansowych oraz transakcji i zagadnień, w odniesieniu do których poszczególne MSSF wymagają zastosowania wartości godziwej.

Walutą funkcjonalną i walutą prezentacji niniejszego sprawozdania finansowego jest złoty polski („PLN”).

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd uważa, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności. Zarząd nie widzi również zagrożenia kontynuacji działalności spowodowanej pojawieniem się epidemii COVID-19. Ocenę Zarządu wpływu epidemii zawarto w nocie o zdarzeniach po dniu bilansowym.

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

6.2.2. Ogólne zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2018r., za wyjątkiem zastosowania nowych standardów, których wpływ został opisany w nocie 6.2.4.

6.2.3. Zasady (polityka) rachunkowości dotycząca ujmowania i wyceny pozycji wynikowych i bilansowych

Jednostki zależne, jednostki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia

Dla potrzeb jednostkowego sprawozdania finansowego udziały w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wykazywane są w koszcie, tzn. wartości początkowej pomniejszonej o odpis z tytułu utraty wartości.

Rzeczowe aktywa trwałe

Na moment początkowego ujęcia Spółka ujmuje rzeczowe aktywa trwałe w koszcie, czyli cenie nabycia lub koszcie wytworzenia, z wyjątkiem pozycji otrzymanych w aporcie lub nabytych w ramach zidentyfikowanego połączenia jednostek gospodarczych.

Na dzień bilansowy Spółka wykazuje rzeczowe aktywa trwałe wg modelu kosztu, tj. w wartości początkowej (zazwyczaj cenie nabycia lub koszcie wytworzenia) pomniejszonej o skumulowane odpisy amortyzacyjne i ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Grunty zaliczone do rzeczowych aktywów trwałych nie podlegają amortyzacji. Amortyzacja ustalana jest na podstawie oczekiwanego okresu użytkowania danego składnika aktywów.

W poszczególnych grupach stosowane są następujące stawki i metody amortyzacji:

Rodzaj środków trwałych	Metoda amortyzacji	Stawka amortyzacyjna	Okres
Budynki i budowle	metoda liniowa	2,5% - 10 %	10 - 40 lat
Maszyny i urządzenia	metoda liniowa	10 % - 33 %	3 - 10 lat
Środki transportu	metoda liniowa	10 % - 33 %	3 - 10 lat
Środki trwałe o wartości poniżej 10.000 PLN	jednorazowo, w momencie oddania do użytkowania	100 %	

Środki trwałe w budowie

Do rzeczowych aktywów trwałych jednostka zalicza środki trwałe w budowie. Grupa ta obejmuje 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 użytkowania. 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.

Leasing

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

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

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

Zobowiązania leasingowe odzwierciedlają sumę zdyskontowanych opłat leasingowych w okresie leasingu (zdyskontowanych stopą leasingu lub krańcową stopą procentową jednostki w zależności od kryteriów określonych w MSSF). Okres leasingu dla prawa wieczystego użytkowania, które dotyczy inwestycji w toku Spółka określiła jako okres realizacji inwestycji deweloperskich, który został oszacowany na 2-3 lata. Na zobowiązaniu leasingowym jednostka nalicza koszty odsetkowe, które ujmowane są w wyniku finansowym jako koszt finansowy lub podlegają (w określonych warunkach) aktywowaniu.

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

- umów leasingu krótkoterminowego,
- umów leasingu pozycji niskocennych.

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

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

Nieruchomości inwestycyjne

Na dzień bilansowy Spółka wykazuje nieruchomości inwestycyjne wg modelu kosztu, tj. w wartości początkowej (zazwyczaj cenie nabycia lub koszcie wytworzenia) pomniejszonej o skumulowane odpisy amortyzacyjne i ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Grunty zaliczone do nieruchomości inwestycyjnych nie podlegają amortyzacji. Amortyzacja ustalana jest na podstawie oczekiwanego okresu użytkowania danego składnika aktywów.

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się grunty, prawo wieczystego użytkowania gruntu, budynki i budowle, których Spółka nie używa na własne potrzeby, ale które zostały nabyte lub wytworzone w celu przynoszenia korzyści w postaci przyrostu wartości lub czerpania korzyści z czynszów lub opłat dzierżawnych.

Zapasy

Zapasy obejmują materiały, produkcja w toku, wyroby gotowe i towary, które:

- Stanowią materiały lub surowce przeznaczone do zużycia w procesie produkcji lub świadczenia usług,
- Są w trakcie produkcji przeznaczonej do sprzedaży w toku zwykłej działalności gospodarczej,
- Są przeznaczone do sprzedaży w toku zwykłej działalności gospodarczej.

Na dzień bilansowy w ramach zapasów jednostka wykazuje również zaliczki na dostawy.

Na dzień bilansowy zapasy składników nabytych ujmowane są w cenie nabycia, a zapasów wytworzonych w koszcie wytworzenia, nie wyższych niż wartość możliwa do realizacji netto.

Zapasy obejmują w szczególności:

Koszt wytworzenia produktu i produkcji w toku 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, jeżeli składnik zapasów wymaga długotrwałego procesu wytwarzania.

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

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

W przypadku projektów deweloperskich Spółki, ocena konieczności dokonania odpisu aktualizacyjnego dokonywana jest na podstawie analizy kosztu wytworzenia i wartości możliwej do zrealizowania 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 wartości możliwej do zrealizowania netto.

Wartość możliwa do realizacji netto jest to określana na podstawie zawartych transakcji lub rynkowych cen sprzedaży.

Ze względu na specyfikę prowadzonej działalności rozchód większości wyrobów gotowych ustalany jest na podstawie indywidualnych wartości poszczególnych pozycji.

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 wartości możliwej do realizacji netto na dzień bilansowy.

W momencie rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego, dokonuje się przekwalifikowania gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntów do produkcji w toku.

Należności

Należności zaliczone do aktywów finansowych klasyfikowane są do kategorii określonych przez MSSF 9. Na dzień bilansowy wyceniane są one w zamortyzowanym koszcie lub wartości godziwej.

Należności niezaliczone do aktywów finansowych podlegających MSSF 9 wyceniane są w wartości nominalnej lub początkowej, pomniejszonej o ewentualne odpisy aktualizujące i powiększonej o ewentualne odsetki.

Zobowiązania

Zobowiązania zaliczone do zobowiązań finansowych klasyfikowane są do kategorii określonych przez MSSF 9. Na dzień bilansowy wyceniane są one w zamortyzowanym koszcie lub wartości godziwej.

Zobowiązania z tytułu pożyczek, kredytów i emisji dłużnych papierów wartościowych wyceniane są w zamortyzowanym koszcie.

Zobowiązania finansowe niezaliczone do zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9 wyceniane są w wartości nominalnej lub początkowej powiększonej o ewentualne odsetki.

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych obejmują środki pieniężne w banku oraz w kasie Jednostki, a także krótkoterminowe lokaty i depozyty bankowe.

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe przechowywane do terminu ich zapadalności, wyceniane są według wartości nominalnej powiększonej o ewentualne należne odsetki, będącej odpowiednikiem ich zamortyzowanego kosztu.

Kapitał własny

Wniesione kapitały własne odzwierciedlające kapitał zakładowy wykazywane są w wartości nominalnej. Pozostałe kapitały własne ujmowane są na podstawie wartości przypisanej do transakcji, w wyniku której następuje ich ujęcie.

Rezerwy

Rezerwy są to zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota nie są pewne. Spółka tworzy rezerw w wysokości stanowiącej najbardziej właściwy, wiarygodny szacunek.

Zobowiązania warunkowe - pozabilansowe

Za zobowiązania warunkowe Spółka uznaje potencjalny przyszły obowiązek wykonania świadczeń, których powstanie jest uzależnione od zaistnienia określonych zdarzeń i którego wystąpienie na dzień bilansowy jest mało prawdopodobne.

Podatek odroczony

Jednostka tworzy aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego dochodowego ustalone na podstawie oczekiwanej stawki opodatkowania podatkiem dochodowym.

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy jest tworzona od wszystkich dodatnich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, natomiast składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawany do wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że będzie można pomniejszyć przyszłe zyski podatkowe o rozpoznane ujemne różnice przejściowe oraz straty podatkowe, jakie w Spółce może wykorzystać.

Instrumenty finansowe

Spółka ujmuje, klasyfikuje i wycenia instrumenty finansowe i wynikające z nich aktywa i zobowiązania finansowe zgodnie z MSSF 9 „Instrumenty finansowe”.

