



**HM Inwest S.A.**

**Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres sprawozdawczy:**

**01.01.2018 – 31.12.2018**

## **1. INFORMACJE WPROWADZAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

### **1.1 Podstawowe dane o jednostce sprawozdawczej**

<b>Nazwa</b>	HM Inwest S.A.
<b>Siedziba</b>	Warszawa
<b>Adres</b>	ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

Od dnia 01.02.2019r. Spółka zmieniła adres siedziby z ul. Solec 22 na ul. Fabryczna 5

<b>Telefon/fax</b>	22 616 31 94
<b>Adres poczty elektronicznej</b>	<a href="mailto:biuro@grupainwest.pl">biuro@grupainwest.pl</a>
<b>Adres strony internetowej</b>	<a href="http://www.grupainwest.pl">www.grupainwest.pl</a>

<b>Sąd rejestrowy</b>	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
-----------------------	---

<b>Numer KRS</b>	0000413734
<b>NIP</b>	113-24-82-686
<b>REGON</b>	015717427
<b>Kapitał zakładowy</b>	2 336 312,00 zł

<b>Zarząd</b>	Piotr Hofman – Prezes Zarządu
---------------	-------------------------------

#### **Rada Nadzorcza**

- Jarosław Mielcarz– Przewodniczący Rady
- Waldemar Ołdak – Członek Rady
- Edward Chopcian – Członek Rady
- Paula Glaser – Członek Rady
- Aneta Klimek– Członek Rady

### **1.2 Przedmiot działalności**

HM INWEST S.A. (dalej: Spółka, Emitent) to doświadczona, działająca aktywnie ogólnopolska firma deweloperska, zajmująca się kompleksową realizacją inwestycji budowlanych: od znalezienia lokalizacji, zakupu terenu, poprzez prace projektowe i budowę, aż po sprzedaż mieszkań.

Od początku swojej działalności zrealizowaliśmy kilkadziesiąt tysięcy metrów kwadratowych powierzchni mieszkalnej i usługowo-biurowej.

Nasze inwestycje - budynki wielorodzinne z częściami usługowo-biurowymi w dzielnicach mieszkalnych oraz apartamenty w ścisłym centrum dużych miast, charakteryzuje zawsze atrakcyjna lokalizacja, a także bardzo dobra jakość i technologia wykonania. W pracach projektowych kierujemy się przede wszystkim potrzebami Klientów, dlatego stawiamy na przyjazne i funkcjonalne rozwiązania, zapewniające użytkownikom komfort i bezpieczeństwo. Łączenie w projektach tradycji i nowoczesności sprawia, że nasze inwestycje są jedynymi w swoim rodzaju.

Dzięki sprawnie prowadzonej polityce rozwoju, wykwalifikowanej kadrze z wieloletnim doświadczeniem w branży budowlanej, dobrym projektom i kompetentnym wykonawcom, tworzymy firmę stabilną finansowo, o rzetelnej i ugruntowanej pozycji na polskim rynku. Jesteśmy dynamicznym deweloperem o stale rosnącym potencjale, z jasno określonymi perspektywami rozwoju. Nasze inwestycje realizowane są terminowo i zgodnie z zasadami sztuki budowlanej. Budynki charakteryzuje ciekawa i nowoczesna architektura, którą cechuje optymalizacja rozwiązań przestrzennych i funkcjonalnych.

Prowadzona działalność operacyjna cechuje się długim cyklem operacyjnym – od momentu pozyskania gruntu (lub prawa wieczystego użytkowania gruntu) do momentu sprzedaży ukończonych mieszkań i lokali mogą upłynąć nawet dwa okresy sprawozdawcze. W związku z tym wyniki finansowe jednostki mogą podlegać wahaniom wynikającym z różnych faz prowadzonych inwestycji.

Podstawowym obszarem działalności jest:

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

Pozostałe obszary działalności Spółki obejmują:

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

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

1.3 Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

1.4 Okres objęty sprawozdaniem finansowym: 1 stycznia - do 31 grudnia 2018 roku. Jako dane porównawcze zaprezentowano dane za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku.

1.5 W skład HM INWEST S.A. nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.

1.6 Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Spółki uważa, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności jednostki.

1.7 Niniejsze sprawozdanie finansowe zawiera dane finansowe za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku oraz dane za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku. W związku z zastosowaniem MSSF jako podstawy sprawozdawczości finansowej po raz pierwszy jednostka dokonała odpowiednich przekształceń danych porównawczych wynikających z zastosowania MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”. Jednostka skorzystała z ułatwienia wskazanego w par. E1 MSSF 1 i nie przekształcała danych porównawczych dotyczących instrumentów finansowych.

- 1.8 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).
- 1.9 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.

## **2. ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI**

### **2.1 Ogólne zasady rachunkowości**

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

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

2.1.3 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.

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

2.1.5 Wpływ zmian MSSF na sprawozdanie finansowe

MSSF i zmiany do nich opublikowane i zatwierdzone przez Unię Europejską, które nie obowiązują na dzień sprawozdawczy:

MSSF 16

MSSF 16 wprowadza jednolity model rachunkowości leasingobiorcy i wymaga, aby leasingobiorca ujmował aktywa i zobowiązania wynikające z każdego leasingu z okresem przekraczającym 12 miesięcy, chyba że bazowy składnik aktywów ma niską wartość. W dacie rozpoczęcia leasingobiorca ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania bazowego składnika aktywów oraz zobowiązanie z tytułu leasingu, które odzwierciedla jego obowiązek dokonywania opłat leasingowych.

Leasingobiorca odrębnie ujmuje amortyzację składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania i odsetki od zobowiązania z tytułu leasingu.

