



Jednostkowe sprawozdanie finansowe

HM INWEST S.A.

za okres sprawozdawczy:

01.01.2020 – 31.12.2020

Spis treści

1. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	3
2. Jednostkowy rachunek zysków i strat	4
3. Jednostkowe sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów	5
4. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	5
5. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	6
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do jednostkowego sprawozdania finansowego	7
6.1. Podstawowe dane o Spółce HM Inwest S.A.	7
6.2. Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości	8
6.2.1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	8
6.2.2. Ogólne zasady rachunkowości	9
6.2.3. Zasady (polityka) rachunkowości dotycząca ujmowania i wyceny pozycji wynikowych i bilansowych	9
6.2.4. Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych	17
6.2.5. Zmiany wartości szacunków	20
6.3. Informacje na temat segmentów działalności	20
6.4. Rzeczowe aktywa trwałe	20
6.6. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe oraz nakłady na ochronę środowiska	23
6.7. Inwestycje w jednostkach powiązanych	23
6.8. Zakres zmian inwestycji długoterminowych	26
6.9. Pożyczki udzielone krótkoterminowe i długoterminowe	27
6.10. Aktywo z tytułu podatku odroczonego	28
6.11. Zapasy	28
6.12. Odpisy aktualizujące wartość aktywów	29
6.13. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji (udziałów), w tym uprzywilejowanych	30
6.14. Zyski zatrzymane	31
6.15. Propozycja co do sposobu podziału zysku za rok obrotowy	32
6.16. Dane o stanie rezerw	32
6.17. Zobowiązania krótkoterminowe	33
6.18. Zobowiązania długoterminowe	36
6.19. Zobowiązania finansowe	36

6.20.	Instrumenty finansowe	37
6.20.1.	Klasyfikacja aktywów i zobowiązań finansowych.....	37
6.20.2.	Analiza umownych terminów wymagalności zobowiązań	38
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 2020 roku.	44
6.24.	Zobowiązania warunkowe	44
6.25.	Istotne gwarancje i poręczenia.....	45
6.26.	Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	45
6.27.	Informacje o kosztach operacyjnych	46
6.28.	Podatek dochodowy	47
6.29.	Znaczące zdarzenia po dacie bilansu	48
6.30.	Informacje o wspólnych przedsięwzięciach	48
6.31.	Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych	48
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	49
6.33.	Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłacone i należne członkom zarządu i organów nadzorczych	49
6.34.	Istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	49
6.35.	Inne aktywa finansowe.....	52
6.37.	Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłaconych lub należnym za rok obrotowy.....	53
6.38.	Informacje o jednostce wyższego szczebla sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe.....	53
6.39.	Informacje o jednostce najniższego szczebla sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe.....	53
6.40.	Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO	53

1. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	2020-12-31	2019-12-31
AKTYWA TRWAŁE			
Rzeczowe aktywa trwałe	6.4	367 297	561 933
Nieruchomości inwestycyjne	6.8	2 109 004	2 562 955
Inwestycje w jednostki powiązane	6.7, 6.8	43 927 209	25 912 057
Inne aktywa finansowe	6.9	16 159 299	11 901 638
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	6.10	1 182 726	1 061 415
Pozostałe aktywa trwałe		626 250	235 350
Aktywa trwałe razem		64 371 785	42 235 348
AKTYWA OBROTOWE			
Zapasy	6.11	40 308 934	46 426 262
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		1 409 895	5 229 077
Inwestycje krótkoterminowe	6.9	0	2 060 006
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych		1 342 438	1 891 410
Inne aktywa finansowe	6.35	0	1 625 702
Pozostałe aktywa obrotowe		19 750	321 737
Aktywa obrotowe razem		43 081 017	57 554 195
Aktywa razem		107 452 801	99 789 543

KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy	6.13	2 336 312	2 336 312
Zyski zatrzymane	6.14	48 900 717	37 183 455
Kapitał własny razem		51 237 029	39 519 767
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów oraz inne zobowiązania finansowe	6.18	36 276 456	36 567 332
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	6.16	6 354	6 354

Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem	6.18	36 282 810	36 573 686
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	6.17	10 000 000	2 913 071
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	6.17	6 119 527	13 171 125
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6.17	3 079 498	6 633 594
Zobowiązania publiczno-prawne	6.17	483 937	13 299
Rezerwy krótkoterminowe	6.16	250 000	250 000
Inne zobowiązania krótkoterminowe	6.17	0	715 000
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem		19 932 963	23 696 089
Zobowiązania i kapitały własne razem		107 452 801	99 789 543

2. Jednostkowy rachunek zysków i strat

	Nota	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Przychody ze sprzedaży	6.26	33 265 003	4 147 033
Koszt własny sprzedaży	6.27	-25 826 933	-1 182 654
Koszty sprzedaży i reklamy	6.27	-2 016 482	-1 901 028
Koszty ogólnego zarządu	6.27	-4 577 388	-3 888 799
Inne przychody		294 234	836 415
Inne koszty		-125 552	-2 097 540
Przychody finansowe		15 345 412	18 547 887
Koszty finansowe		-4 114 489	-2 859 612
Zysk przed opodatkowaniem		12 243 806	11 601 701
Podatek dochodowy	6.28	-526 544	-1 214 359
Zysk (strata) netto		11 717 262	10 387 342
Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję		5	4
Rozwodniony jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję		5	4

3. Jednostkowe sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Zysk (strata) netto	11 717 262	10 387 342
Inne całkowite dochody razem	0	0
Całkowity dochód za okres	11 717 262	10 387 342

4. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Stan na 2020-01-01	2 336 312	37 183 455	39 519 767
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości			0
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych			0
Stan na 2020-01-01 po korektach	2 336 312	37 183 455	39 519 767
Całkowity dochód za okres		11 717 262	11 717 262
w tym			0
Zysk (strata) netto		11 717 262	11 717 262
Inne całkowite dochody razem			0
			0
Stan na 2020-12-31	2 336 312	48 900 717	51 237 029
Stan na 2019-01-01	2 336 312	26 796 113	29 132 425
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości			0
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych			0
Stan na 2019-01-01 po korektach	2 336 312	26 796 113	29 132 425
Całkowity dochód za okres		0	0
w tym			0
Zysk (strata) netto		10 387 342	10 387 342
Inne całkowite dochody razem		0	0
			0
Stan na 2019-12-31	2 336 312	37 183 455	39 519 767

5. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Nota	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
Zysk przed opodatkowaniem	12 243 806	11 601 701
Podatek dochodowy zwrócony (zapłacony)	-36 570	-2 055 990
Korekty razem	-22 118 507	-39 642 325
Amortyzacja	536 205	542 220
Zysk/strata z tytułu odsetek	-11 609 728	-15 809 250
Zyski/straty inwestycyjne	42 160	513 910
Zmiana stanu rezerw	0	-38 776
Zmiana stanu zapasów	6 117 328	-36 412 305
Zmiana stanu należności	2 654 182	1 398 045
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych	-11 340 029	11 996 969
Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych	1 625 702	-1 625 702
Inne korekty	-10 144 327	-207 435
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-9 911 271	-30 096 614

PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Wpływy	16 289 263	25 605 505
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	61 390	0
Odsetki otrzymane	0	0
Dywidendy i udziały w zyskach	14 167 867	17 280 000
Zwrot wkładu	-12 107 861	3 265 079
Inne wpływy inwestycyjne	0	5 060 426
Wydatki	-11 663 090	-11 872 658
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-11 801	-112 000
Inwestycje w jednostki powiązane	0	-3 776 504
Pożyczki udzielone	-11 651 289	-7 984 154
Inne wydatki inwestycyjne	0	0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	4 626 173	13 732 847

PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy	45 363 024	37 683 507
Pożyczki i kredyty	45 363 024	10 560 365
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0	27 123 142
Inne wpływy finansowe	0	0

Wydatki	-40 626 898	-21 449 014
Pożyczki i kredyty	-10 096 931	-4 956 219
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-27 938 000	-15 000 000
Płatności z tytułu leasingu	-33 828	-22 045
Odsetki zapłacone	-2 558 139	-1 470 750
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	4 736 126	16 234 492
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	-548 972	-129 274
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, w tym:	-548 972	-129 274
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	1 891 411	2 020 684
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	1 342 438	1 891 411

6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do jednostkowego sprawozdania finansowego

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

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

Rada Nadzorcza

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

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

6.2. Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości

6.2.1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zawiera dane finansowe za okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku oraz dane za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku.

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

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

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

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

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

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd uważa, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności. Zarząd nie widzi również zagrożenia kontynuacji działalności spowodowanej pojawieniem się epidemii COVID-19. Ocenę Zarządu wpływu epidemii zawarto w nocie 6.36.

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

6.2.2. Ogólne zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu jednostkowego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2019r., za wyjątkiem zastosowania nowych standardów, których wpływ został opisany w nocie 6.2.4.

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

Jednostki zależne, jednostki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

W poszczególnych grupach stosowane są następujące stawki i metody amortyzacji:

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

Środki trwałe w budowie

Do rzeczowych aktywów trwałych jednostka zalicza środki trwałe w budowie. Grupa ta obejmuje zaliczane do aktywów trwałych środki trwałe w okresie ich budowy, montażu lub ulepszenia już istniejącego środka trwałego.

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych w budowie obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia, do dnia bilansowego lub przyjęcia do 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

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

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

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

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

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

- umów leasingu krótkoterminowego,
- umów leasingu pozycji niskocennych.

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

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

Zapasy

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

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

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

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

Zapasy obejmują w szczególności:

Koszt wytworzenia produktu i produkcji w toku obejmuje:

1. koszty pozostające w bezpośrednim związku z danym produktem. Koszty bezpośrednie obejmują wartość zużytych materiałów bezpośrednich, robocizny bezpośredniej oraz kosztów wydziałowych przypadających na konkretny produkt.
2. uzasadnioną część kosztów pośrednio związanych z wytworzeniem tego produktu do których zalicza się zmienne pośrednie koszty produkcji oraz tę część stałych, pośrednich kosztów produkcji, które odpowiadają normalnemu wykorzystaniu zdolności produkcyjnych.
3. koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu finansowania produktów w okresie ich wytworzenia, jeżeli składnik zapasów wymaga długotrwałego procesu wytwarzania.

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

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

W przypadku projektów deweloperskich Spółki, ocena konieczności dokonania odpisu aktualizacyjnego dokonywana jest na podstawie analizy kosztu wytworzenia i wartości możliwej do zrealizowania netto. Jeśli przewiduje się, że projekt budowlany będzie generował stratę, skutkuje to odpisem wartości produkcji w toku (w tym wartości ziemi), który ujmowany jest niezwłocznie w rachunku zysków i strat.

Wyroby gotowe

Wyroby gotowe to przede wszystkim jednostki mieszkalne wraz z przynależnościami. Wyroby gotowe wyceniane są według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia i wartości możliwej do zrealizowania netto.

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

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

Towary

Do pozycji tej zalicza się grunt lub prawo wieczystego użytkowania dla realizacji ściśle określonego przedsięwzięcia deweloperskiego, którego rozpoczęcie zostało opóźnione. Towary wycenione są według cen nabycia, przy czym cena ta do czasu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego może być powiększana o koszty finansowania zewnętrznego związanego z zakupem gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntu, z zastrzeżeniem, że tak ustalona wartość gruntu lub prawa nie będzie wyższa od jego wartości możliwej do realizacji netto na dzień bilansowy.