Spółka ujmuje składnik aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wtedy i tylko wtedy, gdy staje się związana postanowieniami umowy instrumentu.

Na moment początkowego ujęcia Spółka klasyfikuje aktywa finansowe do następujących grup (kategorii):

- aktywa finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- aktywa finansowe w zamortyzowanym koszcie.
- dłużne aktywa finansowe w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- inwestycje w instrumenty kapitałowe przez inne całkowite dochody.

Zobowiązania finansowe klasyfikowane są jako:

- zobowiązania finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- pozostałe zobowiązania (zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie).



Klasyfikacja instrumentów finansowych jest uzależniona od modelu biznesowego zarządzania grupami aktywów finansowych oraz charakterystyki umownych przepływów pieniężnych dla danego składnika aktywów i zobowiązań finansowych. Klasyfikacja jest dokonywana na moment początkowego ujęcia, z wyjątkiem pozycji wykazywanych na moment pierwszego zastosowania MSSF 9.

Aktywa finansowe w zamortyzowanym koszcie

Jednostka klasyfikuje składnik aktywów jako wyceniany w zamortyzowanym koszcie, gdy jest on utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, umowne warunki dotyczące danego składnika powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty, oraz składnik nie jest przeznaczony do obrotu.

Do aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie klasyfikowane są należności z tytułu dostaw i usług, udzielone pożyczki, należności pozostałe oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Pozycje te są wyceniane na dzień bilansowy w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej oraz z uwzględnieniem oczekiwanych strat kredytowych.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Spółka klasyfikuje składnik aktywów finansowych jako wyceniany w wartości godziwej przez wynik finansowy jeżeli jest to instrument pochodny niewykorzystywany w rachunkowości zabezpieczeń, składnik przeznaczonych do obrotu, a także wszelkie aktywa finansowe niezaliczone do:

- aktywów finansowych w zamortyzowanym koszcie lub
- dłużnych aktywów finansowych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- inwestycji w instrumenty kapitałowe przez inne całkowite dochody.

Dłużne aktywa finansowe wycenianie w wartości godziwej przez inne całkowite dochody

Jednostka klasyfikuje składnik jako dłużne aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody jeżeli spełnione są poniższe warunki:

1. składnik jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno realizacja przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych dla potrzeb utrzymania płynności, oraz
2. warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek do kwoty głównej pozostałej do spłaty,
3. składnik nie jest przeznaczony do obrotu.

Inwestycje w instrumenty kapitałowe przez inne całkowite dochody

Jednostka klasyfikuje akcje i udziały do inwestycji w instrumenty kapitałowe przez inne całkowite dochody w następujących okolicznościach:

- nie są to inwestycje w jednostki stowarzyszone, zależne i wspólne przedsięwzięcia,
- nie są to aktywa finansowe przeznaczone do obrotu,
- Zarząd jednostki podjął decyzję o takiej klasyfikacji według własnego uznania na moment początkowego ujęcia takich składników.

Zobowiązania finansowe wycenianie w zamortyzowanym koszcie

Zobowiązania finansowe w zamortyzowanym koszcie obejmują pożyczki otrzymane (zaciągnięte), kredyty zaciągnięte, zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych, zobowiązania handlowe (z tytułu dostaw i usług) oraz pozostałe zobowiązania podlegające MSSF

9. Koszty z tytułu odsetek ujmowane są przez spółkę w wyniku finansowym z wyjątkiem sytuacji, gdy kwalifikują się do ujęcia w wartości początkowej aktywów.

Zamortyzowany koszt zobowiązań finansowych ustalany jest z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej.

Przychody i koszty operacyjne

Spółka rozpoznaje przychody i koszty z kontraktów deweloperskich odnośnie sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych zgodnie z MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”. Przychody i koszt własny sprzedaży ujmuje w momencie przekazania kupującemu składnika aktywów, czyli w momencie, gdy klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem. Zaliczki otrzymywane od klientów wykazywane są jako zobowiązania z tytułu umów do dnia ujęcia przychodów.

W związku ze specyfiką prowadzonej działalności, przedmiotem transakcji (nieruchomości i lokale) oraz warunkami prawnymi obowiązującymi w Polsce Jednostka uznaje, że spełnia swoje zobowiązania do wykonania świadczenia w określonym momencie (zazwyczaj w momencie podpisania aktu notarialnego przenoszącego wartość do lokali).

Dywidendy

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

6.2.4. Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych

Z dniem 1 stycznia 2019 r. wszedł w życie MSSF 16 „Leasing”. Jednostka zdecydowała się zastosować MSSF 16 zgodnie z przepisami przejściowymi, tj. bez przekształcania danych porównanych. Kierując się wymaganiami MSSF 16 „Leasing” jednostka przeprowadziła analizę istniejących umów, która pozwoliła na identyfikację kilku z nich jako spełniających kryteria definicji leasingu. Umowy te dotyczyły przede wszystkim praw wieczystego użytkowania gruntów. Biorąc pod uwagę charakter prowadzonej działalności biznesowej, nieistotne kwoty płatności leasingowych w skali całej prowadzonej działalności oraz nieistotne wartości płatności zdyskontowanych, Zarząd Spółki zdecydował o zastosowaniu uproszczenia w postaci niezwiększaniu wartości aktywów z tyt. praw do użytkowania o sumę zdyskontowanych płatności leasingowych i o niewykazywaniu zobowiązań leasingowych dla wybranych umów i ujmowaniu opłat na dotychczasowych zasadach. W związku z tym Zarząd Spółki uznał, że zastosowanie MSSF 16 „Leasing” nie miało znaczącego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki. Wartości aktywów z tytułu praw do użytkowania oraz roczne kwoty płatności wskazano w nocie 6.5.

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

Regulacja MSSF	Data wejścia w	Opis	Oczekiwany
----------------	----------------	------	------------

	życie		wpływ
KIMSF 23 „Niepewność co do traktowania podatkowego dochodu”	Rok obrotowy rozpoczynający się 1 stycznia 2019 r. i później	KIMSF 23 wprowadza zasady ustalenia dochodu do opodatkowania (straty podatkowej), podstawy opodatkowania, niewykorzystanej straty podatkowej, niewykorzystanej ulgi podatkowej i stawki podatkowej, w przypadku istnienia niepewności co do sposobu ujęcia podatku dochodowego zgodnie z MSR 12	Brak wpływu
Ulepszenia MSSF (roczne zmiany MSSF) w latach 2015–2017	Rok obrotowy rozpoczynający się 1 stycznia 2019 r. i później	Zmiany: – MSSF 3 rozliczenie, gdy jednostka przejmuje kontrolę nad wspólnymi działaniami, – MSSF 11 brak przeszacowania, gdy uczestnik wspólnego działania staje się podmiotem posiadającym współkontrolę, – MSR 12 skutki podatkowe instrumentów zaklasyfikowanych jako kapitał własny, – MSR 23 doprecyzowania w zakresie kosztów finansowania zewnętrznego podlegających kapitalizacji.	Brak wpływu
Zmiany do MSR 19 – zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu	Rok obrotowy rozpoczynający się 1 stycznia 2019 r. i później	W MSR 19 pojawiły się zmodyfikowane wytyczne dotyczące zmiany programu pracowniczego, jego ograniczenia lub rozliczenia	Brak wpływu
Zmiany do MSR 28– Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach	Rok obrotowy rozpoczynający się 1 stycznia 2019 r. i później	Zmiana podejścia do zastosowania MSSF 9 i MSR 28 w odniesieniu do długoterminowego udziału w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach w postaci np. długo-terminowych należności	Brak wpływu
Zmiany do MSSF 9 – wcześniejsze spłaty z ujemną rekompensatą	Rok obrotowy rozpoczynający się 1 stycznia 2019 r. i później	Dodano możliwość klasyfikacji pozycji jako podstawowa umowa pożyczki, gdy istnieje możliwość żądania wcześniejszej spłaty (lub możliwość wcześniejszej spłaty) z ujemną kompensatą dla wierzyciela (wierzyciel otrzyma kwotę wartości nominalnej i odsetek do dnia wcześniejszej spłaty pomniejszoną o rekompensatę np. utratę odsetek)	Brak wpływu

6.2.5. Zmiany wartości szacunków

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga od Zarządu Spółki dokonania profesjonalnych osądów, szacunków i założeń, które mają wpływ na przyjęte zasady oraz prezentowane w sprawozdaniach finansowych wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Założenia, oceny, osądy i szacunki podlegają bieżącej weryfikacji. Do podstawowych obszarów dokonywania szacunków i przeprowadzania oceny należą:

- amortyzacja (okres użytkowania),
- wycena i ujmowanie rezerw,
- ustalanie odpisów aktualizujących,
- aktywo na podatek odroczony.