Leasingobiorca aktualizuje wycenę zobowiązania z tytułu leasingu po wystąpieniu określonych zdarzeń (np. zmiany w odniesieniu do okresu leasingu, zmiany w przyszłych opłatach leasingowych wynikającej ze zmiany w indeksie lub stawce stosowanej do ustalenia tych opłat). Co do zasady, leasingobiorca ujmuje aktualizację wyceny zobowiązania z tytułu leasingu jako korektę wartości składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Rachunkowość leasingodawcy zgodnie z MSSF 16 pozostaje zasadniczo niezmienną względem obecnej rachunkowości zgodnie z MSR 17. Leasingodawca dalej będzie ujmował wszystkie umowy leasingowe z

zastosowaniem tych samych zasad klasyfikacji co w przypadku MSR 17, rozróżniając leasing operacyjny i leasing finansowy.

Stosując MSSF 16 po raz pierwszy leasingobiorca ma prawo wyboru sposobu zastosowania tego standardu: pełnego retrospektywnego z przekształceniem danych porównawczych bądź zmodyfikowanego podejścia retrospektywnego bez przekształcenia danych porównawczych.

Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie MSSF 16. Spółka zastosowała MSSF 16 od 1 stycznia 2019 r. bez przekształcania danych porównawczych. Ze względu na ograniczone wykorzystanie umów leasingowych, skutek zastosowania nowego standardu oceniono na nieznaczący. Podstawowe porozumienia, które zdefiniowano jako umowy leasingu to prawa wieczystego użytkowania gruntów związane z projektami deweloperskimi. Ze względu na krótki okres utrzymania tych praw (do zakończenia projektu deweloperskiego) wpływ wyceny nowych pozycji na aktywa i zobowiązania jednostki jest nieznaczący.

Lista standardów oraz nowej interpretacji, które według stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE,
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem, a jego jednostka stowarzyszona lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metoda praw własności),
- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia Pracownicze” – obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie,
- Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2015-2017)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 3, MSSF 11, MSR 12 oraz MSR 23) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 1 i MSR 8: „Definicja Materiału” (obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia jednostek gospodarczych” (obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie),
- Zmiany w zakresie referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie),
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie),

Według szacunków Spółki, wyżej wymienione nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacji nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na dzień bilansowy.

## **2.2 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 użytkowania
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

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

W przypadku umów leasingu, na mocy których następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z tytułu posiadania aktywów będących przedmiotem umowy, przedmiot leasingu jest ujmowany w aktywach jako środek trwały i jednocześnie ujmowane jest zobowiązanie w kwocie równej wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu. Opłaty

leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

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

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

### **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 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 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 wykorzystywać.

### **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 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

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.

### **Zastosowane wyjątki i ułatwienia wynikające z MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy”**

Spółka zastosowała następujące wyjątki i ułatwienia zawarte w MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy”:

- klasyfikacja i wycena instrumentów finansowych,
- utrata wartości aktywów finansowych,
- zwolnienie z wymogu przekształcania informacji porównawczych dla MSSF 9.

## Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31.12.2018 r.

	NOTA	2018-12-31	2017-12-31	01.01.2017 r.
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>				
Rzeczowe aktywa trwałe	5	1 052 111,62	284 604,41	263 624,40
Nieruchomości inwestycyjne	6	3 016 906,29	3 470 857,55	3 924 808,80
Inwestycje w jednostki powiązane	6	10 974 451,73	10 955 433,73	0,00
Inne aktywa finansowe	6	7 699 763,24	670 937,24	0,00
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	4	189 740,00	293 697,00	453 061,00
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>22 932 972,88</b>	<b>15 675 529,93</b>	<b>4 641 494,20</b>

<b>AKTYWA OBROTOWE</b>				
Zapasy	10	24 440 437,42	38 905 891,79	52 027 181,27
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	11	6 736 204,12	2 076 324,79	43 643 932,75
Inwestycje krótkoterminowe		670 196,79	304 022,79	0,00
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych		2 020 684,42	13 912 645,24	33 583 727,91
Pozostałe aktywa obrotowe	9	36 970,20	4 493,51	6 355,21
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>33 904 492,95</b>	<b>55 203 378,12</b>	<b>129 261 197,14</b>

<b>Aktywa razem</b>		<b>56 837 465,83</b>	<b>70 878 908,05</b>	<b>133 902 691,34</b>
---------------------	--	----------------------	----------------------	-----------------------

Kapitały własne i zobowiązania

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał podstawowy	12	2 336 312,00	2 336 312,00	2 336 312,00
Zyski zatrzymane	13	26 796 113,21	23 724 212,44	19 877 479,58

<b>Kapitał własny razem</b>		<b>29 132 425,21</b>	<b>26 060 524,44</b>	<b>22 213 791,58</b>
-----------------------------	--	----------------------	----------------------	----------------------

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA

ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów		20 821 731,26	6 386 497,92	13 494 632,49
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	4,15	85 392,00	9 185,00	6 354,00

<b>Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem</b>		<b>20 907 123,26</b>	<b>6 395 682,92</b>	<b>13 500 986,49</b>
--	--	----------------------	---------------------	----------------------

Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	16	636 231,82	25 155 069,90	32 070 276,66
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	16	471 765,45	11 229 545,52	46 413 003,75
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	16	5 383 342,72	1 740 075,54	18 385 402,70
Zobowiązania publiczno-prawne	16	13 284,86	4 717,22	1 263 360,64

Rezerwy krótkoterminowe	15	288 776,37	288 776,37	0,00
Inne zobowiązania krótkoterminowe	9	4 516,14	4 516,14	55 869,52

Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem		6 797 917,36	38 422 700,69	98 187 913,27
--	--	--------------	---------------	---------------