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

Należności

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

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

Zobowiązania

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

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

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

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

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

Kapitał własny

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

Rezerwy

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

Zobowiązania warunkowe - pozabilansowe

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

Podatek odroczony

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

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

Instrumenty finansowe

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

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

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

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

Zobowiązania finansowe klasyfikowane są jako:

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



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

Aktywa finansowe w zamortyzowanym koszcie

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

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

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

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

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

Dłużne aktywa finansowe wycenianie w wartości godziwej przez inne całkowite dochody

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

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

Inwestycje w instrumenty kapitałowe przez inne całkowite dochody

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

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

Zobowiązania finansowe wycenianie w zamortyzowanym koszcie

Zobowiązania finansowe w zamortyzowanym koszcie obejmują pożyczki otrzymane (zaciągnięte), kredyty zaciągnięte, zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych, zobowiązania handlowe (z tytułu dostaw i usług) oraz pozostałe zobowiązania podlegające MSSF 9. Koszty z tytułu odsetek ujmowane są przez spółkę w wyniku finansowym z wyjątkiem sytuacji, gdy kwalifikują się do ujęcia w wartości początkowej aktywów.

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

Przychody i koszty operacyjne

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

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

Dywidendy

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

6.2.4. Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi., które zastosowano przy sporządzaniu rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za rok porównawczy zakończony 31 grudnia 2019 r.; z wyjątkiem zastosowania zmian wymienionych poniżej Standardów.

Standard	Opis zmiany	Wpływ na sprawozdanie
MSSF 3 „Połączenia przedsiębiorstw”	W standardzie zmieniono definicja przedsięwzięcia - w wyniku zmiany definicja uległa zawężeniu i można oczekiwać, że niektóre transakcje kwalifikowane dotychczas do przejęć zostaną zaliczone jako nabycie aktywów.	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe
MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe”	Zmiany związane z reformą referencyjnych stóp procentowych „IBOR” opublikowane w 2019r. (zmiany modyfikują niektóre	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe

	szczegółowe wymogi w zakresie rachunkowości zabezpieczeń, ukierunkowane reformę stóp referencyjnych, aby nie powodowała ona zakończenia rachunkowości zabezpieczeń”	
MSSF 16 „Leasing”	Uproszczenie dot. zmian umów leasingu w związku z COVID-19. Uproszczenie dotyczy przede wszystkim oceny, czy zmiany umów stanowią modyfikacje leasingu. Leasingobiorcy mogą skorzystać z uproszczenia polegającego na niestosowaniu wytycznych MSSF 16 dotyczących modyfikacji umów leasingowych. W rezultacie powoduje to zazwyczaj ujęcie ulg i zwolnień w zakresie leasingu jako zmiennych opłat leasingowych w okresie, w których występuje zdarzenie lub jako warunek, który powoduje obniżenie płatności.	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe
MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” oraz MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”	Zmiana precyzuje definicję istotności i zwiększają spójność pomiędzy standardami.	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe
Zmiany w zakresie Założeń Konceptyjnych w MSSF	Zweryfikowane Założenia Konceptyjne są wykorzystywane przez Radę MSR podczas prac nad nowymi standardami i nie są wprost odzwierciedlone w MSSF. Niemniej jednak, podmioty przygotowujące sprawozdania finansowe mogą wykorzystywać Założenia Konceptyjne w celu opracowania polityk	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe

rachunkowości do transakcji,
które nie zostały uregulowane
w obecnie obowiązujących
MSSF.

Przyszłe zmiany w standardach i nowe standardy, które oczekują na zatwierdzenie przez Unię Europejską:

Standard	Oczekiwana data wejścia w życie
MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe	1 stycznia 2023
MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych	1 stycznia 2023
MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe	1 stycznia 2022
MSR 37 Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów' Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy - poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardu w zakresie ujmowania oraz wyceny	1 stycznia 2022
MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć - aktualizacja referencji do Założeń Konceptyjnych	1 stycznia 2022
MSSF 9 Instrumenty finansowe - poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardu w zakresie ujmowania oraz wyceny	1 stycznia 2022
MSR 41 Rolnictwo - poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardu w zakresie ujmowania oraz wyceny	1 stycznia 2022
MSSF 16 Leasing - poprawki do przykładów ilustrujących	1 stycznia 2022
MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe - odroczenie zastosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe	1 stycznia 2021
MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe - zmiany związane z reformą IBOR	1 stycznia 2021
MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji - zmiany związane z reformą IBOR	1 stycznia 2021
MSSF 9 Instrumenty finansowe - zmiany związane z reformą IBOR	1 stycznia 2021
MSSF 16 Leasing - zmiany związane z reformą IBOR	1 stycznia 2021
MSR 39 Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena - zmiany związane z reformą IBOR	1 stycznia 2021
MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe - zmiany dot. sprzedaż)- lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami	nieznany
MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach - sprzedaż lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami	nieznany

6.2.5. Zmiany wartości szacunków

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

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

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	Wartość na 31.12.2020r.	Wartość na 31.12.2019r.
Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych	0	0
Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek	1 390 454	1 375 769
Razem	1 390 454	1 375 769

REZERWY	Wartość na 31.12.2020r.	Wartość na 31.12.2019r.
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 394	6 394
Pozostałe rezerwy	250 000	250 000
długoterminowe	0	0
krótkoterminowe	250 000	250 000
Rezerwy na zobowiązania ogółem	256 354	256 354

AKTYWO NA PODATEK ODROZONY	Wartość na 31.12.2020r.	Wartość na 31.12.2019r.
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 182 726	1 061 415