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	Wartość na 31.12.2019r.	Wartość na 31.12.2018r.
---	-------------------------	-------------------------

Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek	1 375 769,22	3 347 318,84
Razem	1 375 769,22	3 347 318,84

REZERWY	Wartość na 31.12.2019r.	Wartość na 31.12.2018r.
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 394,00	85 392,00
Pozostałe rezerwy	250 000,00	288 776,37
długoterminowe	0,00	0,00
krótkoterminowe	250 000,00	288 776,37
Rezerwy na zobowiązania ogółem	256 354,00	374 168,37

AKTYWO NA PODATEK ODRO CZONY	Wartość na 31.12.2019r.	Wartość na 31.12.2018r.
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 061 415,00	189 740,00

W ocenie Zarządu istotną zmianą jest zmiana aktywa na podatek odroczone spowodowana m.in. utworzeniem aktywa na straty podatkowe spółek zależnych osobowych, które nie są płatnikami podatku dochodowego i których podatek rozlicza HM Inwest S.A.

6.3. Informacje na temat segmentów działalności

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

6.4. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe na 31.12.2019

	Urządzenia techniczne , maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	66 690,08	165 451,89	407 999,03	635 356,22	1 275 497,22
Zwiększenia, w tym:	-	-	433 316,03	-	433 316,03
– nabycie	-	-	112 000,00	-	112 000,00
– inne	-	-	321 316,03	-	321 316,03
Zmniejszenia, w tym:(-)	-	-	268 039,03	635 356,22	903 395,25
– inne	-	-	268 039,03	635 356,22	903 395,25

Wartość brutto na koniec okresu	66 690,08	165 451,89	573 276,03	-	805 418,00
Umorzenie na początek okresu	50 210,35	94 356,70	78 818,55		223 385,60
Umorzenia bieżące - zwiększenia	7 960,92	27 524,60	52 783,31		88 268,83
Zmniejszenia, w tym:(-)	-	-	68 169,07	-	68 169,07
– inne			68 169,07		68 169,07
Umorzenie na koniec okresu	58 171,27	121 881,30	63 432,79	-	243 485,36
Wartość księgowa netto na początek okresu	16 479,73	71 095,19	329 180,48	635 356,22	1 052 111,62
Odpis aktualizujący na początek okresu					-
Wartość netto na początek okresu po uwzględnieniu odpisu aktualizującego	16 479,73	71 095,19	329 180,48	635 356,22	1 052 111,62
Wartość księgowa netto na koniec okresu	8 518,81	43 570,59	509 843,24	-	561 932,64
Odpis aktualizujący na koniec okresu					-
Wartość netto na koniec okresu po uwzględnieniu odpisu aktualizującego	8 518,81	43 570,59	509 843,24	-	561 932,64

* Aktywa z tytułu prawa do użytkowania wykazano w nocie 6.5

Rzeczowe aktywa trwałe na 31.12.2018

	Urządzenia techniczne, maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	66 690,08	85 181,83	303 239,03	-	455 110,94
Zwiększenia, w tym:	-	80 270,06	104 760,00	635 356,22	820 386,28
– nabycie		80 270,06	104 760,00	635 356,22	820 386,28
Zmniejszenia, w tym:(-)	-	-	-	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	66 690,08	165 451,89	407 999,03	635 356,22	1 275 497,22
Umorzenie na początek okresu	40 524,53	85 181,83	44 800,17		170 506,53
Umorzenia bieżące – zwiększenia (amortyzacja)	9 685,82	9 174,87	34 018,38		52 879,07
Umorzenie na koniec okresu	50 210,35	94 356,70	78 818,55	-	223 385,60

Wartość księgową netto na początek okresu	26 165,55	-	258 438,86	-	284 604,41
Odpis aktualizujący na początek okresu					-
Wartość netto na początek okresu po uwzględnieniu odpisu aktualizującego	26 165,55	-	258 438,86	-	284 604,41
Wartość księgową netto na koniec okresu	16 479,73	71 095,19	329 180,48	635 356,22	1 052 111,62
Odpis aktualizujący na koniec okresu					-
Wartość netto na koniec okresu po uwzględnieniu odpisu aktualizującego	16 479,73	71 095,19	329 180,48	635 356,22	1 052 111,62

6.5. Aktywa z tytułu praw do użytkowania - grunty w użytkowaniu wieczystym

Aktywa z tytułu praw do użytkowania obejmują w jednostce przede wszystkim prawa wieczystego użytkowania gruntów. Poniżej przedstawiono wartości bilansowe tych składników.

	Prawo wieczystego użytkowania gruntów wykazywane w nieruchomościach inwestycyjnych	Prawo wieczystego użytkowania gruntów wykazywane w zapasach	Razem
Wartość netto na początek okresu (01.01.2019)	212 000,00	2 450 000,00	2 662 000,00
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	0,00
– nabycie	0,00	0,00	0,00
– inne	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:(-)	0,00	2 450 000,00	2 450 000,00
- zbycie	0,00	0,00	0,00
– inne	0,00	2 450 000,00	2 450 000,00
Wartość netto na koniec okresu (31.12.2019)	212 000,00	0,00	212 000,00

Prawo wieczystego użytkowania gruntów wykazywane w zapasach dotyczyło gruntu przy ulicy Osieckiej w Warszawie i w roku 2019 uległo przekształceniu we własność.

Biorąc pod uwagę charakter prowadzonej działalności biznesowej, nieistotne kwoty płatności leasingowych w skali całej prowadzonej działalności oraz nieistotne wartości płatności zdyskontowanych, Zarząd Spółki zdecydował o zastosowaniu uproszczenia w postaci niezwiększania wartości aktywów z tyt. praw do użytkowania (praw wieczystego użytkowania gruntów) o sumę zdyskontowanych płatności leasingowych, o nienaliczaniu amortyzacji i o niewykazywaniu zobowiązań leasingowych dla wybranych umów i o ujmowaniu opłat na bieżąco jako koszty okresu lub nakłady powiększające wartość prowadzonych projektów inwestycyjnych.

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

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość w 01.01.2019 - 31.12.2019	Plany na rok następny
1	Nakłady na ochronę środowiska	0,00	0,00
2	Nakłady na pozostałe niefinansowe aktywa trwałe	112 000,00	100 000,00
	Razem	112 000,00	100 000,00

6.7. Inwestycje w jednostkach powiązanych

GRUPA KAPITAŁOWA

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do grupy na dzień 31 grudnia 2019r. prezentuje poniższa tabela:

Podmiot	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym i prawach głosu	2019	2018
		Jednostki zależne	
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka Sp. k.	99%	10 939 591,73	10 939 591,73
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Karpia Sp.	99%	6 922 653,92	4 950,00

k.			
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Niemena Sp. k.	99%	4 248 647,73	4 950,00
JP Development Sp. z o.o.	99%	5 370,00	5 370,00
St@rtap Kraków Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	99%	5 552,00	5 522,00
HM Project Sp. z o.o.	100%	5 506,00	5 506,00
HM Construction Sp. z o.o.	100%	5 506,00	5 506,00
HM Factory Sp. z o.o.	94%	3 779 260,00	3 056,00
Razem		25 912 057,38	10 974 451,73

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

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

Wzrost inwestycji długoterminowych w jednostki powiązane wynika z wniesienia aportem dwóch nieruchomości prezentowanych w zapasach do spółek zależnych. Transakcje te miały również wpływ na zmniejszenie stanu zapasów.

W dniu 17.01.2019r. HM Inwest S.A. podpisała umowy przeniesienia własności oraz praw majątkowych nieruchomości przy ul. Karpia w Poznaniu w wykonaniu zobowiązania do wniesienia aportu do Spółki zależnej JP Development Sp. z o.o. Poznań Karpia Sp.k. Łączna wartość brutto aportu to kwota 10.182.782,92 zł.

W wyniku wniesienia wkładu niepieniężnego zwiększa się udział kapitałowy HM Inwest S.A. w spółce JP Development Sp. z o.o. Poznań Karpia Sp.k. o wartość brutto wniesionego wkładu.

W kolejnych miesiącach dokonano obniżenia udziału kapitałowego i wniesionego wkładu o kwotę 3 265 079,00 zł.

