



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Grupy Kapitałowej

HM INWEST S.A.

za okres sprawozdawczy:

01.01.2019 – 31.12.2019

Spis treści

1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	3
2. Skonsolidowany rachunek zysków i strat	5
3. Skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów	5
4. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	6
5. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	7
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	8
6.1. Podstawowe dane o jednostce dominującej i Grupie Kapitałowej	8
Podstawowym przedmiotem działalności Spółek w Grupie jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	9
6.2. Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości	10
6.2.1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	10
6.2.2. Ogólne zasady rachunkowości	11
6.2.3. Zasady (polityka) rachunkowości dotycząca ujmowania i wyceny pozycji wynikowych i bilansowych	12
6.2.4. Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych	19
6.2.5. Zmiany wartości szacunków	20
6.3. Informacje na temat segmentów działalności	21
6.4. Wartości niematerialne i prawne	22
6.5. Rzeczowe aktywa trwałe	23
6.7. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe oraz nakłady na ochronę środowiska	26
6.8. Inne aktywa i zobowiązania	26
6.9. Inwestycje w jednostkach powiązanych	27
6.10. Zakres zmian inwestycji długoterminowych	28
6.11. Zapasy	30
6.12. Odpisy aktualizujące wartość aktywów	31
6.13. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji (udziałów), w tym uprzywilejowanych	33
6.14. Zyski zatrzymane	34
6.15. Propozycja co do sposobu podziału zysku za rok obrotowy	34
6.16. Dane o stanie rezerw	34
6.17. Zobowiązania krótkoterminowe	35

6.18.	Zobowiązania długoterminowe.....	37
6.19.	Zobowiązania finansowe	38
6.20.	Instrumenty finansowe	39
6.20.1.	Klasyfikacja aktywów i zobowiązań finansowych.....	39
6.20.2.	Analiza umownych terminów wymagalności zobowiązań na dzień sprawozdawczy 31.12.2019 r.	40
6.20.3.	Odsetki zrealizowane i naliczone w okresie sprawozdawczym.....	40
6.21.	Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9	41
6.22.	Informacje na temat ryzyka finansowego	42
6.23.	Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki na dzień 31 grudnia 2019 roku.	43
6.24.	Zobowiązania warunkowe.....	44
6.25.	Istotne gwarancje i poręczenia.....	44
6.26.	Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	45
6.27.	Informacje o kosztach operacyjnych	45
6.28.	Podatek dochodowy.....	46
6.29.	Znaczące zdarzenia po dacie bilansu.....	47
6.30.	Informacje o wspólnych przedsięwzięciach	47
6.31.	Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych	47
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	48
6.33.	Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłacone i należne członkom zarządu i organów nadzorczych	48
6.34.	Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych.....	48
6.35.	Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłaconych lub należnym za rok obrotowy.....	51

1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	2019-12-31	2018-12-31
AKTYWA TRWAŁE			
Wartości niematerialne i prawne	6.4	19 029,98	43 761,63
Rzeczowe aktywa trwałe	6.5	26 677 284,48	26 204 949,89
Nieruchomości inwestycyjne	6.10	2 562 955,04	3 016 906,29
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	6.11	1 071 488,18	199 826,55
Pozostałe aktywa trwałe		235 399,84	150,00
Aktywa trwałe razem		30 566 157,52	29 465 594,36
AKTYWA OBROTOWE			
Zapasy	6.12	118 632 242,10	59 457 178,84
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.13	11 072 425,82	9 507 948,58
Inwestycje krótkoterminowe		0,00	4 022,79
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	6.35	7 544 763,26	5 596 880,45
Inne aktywa finansowe	6.36	3 093 494,45	500 400,82
Pozostałe aktywa obrotowe	6.8	1 142 376,46	57 611,49
Aktywa obrotowe razem		141 485 302,09	75 124 042,97
Aktywa razem		172 051 459,61	104 589 487,33

KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy		2 336 312,00	2 336 312,00
Zyski zatrzymane	6.15	26 988 804,34	23 450 128,25
Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej, razem		29 325 116,34	25 786 440,25
Udziały niekontrolujące		44 623,06	-612 125,58
Kapitał własny razem		29 369 739,40	25 174 314,67
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	6.19	53 733 584,27	51 871 405,15
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	6.17	6 354,00	85 392,00
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem		53 739 938,27	51 956 797,15
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	6.18	17 312 827,49	2 362 719,87
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	6.18	49 704 004,64	12 465 720,91
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6.18	21 242 759,55	11 388 367,02
Zobowiązania publiczno-prawne	6.18	432 190,26	895 925,20
Rezerwy krótkoterminowe	6.17	250 000,00	288 776,37
Inne zobowiązania krótkoterminowe		0,00	57 016,14
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem		88 941 781,94	27 458 525,51
Zobowiązania i kapitały własne razem		172 051 459,61	104 589 637,33

2. Skonsolidowany rachunek zysków i strat

	Nota	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Przychody ze sprzedaży	6.27	93 820 289,94	47 828 854,00
Koszt własny sprzedaży	6.28	-63 511 363,67	-36 635 311,39
Koszty sprzedaży i reklamy	6.28	-7 234 151,71	-3 161 387,13
Koszty ogólnego zarządu	6.28	-6 893 285,05	-4 198 057,89
Inne przychody		562 334,15	588 148,79
Inne koszty		-4 119 743,51	-124 543,04
Przychody finansowe		129 479,75	323 477,29
Koszty finansowe		-3 744 363,80	-3 448 646,84
Zysk przed opodatkowaniem		9 009 196,10	1 172 533,79
Podatek dochodowy	6.29	-1 637 267,37	-1 165 462,45
Zysk (strata) netto		7 371 928,73	7 071,34
Zysk (strata) netto przyporządkowane do:			
właścicieli jednostki dominującej		6 371 521,28	621 569,86
udziałów niekontrolujących		1 000 407,45	-614 498,52
Skonsolidowany zysk (strata) netto na jedną akcję		2,73	0,27
Rozwodniony skonsolidowany zysk (strata) netto na jedną akcję		2,73	0,27

3. Skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Zysk (strata) netto	7 371 928,73	7 071,34
Inne całkowite dochody razem	0,00	0,00
Całkowity dochód za okres	7 371 928,73	7 071,34

4. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Nota	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Stan na 2019-01-01	2 336 312,00	23 450 128,25	25 786 440,25	-612 125,58	25 174 314,67
Stan na 2019-01-01 po korektach	2 336 312,00	23 450 128,25	25 786 440,25	-612 125,58	25 174 314,67
Całkowity dochód za okres		6 371 521,28	6 371 521,28	656 748,63	7 028 269,91
w tym			0,00		0,00
Zysk (strata) netto		6 371 521,28	6 371 521,28	1 000 407,45	7 371 928,73
Inne całkowite dochody razem		0	0,00		0,00
Zmiana stanu posiadania w jednostkach zależnych		-2 832 845,18	-2 832 845,18	-343 658,82	-3 176 504,00
			0,00		0,00
Stan na 2019-12-31	2 336 312,00	26 988 804,34	29 325 116,34	44 623,06	29 369 739,40
Stan na 2018-01-01	2 336 312,00	22 828 431,33	25 164 743,33	50,00	25 164 793,33
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości			0,00		0,00
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych			0,00		0,00
Stan na 2018-01-01 po korektach	2 336 312,00	22 828 431,33	25 164 743,33	50,00	25 164 793,33
Całkowity dochód za okres		621 569,86	621 569,86	-612 175,58	9 394,28
w tym			0,00		0,00
Zysk (strata) netto		621 569,86	621 569,86	-614 498,52	7 071,34
Inne całkowite dochody razem		0	0,00		0,00
Zmiana stanu posiadania w jednostkach zależnych		127,06	127,06	2 322,94	2 450,00
Stan na 2018-12-31	2 336 312,00	23 450 128,25	25 786 440,25	-612 125,58	25 174 314,67

5. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Nota	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
Zysk przed opodatkowaniem	9 009 196,10	1 172 533,79
Podatek dochodowy zwrócony (zapłacony)	-2 430 190,00	-1 345 951,00
Korekty razem	-17 979 506,09	2 218 185,94
Amortyzacja	2 398 205,54	950 255,21
Zysk/strata z tytułu odsetek	2 719 475,87	1 821 764,43
Zyski/straty inwestycyjne	513 910,15	-221 634,54
Zmiana stanu rezerw	-196 852,37	0,00
Zmiana stanu zapasów	-62 428 709,93	-2 088 275,02
Zmiana stanu należności	-2 532 825,81	-7 247 246,17
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych	44 900 868,65	8 967 283,43
Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych	-2 593 093,63	-22 716,52
Inne korekty	-760 484,56	58 755,12
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-11 400 499,99	2 044 768,73

PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Wpływy	0,00	224 084,54
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Spłata pożyczek	0,00	
Odsetki otrzymane	0,00	221 634,54
Inne wpływy inwestycyjne	0,00	2 450,00
Wydatki	-2 905 467,38	-24 214 624,19
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-2 905 467,38	-24 214 624,19
Pożyczki udzielone	0,00	0,00
Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-2 905 467,38	-23 990 539,65

PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy	103 220 946,90	67 785 961,89

Wpływy netto z wydania udziałów	100,00	0,00
Pożyczki i kredyty	75 498 005,24	32 254 671,85
Emisja dłużnych papierów wartościowych	27 123 141,66	35 531 290,04
Inne wpływy finansowe	599 700,00	0,00
Wydutki	-86 967 096,72	-53 723 066,57
Wykup udziałów mniejszości	-3 776 654,00	0,00
Pożyczki i kredyty	-65 588 772,59	-14 983 100,08
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-15 000 000,00	-36 050 000,00
Płatności z tytułu leasingu	-22 045,18	-18 885,34
Odsetki zapłacone	-2 579 624,95	-2 671 081,15
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	16 253 850,18	14 062 895,32
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	1 947 882,81	-7 882 875,60
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, w tym:	1 947 882,81	-7 882 875,60
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	5 596 880,45	13 479 756,05
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	7 544 763,26	5 596 880,45
- o ograniczonej możliwości dysponowania	3 000 000,00	3 000 000,00

6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

6.1. Podstawowe dane o jednostce dominującej i Grupie Kapitałowej

JEDNOSTKA DOMINUJĄCA

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

Zarząd

Piotr Hofman – Prezes Zarządu

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

GRUPA KAPITAŁOWA

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

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne				
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka Sp. k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Karpia Sp. k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Niemena Sp. k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Sp. z o.o.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
St@rtap Kraków Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
HM Project Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
HM Construction Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
HM Factory Sp. z o.o.	Polska	94%	94%	konsolidacja pełna

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.

6.2. Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości

6.2.1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane 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.

Jednostka dominująca 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).

Skonsolidowany rachunek zysków i strat grupy kapitałowej sporządzono w wariantcie kalkulacyjnym. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

Jednostka dominująca i wszystkie podmioty w grupie kapitałowej ujmują transakcje i operacje gospodarcze zgodnie z istotą ekonomiczną. Sprawozdanie finansowe przygotowane zostało zgodnie z zasadą memoriału, z wyjątkiem rachunku przepływów pieniężnych.

Skonsolidowane 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski („PLN”).

Sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym oraz jednostkowe sprawozdanie finansowe jednostki dominującej zostały sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd jednostki dominującej uważa, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności jednostek. Zarząd 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2018r., za wyjątkiem zastosowania nowych standardów.