6.3. Informacje na temat segmentów działalności

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

6.4. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe na 31.12.2020

	Urządzenia techniczne, maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto na początek okresu	66 690	165 452	573 276	805 419
Zwiększenia, w tym:	11 801	-	-	11 801
– nabycie	11 801	-	-	11 801
Zmniejszenia, w tym:	-	165 452	131 760	297 212
– sprzedaż	-	85 182	131 760	216 942
– inne	-	80 271	-	80 270
Wartość brutto na koniec okresu	78 491	-	441 516	520 007
Umorzenie na początek okresu	58 171	121 882	63 433	243 485
Umorzenia bieżące - zwiększenia	9 759	22 938	49 558	82 254
Zmniejszenia, w tym:	-	144 818	28 210	173 028
-- sprzedaż	-	85 182	28 210	113 392
– inne	-	59 637	-	59 637
Umorzenie na koniec okresu	67 930	-	84 781	152 711
Wartość księgowa netto na początek okresu	16 480	71 095	329 180	1 052 112
Odpis aktualizujący na początek okresu	-	-	-	-
Wartość netto na początek okresu po uwzględnieniu odpisu aktualizującego	8 519	43 571	509 843	561 933
Wartość księgowa netto na koniec okresu	10 561	-	356 735	367 297
Odpis aktualizujący na koniec okresu	-	-	-	-
Wartość netto na koniec okresu po uwzględnieniu odpisu aktualizującego	10 561	-	356 735	367 296

* Aktywa z tytułu prawa do użytkowania wykazano w nocie 6.5

Rzeczowe aktywa trwałe na 31.12.2019

	Urządzenia techniczne, maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	66 690	165 452	407 999	635 356	1 275 497

Zwiększenia, w tym:	-	-	433 316	-	433 316
– nabycie			112 000	-	112 000
– inne			321 316		321 316
Zmniejszenia, w tym:	-	-	268 039	635 356	903 395
– inne			268 039	635 356	903 395
Wartość brutto na koniec okresu	66 690	165 452	573 276	-	805 418
Umorzenie na początek okresu	50 210	94 357	78 819		223 386
Umorzenia bieżące - zwiększenia	7 961	27 525	52 783		88 268
Zmniejszenia, w tym:	-	-	68 169	-	68 169
– inne			68 169		68 169
Umorzenie na koniec okresu	58 171	121 881	63 433	-	243 485
Wartość księgowa netto na początek okresu	16 480	71 095	329 180	635 356	1 052 112
Odpis aktualizujący na początek okresu					-
Wartość netto na początek okresu po uwzględnieniu odpisu aktualizującego	16 480	71 095	329 180	635 356	1 052 112
Wartość księgowa netto na koniec okresu	8 519	43 571	509 843	-	561 933
Odpis aktualizujący na koniec okresu					-
Wartość netto na koniec okresu po uwzględnieniu odpisu aktualizującego	8 519	43 571	509 843	-	561 933

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

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

Prawo wieczystego użytkowania gruntów wykazywane w nieruchomościach inwestycyjnych	
Wartość netto na początek okresu (01.01.2020)	212 000
Zwiększenia, w tym:	0
– nabycie	0
– inne	0

Zmniejszenia, w tym:(-)	0
- zbycie	0
- inne	0
Wartość netto na koniec okresu (31.12.2020)	212 000

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

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

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość w 01.01.2020- 31.12.2020	Plany na rok następny
1	Nakłady na ochronę środowiska	0	0
2	Nakłady na pozostałe niefinansowe aktywa trwałe	11 801	100 000
	Razem	11 801	100 000

6.7. Inwestycje w jednostkach powiązanych

GRUPA KAPITAŁOWA

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do grupy na dzień 31 grudnia 2020r. prezentuje poniższa tabela:

Podmiot	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym i prawach głosu	2020	2019
Jednostki zależne			
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka Sp. k.	99%	10 939 592	10 939 592

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Karpia Sp. k.	99%	6 922 654	6 922654
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Niemena Sp. k.	99%	4 248 648	4 248 648
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością St@rtap Poznań Sp.k.	99%	4 866 208	0
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Horyzont Poznań Sp.k.	99%	5 773 630	0
JP Development Sp. z o.o.	99%	5 370	5 370
HM Project Sp. z o.o.	100%	5 506	5 506
HM Construction Sp. z o.o.	100%	5 506	5 506
HM Factory Sp. z o.o.	94%	10 831 408	3 779 260
SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L.	70%	323 661	0
Projekt Wiklinowa Sp. z.o.o.	50%	2 500	0
REB HMI Sp. z.o.o.	50%	2 525	0
Razem		43 927 209	25 912 057

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.

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

W dniu 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 14.12.2020r. HM Inwest S.A. podpisała umowę przeniesienia własności nieruchomości przy ul. Czarnieckiego w Poznaniu wraz z prawami majątkowymi w wykonaniu zobowiązania do wniesienia aportu do Spółki zależnej JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań St@rtap Sp.k. Łączna wartość brutto aportu to kwota 4.860.686,94 zł.

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

Na nieruchomości tej Spółka JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialności Poznań St@rtap Sp. k. realizują inwestycję polegającą na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym.

W dniu 21.12.2020r. HM Inwest S.A. podpisała umowę przeniesienia własności oraz praw majątkowych nieruchomości przy ul. Czarnucha w Poznaniu w wykonaniu zobowiązania do wniesienia aportu do Spółki zależnej JP Development Sp. z.o.o. Poznań Horyzont Sp. k. Łączna wartość brutto aportu to kwota 5.760.936,89 zł.

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

Na nieruchomości tej Spółka JP Development Sp. z o.o. Poznań Karpia Sp.k realizują inwestycję polegającą na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego i garażem podziemnym.

6.8. Zakres zmian inwestycji długoterminowych

Inwestycje długoterminowe na 31.12.2020 r.