W dniu 01.02.2019r. HM Inwest S.A. podpisała umowy przeniesienia własności nieruchomości przy ul. Niemena w Poznaniu wraz z prawami majątkowymi w wykonaniu zobowiązania do wniesienia aportu do Spółki zależnej JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Niemena Sp.k. Łączna wartość brutto aportu to kwota 4.243.697,73 zł.

W wyniku wniesienia wkładu niepieniężnego zwiększa się udział kapitałowy HM Inwest S.A. w spółce JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Niemena Sp.k. o wartość brutto wniesionego wkładu.

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

W dniu 04.09.2019r. HM Inwest S.A. podpisała umowę sprzedaży 5 udziałów w HM Factory Sp. z o.o. na rzecz Bartosza Dąbrowskiego – Wiceprezesa Zarządu HM Factory Sp. z o.o. Bartosz Dąbrowski to doświadczony specjalista w dziedzinie prefabrykowanych elementów i konstrukcji,

zarówno z prefabrykatów betonowych, jak i stalowych. Po tej transakcji HM Inwest S.A. jest w posiadaniu 86 udziałów w kapitale HM Factory Sp. z o.o. (tj. 86%).

W dniu 28.11.2019r. HM Inwest S.A. podpisała kolejną umowę sprzedaży 1 udziału w HM Factory Sp. z o.o. na rzecz Bartosza Dąbrowskiego. Po tej transakcji HM Inwest S.A. jest w posiadaniu 86 udziałów w kapitale HM Factory Sp. z o.o. (tj. 85%).

W dniu 20.12.2019 r. HM Inwest S.A. nabyło od CIZE Holding Limited 9 udziałów w spółce HM Factory Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, stanowiących 9% kapitału zakładowego tej spółki. Po transakcji HM Inwest S.A. posiada 94 udziałów w spółce HM Factory Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, stanowiących 94% kapitału zakładowego tej spółki.

6.8. Zakres zmian inwestycji długoterminowych

Inwestycje długoterminowe na 31.12.2019 r.

	Nieruchomości inwestycyjne	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych, w tym:			Inwestycje długoterminowe razem
		Razem	Inwestycje w jednostki powiązane udziały lub akcje	Inne aktywa finansowe – udzielone pożyczki	
Stan na początek okresu wg ceny nabycia	3 016 906,29	18 674 214,97	10 974 451,73	7 699 763,24	21 691 121,26
Odpisy aktualizujące wartość na początek okresu	-	-	-	-	-
Stan na początek okresu - wartość bilansowa	3 016 906,29	18 674 214,97	10 974 451,73	7 699 763,24	21 691 121,26
Zwiększenia w tym:	-	30 158 322,36	18 202 984,65	11 955 337,71	30 158 322,36
– nabycie	-	30 158 322,36	18 202 984,65	11 955 337,71	30 158 322,36
Zmniejszenia (-)	(453 951,25)	(11 018 842,24)	(3 265 379,00)	(7 753 463,24)	(11 472 793,49)
– sprzedaż	-	(11 018 842,24)	(3 265 379,00)	(7 753 463,24)	(11 018 842,24)
– umorzenie / amortyzacja	(453 951,25)	-	-	-	(453 951,25)
Stan na koniec okresu - wartość netto przed odpisem	2 562 955,04	37 813 695,09	25 912 057,38	11 901 637,71	40 376 650,13
Odpisy aktualizujące wartość na koniec okresu	-	-	-	-	-
Stan na koniec okresu - wartość bilansowa	2 562 955,04	37 813 695,09	25 912 057,38	11 901 637,71	40 376 650,13

Inwestycje długoterminowe na 31.12.2018 r.

	Nieruchomości inwestycyjne	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych, w tym:			Inwestycje długoterminowe razem
		Razem	Inwestycje w jednostki powiązane udziały lub akcje	Inne aktywa finansowe – udzielone pożyczki	

Stan na początek okresu wg ceny nabycia	3 470 857,54	11 626 370,97	10 955 433,73	670 937,24	15 097 228,51
Odpisy aktualizujące wartość na początek okresu		-			-
Stan na początek okresu - wartość bilansowa	3 470 857,54	11 626 370,97	10 955 433,73	670 937,24	15 097 228,51
Zwiększenia w tym:	-	7 050 294,00	21 468,00	7 028 826,00	7 050 294,00
– nabycie		7 050 294,00	21 468,00	7 028 826,00	7 050 294,00
Zmniejszenia (-)	(453 951,25)	(2 450,00)	(2 450,00)	-	(1 737 056,16)
– sprzedaż		(2 450,00)	(2 450,00)		(2 450,00)
– umorzenie / amortyzacja	(453 951,25)	-			(1 734 606,16)
Stan na koniec okresu - wartość netto przed odpisem	3 016 906,29	18 674 214,97	10 974 451,73	7 699 763,24	21 691 121,26
Odpisy aktualizujące wartość na koniec okresu	-	-	-	-	-
Stan na koniec okresu - wartość bilansowa	3 016 906,29	18 674 214,97	10 974 451,73	7 699 763,24	21 691 121,26

6.9. Pożyczki udzielone krótkoterminowe i długoterminowe

Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2019r.	Wartość na 31.12.2018r.
HM Factory Sp. z o.o.	11 818 109,94	7 125 000,00
JP Development Sp. z o.o. Poznań Karpia Sp.k.	0,00	460 000,00
JP Development Sp. z o.o. Poznań Niemena Sp.k.	0,00	110 000,00
Odsetki naliczone	81 527,77	4 763,24
Razem długoterminowe	11 901 637,71	7 699 763,24
JP Development Sp. z o.o. Augustówka Sp.k.	0,00	670 196,79
JP Development Sp. z o.o. Poznań Niemena Sp.k.	2 060 006,00	0,00
Razem krótkoterminowe	2 060 006,00	670 196,79

6.10. Aktywo z tytułu podatku odroczonego

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2019r.	Wartość na 31.12.2018r.
1.	Koszty sprzedaży Spółki	223 250,17	43 497,68
2.	Naliczone odsetki	30 681,52	146 242,69
3.	Koszty sprzedaży spółek komandytowych	802 463,93	0,00
4.	Pozostałe	5 019,38	0,00
	Razem	1 061 415,00	189 740,00

6.11. Zapasy

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2019r.	Wartość na 31.12.2018r.
1.	Materiały	0,00	0,00
2.	Półprodukty i produkty w toku	46 426 262,18	23 483 738,24
3.	Produkty gotowe	0,00	956 699,18
4.	Towary	0,00	0,00
5.	Zaliczki na dostawy	0,00	0,00
	Razem	46 426 262,18	24 440 437,42

Wzrost zapasów spowodowany jest zakupem nowych gruntów pod realizację inwestycji oraz nakładami na inwestycje w trakcie realizacji. Zakupiono nowe grunty w Poznaniu przy ulicy Czarnieckiego, Czarnucha, Anny Jantar oraz w Warszawie przy ulicy Pustelnickiej i Koprzywiańskiej.

Ponadto ponoszone były nakłady na realizowane inwestycje przy ul. Osieckiej i ul. Mehoffera w Warszawie.

Zmniejszenie zapasów wynikało z wniesienia gruntów do spółek celowych, co zostało opisane w nocie 6.8

Zarząd dokonał oceny konieczności dokonania odpisu aktualizacyjnego na podstawie analizy kosztu wytworzenia i wartości możliwej do zrealizowania netto.

Żaden z obecnie realizowanych projektów budowlanych nie będzie generował straty.

W latach 2018-2019 HM Inwest ponosiła koszty związane z planowaną inwestycją przy ulicy Tarnowieckiej w Warszawie. Została podpisana umowa przedwstępna na zakup gruntu. Umowa uległa rozwiązaniu ze względu na fakt iż sprzedający nie dokonał w terminie zmiany celu użytkowania wieczystego – istniało ryzyko braku możliwości realizacji inwestycji. W związku z powyższym decyzją Zarządu dokonano spisania kosztów poniesionych na ten projekt.

6.12. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Należności z tytułu dostaw i usług na dzień 31.12.2019 r.