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

Jako leasingodawca Grupa ocenia umowy pod względem ich skutków ekonomicznych (przeniesienia ryzyka i korzyści) i wykazuje leasing operacyjny lub leasing finansowy. W przypadku leasingu finansowego Grupa 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 Grupa pozostawia w bilansie udostępniony kontrahentowi składnik aktywów, który podlega ujęciu na ogólnych zasadach. Należne opłaty leasingowe ujmowane są systematycznie jako przychody.

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

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

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

- umów leasingu krótkoterminowego,
- umów leasingu pozycji niskocennych.

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

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

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

Jednostki zależne, jednostki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia

W sprawozdaniu skonsolidowanym spółki zależne konsolidowane są metodą pełną poprzez uwzględnienie odpowiednich aktywów, zobowiązań, przychodów i kosztów oraz wprowadzenie odpowiednich korekt konsolidacyjnych z tytułu m.in. wewnątrzgrupowych transakcji. W sprawozdaniu skonsolidowanym jednostki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia wykazywane są metodą praw własności.

Rzeczowe aktywa trwałe

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

Na dzień bilansowy Grupa 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 Grupa 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 grupę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia, do dnia bilansowego lub przyjęcia do używania. Wartość środków trwałych w budowie powiększają różnice kursowe oraz odsetki od zobowiązań, służących finansowaniu zakupu lub budowy środka trwałego, za okres realizacji inwestycji. Różnice kursowe oraz odsetki od zobowiązań po oddaniu środków trwałych w budowie do użytkowania obciążają koszty operacji finansowych.

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

Leasing

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

Jako leasingodawca Grupa ocenia umowy pod względem ich skutków ekonomicznych (przeniesienia ryzyka i korzyści) i wykazuje leasing operacyjny lub leasing finansowy. W przypadku leasingu finansowego Grupa 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 Grupa pozostawia w bilansie udostępniony kontrahentowi składnik aktywów, który podlega ujęciu na ogólnych zasadach. Należne opłaty leasingowe ujmowane są systematycznie jako przychody.

Jako leasingobiorca Grupa 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 Grupa określiła jako okres realizacji inwestycji deweloperskich. Na zobowiązaniu leasingowym Grupa nalicza koszty odsetkowe, które ujmowane są w wyniku finansowym jako koszt finansowy lub podlegają (w określonych warunkach) aktywowaniu.

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

- umów leasingu krótkoterminowego,
- umów leasingu pozycji niskocennych.

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

Dodatkowo kierując się zasadą istotności Zarząd Grupy 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 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 Grupa 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 bezpośrednio 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 Spółek z grupy, 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. Grupa tworzy rezerw w wysokości stanowiącej najbardziej właściwy, wiarygodny szacunek.

Zobowiązania warunkowe - pozabilansowe

Za zobowiązania warunkowe Grupa 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

Grupa 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 Grupie może wykorzystać.

Instrumenty finansowe

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

Grupa 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 Grupa 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

Grupa 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 głównie 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

Grupa 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

Grupa 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

Grupa 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 Grupy 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

Grupa 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 Grupa 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 Grupa 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”. Grupa zdecydowała się zastosować MSSF 16 zgodnie z przepisami przejściowymi, tj. bez przekształcania danych porównanych. Kierując się wymaganiami MSSF 16 „Leasing” Grupa 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 Grupy 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 Grupy uznał, że zastosowanie MSSF 16 „Leasing” nie miało znaczącego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy. Wartości aktywów z tytułu praw do użytkowania oraz roczne kwoty płatności wskazano w nocie 6.6.

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

Regulacja MSSF	Data wejścia w życie	Opis	Oczekiwany wpływ
KIMSF 23 „Niepewność co do traktowania podatkowego dochodu”	Rok obrotowy rozpoczynający się 1 stycznia 2019 r. i później	KIMSF 23 wprowadza zasady ustalenia dochodu do opodatkowania (straty podatkowej), podstawy opodatkowania, niewykorzystanej straty podatkowej, niewykorzystanej ulgi podatkowej i stawki podatkowej, w przypadku istnienia niepewności co do sposobu ujęcia podatku dochodowego zgodnie	Brak wpływu

		z MSR 12	
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 przedsięwzięciach	Rok obrotowy rozpoczynający się 1 stycznia 2019 r. i później	Zmiana podejścia do zastosowania MSSF 9 i MSR 28 w odniesieniu do długoterminowego udziału w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach w postaci np. długo-terminowych należności	Brak wpływu
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 Jednostki Dominującej/jednostki zależnej 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 odroczoney.

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 ODROZCZONY	Wartość na 31.12.2019r.	Wartość na 31.12.2018r.
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 071 488,18	199 826,55

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

Działalność operacyjna Grupy prowadzona jest w ramach:

- działalności deweloperskiej,
- działalności produkcyjnej,

	2019			2018		
	Działalność deweloperska	Działalność produkcyjna	Razem	Działalność deweloperska	Działalność produkcyjna	Razem
Przychody ze sprzedaży razem	53 079 035,56	40 741 254,38	93 820 289,94	43 839 184,96	3 989 669,04	47 828 854,00
Koszty operacyjne razem, w tym:	43 380 696,74	34 258 103,69	77 638 800,43	39 313 822,70	4 680 933,71	43 994 756,41

amortyzacja	542 220,08	1 855 985,46	2 398 205,54	506 830,33	443 424,88	950 255,21
Koszty finansowe	2 468 237,76	1 276 126,04	3 744 363,80	2 877 541,47	571 105,37	3 448 646,84
Zysk/strata segmentu	6 455 572,33	2 553 623,77	9 009 196,10	2 436 698,95	-1 264 165,16	1 172 533,79
Zysk brutto (przed opodatkowaniem)	6 455 572,33	2 553 623,77	9 009 196,10	2 436 698,95	-1 264 165,16	1 172 533,79
Podatek dochodowy	1 224 350,00	412 917,37	1 637 267,37	1 175 549,00	-10 086,55	1 165 462,45
Zysk po opodatkowaniu	5 231 222,33	2 140 706,40	7 371 928,73	1 261 149,95	-1 254 078,61	7 071,34
Aktywa segmentów	129 694 984,45	42 356 475,11	172 051 459,61	78 424 792,12	26 164 695,21	104 589 487,33

6.4. Wartości niematerialne i prawne

Grupa na dzień 31.12.2019r. posiada wartości niematerialne o wartości brutto 43 761,63 o wartości umorzenia 25 031,65.