	Nieruchomości inwestycyjne	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych, w tym:			Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach pozostałych, w tym:			Inwestycje długoterminowe razem
		Razem	udziały lub akcje	udzielone pożyczki	Razem	udziały lub akcje	udzielone pożyczki	
Stan na początek okresu wg ceny nabycia	2 562 955	37 813 695	25 912 057	11 901 638	-	-	-	40 376 650
Stan na początek okresu - wartość bilansowa	2 562 955	37 813 695	25 912 057	11 901 638	-	-	-	40 376 650
Zwiększenia w tym:	-	29 660 348	18 010 127	11 650 221	792 103	5 025	787 078	30 452 451
- nabycie	-	19 038 524	7 388 303	11 650 221	792 103	5 025	787 078	19 830 627
- przemieszczenie wewnętrzne	-	10 621 824	10 621 824	-	-	-	-	10 621 824
Zmniejszenia (-)	(453 951)	(8 179 638)	-	(8 179 638)	-	-	-	(8 633 589)
- sprzedaż	-	(8 179 638)	-	(8 179 638)	-	-	-	(8 179 638)
- umorzenie / amortyzacja	(453 951)	-	-	-	-	-	-	(453 951)
Stan na koniec okresu - wartość netto przed odpisem	2 109 004	59 294 405	43 922 184	15 372 220	792 103	5 025	787 078	62 195 512
Odpisy aktualizujące wartość na koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-	-
Stan na koniec okresu -	2 109 004	59 294 405	43 922 184	15 372 221	792 103	5 025	787 078	62 195 512

wartość
bilansowa

Investycje długoterminowe na 31.12.2019 r.

	Nieruchomości inwestycyjne	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych, w tym:			Investycje długoterminowe razem
		Razem	Investycje w jednostki powiązane udziały lub akcje	Inne aktywa finansowe – udzielone pożyczki	
Stan na początek okresu wg ceny nabycia	3 016 906	18 674 215	10 974 451	7 699 763	21 691 121
Odpisy aktualizujące wartość na początek okresu		-	-		-
Stan na początek okresu - wartość bilansowa	3 016 906	18 674 214	10 974 451	7 699 763	21 691 121
Zwiększenia w tym:	-	30 158 322	18 202 984	11 955 337	30 158 322
– nabycie		30 158 322	18 202 984	11 955 337	30 158 322
Zmniejszenia (-)	(453 951)	(11 018 842)	(3 265 379)	(7 753 463)	(11 472 793)
– sprzedaż		(11 018 842)	(3 265 379)	(7 753 463)	(11 018 842)
– umorzenie / amortyzacja	(453 951)	-	-		(453 951)
Stan na koniec okresu - wartość netto przed odpisem	2 562 955	37 813 695	25 912 057	11 901 637	40 376 650
Odpisy aktualizujące wartość na koniec okresu	-	-	-	-	-
Stan na koniec okresu - wartość bilansowa	2 562 955	37 813 695	25 912 057	11 901 637	40 376 650

6.9. Pożyczki udzielone krótkoterminowe i długoterminowe

Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2020r.	Wartość na 31.12.2019r.
HM Factory Sp. z o.o.	4 490 000	11 818 110
JP Development Sp. z o.o. St@rtap Poznań Sp.k.	205 000	0

JP Development Sp. z o.o. Horyzont Poznań Sp.k.	200 000	0
HM Construction Sp. z o.o.	1 500	0
HM Project Sp. z o.o.	1 500	0
SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L.	10 474 221	81 528
Pozostałe podmioty	787 078	
Razem długoterminowe	16 159 299	11 901 638
JP Development Sp. z o.o. Poznań Niemena Sp.k.	0	2 060 006
Razem krótkoterminowe	0	2 060 006

6.10. Aktywo z tytułu podatku odroczonego

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2020r.	Wartość na 31.12.2019r.
1.	Koszty sprzedaży Spółki	197 478	223 250
2.	Naliczone odsetki	0	30 682
3.	Koszty sprzedaży spółek komandytowych	978 370	802 464
4.	Pozostałe	6 877	5 020
	Razem	1 182 726	1 061 415

6.11. Zapasy

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2020r.	Wartość na 31.12.2019r.
1.	Materiały	0	0
2.	Półprodukty i produkty w toku	33 824 769	46 426 262
3.	Produkty gotowe	6 484 165	0
4.	Towary	0	0
5.	Zaliczki na dostawy	0	0
	Razem	40 308 934	46 426 262

Wzrost zapasów spowodowany jest zakupem nowych gruntów pod realizację inwestycji oraz nakładami na inwestycje w trakcie realizacji. Zakupiono nowe grunty w Poznaniu przy ulicy Ptasiej oraz w Dębkach.

Ponadto ponoszone były nakłady na realizowane inwestycje przy ul. Osieckiej, ul. Mehoffera, ul. Pustelnickiej oraz ul. Koprzywiańskiej w Warszawie.

Produkty gotowe to gotowe lokale w inwestycji przy ul. Osieckie i ul. Mehoffera w Warszawie. Większość lokali została sprzedana, jednak umowy przenoszące własność lokali zostały podpisane w roku następnym.

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

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

Żaden z obecnie realizowanych projektów budowlanych nie będzie generował straty.

6.12. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Należności z tytułu dostaw i usług na dzień 31.12.2020 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	313 030	-	331 935	-	331 935
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów pozostałych, w tym	1 515 644	1 375 769	1 989 605	1 390 454	599,151
- należności nieprzeterminowane na dzień sprawozdawczy	139 874	-	599 151	-	599 151
- należności przeterminowane na dzień sprawozdawczy	1 375 769	1 375 769	1 390 454	1 390 454	0
Razem	1 828 674	1 375 769	2 321 540	1 390 454	931 086

Należności z tytułu dostaw i usług na dzień 31.12.2019 r.

	Kwota brutto na początku roku	Odpis aktualizujący na początku roku	Kwota brutto na koniec roku	Odpis aktualizujący na koniec roku	Stan na ostatni dzień roku obrotowego
--	-------------------------------	--------------------------------------	-----------------------------	------------------------------------	---------------------------------------

Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych	93 464	-	313 030	-	313 030
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów pozostałych, w tym	7 789 677	3 849 020	1 515 644	1 375 769	139 874
- należności nieprzeterminowane na dzień sprawozdawczy	3 358 612	-	139 874	-	139 874
- należności przeterminowane na dzień sprawozdawczy	3 929 364	3 347 319	1 375 769	1 375 769	0
Razem	7 883 142	3 849 020	1 828 674	1 375 769	452 905

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

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

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

Dla pozostałych pozycji bilansowych spółka nie ustaliła odpisu aktualizującego.