Zobowiązania i kapitały własne razem		56 837 465,83	70 878 908,05	133 902 691,34
--------------------------------------	--	---------------	---------------	----------------

**Jednostkowy rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2018**

	NOTA	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Przychody ze sprzedaży	2	44 230 731,38	51 189 745,26
Koszt własny sprzedaży	3	-33 148 195,28	-40 560 586,63
Koszty sprzedaży i reklamy	3	-1 909 669,61	-1 649 208,96
Koszty ogólnego zarządu	3	-2 883 902,51	-2 111 973,15
Inne przychody		627 747,18	114 752,25
Inne koszty		-116 234,15	-441 633,55
Przychody finansowe		411 346,48	292 944,78
Koszty finansowe	18.3	-2 965 938,72	-2 040 684,14
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>4 245 884,77</b>	<b>4 793 355,86</b>
Podatek dochodowy	4	-1 173 984,00	-946 623,00
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>3 071 900,77</b>	<b>3 846 732,86</b>
Zysk (strata) netto przyporządkowane do:			
właścicieli jednostki dominującej		3 071 900,77	3 846 732,86
udziałów niekontrolujących		0,00	0,00
Zysk (strata) netto na jedną akcję		1,31	1,65
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję		1,31	1,65

**Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy 2018**

	Nota	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
<b>Zysk (strata) netto</b>		3 071 900,77	3 846 732,86
<b>Inne całkowite dochody razem</b>		0	0

<b>Całkowity dochód za okres</b>		3 071 900,77	3 846 732,86
----------------------------------	--	--------------	--------------

### Jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy 2018 (metoda pośrednia)

	Nota	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>			
Zysk przed opodatkowaniem		4 245 884,77	4 793 355,86
Podatek dochodowy zapłacony		-1 345 951,00	-2 074 371,00
Korekty razem		5 131 217,58	-7 623 632,08
Amortyzacja	3	506 830,33	512 342,90
Zysk/strata z tytułu odsetek		1 452 503,84	2 473 420,17
Zyski/straty inwestycyjne		-221 634,54	-293 734,27
Zmiana stanu rezerw		0,00	288 776,37
Zmiana stanu zapasów		14 820 802,88	2 189 291,76
Zmiana stanu należności		-4 071 798,33	39 462 084,48
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych		-7 087 059,91	-52 206 321,81
Inne korekty		-268 426,69	-49 491,68

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej 8 031 151,35 -4 904 647,22

#### PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

Wpływy		524 084,54	2 808 093,74
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		0,00	15 691,06
Odsetki otrzymane		221 634,54	278 043,21
Inne wpływy inwestycyjne		302 450,00	0,00

Wydatki		-8 480 980,86	-1 068 981,66
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		-764 512,86	-79 371,66
Inwestycje w jednostki powiązane		0,00	-689 610,00
Pożyczki udzielone		-7 716 468,00	-300 000,00
Inne wydatki inwestycyjne		0,00	0,00

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej -7 956 896,32 1 739 112,08

#### PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ

Wpływy		38 591 664,88	19 001 060,53
Pożyczki i kredyty		3 060 374,84	9 011 060,61
Emisja dłużnych papierów wartościowych		35 531 290,04	9 989 999,92
Inne wpływy finansowe		0,00	0,00

Wydatki		-50 557 880,73	-35 506 608,06
Pożyczki i kredyty		-11 707 588,13	-29 159 720,39
Wykup dłużnych papierów wartościowych		-36 050 000,00	-5 000 000,00

Płatności z tytułu leasingu finansowego		-18 885,34	-20 526,32
Odsetki zapłacone	18.3	-2 781 407,26	-1 326 361,35

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej -11 966 215,85 -16 505 547,53

<b>PRZEPIŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM</b>		-11 891 960,82	-19 671 082,67
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, w tym:		-11 891 960,82	-19 671 082,67
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych		0,00	0,00
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		13 912 645,24	33 583 727,91
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	29	2 020 684,42	13 912 645,24
- o ograniczonej możliwości dysponowania		0,00	477 253,81

### Jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy 2018

Dane na koniec 2018-12-31	Nota	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
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	13	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

Stan na 2017-01-01		2 336 312,00	19 877 479,58	22 213 791,58
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości				0,00
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych				0,00
Stan na 2017-01-01 po korektach		2 336 312,00	19 877 479,58	22 213 791,58
Całkowity dochód za okres			3 846 732,86	3 846 732,86
w tym				0,00
Zysk (strata) netto			3 846 732,86	3 846 732,86
Inne całkowite dochody razem			0	0,00
				0,00
Stan na 2017-12-31		2 336 312,00	23 724 212,44	26 060 524,44

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA**

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 r. w złotych.

**1. Informacje na temat jednostek zależnych**

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

Dodatkowo HM Inwest S.A. posiada 100% udziałów w spółce JP Development Sp. z o.o. (komplementariusz w trzech spółkach osobowych).

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

W dniu 26 marca 2018 r. HM Inwest S.A. zawiązała:

- HM Project sp. z o.o., w której posiada 100% udziałów,
- HM Factory sp. z o.o., w której posiada na dzień sprawozdawczy 51% udziałów,
- HM Construction sp. z o.o., w której posiada 100%,

W dniu 25 kwietnia 2018 r. HM Inwest SA zawiązała (wraz ze spółką zależną JP Development Sp. z o.o.) spółkę osobową JP DEVELOPMENT Sp. z o.o. Poznań NIEMENA Spółka Komandytowa.

Wszystkie jednostki zależne zostały utworzone na czas nieokreślony.

W dniu 24 lipca 2018 r. HM Inwest S.A. sprzedała 49 % udziałów w spółce HM Factory Sp.zo.o.