	Kwota brutto na początku roku	Odpis aktualizujący na początku roku	Kwota brutto na koniec roku	Odpis aktualizujący na koniec roku	Stan na ostatni dzień roku obrotowego
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych	93 464,38	-	313 030,20	-	313 030,20
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów pozostałych, w tym	7 789 677,13	3 849 020,50	1 515 643,71	1 375 769,22	139 874,49
- należności nieprzeterminowane na dzień sprawozdawczy	3 358 611,77	-	139 874,49	-	139 874,49
- należności przeterminowane na dzień sprawozdawczy	3 929 363,70	3 347 318,84	1 375 769,22	1 375 769,22	0
Razem	7 883 141,51	3 849 020,50	1 828 673,91	1 375 769,22	452 904,69

Należności z tytułu dostaw i usług na dzień 31.12.2018 r.

	Kwota brutto na początku roku	Odpis aktualizujący na początku roku	Kwota brutto na koniec roku	Odpis aktualizujący na koniec roku	Stan na ostatni dzień roku obrotowego
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych	79 738,94	-	93 464,38	-	93 464,38
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów pozostałych, w tym	3 990 344,40	2 851 586,84	7 789 677,13	3 849 020,50	3 940 656,63

- należności nieprzetworzone na dzień sprawozdawczy	1 078 211,80	-	3 358 611,77	-	3 358 611,77
- należności przeterminowane na dzień sprawozdawczy	2 912 132,60	2 851 586,84	3 929 363,70	3 347 318,84	582 044,86
Razem	4 070 083,34	2 851 586,84	7 883 141,51	3 849 020,50	4 034 121,01

Jednostka wykazuje w jednostkowym sprawozdaniu finansowym udziały w jednostkach powiązanych oraz pożyczki udzielone w podmiotach powiązanych. Na dzień sprawozdawczy nie zidentyfikowano przesłanek utraty wartości dla udziałów w jednostkach powiązanych, w związku z czym nie ustalono dla nich odpisu zgodnie z MSR 36.

Na dzień sprawozdawczy przeprowadzono ocenę utraty wartości pożyczek udzielonych pod względem oczekiwanych strat kredytowych (MSSF 9). Oczekiwane straty kredytowe ustalane są z perspektywy kolejnych dwunastu miesięcy, jeżeli nie zidentyfikowano znaczącego pogorszenia ryzyka kredytowego związanego z istniejącą ekspozycją. W przypadku, gdy znacząco wzrosło ryzyko kredytowe, oczekiwane straty kredytowe liczone są z perspektywy pozostałego okresu życia wierzycelności.

Zarząd jednostki na bieżąco monitoruje sytuację finansową podmiotów powiązanych, ich dokonania i przepływy. Biorąc pod uwagę możliwości odzyskania pożyczonych kwot z majątku dłużników oraz niskie prawdopodobieństwo niewykonania przez nich swoich zobowiązań Zarząd jednostki ocenił oczekiwane straty kredytowe na nieistotne.

Dla pozostałych pozycji bilansowych spółka nie ustaliła odpisu aktualizującego.

6.13. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji (udziałów), w tym uprzywilejowanych

Kapitał akcyjny Spółki na dzień 31 grudnia 2019 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 2019 roku wśród akcjonariuszy Spółki znajdowali się:

Lp.	Nazwa akcjonariusza	Liczba akcji danego rodzaju	Wartość nominalna akcji	Procentowy udział posiadanych przez akcjonariusza akcji w kapitale akcyjnym spółki	Ilość głosów	Procentowy udział posiadanych przez akcjonariusza głosów
		zwykłe				
1	Timedix P.Hofman J.Mielcarz Sp.J.	1 911 466	1 911 466,00 zł	81,82%	1 911 466	81,82%
2	Piotr Hofman – Prezes Zarządu	223 004	223 004,00 zł	9,55%	223 004	9,55%
3	Jarosław Mielcarz – Przewodniczący Rady Nadzorczej	47 828	47 828,00 zł	2,05%	47 828	2,05%

4	Pozostali	154 014	154 014,00 zł	6,59%	154 014	6,59%
	Ogółem	2 336 312	2 336 312	100,00%	2 336 312	100,00%

Według stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku wśród akcjonariuszy Spółki znajdowali się:

Lp.	Nazwa akcjonariusza	Liczba akcji danego rodzaju zwykłe	Wartość nominalna akcji	Procento wy udział posiadanych przez akcjonariusza akcji w kapitale akcyjnym spółki	Ilość głosów	Procento wy udział posiadanych przez akcjonariusza głosów
1	Timedix P.Hofman J.Mielcarz Sp.J.	2 201 966	2 201 966,00 zł	94,25%	2 201 966	94,25%
2	Piotr Hofman - Członek Zarządu	22 828	22 828,00 zł	0,98%	22 828	0,98%
3	Jarosław Mielcarz - Członek Rady Nadzorczej	47 828	47 828,00 zł	2,05%	47 828	2,05%
4	Pozostali	63 690	63 690,00 zł	2,73%	63 690	2,73%
	Ogółem	2 336 312	2 336 312,00 zł	100,00%	2 336 312	100,00%

6.14. Zyski zatrzymane

Zyski zatrzymane obejmują zyski (straty) wygenerowane w latach ubiegłych, które nie zostały rozdzielone w formie dywidendy oraz zysk/stratę danego okresu.

Decyzją WZA zysk lat ubiegłych zaliczony został do kapitału zapasowego. Poniższa tabela obrazuje jego zmiany.

	2019	2018
Zyski zatrzymane		
Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	23 724 212,44	19 877 479,58
1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	3 071 900,77	3 846 732,86
a) zwiększenie (z tytułu)	3 071 900,77	3 846 732,86
– z podziału zysku	3 071 900,77	3 846 732,86

b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
2. Kapitał zapasowy na koniec okresu	26 796 113,21	23 724 212,44
3. Zysk (strata) netto	10 387 342,17	3 071 900,77
4. Zyski zatrzymane razem	37 183 455,38	26 796 113,21

6.15. Propozycja co do sposobu podziału zysku za rok obrotowy

Zarząd jednostki rekomenduje przeniesienie zysku netto w kwocie 10 387 342,17 zł na kapitał zapasowy.

6.16. Dane o stanie rezerw

Dane za okres sprawozdawczy kończący się 31.12.2019 r.

	Stan na pierwszy dzień roku obrotowego	Zwiększenia	Wykorzystanie	Stan na ostatni dzień roku obrotowego
1. Z tytułu odroczonego podatku dochodowego	85 392,00	-	79 038,00	6 354,00
2. Na świadczenia emerytalne i podobne, w tym:	-	-	-	-
3. Pozostałe rezerwy, w tym:	288 776,37	-	38 776,37	250 000,00
a) długoterminowe, w tym:	-	-	-	-
b) krótkoterminowa, w tym:	288 776,37	-	38 776,37	250 000,00
Razem	374 168,37	-	117 814,37	256 354,00

Dane porównawcze dla okresu kończącego się 31.12.2018 r.

	Stan na pierwszy dzień roku obrotowego	Zwiększenia	Wykorzystanie	Stan na ostatni dzień roku obrotowego
1. Z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 185,00	77 369,00	1 162,00	85 392,00
2. Na świadczenia emerytalne i podobne, w tym:	-	-	-	-
3. Pozostałe rezerwy, w tym:	288 776,37	-	-	288 776,37
a) długoterminowe, w tym:	-	-	-	-

b) krótkoterminowa, w tym:	288 776,37	-	-	288 776,37
Razem	297 961,37	77 369,00	1 162,00	374 168,37

6.17. Zobowiązania krótkoterminowe

Dane na koniec okresu sprawozdawczego kończącego się 31.12.2019 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2019	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane do 6 miesięcy	Zobowiązania przeterminowane od 6-12 miesięcy	Zobowiązania przeterminowane powyżej 12 miesięcy
1.	Wobec jednostek powiązanych	715 346,10	715 346,10			
a)	z tytułu dostaw i usług, w tym:	346,10	346,10			
b)	pozostałe	715 000,00	715 000,00			
2.	Wobec pozostałych jednostek	22 730 743,24	22 680 254,93	43 981,14	1 345,79	5 161,38
a)	kredyty i pożyczki	2 765 000,00	2 765 000,00			
b)	z tytułu emisji dłużnych pap. wart.	148 071,40	148 071,40			
c)	inne zobowiązania finansowe					
d)	z tytułu dostaw i usług	6 361 759,62	6 311 271,31	43 981,14	1 345,79	5 161,38
-	do 12 miesięcy	6 361 759,62	6 311 271,31	43 981,14	1 345,79	5 161,38
-	powyżej 12 miesięcy					
e)	zaliczki otrzymane na poczet dostaw	13 171 125,18	13 171 125,18			
f)	zobowiązania wekslowe					
g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpiec. społ.	13 298,66	13 298,66			
h)	z tytułu wynagrodzeń	20,08	20,08			
i)	inne	271 468,30	271 468,30			
	Razem	23 446 089,34	23 395 601,03	43 981,14	1 345,79	5 161,38