6.5. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe na 31.12.2019

	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	Budynki lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne, maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	1 603 699,26	12 248 448,90	9 759 441,83	232 651,89	690 930,24	2 330 336,60	26 865 508,72
Zwiększenia, w tym:	4 065,04	100 273,95	910 421,43	212 000,00	444 088,43	1 580 966,21	3 251 815,06
– nabycie	4 065,04	100 273,95	910 421,43	212 000,00	122 772,40	1 580 966,21	2 930 499,03
– 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	1 607 764,30	12 348 722,85	10 669 863,26	444 651,89	866 979,64	3 275 946,59	29 213 928,53
Umorzenie na początek okresu	-	88 034,65	383 053,02	97 266,70	92 204,46	-	660 558,83
Umorzenia bieżące - zwiększenia	-	348 860,00	1 432 755,14	53 269,60	109 369,55	-	1 944 254,29
Zmniejszenia, w tym:(-)	-	-	-	-	68 169,07	-	68 169,07
Umorzenie na koniec okresu	-	436 894,65	1 815 808,16	150 536,30	133 404,94	-	2 536 644,05
Wartość księgowa netto na początek okresu	1 603 699,26	12 160 414,25	9 376 388,81	135 385,19	598 725,78	2 330 336,60	26 204 949,89
Odpis aktualizujący na początek okresu	-	-	-	-	-	-	-
Wartość netto na początek okresu po uwzględnieniu odpisu aktualizującego	1 603 699,26	12 160 414,25	9 376 388,81	135 385,19	598 725,78	2 330 336,60	26 204 949,89
Wartość księgowa netto na koniec	1 607 764,30	11 911 828,20	8 854 055,10	294 115,59	733 574,70	3 275 946,59	26 677 284,48

okresu							
Odpis aktualizujący na koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
Wartość netto na koniec okresu po uwzględnieniu odpisu aktualizującego	1 607 764,30	11 911 828,20	8 854 055,10	294 115,59	733 574,70	3 275 946,59	26 677 284,48

* Aktywa z tytułu praw do użytkowania wykazano w nocie 6.6.

Rzeczowe aktywa trwałe na 31.12.2018

	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	Budynki lokalne i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	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:	1 603 699,26	12 248 448,90	9 692 751,75	147 470,06	387 691,21	2 330 336,60	26 410 397,78
- nabycie	1 603 699,26	12 248 448,90	9 692 751,75	147 470,06	387 691,21	2 330 336,60	26 410 397,78
Zmniejszenia, w tym: (-)	-	-	-	-	-	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	1 603 699,26	12 248 448,90	9 759 441,83	232 651,89	690 930,24	2 330 336,60	26 865 508,72
Umorzenie na początek okresu	-	-	40 524,53	85 181,83	44 800,17	-	170 506,53
Umorzenie bieżące - zwiększenia	-	88 034,65	342 528,49	12 084,87	47 404,29	-	490 052,30
Zmniejszenia, w tym: (-)	-	-	-	-	-	-	-
Umorzenie na koniec okresu	-	88 034,65	383 053,02	97 266,70	92 204,46	-	660 558,83
Wartość księgowa netto na początek okresu	-	-	26 165,55	-	258 438,86	-	284 604,41
Odpis aktualizujący na koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
Wartość netto na początek okresu po uwzględnieniu	-	-	26 165,55	-	258 438,86	-	284 604,41

odpisu aktualizującego							
Wartość księgową netto na koniec okresu	1 603 699,26	12 160 414,25	9 376 388,81	135 385,19	598 725,78	2 330 336,60	26 204 949,89
Odpis aktualizujący na koniec okresu							
Wartość netto na koniec okresu po uwzględnieniu odpisu aktualizującego	1 603 699,26	12 160 414,25	9 376 388,81	135 385,19	598 725,78	2 330 336,60	26 204 949,89

6.6. 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 rzeczowych aktywach trwałych	Prawo wieczystego użytkowania gruntów wykazywane w nieruchomościach inwestycyjnych	Prawo wieczystego użytkowania gruntów wykazywane w zapasach	Razem
Wartość netto na początek okresu (01.01.2019)	1 603 699,26	12 000,00	12 278 600,00	1 815 699,26
Zwiększenia, w tym:	4 065,04	0,00	0,00	4 065,04
– nabycie	4 065,04	0,00	0,00	4 065,04
– inne	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:(-)	0,00	0,00	12 278 600,00	0,00
- zbycie	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne – przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntów we własność	0,00	0,00	12 278 600,00	0,00
Wartość netto na koniec okresu (31.12.2019)	1 607 764,30	212 000,00	0,00	1 819 764,30

Prawo wieczystego użytkowania gruntów wykazywane w zapasach dotyczyło gruntów przy ulicy Osieckiej i Augustówka 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 Grupy 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.

6.7. 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 ochronie środowiska	107 316,25	0,00
2	Nakłady na pozostałe niefinansowe aktywa trwałe	3 452 403,10	593 044,92
	Razem	3 559 719,35	593 044,92

Nakłady na pozostałe niefinansowe aktywa trwałe to przede wszystkim nakłady poniesione przez spółkę zależną HM Factory Sp. z o.o. na budowę nowej hali produkcyjnej, zakup nowych maszyn i urządzeń do produkcji.