SPÓŁKI ZALEŻNE na dzień sprawozdawczy 31.12.2018 r.

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka Sp.k.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000664493; NIP : 7010670786; REGON :366668728

Wartość wkładu: 13.541.307,20 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Karpia Sp.k.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000663975; NIP : 7010667318; REGON : 366589466

Wartość wkładu: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

JP Development Sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000582412; NIP : 1132897128; REGON : 362812000

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

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

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000692938; NIP : 7010713596; REGON : 368227508



Wartość wkładu: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

HM PROJECT sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000729039; REGON: 380026798, NIP: 7010819679

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 100%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

HM Construction sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 100%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

HM Factory sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 51%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

JP Development Sp. z o.o. Poznań Niemena SK

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000729111; NIP : 7010820240; REGON : 380051224

Wartość wkładu: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

## **2. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
1. Sprzedaż usług	638 324,37	489 407,03
2. Sprzedaż materiałów	-	-
3. Sprzedaż towarów	-	-
4. Sprzedaż produktów	43 434 951,16	50 670 374,70
5. Inne przychody ze sprzedaży	157 455,85	29 963,53
<b>RAZEM</b>	<b>44 230 731,38</b>	<b>51 189 745,26</b>
w tym:		
Sprzedaż dla odbiorców krajowych	44 230 731,38	51 189 745,26
Sprzedaż eksportowa		

**3. Informacje o kosztach operacyjnych**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>A. Koszty wg rodzajów</b>	<b>37 941 767,40</b>	<b>44 321 768,74</b>
1. Amortyzacja	506 830,33	512 342,90
2. Zużycie materiałów i energii	34 063 935,61	40 639 760,90
3. Usługi obce	2 436 652,34	1 952 226,62
4. Podatki i opłaty, w tym:	72 067,55	182 329,04
– podatek akcyzowy		
5. Wynagrodzenia	379 955,46	192 023,23
6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	33 698,14	35 770,45
7. Pozostałe koszty rodzajowe	448 627,97	807 315,60
<b>B. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby</b>		

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

	<b>01.01.2018- 31.12.2018</b>
<b>ZYSK / STRATA brutto</b>	<b>4 245 884,77</b>
<b>Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów</b>	<b>2 892 860,61</b>
– amortyzacja	9 174,87
– odsetki budżetowe	77 299,54
– składki członkowskie	26 200,00
– darowizny	65 000,00
– dyskonto obligacji	133 466,56

– odpis aktualizujący należności	495 732,00
– odsetki do zapłaty	636 231,82
– koszty sprzedaży podatkowo do następnego okresu	979 643,69
– inne	470 112,13
<b>Koszty podatkowe nie zaliczone do kosztów rachunkowych</b>	<b>2 544 040,45</b>
– udział w kosztach spółek osobowych	710 699,64
– leasing - płatność rat	24 396,64
– koszty sprzedaży bilansowo w poprzednich okresach	1 808 944,17
– .....	
<b>Przychody księgowe nie zaliczane do podatkowych</b>	<b>1 440 397,10</b>
– niezapłacone kary i odszkodowania	1 003 429,20
– wyksiegowanie naliczonych odsetek	433 500,00
–inne	3 467,90
– niezrealizowane różnice kursowe	
– dywidenda	
– zasądzone odsetki budżetowe	
– przedawnione zobowiązania	
– naliczone odsetki	
<b>Przychody podatkowe nie zaliczone do księgowych</b>	<b>55 259,10</b>
– udział w przychodach spółek osobowych	55 259,10
<b>Odliczenie od dochodu</b>	<b>65 000,00</b>
<b>Podstawa opodatkowania</b>	<b>3 144 566,00</b>
<b>Podatek dochodowy bieżący 19%</b>	<b>597 468,00</b>
Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego 19%	<b>-103 957,00</b>
Zmiana stanu rezerwy na podatek odroczone 19 %	<b>76 207,00</b>
Pozostałe zmiany podatku dochodowego (+/-)	<b>396 352,00</b>
<b>Podatek wykazany w rachunku zysków i strat</b>	<b>1 173 984,00</b>
<b>Efektywna stawka podatkowa</b>	<b>27,65%</b>

Wyszczególnienie	01.01.2017 - 31.12.2017
<b>Zysk brutto</b>	<b>4 793 355,86</b>
<b>Koszty niestanowiące kosztu uzyskania przychodu, w tym:</b>	<b>2 046 115,72</b>
Odsetki budżetowe	34,93
Pozostałe koszty nkup	522 867,22
Darowizny	109 000,00
Amortyzacja nkup	17 036,36
Odsetki od leasingu	361,35
Koszty sprzedaży-podatkowo rozliczane w momencie zakończenia inwestycji	963 315,86
Odsetki od obligacji naliczone	433 500,00
Koszty wykończenia podatkowo do roku następnego	
<b>Zwiększenia kosztów podatkowych</b>	<b>2 432 150,56</b>
Leasing-płatność rat kapitałowych	20 513,83
Leasing-płatność odsetek	361,35
Koszty sprzedaży- bilansowo w poprzednich okresach	1 438 418,02
Koszty spółki jp development sp. Z o.o. augustówka sp.k.	278 525,91
Koszty spółki jp development sp. Z o.o. sp.k.	3 742,49
Koszty spółki startup kraków sp. Z o.o. sp.k.	519,48
Koszty wykończenia bilansowo w 2016	690 069,48
<b>Przychody niebędące przychodami podatkowymi</b>	<b>176 564,57</b>
Wysięgowanie naliczonych odsetek	105 000,00
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek i lokat	14 901,57
Zwrot podatku	56 663,00
<b>Zwiększenia przychodów podatkowych</b>	<b>6 813,98</b>
Przychody spółki jp development sp. Z o.o. augustówka sp.k.	6 812,82
Przychody spółki jp development sp. Z o.o. sp.k.	0,66
Przychody spółki startup kraków sp. Z o.o. sp.k.	0,50
<b>Dochód /strata</b>	<b>4 237 570,43</b>
<b>Odliczenia od dochodu</b>	<b>109 000,00</b>
DAROWIZNA	109 000,00
<b>Podstawa opodatkowania</b>	<b>4 128 570,00</b>