Dane porównawcze dla okresu kończącego się 31.12.2018 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2018	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane do 6 miesięcy	Zobowiązania przeterminowane od 6-12 miesięcy	Zobowiązania przeterminowane powyżej 12 miesięcy
1.	Wobec jednostek powiązanych					
a)	z tytułu dostaw i usług, w tym:					
b)	pozostałe					
2.	Wobec pozostałych jednostek	6 504 624,85	6 451 523,71	46 906,80	3 794,34	2 400,00
a)	kredyty i pożyczki	184 718,52	184 718,52			
b)	z tytułu emisji dłużnych pap. wart.	451 513,30	451 513,30			
c)	inne zobowiązania finansowe					
d)	z tytułu dostaw i usług	4 179 782,35	4 126 681,21	46 906,80	3 794,34	2 400,00
-	do 12 miesięcy	4 179 782,35	4 126 681,21	46 906,80	3 794,34	2 400,00
-	powyżej 12 miesięcy					
e)	zaliczki otrzymane na poczet dostaw	471 765,45	471 765,45			
f)	zobowiązania wekslowe					
g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpiec. społ.	13 284,86	13 284,86			
h)	z tytułu wynagrodzeń	5 520,08	5 520,08			
i)	inne	1 198 040,29	1 198 040,29			
	Razem	6 504 624,85	6 451 523,71	46 906,80	3 794,34	2 400,00

6.18. Zobowiązania długoterminowe

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość bilansowa na 31.12.2019	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne powyżej 1 roku do 3 lat	Wymagalne powyżej 3 lat	Wymagalne powyżej 5 lat
1.	Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych					
2.	Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek	36 567		36 567		
-	kredyty bankowe i pożyczki	9 410		9 410		
-	z tytułu dłużnych papierów wartościowych	362,40		362,40		
-	z tytułu dłużnych papierów wartościowych	27 123		27 123		
-	inne zobowiązania finansowe	141,66		141,66		
-	inne zobowiązania finansowe	33 828,24		33 828,24		
	Zobowiązania długoterminowe ogółem	36 567		36 567		
		332,30		332,30		

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość bilansowa na 31.12.2018	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne powyżej 1 roku do 3 lat	Wymagalne powyżej 3 lat	Wymagalne powyżej 5 lat
1.	Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych					
2.	Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek	20 821		22 349,20	20 799	382,06
-	kredyty bankowe i pożyczki	6 386			6 386	
-	z tytułu dłużnych papierów wartościowych	497,92			497,92	
-	z tytułu dłużnych papierów wartościowych	14 379			14 379	
-	inne zobowiązania finansowe	359,92			359,92	
-	inne zobowiązania finansowe	55 873,42		22 349,20	33 524,22	
	Zobowiązania długoterminowe	20 821		22 349,20	20 799	382,06
		731,26				

ogółem

6.19. Zobowiązania finansowe

Zmiany wysokości zobowiązań finansowych spowodowane są głównie nową emisją obligacji serii D, zaciągnięciem kredytu Banku Spółdzielczego oraz zaciągnięciem pożyczek od Piotra Hofmana.

W dniu 4 grudnia 2019 r. Spółka wyemitowała 27.938 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą D, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Spółka pozyskała kwotę 27.099.860 złotych. Celem emisji obligacji był przedterminowy wykup obligacji serii C oraz zapłata ceny nabycia nieruchomości przy ul. Anny Jantar w Poznaniu w pełnej wysokości. Obligacje nie zostały wprowadzane do zorganizowanego systemu obrotu. Data wykupu obligacji przypada na 5 grudnia 2022r. Obowiązkowy wcześniejszy wykup określone w kwocie 8 000 000,00 zł na dzień 4 czerwca 2021r. oraz 5 000 000,00 zł na dzień 4 grudnia 2021r. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę 7%. Odsetki od obligacji wypłacane będą półrocznie z dołu.

W dniu 2 grudnia 2019r., HM Inwest S.A. podpisała z Bankiem Spółdzielczym w Piasecznie umowę kredytową na kwotę 3 079 268,29. Kredyt został udzielony na refinansowanie zakupu gruntu przy ul Czarnucha w Poznaniu. Spłata Kredytu następuję w ratach miesięcznych a dzień całkowitej spłaty przypada na 30 wrzesień 2024r. Oprocentowanie pożyczki zostało ustalone w oparciu o stawkę WIBOR 3M powiększoną o marżę 3,3%. Odsetki od kredytu wypłacane są w okresach miesięcznych.

Spółka HM Inwest S.A. podpisała umowy pożyczki z Piotrem Hofmanem.

6.20. Instrumenty finansowe

6.20.1. Klasyfikacja aktywów i zobowiązań finansowych

Klasyfikacja aktywów i zobowiązań finansowych na 31.12.2019 r. zgodnie z MSSF 9.

Portfel/Kategoria	Charakterystyka	Wartość bilansowa
1. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu/aktywa finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	Nie występują
2. Aktywa finansowe w zamortyzowanym koszcie	- pożyczki udzielone	13 961 643,71
	- należności z tyt. dostaw i usług	452 904,69
	- środki pieniężne i inne aktywa finansowe	3 517 112,78
3. Dłużne aktywa finansowe w wartości godziwej	-	Nie występują

przez inne całkowite dochody		
4. Aktywa finansowe w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	-	Nie występują
5. Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	-	Nie występują
6. Pozostałe zobowiązania finansowe (zobowiązania finansowe w zamortyzowanym koszcie)	- pożyczki otrzymane i kredyty	12 175 362,40
	- obligacje	27 271 213,06
	- zobowiązania z tyt. dostaw i usług	6 362 105,72

Klasyfikacja aktywów i zobowiązań finansowych na 31.12.2018 r. zgodnie z MSSF 9.

Portfel/Kategoria	Charakterystyka	Wartość bilansowa
1. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu/aktywa finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	Nie występują
2. Aktywa finansowe w zamortyzowanym koszcie	-pożyczki udzielone	8 369 960,03
	-należności z tyt. dostaw i usług	4 127 538,24
	-środki pieniężne i inne aktywa finansowe	2 020 684,42
3. Dłużne aktywa finansowe w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	-	Nie występują
4. Aktywa finansowe w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	-	Nie występują
5. Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	-	Nie występują
6. Pozostałe zobowiązania finansowe (zobowiązania finansowe w zamortyzowanym koszcie)	- pożyczki otrzymane i kredyty	6.571.216,44
	- obligacje	14 830 873,22
	- zobowiązania z tyt. dostaw i usług	4 179 782,35

Spółka nie wycenia instrumentów finansowych w wartości godziwej.

6.20.2. Analiza umownych terminów wymagalności zobowiązań na dzień sprawozdawczy 31.12.2019 r.

Pozycja	Niedzdykontowane przepływy do zapłaty w ciągu 1 roku od dnia bilansowego	Niedzdykontowane przepływy do zapłaty w okresie od 1 roku do 3 lat od dnia bilansowego	Niedzdykontowane przepływy do zapłaty w okresie powyżej 3 lat od dnia bilansowego
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów (z uwzględnieniem odsetek)	5 973 071,40	42 724 497,92	0,00
w tym odsetki	3 060 000,00	6 157 165,62	0,00
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	6 599 765,86	33 828,24	00,0

6.20.3. Odsetki zrealizowane i naliczone w okresie sprawozdawczym

Odsetki zrealizowane i naliczone w okresie sprawozdawczym kończącym się w dniu 31.12.2019 r.

Lp	Wyszczególnienie	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności		
			do 3 miesięcy	od 3 do 12 m-cy	powyżej 12 m-cy
1.	Pożyczki	946 135,77	0,00	0,00	0,00
-	POŻYCZKA - BIEŻĄCA DZIAŁALNOŚĆ	946 135,77	0,00	0,00	0,00
2..	Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	1 299 282,26	0,00	148 071,40	0,00
-	EMISJA OBLIGACJI SERII C	1 299 282,26	0,00	0,00	0,00
	EMISJA OBLIGACJI SERII D	0,00	0,00	148 071,40	0,00
3.	Pozostałe odsetki	12 302,95	0,00	0,00	0,00
	Razem	2 257 720,98	0,00	148 071,40	0,00

Odsetki zrealizowane to odsetki naliczone i zapłacone do dnia bilansowego. Odsetki niezrealizowane to odsetki naliczone do dnia bilansowego (lub na ten dzień), lecz jeszcze niezapłacone.