6.8. Inne aktywa i zobowiązania

	31-12-2019	31-12-2018
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne (aktywa)	1 142 376,46	57 611,49
Rozliczenia międzyokresowe kosztów bierne (zobowiązania)	0,00	57 016,14

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów to: koszty ubezpieczeń, abonamentów i prenumerat, koszty wynajmu, koszty prowizji od emisji obligacji, koszty finansowe związane z poręczeniami oraz koszty związane z kontraktami HM Factory Sp. z o.o.

6.9. 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	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne				
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka Sp. k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Karpia Sp. k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Niemena Sp. k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Sp. z o.o.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
St@rtap Kraków Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
HM Project Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
HM Construction Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
HM Factory Sp. z o.o.	Polska	94%	94%	konsolidacja pełna

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 żelbetowych do budownictwa mieszkaniowego i przemysłowego.

Zmiany udziału jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy uległ zmianie w zakresie udziału w spółce HM Factory Sp. z o.o. Zastąpiło zwiększenie udziału w stosunku do poprzedniego roku z 51% do 94%. Zmiana ta wynika z poniżej opisanych transakcji.

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 rzez 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 rzez 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.

6.10. Zakres zmian inwestycji długoterminowych

Inwestycje długoterminowe na 31.12.2019 r.

	Nieruchomości inwestycyjne	Inwestycje długoterminowe razem
Stan na początek okresu wg ceny nabycia	3 016 906,29	3 016 906,29
Odpisy aktualizujące wartość na początek okresu		
Stan na początek okresu - wartość bilansowa	3 016 906,29	3 016 906,29
Zwiększenia w tym:	-	-
– nabycie		
Zmniejszenia (-)	(453 951,25)	(453 951,25)
– sprzedaż		
– umorzenie / amortyzacja	(453 951,25)	(453 951,25)
Stan na koniec okresu - wartość netto przed odpisem	2 562 955,04	2 562 955,04
Odpisy aktualizujące wartość na koniec okresu	-	-

Stan na koniec okresu - wartość bilansowa	2 562 955,04	2 562 955,04
---	---------------------	---------------------

Inwestycje długoterminowe na 31.12.2018 r.

	Nieruchomości inwestycyjne	Inwestycje długoterminowe razem
Stan na początek okresu wg ceny nabycia	3 470 857,54	15 097 228,51
Odpisy aktualizujące wartość na początek okresu		-
Stan na początek okresu - wartość bilansowa	3 470 857,54	15 097 228,51
Zwiększenia w tym:	-	7 050 294,00
– nabycie		7 050 294,00
Zmniejszenia (-)	(453 951,25)	(1 737 056,16)
– sprzedaż		(2 450,00)
– umorzenie / amortyzacja	(453 951,25)	(1 734 606,16)
Stan na koniec okresu - wartość netto przed odpisem	3 016 906,29	21 691 121,26
Odpisy aktualizujące wartość na koniec okresu	-	-
Stan na koniec okresu - wartość bilansowa	3 016 906,29	21 91 121,26

6.11. Aktywo z tytułu podatku odroczonego

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2019r.	Wartość na 31.12.2018r.
1.	Koszty sprzedaży Spółki	1 025 714,10	43 497,68
2.	Naliczone odsetki	40 754,70	156 328,87
4.	Pozostałe	5 019,38	0,00
	Razem	1 071 488,18	199 826,55

6.12. Zapasy

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2019r.	Wartość na 31.12.2018r.
1.	Materiały	875 417,47	1 104 344,18
	-działalność deweloperska	0,00	
	-działalność produkcyjna	875 417,47	1 104 344,18
2.	Półprodukty i produkty w toku	104 428 228,95	56 167 628,74
	-działalność deweloperska	104 428 228,95	56 167 628,74
	-działalność produkcyjna	0,00	0,00
3.	Produkty gotowe	13 328 595,68	2 170 205,92
	-działalność deweloperska	7 974 482,94	956 699,18
	-działalność produkcyjna	5 354 112,74	1 213 506,74
4.	Towary	0,00	0,00
5.	Zaliczki na dostawy	0,00	0,00
	Razem	118 632 242,10	59 442 178,84

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.

Produkty gotowe w działalności deweloperskiej to wybudowane i niesprzedane lokale mieszkalne w inwestycji przy ul. Augustówka w Warszawie.

Produkty gotowe w działalności produkcyjnej to wyprodukowane elementy prefabrykowane.

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.

6.13. 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 pozostałych, w tym	7 857 524,00	3 347 318,84	4 880 931,58	1 375 769,22	3 505 162,36
- należności nieprzeterminowane na dzień sprawozdawczy	4 429 862,0	0,00	2 826 774,35	0,00	2 826 774,35
- należności przeterminowane na dzień sprawozdawczy	3 929 363,70	3 347 318,84	2 054 157,23	1 375 769,22	678 388,01

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 pozostałych, w tym	4 070 083,34	2 851 586,84	7 857 524,00	3 347 318,84	4 510 205,20
- należności nieprzeterminowane na dzień sprawozdawczy	1 157 950,70	0,0	4 429 862,00	0,00	3 928 160,34
- należności przeterminowane na dzień sprawozdawczy	2 912 132,60	2 851 586,84	3 929 363,70	3 347 318,84	582 044,86

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 wierzytelności.

Zarząd Grupy 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 Grupy ocenił oczekiwane straty kredytowe na nieistotne.

Dla pozostałych pozycji bilansowych Grupa nie ustaliła odpisu aktualizującego.

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

Kapitał akcyjny jednostki dominującej 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 jednostki dominującej znajdowali się:

L.p.	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
		zwyczajne				
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 jednostki dominującej znajdowali się:

L.p.	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
		zwyczajne				
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%

6.15. Zyski zatrzymane

Zyski zatrzymane obejmują zyski (straty) wygenerowane w latach ubiegłych przez podmioty w grupie kapitałowej, 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 zmiany .