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

Kapitał akcyjny Spółki na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosił 2.336.312 zł i składał się z 2.336.312 akcji o wartości nominalnej 1 złotych każda. Według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku wśród akcjonariuszy Spółki znajdowali się:

Lp	Nazwa akcjonariusza	Liczba akcji danego rodzaju		Wartość nominalna akcji	Procento wy udział posiadanych przez akcjonariusza akcji w kapitale akcyjnym spółki	Ilość głosów	Procento wy udział posiadanych przez akcjonariusza głosów
		zwykłe					
1.	Timedix P.Hofman J.Mielcarz Sp.J.	1 675 418		1 675 418	72%	1 675 418	72%
2.	Piotr Hofman – Prezes Zarządu	363 378		363 378	16%	363 378	16%
3.	Jarosław Mielcarz – Przewodniczący Rady Nadzorczej	47 828		47 828	2%	47 828	2%
4.	Pozostali	249 688		249 688	10%	249 688	10%
Ogółem		2 336 312		2 336 312	100%	2 336 312	100%

Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku wśród akcjonariuszy Spółki znajdowali się:

Lp	Nazwa akcjonariusza	Liczba akcji danego rodzaju		Wartość nominalna akcji	Procento wy udział posiadanych przez akcjonariusza akcji w kapitale akcyjnym spółki	Ilość głosów	Procento wy udział posiadanych przez akcjonariusza głosów
		zwykłe					
1.	Timedix P.Hofman J.Mielcarz Sp.J.	1 911 466		1 911 466	82%	1 911 466	82%
2.	Piotr Hofman – Prezes Zarządu	223 004		223 004	10%	223 004	10%
3.	Jarosław Mielcarz – Przewodniczący Rady Nadzorczej	47 828		47 828	2%	47 828	2%
4.	Pozostali	154 014		154 014,00	6%	154 014	5%
Ogółem		2 336 312		2 336 312	100%	2 336 312	100 %

6.14. Zyski zatrzymane

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

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

	2020	2019
Zyski zatrzymane		
Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	26 796 113	23 724 212
1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	10 387 342	3 071 901
a) zwiększenie (z tytułu)	10 387 342	3 071 901
– z podziału zysku	10 387 342	3 071 901
b) zmniejszenie (z tytułu)		-
2. Kapitał zapasowy na koniec okresu	37 183 455	26 796 113
3. Zysk (strata) netto	11 717 262	10 387 342
4. Zyski zatrzymane razem	48 900 717	37 183 455

6.15. Propozycja co do sposobu podziału zysku za rok obrotowy

Zarząd jednostki rekomenduje przeniesienie zysku netto w kwocie 11 717 262 na kapitał zapasowy.

6.16. Dane o stanie rezerw

Dane za okres sprawozdawczy kończący się 31.12.2020 r.

	Stan na pierwszy dzień roku obrotowego	Zwiększenia	Wykorzystanie	Stan na ostatni dzień roku obrotowego
1. Z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 354	-	-	6 354
2. Na świadczenia emerytalne i podobne, w tym:	-	-	-	-
3. Pozostałe rezerwy, w tym:	250 000	-	-	250 000
a) długoterminowe, w tym:	-	-	-	-
b) krótkoterminowa, w tym:	250 000	-	-	250 000
Razem	256 354	-	-	256 354

Dane porównawcze dla okresu kończącego 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	-	79 038	6 354
2. Na świadczenia emerytalne i podobne, w tym:	-	-	-	-
3. Pozostałe rezerwy, w tym:	288 776	-	38 776	250 000
a) długoterminowe, w tym:	-	-	-	-
b) krótkoterminowa, w tym:	288 776	-	38 776	250 000
Razem	374 168	-	117 814	256 354

6.17. Zobowiązania krótkoterminowe

Dane na koniec okresu sprawozdawczego kończącego się 31.12.2020 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2020	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	19 682 962	19 604 350	57 520	11 991	9 100
a)	kredyty i pożyczki	10 000 000	10 000 000			
b)	z tytułu emisji dłużnych pap. wart.	-	-			
c)	inne zobowiązania finansowe					

d)	z tytułu dostaw i usług	2 767 162	2 688 551	57 520	11 991	9 100
-	do 12 miesięcy	2 767 162	2 688 551	57 520	11 991	9 100
-	powyżej 12 miesięcy					
e)	zaliczki otrzymane na poczet dostaw	6 119 527	6 119 527			
f)	zobowiązania wekslowe					
g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpie. społ.	483 937	483 937			
h)	z tytułu wynagrodzeń	-	-			
i)	inne	312 335	312 335			
	Razem	19 682 963	19 604 350	57 520	11 991	9 100

Dane porównawcze dla okresu kończącego się 31.12.2019 r.

L p.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2019	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane do 6 miesięcy	Zobowiązania przeterminowane od 6-12 miesięcy	Zobowiązania przeterminowane powyżej 12 miesięcy
1.	Wobec jednostek powiązanych	715 346	715 346			
a)	z tytułu dostaw i usług, w tym:	346	346			
b)	pozostałe	715 000	715 000			
2.	Wobec pozostałych jednostek	22 730 743	22 680 255	43 981	1 346	5 161
a)	kredyty i pożyczki	2 765 000	2 765 000			
b)	z tytułu emisji dłużnych pap. wart.	148 071	148 071			
c)	inne zobowiązania finansowe					
d)	z tytułu dostaw i usług	6 361 760	6 311 271	43 981	1 346	5 161
-	do 12 miesięcy	6 361 760	6 311 271	43 981	1 346	5 161
-	powyżej 12 miesięcy					
e)	zaliczki otrzymane na poczet dostaw	13 171 125	13 171 125			

f)	zobowiązania wekslowe					
g)	z tytułu podatków, ceł, ubezp. społ.	13 299	13 299			
h)	z tytułu wynagrodzeń	20	20			
i)	inne	271 468	271 468			
	Razem	23 446 089	23 395 601	43 981	1 346	5 161