Odsetki ujęte w kosztach finansowych: 2 257 720,98

Odsetki zrealizowane i naliczone w okresie sprawozdawczym kończącym się w dniu 31.12.2018 r.

Wyszczególnienie	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności		
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 m-cy	powyżej 12 m-cy
Kredyty bankowe				
KREDYT BUDOWALNY- INWESTYCJA W WARSZAWIE UL.POŻARYSKIEGO	1 429,03			
Pożyczki	926 661,31	184 718,52	0,00	0,00
POŻYCZKA -ZAKUP NIERUCHOMOŚCI W WARSZAWIE UL.POŻARYSKIEGO	922 962,68	184 718,52		
POŻYCZKA - BIEŻĄCA DZIAŁALNOŚĆ	3 698,63			
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	1 853 316,92	451 513,30	0,00	0,00

EMISJA OBLIGACJI SERII B	548 000,00			
EMISJA OBLIGACJI SERII C	1 305 316,92	451 513,30		
Razem	2 781 407,26	636 231,82	0,00	0,00

Odsetki zrealizowane to odsetki naliczone i zapłacone do dnia bilansowego. Odsetki niezrealizowane to odsetki naliczone do dnia bilansowego (lub na ten dzień), lecz jeszcze niezapłacone.

Odsetki ujęte w kosztach finansowych: 2.166.080,22

Odsetki ujęte w koszcie własnym sprzedaży: 1.251.558,86

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

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	31.12.2019	31.12.2019		
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	13 961 643,71	13 961 643,71	poziom 3	Inne aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)
Należności z tytułu dostaw i usług	452 904,69	452 904,69	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	0,00	0,00	poziom 3	Inwestycje krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe	3 517 112,78	3 517 112,78	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa finansowe
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	7 361 892,76	7 395 721,00	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych oraz inne zobowiązania finansowe	39 480 403,70	39 446 575,46	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	31.12.2018	31.12.2018		
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	8 365 937,24	8 365 937,24	poziom 3	Inne aktywa finansowe (krótko i

				długoterminowe)
Należności z tytułu dostaw i usług	4 127 538,24	4 127 538,24	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	4 022,79	4 022,79	poziom 3	Inwestycje krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe	2 020 684,42	2 020 684,42	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa finansowe
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	5 37 822,64	5 377 822,64	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych	21 402 089,66	21 402 089,66	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów

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

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

6.22. Informacje na temat ryzyka finansowego

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

Ryzyko płynności

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

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

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

Ryzyko kredytowe

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

Ryzyko walutowe

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

Ryzyko zmiany cen

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

Ryzyko stopy procentowej

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

6.23. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki na dzień 31 grudnia 2019 roku.

Nie wystąpiły.

6.24. Zobowiązania warunkowe

Na dzień 31 grudnia 2019r. zobowiązania warunkowe występują w postaci do kilku toczących się postępowań sądowych przeciwko Spółce, których wartość sporu w sumie określono na 1.494.537,21 zł. Według osądu Zarządu Spółki nie ma konieczności tworzenia rezerw na całą kwotę sporów, gdyż pozwy przeciwko Spółce są bezzasadne i nie będą w przyszłości generować takich kosztów.

Utworzono rezerwę na część kwoty sporów w wysokości 250.000,00

6.25. Istotne gwarancje i poręczenia

WYKAZ PORĘCZEŃ							
Lp.	Kto Poręcza	Komu Poręcza	Wierzyciel	przedmiot poręczenia	kwota poręczenia	Data udzielenia poręczenia	Data ważności poręczenia
1	HM Inwest	JP Karpia	Bank Millennium	zabezpieczenie kredytu JP Karpia - Millennium umowa z dnia 07.02.2019	do kwoty 56.800.000,00 zł	07.02.2019	30.06.2021
2	HM Inwest	JP Niemena	Bank Millennium	zabezpieczenie kredytu JP Niemena - Millennium umowa z dnia 30.07.2019	do kwoty 22.400.000,00 zł	30.07.2019	30.12.2021
3	HM Inwest	JP Niemena	Realbud RB Sp. zoo	zobowiązania Jp Niemena z umowy z Realbud RB Sp. zoo	4.300.000,00 zł 117.000,00 zł	18.03.2019	30.06.2020 31.12.2025

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

	2019	2018
1. Sprzedaż usług	2 585 706,22	638 324,37
2. Sprzedaż materiałów	-	-
3. Sprzedaż towarów	-	-
4. Sprzedaż produktów	1 561 326,58	43 434 951,16
5. Inne przychody ze sprzedaży	-	157 455,85
RAZEM	4 147 032,80	44 230 731,38
w tym:		
Sprzedaż dla odbiorców krajowych	4 147 032,80	44 230 731,38
Sprzedaż eksportowa		

6.27. Informacje o kosztach operacyjnych

	2019	2018
Koszty wg rodzajów	6 972 481,51	37 162 949,05
1. Amortyzacja	542 220,08	506 830,33
2. Zużycie materiałów i energii	1 450 649,08	33 285 117,26
3. Usługi obce	2 853 956,66	2 436 652,34
4. Podatki i opłaty, w tym:	99 995,38	72 067,55
– podatek akcyzowy		
5. Wynagrodzenia	533 796,15	379 955,46
6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	44 823,27	33 698,14
7. Pozostałe koszty rodzajowe	1 447 040,89	448 627,97

6.28. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	2019	2018
Podatek dochodowy bieżący	2 165 072,00	597 468,00
Podatek dochodowy z lat ubiegłych	0,00	396 352,00
Podatek odroczoney	-950 713,00	180 164,00
Razem	1 214 359,00	1 173 984,00

Uzgodnienie pomiędzy podatkiem dochodowym obliczonym jako iloczyn zysku brutto przed opodatkowaniem i ustawowej stawki podatku a rzeczywistym obciążeniem z tytułu podatku dochodowego wykazanych w rachunku zysków i strat grupy pokazany jest w poniższej tabeli.

Uzgodnienie	2019	2018
Zysk brutto przed opodatkowaniem	11 601 701,17	4 245 884,77
Podatek wg stawki 19%	2 204 323,22	806 718,11
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	1 214 359,00	1 173 984,00
Efektywna stawka podatkowa	10,47%	27,65%

Różnice pomiędzy efektywną stawką podatkową a stawką podatku 19% wynikają z tytułu otrzymania zysku ze spółki komandytowej w kwocie 17 280 000,00, różnic trwałych kosztów w kwocie 1 210 236,20, opodatkowania zależnych spółek komandytowych w kwocie 11 601 701,17 oraz zmiany szacunku aktywa na podatek odroczoney z tytułu kosztów sprzedaży rozliczanych podatkowo w późniejszych okresach.

Regulacje dotyczące podatków podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli organów podatkowych, które są uprawnione do nakładania kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest bardzo wysokie.

W konsekwencji, pomimo iż spółki Grupy prowadziły i prowadzą ostrożną politykę podatkową, nie można wykluczyć iż kwoty prezentowane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.

6.29. Znaczące zdarzenia po dacie bilansu

W dniu 10.01.2020r. HM Inwest S.A zakupiła nieruchomość w centrum Poznania przy Czarnieckiego – działka numer 26, za cenę w kwocie 2.804.400,00 brutto.

W dniu 10.02.2020 r. HM Inwest S.A. nabyło od Piotra Hofmana 2.100 udziałów w spółce **“SITGES QUALITY DEVELOPMENTS, S.L”** z siedzibą w Sitges stanowiących 70% kapitału zakładowego tej spółki. Cena za udziały została ustalona na poziomie 75.000 EUR.

Pod koniec 2019 r. po raz pierwszy pojawiły się wiadomości z Chin dotyczące koronawirusa. W pierwszych miesiącach 2020 r. wirus rozprzestrzenił się na całym świecie, a jego negatywny wpływ nabral dynamiki. Zarząd uważa taką sytuację za zdarzenie nie powodujące korekt w sprawozdaniu finansowym za rok 2019, lecz za zdarzenie po dacie bilansu wymagające dodatkowych ujawnień. Chociaż w chwili publikacji niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja ta wciąż się zmienia, do tej pory Zarząd jednostki nie odnotował zauważalnego wpływu epidemii COVID-19 na sprzedaż lub łańcuch dostaw jednostki, jednak nie można przewidzieć przyszłych skutków. Zarząd będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla jednostki.