	2019	2018
ZYSKI ZATRZYMANE		
Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	23 734 454,32	19 877 479,58
1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	3 084 912,81	3 856 974,66
a) zwiększenie (z tytułu)	3 084 912,81	3 856 974,66
– z podziału zysku	3 084 912,81	3 856 974,60
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
2. Kapitał zapasowy na koniec okresu	26 819 367,13	23 734 454,24
3. Zysk (strata) netto	6 371 521,28	621 569,86
4. Zysk (strata) netto z lat ubiegłych	-6 202 084,07	-905 895,93
4. Zyski zatrzymane razem	26 988 804,34	23 450 128,25

6.16. Propozycja co do sposobu podziału zysku za rok obrotowy

Zarząd jednostki dominującej rekomenduje przeniesienie zysku netto jednostki dominującej w kwocie 10 387 342,17 zł na kapitał zapasowy. Zarząd jednostki zależnej HM Factory Sp. z o.o. rekomenduje zysk netto w kwocie 1 256 157,296 przeznaczyć na pokrycie straty z lat ubiegłych, a w kwocie 884 549,11 na kapitał zapasowy. Zysk netto JP Development Sp. z o.o. Augustówka Sp.k. rekomenduje w kwocie 2 135 867,54 przeznaczyć na pokrycie straty z lat ubiegłych a w kwocie 15 839 941,91 na wypłatę zysku dla wspólników. Straty jednostek zależnych wykazywane są w zyskach zatrzymanych.

6.17. 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

6.18. 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					
a)	z tytułu dostaw i usług, w tym:					

b)	pozostałe					
2.	Wobec pozostałych jednostek	88 691 781,94	83 893 153,13	4 417 959,37	12 115,91	368 553,53
a)	kredyty i pożyczki	17 164 756,09	17 164 756,09			
b)	z tytułu emisji dłużnych pap. wart.	148 071,40	148 071,40			
c)	inne zobowiązania finansowe					
d)	z tytułu dostaw i usług	20 159 712,74	15 361 083,93	4 417 959,37	12 115,91	368 553,53
-	do 12 miesięcy	20 159 712,74	15 361 083,93	4 417 959,37	12 115,91	368 553,53
-	powyżej 12 miesięcy					
e)	zaliczki otrzymane na poczet dostaw	49 704 004,64	49 704 004,64			
f)	zobowiązania wekslowe					
g)	z tytułu podatków, ceł, ubezp. społ.	432 190,26	432 190,26			
h)	z tytułu wynagrodzeń	135 746,04	135 746,04			
i)	inne	947 300,77	947 300,77			
	Razem	88 691 781,94	83 893 153,13	4 417 959,37	12 115,91	368 553,53

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	27 112 733,00	27 059 631,86	46 906,80	3 794,34	2 400,00
a)	kredyty i pożyczki	1 911 206,57	1 911 206,57			
b)	z tytułu emisji dłużnych pap. wart.	451 513,30	451 513,30			
c)	inne zobowiązania finansowe					
d)	z tytułu dostaw i usług	10 101 470,58	10 048 369,44	46 906,80	3 794,34	2 400,00
-	do 12 miesięcy	10 101 470,58	10 048 369,44	46 906,80	3 794,34	2 400,00
-	powyżej 12 miesięcy					
e)	zaliczki otrzymane na poczet dostaw	12 465 720,91	12 465 720,91			

f)	zobowiązania wekslowe					
g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpiec. społ.	895 925,20	895 925,20			
h)	z tytułu wynagrodzeń	88 816,14	88 816,14			
i)	inne	1 198 080,30	1 198 080,30			
	Razem	27 112 733,00	27 059 631,86	46 906,80	3 794,34	2 400,00

6.19. 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	53 733 584,27		47 368 976,27	6 364 608,00	
-	kredyty bankowe i pożyczki	26 576 614,37		20 212 006,37	6 364 608,00	
-	z tytułu dłużnych papierów wartościowych	27 123 141,66		27 123 141,66		
-	inne zobowiązania finansowe	33 828,24		33 828,24		
	Zobowiązania długoterminowe ogółem	53 733 584,27		47 368 976,27	6 364 608,00	

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	51 871 405,15		41 969 080,46	9 902 324,69	
-	kredyty bankowe i pożyczki	37 436 171,81		27 533 847,12	9 902 324,69	
-	z tytułu dłużnych papierów wartościowych	14 379 359,92		14 379 359,92		
-	inne zobowiązania finansowe	55 873,42		55 873,42		
	Zobowiązania długoterminowe	51 871 405,15		41 969 080,46	9 902 324,69	

6.20. 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 jednostce dominującej oraz zaciągnięciem pożyczki od Agencji Rozwoju Przemysłu S.A. przez Spółkę HM Factory Sp. z o.o. oraz kredytów deweloperskich przez spółki zależne.

W dniu 4.12.2019 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 na zapłatę 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.

W dniu 27 maja 2021r, HM Factory Sp. z o.o. podpisała z Agencją Rozwoju Przemysłu S.A. umowę pożyczki na kwotę 3 000 000,00 zł. Pożyczka jest wypłaca w ratach z czego 2 000 000,00 zostało wypłacone w roku 2019, a 1 000 000,00 w roku 2020. Otrzymane z Agencji Rozwoju Przemysłu środki zostały przeznaczone na rozbudowę zakładu produkcyjnego w Sochaczewie oraz zakup nowych maszyn i urządzeń co zwiększa wydajność i moce produkcyjne fabryki. Spłata pożyczki następuję w ratach miesięcznych a dzień całkowitej spłaty przypada na 30 kwiecień 2025r. Oprocentowanie pożyczki zostało ustalone w oparciu o stawkę WIBOR 1M powiększoną o marżę 2,2%.