<b>Podatek według stawki 19%</b>	<b>784 428,00</b>
<b>Odliczenia od podatku</b>	<b>0,00</b>
<b>Podatek należny</b>	<b>784 428,00</b>
Zmiana stanu aktywa na odroczonego podatku dochodowego	-159 364,00
Zmiana stanu rezerwy na odroczonego podatku dochodowego	2 831,00
<b>Podatek wykazany w rachunku zysków i strat</b>	<b>946 623,00</b>
<b>Efektywna stawka podatkowa</b>	<b>19,75%</b>

## 5. Zmiany w rzeczowych aktywach trwałych w okresie

Rzeczowe aktywa trwałe na 31.12.2018

	Urządzenia techniczne, maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>66 690,08</b>	<b>85 181,83</b>	<b>303 239,03</b>	-	<b>455 110,94</b>
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:(-)	-	-	-	-	-
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>66 690,08</b>	<b>165 451,89</b>	<b>407 999,03</b>	<b>635 356,22</b>	<b>1 275 497,22</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>40 524,53</b>	<b>85 181,83</b>	<b>44 800,17</b>		<b>170 506,53</b>
Umorzenia bieżące – zwiększenia (amortyzacja)	9 685,82	9 174,87	34 018,38		52 879,07
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>50 210,35</b>	<b>94 356,70</b>	<b>78 818,55</b>	-	<b>223 385,60</b>
Wartość księgowa netto na początek okresu	26 165,55	-	258 438,86	-	284 604,41
Odpis aktualizujący na początek okresu					-
<b>Wartość netto na początek okresu po uwzględnieniu odpisu aktualizującego</b>	<b>26 165,55</b>	-	<b>258 438,86</b>	-	<b>284 604,41</b>
Wartość księgowa netto na koniec okresu	16 479,73	71 095,19	329 180,48	635 356,22	<b>1 052 111,62</b>
Odpis aktualizujący na koniec okresu					-
<b>Wartość netto na koniec okresu po uwzględnieniu odpisu aktualizującego</b>	<b>16 479,73</b>	<b>71 095,19</b>	<b>329 180,48</b>	<b>635 356,22</b>	<b>1 052 111,62</b>

## Rzeczowe aktywa trwałe na 31.12.2017

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

W bieżącym okresie sprawozdawczym, ani w okresie poprzednim nie dokonano odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.

## 6. Zakres zmian inwestycji długoterminowych

Inwestycje długoterminowe na 31.12.2018 r.

	Nieruchomości inwestycyjne	Długoterminowe aktywa finansowe			Inwestycje długoterminowe razem
		w jednostkach powiązanych, w tym:			
		Razem	Inwestycje w jednostki powiązane udziały lub akcje	Inne aktywa finansowe – udzielone pożyczki	
<b>Stan na początek okresu wg ceny nabycia</b>	<b>3 470 857,54</b>	<b>11 626 370,97</b>	10 955 433,73	<b>670 937,24</b>	<b>15 097 228,51</b>
<b>Odpisy aktualizujące wartość na początek okresu</b>		-			-
<b>Stan na początek okresu - wartość bilansowa</b>	<b>3 470 857,54</b>	<b>11 626 370,97</b>	<b>10 955 433,73</b>	<b>670 937,24</b>	<b>15 097 228,51</b>
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)
<b>Stan na koniec okresu - wartość netto przed odpisem</b>	<b>3 016 906,29</b>	<b>18 674 214,97</b>	<b>10 974 451,73</b>	<b>7 699 763,24</b>	<b>21 691 121,26</b>
<b>Odpisy aktualizujące wartość na koniec okresu</b>	-	-	-	-	-
<b>Stan na koniec okresu - wartość bilansowa</b>	<b>3 016 906,29</b>	<b>18 674 214,97</b>	<b>10 974 451,73</b>	<b>7 699 763,24</b>	<b>21 691 121,26</b>

Inwestycje długoterminowe na 31.12.2017 r.



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

W wartości nieruchomości ujęto wartość gruntu użytkowanego wieczystie.

**7. Wartość gruntów użytkowana wieczysto**

Wartość gruntów użytkowana wieczysto:

	31-12-2018	31-12-2017
Wartość gruntów w wieczystym użytkowaniu	212 000,00	212 000,00

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

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość w 01.01.2018 - 31.12.2018	Plany na rok następny
1	Nakłady na ochronie środowiska		
2	Nakłady na pozostałe niefinansowe aktywa trwałe	820 386,58	100 000,00
	<b>Razem</b>	<b>820 386,58</b>	<b>100 000,00</b>

**9. Inne aktywa i zobowiązania**

	31-12-2018	31-12-2017
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne (aktywa)</b>	<b>36 970,20</b>	<b>4 493,51</b>
<b>Rozliczenia międzyokresowe kosztów bierne (zobowiązania)</b>	<b>4 516,14</b>	<b>4 516,14</b>