6.30. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach

W roku obrotowym od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku Spółka nie przeprowadzała wspólnych przedsięwzięć w rozumieniu Załącznika 1. Dodatkowe informacje i objaśnienia pkt. 6 Ustawy o rachunkowości.

6.31. Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych

	2019	2018
Ogółem, z tego:		
– pracownicy umysłowi (na stan. nierobotniczych)	2,00	2,00
– pracownicy fizyczni (na stan. robotniczych)	2,00	2,00
– uczniowie		
– osoby wykonujące pracę nakładczą		
– osoby korzystające z urlopów wychowawczych lub bezpłatnych		

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

6.33. Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłacone i należne członkom zarządu i organów nadzorczych

		2019	2018
1	Wynagrodzenie Zarządu	216 000,00	229 200,00
2	Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	62 278,02	5 500,00
	RAZEM	278 278,02	234 700,00

6.34. Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi

OPIS	TRANSAKcja KUPNA	TRANSAKcja SPRZEDAŻY
JP Development Sp zoo		
obsługa księgową		2 952,00 zł
podnajem części lokalu		738,00 zł
JP Development Sp zoo Poznań Karpia Sp. K.		
obsługa księgową		9 717,00 zł
obsługa biurową		1 197 051,57 zł
podnajem części lokalu		738,00 zł
najem kontenera		31 119,00 zł
znak licencyjny		48 418,87 zł
refaktury kosztów dla inwestycji Karpia		221 429,24 zł
odsetki od pożyczek		57 908,49 zł
wynagrodzenie za poręczenia		10 785,71 zł
APOINT		10 182 782,92 zł
JP Development Sp zoo Poznań Niemena Sp. K.		

obsługa księgową		9 471,00 zł
obsługa biurowa		547 324,47 zł
Podnajem części lokalu		738,00 zł
znak licencyjny		27 286,50 zł
refaktury kosztów dla inwestycji Niemena		310 861,28 zł
odsetki od pożyczek		2 222,97 zł
wynagrodzenie za poręczenia		75 991,51 zł
APOINT		4 243 697,73 zł
JP Development Sp zoo Augustówka Sp. K.		
obsługa księgową		10 332,00 zł
obsługa biurowa		840 456,35 zł
podnajem części lokalu Fabryczna		738,00 zł
najem kontenera		33 948,00 zł
znak licencyjny		27 993,08 zł
refaktury kosztów dla inwestycji Augustówka		1 402,20 zł
odsetki od pożyczek		22 638,93 zł
JP DEVELOPMENT Sp. z o.o. STARTAP POZNAŃ Sp. K.		
podnajem części lokalu		738,00 zł
HM PROJECT Sp. z o.o.		
podnajem części lokalu		738,00 zł
HM FACTORY Sp. z o.o.		
znak licencyjny		35 177,96 zł
podnajem części lokalu		9 397,20 zł
refaktura za koszty fabryki		3 075,00 zł
odsetki od pożyczek		367 912,40 zł
wynagrodzenie za poręczenia		25 366,96 zł
usługi projektowe	996 300,00 zł	-
HM CONSTRUCTION Sp. z o.o.		
podnajem części lokalu		738,00 zł
Piotr Hofman		
konsultacje, koordynacje	18 620,83 zł	
najem lokalu usługowego	31 732,92 zł	
wynagrodzenie za poręczenia	115 013,60 zł	
odsetki od pożyczek	946 135,77 zł	
obsługa księgową		7 380,00 zł
zaliczka na zakup lokalu		20 000,00 zł
PJ Development Sp zoo		

obsługa księgową		1 476,00 zł
PJ Inwestor Sp zoo		
obsługa księgową		1 476,00 zł
podnajem części lokalu		738,00 zł
Inwestor HM Sp zoo		
obsługa księgową		14 760,00 zł
najem za budynek Moniuszki 22, Bytom		324 720,00 zł
refaktura kosztów		799,50 zł
wynagrodzenie za poręczenia	50 984,38 zł	
MH Inwest Sp zoo		
obsługa księgową		1 476,00 zł
MH Inwest Sp zoo Sp. K.		
zakup nieruchomości Koprzywiańska	2 398 500,00 zł	
obsługa księgową		2 952,00 zł
STREAM1.PL Sp zoo		
transmisje	9 569,40 zł	
podnajem części lokalu		12 177,00 zł
obsługa biurową		2 214,00 zł
HB Inwestor Sp zoo		
obsługa księgową		4 428,00 zł
HB Inwestor Sp zoo SK		
obsługa księgową		17 712,00 zł
obsługa biurową		47 355,00 zł
zakup kontenera	137 760,00 zł	
zakup nieruchomości Pustelnicka	2 360 880,00 zł	
dokumentacja Pustelnicka	246 000,00 zł	
konsultacje przy zakupie nieruchomości	835 714,50 zł	
usługa reklamy	339 062,66 zł	
konsultacje sprzedażowe	814 522,80 zł	
odsetki od pożyczek	65 516,34 zł	
Timedix P. Hofman J. Mielcarz Sp.J.		
obsługa księgową		1 722,00 zł
STARTAP WISŁA Sp. z o.o.		
Podnajem części lokalu		738,00 zł
Urszula Hofman		
usługi koordynacji	10 000,00 zł	
	pożyczki udzielone - saldo	pożyczki otrzymane - saldo

JP DEVELOPMENT SP. Z O.O. POZNAŃ NIEMENA SP.K.	2 060 006,00 zł
JP DEVELOPMENT Sp. z o.o. STARTAP POZNAŃ Sp. K.	2 000,00 zł
HM FACTORY SP. Z O.O.	11 818 109,94 zł
Piotr Hofman	9 151 497,92

6.35. Inne aktywa finansowe

W pozycji Inne aktywa finansowe wykazano środki pieniężne zgromadzone na rachunku powierniczym, którymi spółka nie może dysponować, w związku z tym nie spełniają definicji środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

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

Lp.	Rodzaj usług	Rok bieżący	Rok poprzedni
1	Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego i przegląd sprawozdania śródrocznego	79 300,00	45 800,00
2	Inne usługi poświadczające	0,00	0,00
3	Usługi doradztwa podatkowego	0,00	0,00
4	Pozostałe usługi	0,00	0,00
	RAZEM	79 300,00	45 800,00

6.37. Informacje o jednostce wyższego szczebla sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe

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

6.38. Informacje o jednostce najniższego szczebla sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe

HM Inwest S.A. jest jednostką najwyższego szczebla w Grupie kapitałowej i będzie sporządzać skonsolidowane sprawozdanie Grupy Kapitałowej.

6.39. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

Wybrane dane z jednostkowej sytuacji finansowej	31.12.2019 PLN	31.12.2018 PLN	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
Aktywa trwałe	99 789 543,02	22 932 972,88	23 433 026,42	5 333 249,51
Zapasy	46 426 262,18	24 440 437,42	10 902 022,35	5 683 822,66
Należności krótkoterminowe	5 229 077,06	6 736 204,12	1 227 915,24	1 566 559,10
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 891 410,66	2 020 684,42	444 149,50	469 926,61
Kapitał własny	39 519 767,38	29 132 425,21	9 280 208,38	6 774 982,61
Zobowiązania długoterminowe	36 567 332,30	20 821 731,26	8 586 904,38	4 842 263,08
Zobowiązania krótkoterminowe	23 446 089,34	6 509 140,99	5 505 715,47	1 513 753,72
Kurs PLN/EUR na dzień bilansowy			4,2585	4,3000

Wybrane dane z jednostkowego Rachunku zysków i strat	okres 01.01.2019 - 31.12.2019 PLN	okres 01.01.2018 - 31.12.2018 PLN	okres 01.01.2019 - 31.12.2019 EUR	okres 01.01.2018 - 31.12.2018 EUR
Przychody netto ze sprzedaży	4 147 032,80	44 230 731,38	964 022,69	10 366 010,78
Zysk przed opodatkowaniem	11 601 701,17	4 245 884,77	2 696 941,09	995 074,82
Zysk netto	10 387 342,17	3 071 900,77	2 414 650,19	719 937,37
Kurs PLN/EUR średni za okres sprawozdawczy			4,3018	4,2669



Warszawa, 24.04.2020r.

Zarząd:
Piotr Hofman, Prezes Zarządu

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych:
Anna Zawadka