W dniu 07.02.2019r. Spółka zależna JP Development Sp. z.o.o. Poznań Karpia Sp.k. z podpisała z Bankiem Millennium S.A. umowę o odnawialny kredyt na finansowanie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego przy ul. Karpia w Poznaniu. Kwota kredytu to 35.500.000,00 zł.

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

W I półroczu 2019r. Spółka zależna JP Development S. z o.o. Augustówka Sp.k. przed terminem w całości spłaciła kredyt na realizację inwestycji przy ul. Augustówka w Warszawie

6.21. Instrumenty finansowe

6.21.1. 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	Nie występują
	- należności z tyt. dostaw i usług	3 502 234,96
	- środki pieniężne i inne aktywa finansowe	10 638 257,71
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	43 775 198,70
	- obligacje	27 271 213,06
	- zobowiązania z tyt. dostaw i usług	20 159 712,74

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	4 022,79
	- należności z tyt. dostaw i usług	4 510 205,20
	- środki pieniężne i inne aktywa finansowe	6 097 281,27
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	39 347 378,38
	- obligacje	14 830 873,22
	- zobowiązania z tyt. dostaw i usług	10 101 470,58

Spółka nie wycenia instrumentów finansowych w wartości godziwej.

6.21.2. 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)	21 182 827,49	55 091 659,57	8 026 950,03
w tym odsetki:	3 870 000,00	8 550 000,00	835 025,60
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	21 641 121,56	33 828,24	0,00

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.	Kredyty bankowe	463 281,60			
2.	Pożyczki	946 135,77	0,00	0,00	0,00
-	POŻYCZKA - BIEŻĄCA DZIAŁALNOŚĆ	946 135,77			
3.	Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	1 470 750,00	0,00	148 071,40	0,00
-	EMISJA OBLIGACJI SERII C	1 470 750,00			
	EMISJA OBLIGACJI SERII D			148 071,40	
	Razem	2 880 167,37	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: 3.028.238,77

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

Lp.	Wyszczególnienie	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności		
			do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy
1.	Kredyty bankowe	282 291,50			
2.	Pożyczki	979 748,43	184 718,52	0,00	0,00
3.	Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	1 853 316,92	451 513,30	0,00	0,00
	Razem	3 115 356,85	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: 2 500 029,44

Odsetki ujęte w koszcie własnym sprzedaży: 1 251 558,86

6.22. 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		
Należności z tytułu dostaw i usług	3 502 234,96	3 502 234,96	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	10 638 257,71	10 638 257,71	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa finansowe
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	21 708 778,05	21 708 778,05	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych	71 012 583,52	71 012 583,52	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		
Należności z tytułu dostaw i usług	4 510 205,20	4 510 205,20	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	6 097 281,27	6 097 281,27	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa finansowe
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	11 299 550,88	11 299 550,88	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych	54 178 251,60	54 178 251,60	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.

6.23. Informacje na temat ryzyka finansowego

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

Ryzyko płynności

Grupa 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 Grupa 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 Grupa w stosunku do kapitałów łącznych świadczy o wysokim stopniu stabilności źródeł finansowania.

Ryzyko kredytowe

Grupa jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko niewywiązania się przez wierzycieli ze swoich zobowiązań i tym samym spowodowanie strat dla Grupy. 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

Grupa 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 Grupa 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

Grupa 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 Grupy 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.

6.24. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku Grupy na dzień 31 grudnia 2019 roku.

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

Zobowiązania zabezpieczone na majątku spółki zależnej HM Factory Sp. z o.o.

Rodzaj zabezpieczenia	Wyszczególnienie zabezpieczonego zobowiązania	Wartość zabezpieczenia
- hipoteka, w tym:		
- hipoteka na nieruchomości KW nr PL10/00043087/0 na rzecz Millenium /Bank dot. Umowy o kredyt inwestycyjny nr 11931/18/406/04 z dn. 10.08.2018	9 300 000,00	14 880 000,00
- hipoteka na nieruchomości KW nr PL10/00043087/0 na rzecz Millenium	9 450 000,00	15 120 000,00

/Bank dot. Umowy o kredyt inwestycyjny nr 11930/18/406/04 z dn. 10.08.2018		
- hipoteka na nieruchomości KW nr PL10/00043087/0 na rzecz Millenium	2 000 000,00	3 200 000,00
/Bank dot. Umowy o kredyt w rachunku bieżącym nr A1/11929/18/400/04 z dn. 10.08.2018		
- zastaw na towarach		
- zastaw na udziałach, akcjach i innych aktywach		
- zastaw rzeczowych aktywów trwałych – umowa przewłaszczenia zbioru środków trwałych z dn. 31.08.2018 – jako zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego o numerze 11931/18/406/04 z dn. 10.08.2018	20 750 000,00	7 080 000,00
- z tytułu ustanowienia sekwestru (tj. oddania majątku pod zarząd osobie trzeciej do czasu rozstrzygnięcia sporu przez sąd)		
- inne: przewłaszczenie na zabezpieczeni kwoty pieniężnej w wysokości 3 mln PLN na rzecz Millenium Bank	3 000 000,00	3 000 000,00
Razem	44 500 000,00	43 80 000,00

6.25. Zobowiązania warunkowe

Zobowiązania warunkowe wynikające z umów o kredyt zawartych przez spółę HM Factory Sp. z o.o.:

weksel in blanco o numerze AR000701059 do kredytu na rzecz Millenium Bank- zabezpieczenie łączne z hipoteka do kwoty 14 880 000,00

Na dzień 31 grudnia 2019r. zobowiązania warunkowe występują w postaci kilku toczących się postępowań sądowych przeciwko Spółce, których wartość sporu w sumie określono na 1.466.866,41 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.