**10. Zapasy**

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość księgowa brutto na 31.12.2018	Wartość netto na 31.12.2018	Wartość netto na 31.12.2017
1.	Materiały			
2.	Półprodukty i produkty w toku	23 483 738,24	23 483 738,24	35 436 439,20
3.	Produkty gotowe	956 699,18	956 699,18	3 469 452,59
4.	Towary			
5.	Zaliczki na dostawy			
	<b>Razem</b>	<b>24 440 437,42</b>	<b>24 440 437,42</b>	<b>38 905 891,79</b>

**11. Odpisy aktualizujące wartość aktywów**

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 NIEPOWIĄZANYCH, w tym	3 990 344,40	2 851 586,84	7 789 677,13	3 849 020,50	3 940 656,63
- należności nieprzeterminowane 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
<b>Razem</b>	<b>4 070 083,34</b>	<b>2 851 586,84</b>	<b>7 883 141,51</b>	<b>3 849 020,50</b>	<b>4 034 121,01</b>

Należności z tytułu dostaw i usług na dzień 31.12.2017 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		79 738,94
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów NIEPOWIĄZANYCH, w tym	43 638 126,76	2 883 624,59	3 990 344,40	2 851 586,84	1 138 757,56
- należności nieprzeterminowane na dzień sprawozdawczy	40 481 903,76		1 078 211,80		1 078 211,80
- należności przeterminowane na dzień sprawozdawczy	3 156 223,00	2 883 624,59	2 912 132,60	2 851 586,84	60 545,76
					–
<b>Razem</b>	<b>43 638 126,76</b>	<b>2 883 624,59</b>	<b>4 070 083,34</b>	<b>2 851 586,84</b>	1 218 496,50

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 wierzytelności.

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.

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

Kapitał akcyjny Spółki na dzień 31 grudnia 2018 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 2018 roku wśród akcjonariuszy Spółki 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
		zwykłe				
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%
<b>Ogółem</b>		<b>2 336 312</b>	<b>2 336 312,00 zł</b>	<b>100,00%</b>	<b>2 336 312</b>	<b>100,00%</b>

## Stan na dzień 31-12-2017

Lp.	Nazwa udziałowca	Liczba udziałów danego rodzaju	Wartość nominalna udziałów	Udział % w kapitale	Ilość głosów	Udział % w głosach
		zwykłe				
1.	Timedix Sp.zo.o.	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	22 828	22 828,00 zł	0,98%	22 828	0,98%
4.	Pozostali	88 690	88 690,00 zł	3,80%	88 690	3,80%
<b>Ogółem</b>						
<b>Ogółem</b>		<b>2 336 312</b>	<b>2 336 312,00 zł</b>	<b>100%</b>	<b>2 336 312</b>	<b>100%</b>

**13. 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.

	2018	2017
<b>Kapitał (fundusz) zapasowy</b>		
.Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	19 877 479,58	14 852 831,72
1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	3 846 732,86	5 024 647,86
a) zwiększenie (z tytułu)	3 846 732,86	5 024 647,86
– emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
– z podziału zysku (ustawowo)		
– z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	3 846 732,86	5 024 647,86
– z przeszacowanie środków trwałych		
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
– pokrycie straty		
– umorzenie udziałów ( z zysku roku ubiegłego)		
2. Kapitał zapasowy na koniec okresu	23 724 212,44	19 877 479,58
3. Zysk (strata) netto	3 071 900,77	3 846 732,86
4. Zyski zatrzymane razem	26 796 113,21	23 724 212,44

**14. Propozycja co do sposobu podziału zysku za rok obrotowy**

Zarząd jednostki rekomenduje przeniesienie zysku netto w kwocie 3.071.900,77 zł na kapitał zapasowy.

**15. Dane o stanie rezerw**

Dane za okres sprawozdawczy kończący 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
<b>Razem</b>	<b>297 961,37</b>	<b>77 369,00</b>	<b>1 162,00</b>	<b>374 168,37</b>

Dane porównawcze dla okresu kończącego się 31.12.2017 r.

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

## 16. Zobowiązania krótkoterminowe

Dane na koniec okresu sprawozdawczego 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
<b>1. Wobec jednostek powiązanych</b>						
a)	z tytułu dostaw i usług, w tym:					
	- do 12 miesięcy					
	- powyżej 12 miesięcy					
b)	pozostałe					
<b>2. Wobec pozostałych jednostek</b>		<b>6 504 624,85</b>	<b>6 451 523,71</b>	<b>46 906,80</b>	<b>3 794,34</b>	<b>2 400,00</b>
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	<b>4 179 782,35</b>	<b>4 126 681,21</b>	<b>46 906,80</b>	<b>3 794,34</b>	<b>2 400,00</b>
	- 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, ubezp. 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			
<b>Razem</b>		<b>6 504 624,85</b>	<b>6 451 523,71</b>	<b>46 906,80</b>	<b>3 794,34</b>	<b>2 400,00</b>



Dane porównawcze dla okresu kończącego się 31.12.2017 r.

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

## 17. Zobowiązania długoterminowe

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

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

## 18. Instrumenty finansowe

### 18.1 Klasyfikacja aktywów i zobowiązań finansowych

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	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

Klasyfikacja aktywów i zobowiązań finansowych na 31.12.2017 r. zgodnie z poprzednio stosowanymi zasadami rachunkowości.

Portfel/Kategoria	Charakterystyka	Wartość bilansowa
1. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu	-	Nie występują
2. Pożyczki udzielone i należności własne (w tym obligacje)	-pożyczki udzielone	974 960,03
	-należności z tyt. dostaw i usług	1 298 235,44
	-środki pieniężne	13 435 391,43
3. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	-	Nie występują
4. Aktywa dostępne do sprzedaży	-	Nie występują
5. Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	-	Nie występują
6. Pozostałe zobowiązania finansowe (zobowiązania finansowe w zamortyzowanym koszcie)	- pożyczki otrzymane i kredyty	16 191 984,64
	- obligacje	15 349 583,18
	- zobowiązania z tyt. dostaw i usług	367 987,40

Spółka nie wycenia instrumentów finansowych w wartości godziwej.