6.18. Zobowiązania długoterminowe

Dane na koniec okresu sprawozdawczego kończącego się 31.12.2020 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość bilansowa na 31.12.2020	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	10 317 471		10 317 471		
2.	Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek	25 958 85		25 958 85		
-	kredyty bankowe i pożyczki	25 958 985		25 958 985		
-	z tytułu dłużnych papierów wartościowych					
-	inne zobowiązania finansowe					
	Zobowiązania długoterminowe ogółem	36 276 456		36 276 456		

Dane porównawcze dla okresu kończącego się 31.12.2019 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość bilansowa na 31.12.2019	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne powyżej 1 roku do 3 lat	Wymagalne powyżej 3 lat	Wymagalne powyżej 5 lat
1.	Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych					
2.	Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek	36 567 332		36 567 332		
-	kredyty bankowe i pożyczki	9 410 362		9 410 362		
-	z tytułu dłużnych papierów wartościowych	27 123 142		27 123 142		
-	inne zobowiązania finansowe	33 828		33 828		
	Zobowiązania długoterminowe ogółem	36 567 332		36 567 332		

6.19. Zobowiązania finansowe

Zmiany wysokości zobowiązań finansowych spowodowane są głównie spłatą obligacji i podpisaniem umowy kredytowej z Getin Noble Bank S.A.

W dniach 11- 13.05.2020 r. Spółka podpisała z Getin Noble Bank S.A. umowę kredytu do kwoty 30.000.000 zł wraz z aneksem nr 1 oraz aneksem nr 2. Środki pozyskane przez Spółkę z Umowy Kredytu zostały przeznaczone na:

- 1) jednorazową spłatę 27.938 obligacji na okaziciela serii D Spółki, o wartości nominalnej 1.000,00 każda,
- 2) finansowanie celów wchodzących w zakres statutowej działalności gospodarczej Spółki.

Data ostatecznej spłaty określona w Umowie Kredytowej została określona na dzień 30.09.2022 r. Oprocentowanie kredytu jest oparte na zmiennej stopie procentowej WIBOR 3M plus marża Banku. W umowie Strony postanowiły, że zabezpieczeniem spłaty kredytu będą m.in.:

- 1) hipoteka umowna łączna z najwyższym pierwszeństwem do kwoty 45.000.000 zł na nieruchomościach zlokalizowanych w Warszawie oraz Poznaniu, na których Spółka oraz jej spółka celowa realizują projekty deweloperskie;
- 2) zastawy finansowe i rejestrowe na rachunkach prowadzonych w Banku dla Spółki oraz spółki celowej realizującej jeden z projektów deweloperskich;
- 3) poręczenie osobiste Prezesa Zarządu Spółki;
- 4) przelewy wierzytelności z umów z nabywcami lokali;
- 5) przelewy wierzytelności z polis;
- 6) przelew wierzytelności z tytułu umów pożyczek udzielonych Spółce przez akcjonariuszy lub inne podmioty powiązane ze Spółką do kwoty nie niższej niż 6.387.000 zł;
- 7) hipoteka umowna z najwyższym pierwszeństwem do kwoty 45.000.000 zł na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie, na której Spółka realizuje projekt deweloperski.

Na dzień 31.12.2020r. zgodnie z warunkami umowy kredytowej dokonano spłaty 8.000.000 zł

Na dzień 31.12.2020r. Spółka wykazuje zobowiązanie z tytułu pożyczek wobec spółki zależnej JP Development Sp. z o.o. Zobowiązanie powstało w wyniku konwersji wypłaconych ponad zysk zaliczek w kwocie 10.317.471 zł.

6.20. Instrumenty finansowe

6.20.1. Klasyfikacja aktywów i zobowiązań finansowych

Klasyfikacja aktywów i zobowiązań finansowych na 31.12.2020 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	16 159 299
	- należności z tyt. dostaw i usług	931 085

	- środki pieniężne i inne aktywa finansowe	1 342 438
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	46 276 456
	- obligacje	-
	- zobowiązania z tyt. dostaw i usług	2 767 162

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

Portfel/Kategoria	Charakterystyka	Wartość bilansowa
1. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu/aktywa finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	Nie występują
2. Aktywa finansowe w zamortyzowanym koszcie	- pożyczki udzielone	13 961 644
	- należności z tyt. dostaw i usług	452 905
	- środki pieniężne i inne aktywa finansowe	3 517 113
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	12 175 362
	- obligacje	27 271 213
	- zobowiązania z tyt. dostaw i usług	6 362 106

Spółka nie wycenia instrumentów finansowych w wartości godziwej.

6.20.2. Analiza umownych terminów wymagalności zobowiązań

Dzień sprawozdawczy 31.12.2020r.

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 (z uwzględnieniem odsetek)	10 770 000	36 591 456	0
w tym odsetki	770 000	315 000	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	3 079 497	0	0

Dzień sprawozdawczy 31.12.2019r.

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 (z uwzględnieniem odsetek)	5 973 071	42 724 498	0
w tym odsetki	3 060 000	6 157 166	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	6 599 766	33 828	0

6.20.3. Odsetki zrealizowane i naliczone w okresie sprawozdawczym

Odsetki zrealizowane i naliczone w okresie sprawozdawczym kończącym się w dniu 31.12.2020 r.