6.26. Istotne gwarancje i poręczenia

Spółki z grupy kapitałowej nie udzielały poręczeń i gwarancji poza Grupę.

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

	2019	2018
1. Sprzedaż usług	12 326 883,00	683 721,77
2. Sprzedaż materiałów	1 192 987,67	574 768,68
3. Sprzedaż towarów	0,00	-
4. Sprzedaż produktów	80 300 419,27	46 412 907,70
5. Inne przychody ze sprzedaży	0,00	157 455,85
RAZEM	93 820 289,94	47 828 854,00
w tym:	-	-
Sprzedaż dla odbiorców krajowych	66 949 139,91	46 746 854,00
Sprzedaż eksportowa	26 871 150,03	1 082 000,00

6.28. Informacje o kosztach operacyjnych

	2019	2018
A. Koszty wg rodzajów	77 638 800,43	43 994 756,41
1. Amortyzacja	2 398 205,54	950 255,21
2. Zużycie materiałów i energii	47 697 970,59	35 129 386,10
3. Usługi obce	20 728 007,45	5 239 257,64
4. Podatki i opłaty, w tym:	537 301,75	287 169,36
– podatek akcyzowy	-	-
5. Wynagrodzenia	3 850 461,01	1 370 870,28
6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	742 167,63	199 543,28
7. Pozostałe koszty rodzajowe	1 684 686,46	818 274,54

6.29. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	2019	2018
Podatek dochodowy bieżący	2 587 967,00	599 033,00
Podatek dochodowy z lat ubiegłych	0,00	396 352,00
Podatek odroczony	-950 699,63	170 077,45
Razem	1 637 267,37	1 165 462,45

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	9 009 196,10	1 172 533,79
Podatek wg stawki 19%	1 711 747,26	222 781,42
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	1 637 267,37	1 165 462,45
Efektywna stawka podatkowa	18,17%	99,40%

Główne różnice pomiędzy efektywną stawką podatkową a stawką podatku 19% wynikają z różnic trwałych kosztów w kwocie 1 303 870,37, zmiany szacunku aktywa na podatek odroczony z tytułu kosztów sprzedaży rozliczanych podatkowo w późniejszych okresach oraz wykorzystania straty podatkowej w HM Factory Sp. z o.o.

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.

6.30. 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. Jest to kameralna, apartamentowa inwestycja, która realizowana będzie w podwyższonym standardzie, pokazuje to dywersyfikację oferowanych przez spółkę produktów - lokali mieszkalnych w Poznaniu.

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.

W dniu 20.04.2020 r. spółka zależna HM Factory Sp. z o.o. zawarła z Agencją Rozwoju Przemysłu S.A. porozumienie dotyczące realizacji wspólnego przedsięwzięcia, tj. budowy nowoczesnej fabryki prefabrykowanych elementów betonowych m.in. na cele rządowego programu Mieszkanie Plus, zlokalizowanej na terenie w województwa świętokrzyskiego. Porozumienie określa zasady zawiązania spółki celowej przez HM Factory Sp. z o.o., zasady przystąpienia do spółki celowej przez Agencję Rozwoju Przemysłu S.A. oraz zasady funkcjonowania spółki celowej w okresie przejściowym. Spółka celowa została założona w dniu 21.04.2020r.

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 nabrał dynamiki. Zarząd Grupy 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 Grupy 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 Grupy.

6.31. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach

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

6.32. Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych

	2019	2018
Ogółem, z tego:		
– pracownicy umysłowi (na stan. nierobotniczych)	51	46,50
– pracownicy fizyczni (na stan. robotniczych)	21	18,50
	30	28

- | |
|--|
| – uczniowie |
| – osoby wykonujące pracę nakładczą |
| – osoby korzystające z urlopów wychowawczych lub bezpłatnych |

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

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

	2019	2018
1 Wynagrodzenie Zarządu	805 586,70	454 320,00
2 Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	62 278,02	5 500,00
RAZEM	278 278,02	234 700,00

6.35. Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2019	Wartość na 01.01.2019
1.	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	4 544 763,26	2 596 880,45
2.	Inne środki pieniężne	3 000 000	3 000 000,00
	Razem	7 544 763,26	5 596 880,45

6.27. Istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi

OPIS	TRANSAKCJA KUPNA	TRANSAKCJA SPRZEDAŻY
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
Piotr Hofman		9 151 497,92

6.36. Pozostałe 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.

6.37. 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 rocznych sprawozdań finansowych i przegląd sprawozdań śródrocznych	100 600,00	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	100 600,00	45 800,00

6.38. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

Wybrane dane ze skonsolidowanej sytuacji finansowej	31.12.2019 PLN	31.12.2018 PLN	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
Aktywa trwałe	30 566 157,52	29 465 444,36	7 177 681,70	6 852 428,92
Zapasy	118 632 242,10	59 457 178,84	27 857 753,22	13 827 250,89
Należności krótkoterminowe	11 072 425,82	9 507 948,58	2 600 076,51	2 211 150,83
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	7 544 763,26	6 097 281,27	1 771 695,02	1 417 972,39
Kapitał własny	29 369 739,40	25 786 440,03	6 896 733,45	5 996 846,52
Zobowiązania długoterminowe	53 733 584,27	51 871 405,15	12 617 960,38	12 063 117,48
Zobowiązania krótkoterminowe	88 941 781,94	27 112 733,00	20 885 706,69	6 305 286,74
Kurs PLN/EUR na dzień bilansowy			4,2585	4,3000

Wybrane dane ze skonsolidowanego 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	93 820 289,94	47 828 854,00	21 775 121,84	11 244 587,75
Zysk przed opodatkowaniem	9 009 196,10	1 172 533,79	2 090 979,92	275 663,29
Zysk netto	7 371 928,73	7 071,34	1 710 980,07	1 662,48
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