Przeklasyfikowanie aktywów finansowych na dzień pierwszego zastosowania MSSF 9 (1.01.2018 r.)

Wcześniej stosowane regulacje rachunkowości			MSSF 9	Korekta w wycenie
Portfel/Kategoria	Charakterystyka	Wartość bilansowa 01.01.2018 r.	Portfel/Kategoria	1.01.2018 r.
1. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu	-	Nie występują	Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu/aktywa finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy	BRAK
2. Pożyczki udzielone i należności własne (w tym obligacje)	-pożyczki udzielone	974 960,03	Aktywa finansowe w zamortyzowanym koszcie	BRAK
	-należności z tyt. dostaw i usług	1 298 235,44		
	-środki pieniężne	13 435 391,43		

## 18.2 Analiza umownych terminów wymagalności zobowiązań na dzień sprawozdawczy 31.12.2018 r.

Pozycja	Niezdyskontowane przepływy do zapłaty w ciągu 1 roku od dnia bilansowego	Niezdyskontowane przepływy do zapłaty w okresie od 1 roku do 3 lat od dnia bilansowego	Niezdyskontowane przepływy do zapłaty w okresie powyżej 3 lat od dnia bilansowego
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów <b>(z uwzględnieniem odsetek)</b>	1.386.231,82	22.136497,92	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	4.214.449,02	17.333,28	0

### 18.3 Odsetki zrealizowane i naliczone w okresie sprawozdawczym

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 miesięcy	powyżej 12 miesięcy
<b>Kredyty bankowe</b>				
KREDYT BUDOWALNY- INWESTYCJA W WARSZAWIE UL.POŻARYSKIEGO	1 429,03			
<b>Pożyczki</b>	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			
<b>Zobowiązania z tytułu emisji obligacji</b>	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		
<b>Razem</b>	<b>2 781 407,26</b>	<b>636 231,82</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

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

Odsetki zrealizowane i naliczone w okresie sprawozdawczym kończącym się w dniu 31.12.2017 r.

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

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:1.759.500,00  
 Odsetki ujęte w zapasach:1.024.766,42

### 19. 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.

### **20. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki na dzień 31 grudnia 2018 roku.**

Nie wystąpiły.

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

Na dzień 31 grudnia 2018r. zobowiązania warunkowe występują w postaci dwóch toczących się postępowań sądowych przeciwko Spółce, których wartość sporu w sumie określono na 775.082,12 zł. Według osądu Zarządu Spółki nie ma konieczności tworzenia rezerw na całą kwotę sporu, gdyż pozwy przeciwko Spółce są bezzasadne i nie będą w przyszłości generować takich kosztów.

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

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

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

Nie dotyczy

**23. Znaczące zdarzenia po dacie bilansu**

W dniu 17.01.2019r. Spółka podpisała umowę przeniesienia własności oraz praw majątkowych nieruchomości przy ul. Karpią w Poznaniu w wykonaniu zobowiązania do wniesienia aportu do Spółki zależnej JP Development Sp. z.o.o. Poznań Karpią 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.zo.o. Poznań Karpią Sp.k. o wartość brutto wniesionego wkładu. Na nieruchomości tej Spółka JP Development Sp. z o.o. Poznań Karpią Sp.k zamierza wybudować budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami i garażem podziemnym.

W dniu 01.02.2019r. Spółka podpisała umowę 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. Na nieruchomości tej Spółka JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialności Poznań Niemena Sp.k zamierza wybudować budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami i garażem podziemnym.

**24. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach**

W roku obrotowym od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku Spółka nie przeprowadzała wspólnych przedsięwzięć w rozumieniu Załącznika 1. Dodatkowe informacje i objaśnienia pkt. 6 Ustawy o rachunkowości.

**25. Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych**

	2018	2017
Ogółem, z tego:	2,00	1,00
– pracownicy umysłowi (na stan. nierobotniczych)	2,00	1,00
– pracownicy fizyczni (na stan. robotniczych)		
– uczniowie		
– osoby wykonujące pracę nakładczą		
– osoby korzystające z urlopów wychowawczych lub bezpłatnych		

**26. 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.

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

	2018	2017
Wynagrodzenie Zarządu	229 200,00	102 400,00
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	5 500,00	0,00

**28. Transakcje z podmiotami powiązanymi**

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

- Timedix P.Hofman J.Mielcarz Sp.j. (jednostka dominująca)
- JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka Sp.k. (jednostka zależna)
- JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Karpia Sp.k. (jednostka zależna)
- JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Niemena Sp.k. (jednostka zależna)
- JP Development Sp. z o.o. (jednostka zależna)
- St@rtap Kraków Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. (jednostka zależna)
- HM Construcion Sp. z o.o. (jednostka zależna)
- HM Project Sp. z o.o. (jednostka zależna)
- HM Factory Sp. z o.o. (jednostka zależna)

W okresie obrotowym wystąpiły transakcje z:

Timedix P.Hofman J.Mielcarz Sp.j.

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

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka Sp.k.

-sprzedaż usług księgowych, obsługi biura i najmu w kwocie netto 481.152,25 zł.

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Karpia Sp.k.

-sprzedaż usług księgowych i najmu w kwocie netto 3.000,00 zł.

-udzielone pożyczki w wartości 460.000,00

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Niemena Sp.k.

-sprzedaż usług najmu w kwocie netto 450,00

-udzielone pożyczki w wartości 110.000,00

JP Development Sp. z o.o.

-sprzedaż usług księgowych i najmu w kwocie netto 3.000,00 zł.

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

-sprzedaż usług najmu w kwocie netto 600,00 zł.

HM Construcion Sp. z o.o.

-sprzedaż usług najmu w kwocie netto 450,00 zł.

HM Project Sp. z o.o.

-sprzedaż usług najmu w kwocie netto 450,00 zł.

HM Factory Sp. z o.o.

-sprzedaż najmu w kwocie netto 9.983,32 zł.

-refaktura kosztów w kwocie netto 44.998,39 zł.

-zapłacone odsetki od udzielonych pożyczek w kwocie netto 88.398,49 zł.

-udzielone pożyczki w wartości 7.125.000,00 zł.

## **29. Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych**

<b>Lp.</b>	<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Wartość na 31.12.2018</b>	<b>Wartość na 01.01.2018</b>
1.	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	2 020 684,42	13 435 391,43
2.	Inne środki pieniężne		477 253,81
	<b>Razem</b>	<b>2 020 684,42</b>	<b>13 912 645,24</b>

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



Tytuł	Kwota
a) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego,	45 800,00
b) inne usługi poświadczające,	0
c) usługi doradztwa podatkowego,	0
d) pozostałe usługi;	0
<b>Razem</b>	<b>45 800,00</b>

### **31. 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 sporządzać skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia przewidzianego w art. 56 ust. 1 Ustawy o rachunkowości.

### **32. Informacje o jednostce najniższego szczebla sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe**

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

### **33. Zastosowane wyjątki i ułatwienia wynikające z MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy”**

Spółka zastosowała następujące wyjątki i ułatwienia zawarte w MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy”:

- klasyfikacja i wycena instrumentów finansowych,
- utrata wartości aktywów finansowych,
- zwolnienie z wymogu przekształcania informacji porównawczych dla MSSF 9.

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

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	31.12.2018	31.12.2018		31.12.2017	31.12.2017		
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	8 365 937,24	8 365 937,24	poziom 3	670 937,24	670 937,24	poziom 3	Inne aktywa finansowe
Należności z tytułu dostaw i usług	4 127 538,24	4 127 538,24	poziom 3	1 298 235,44	1 298 235,44	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	4 022,79	4 022,79	poziom 3	304 022,79	304 022,79	poziom 3	Inwestycje krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 020 684,42	2 020 684,42	poziom 3	13 912 645,24	13 912 645,24	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4 179 782,35	4 179 782,35	poziom 3	367 987,40	367 987,40	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki	6 571 216,44	6 571 216,44	poziom 3	16 191 984,64	16 191 984,64	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	14 830 873,22	14 830 873,22	poziom 3	15 349 583,18	15 349 583,18	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Inne zobowiązania	1 198 040,29	1 198 040,29	poziom 3	1 372 088,14	1 372 088,14	poziom 3	

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

Wartość godziwą długoterminowych zobowiązań, ze względu na fakt ich pozyskania w I, I, III i IV kwartale 2018 r. określono na poziomie wartości bilansowej. Zarząd Spółki uznaje, że rozwiązanie to jest uzasadnione, ponieważ od momentu pozyskania finansowania nie zmieniła się wiarygodność finansowa Spółki, co miałyby wpływ na wartość godziwą zobowiązań określoną na poziomie wartości bieżącej umownych przepływów pieniężnych. Analogiczne podejście zastosowano do ustalenia wartości godziwej udzielonych pożyczek.

### 35. Skutek przejścia na MSR/MSSF

HM Inwest SA (dla jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego) stosuje MSSF od 1 stycznia 2018 r. z datą przejścia na MSSF ustaloną zgodnie z MSSF 1 na 1 stycznia 2017 r.

Ocena stosowanych dotychczas zasad wynikających z ustawy o rachunkowości oraz porównanie ich z wymaganiami MSR/MSSF daje podstawy do stwierdzenia, że przejście na MSR/MSSF nie wpłynęło na wykazywane dotychczas pozycje wynikowe oraz aktywa, zobowiązania i kapitały własne.

Podstawowym obszarem zmian był sposób prezentacji sprawozdań finansowych.

### 35.1 Uzgodnienie kapitału własnego – jednostkowe sprawozdanie finansowe

31.12.2017 – jednostkowe sprawozdanie finansowe

Kapitał własny wykazywany na podstawie ustawy o rachunkowości	Kapitał własny wykazywany na podstawie MSSF	Różnica	Objaśnienie różnicy
26 060 524,44 zł	26 060 524,44 zł	0,00 zł	BRAK

1.01.2017 – Jednostkowe sprawozdanie finansowe

Kapitał własny wykazywany na podstawie ustawy o rachunkowości	Kapitał własny wykazywany na podstawie MSSF	Różnica	Objaśnienie różnicy
22 213 791,58 zł	22 213 791,58 zł	0,00 zł	BRAK

### 35.2 Uzgodnienie zysków (strat) i całkowitych dochodów – jednostkowe sprawozdanie finansowe

Okres 1.01.2017 - 31.12.2017

Zysk (strata) netto ustalony na podstawie ustawy o rachunkowości	Zysk (strata) netto ustalony na podstawie MSSF	Różnica	Objaśnienie różnicy
3 846 732,86 zł	3 846 732,86 zł	0,00 zł	BRAK

Całkowity dochód ustalony na podstawie ustawy o rachunkowości	Całkowity dochód ustalony na podstawie MSSF	Różnica	Objaśnienie różnicy
3 846 732,86 zł	3 846 732,86 zł	0,00 zł	BRAK

Warszawa, 16.04.2019r.

Zarząd:  
Piotr Hofman, Prezes Zarządu

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych:  
Anna Zawadka