Lp	Wyszczególnienie	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności		
			do 3 miesięcy	od 3 do 12 m-cy	powyżej 12 m-cy
1.	Pożyczki	686 876	0,00	0,00	0,00
-	POŻYCZKA - BIEŻĄCA DZIAŁALNOŚĆ	686 876	0,00	0,00	0,00
2.	Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	993 568	0,00	0,00	0,00
-	EMISJA OBLIGACJI SERII D	993 568	0,00	0,00	0,00
3.	Kredyty	848 595	0	0	0
-	KREDYT- BIEŻĄCA DZIAŁALNOŚĆ	848 595	0	0	0
4.	Pozostałe odsetki	82 559	0,00	0,00	0,00
	Razem	2 694 157	0,00	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: 2 694 157

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

Lp	Wyszczególnienie	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności		
			do 3 miesięcy	od 3 do 12 m-cy	powyżej 12 m-cy
1.	Pożyczki	946 136	0	0	0
-	POŻYCZKA - BIEŻĄCA DZIAŁALNOŚĆ	946 136	0	0	0
2..	Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	1 299 282	0	148 071	0
-	EMISJA OBLIGACJI SERII C	1 299 282	0	0	0
	EMISJA OBLIGACJI SERII D	0	0	148 071	0
3.	Pozostałe odsetki	12 303	0	0	0
	Razem	2 257 721	0	148 071	0

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

Odsetki ujęte w kosztach finansowych: 2 257 720,98

6.21. Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań

finansowych podlegających MSSF 9

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	31.12.2020	31.12.2020		
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	15 372 221	15 372 221	poziom 3	Inne aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)
Należności z tytułu dostaw i usług	931 085	931 085	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone inne	787 078	787 078	poziom 3	Inwestycje krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe	1 342 438	1 342 438	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa finansowe
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	2 767 162	2 767 162	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych oraz inne zobowiązania finansowe	46 276 456	46 276 456	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
	31.12.2019	31.12.2019		
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	13 961 644	13 961 644	poziom 3	Inne aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)

Należności z tytułu dostaw i usług	452 905	452 905	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	0	0	poziom 3	Inwestycje krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe	3 517 113	3 517 113	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa finansowe
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	7 361 893	7 361 893	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych oraz inne zobowiązania finansowe	39 480 404	39 480 404	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów

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

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

6.22. Informacje na temat ryzyka finansowego

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

Ryzyko płynności

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

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

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

Informacje na temat umownych przepływów pieniężnych zaprezentowano w nocie 6.20.2.

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 w odniesieniu do kontrahentów niepowiązanych.

Jednostka narażona jest na istotne ryzyko kredytowe w odniesieniu do pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym oraz udzielonym poręczeniom ich kredytów spełniających definicje gwarancji finansowych.

Dla takich pozycji jednostka przeprowadza test na utratę wartości przewidziany przez MSSF 9 w zakresie oczekiwanych strat kredytowych. Etapie pierwszym Spółka ocenia, czy wystąpiła utrata wartości (zdarzenie niewykonania zobowiązania skutkujące przewidywaną stratą).

Wystąpienie utraty wartości oznacza konieczność oszacowania odzysku (kwot możliwych do odzyskania z danej inwestycji) w drodze sprzedaży pozycji, egzekucji zabezpieczeń (lub realizacji gwarancji posiadanych), windykacji z majątku dłużnika, restrukturyzacji bądź innych działań prowadzących do realizacji należnych kwot.

W przypadku, gdy jednostka nie zidentyfikowała utraty wartości, szacowane są oczekiwane straty kredytowe uwzględniające prawdopodobieństwo niewykonania zobowiązania (PD) przez dłużnika oraz potencjalny odzysk, który po zdyskontowaniu pozwala ustalić stratę w przypadku niewykonania zobowiązania (LGD).

Przez niewykonanie zobowiązania jednostka rozumie:

- zaleganie ze spłatą należnych kwot przez dłużnika przez określony okres,
- wystąpienie bądź oczekiwane wystąpienie znacznych trudności finansowych dłużnika,
- przyznanie dłużnikowi ze względu na jego problemy ekonomiczno-finansowe udogodnień w spłacie zobowiązania, których nie otrzymałby w innych okolicznościach,
- wystąpienie lub oczekiwane wystąpienie znaczących zmian w środowisku gospodarczym dłużnika, które prawdopodobnie doprowadzą do znaczącego pogorszenia jego sytuacji finansowej.

Spółka szacuje oczekiwane straty kredytowe w ujęciu kolejnych 12 miesięcy, jeżeli od dnia początkowego ujęcia pozycji do dnia bilansowego nie nastąpiło znaczące pogorszenie ryzyka kredytowego dla danego dłużnika lub instrumentu. Spółka szacuje oczekiwane straty kredytowe w pozostałym okresie życia instrumentu, jeżeli wystąpiło znaczące pogorszenie ryzyka kredytowego instrumentu lub dłużnika od momentu jego początkowego ujęcia.

Na dzień sprawozdawczy 31.12.2020 r. oszacowane oczekiwane straty z tytułu ryzyka kredytowego uwzględniające:

- ekspozycję bilansową (należności z tytułu pożyczek) oraz potencjalne roszczenia banków (gwarancje finansowe),
- brak wystąpienia znaczącego wzrostu (pogorszenia) ryzyka kredytowego,
- prawdopodobieństwo niewykonania zobowiązania,
- oszacowaną stratę kredytową,

uznano za nieznaczące. Wynikało to zarówno z niskiego PD, jak i niskiego wskaźnika straty kredytowej (LGD).

Na dzień sprawozdawczy 31.12.2019 r. oszacowane oczekiwane straty z tytułu ryzyka kredytowego uwzględniające:

- ekspozycję bilansową (należności z tytułu pożyczek) oraz potencjalne roszczenia banków (gwarancje finansowe),
- brak wystąpienia znaczącego wzrostu (pogorszenia) ryzyka kredytowego,
- prawdopodobieństwo niewykonania zobowiązania,
- oszacowaną stratę kredytową,

uznano za nieznaczące. Wynikało to zarówno z niskiego PD, jak i niskiego wskaźnika straty kredytowej (LGD).

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.

Przeprowadzona analiza wskazuje, że przy poziomie oprocentowanego zadłużenia na dzień bilansowy 31.12.2020 r. wzrost rynkowych stóp procentowych o 0,5 pp spowodowałby wzrost kosztów finansowania zewnętrznego o 231 tys. zł, zaś ich spadek obniżyłby koszt finansowania zewnętrznego o 231 tys. zł.

6.23. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki na dzień 31 grudnia 2020 roku.

Nie wystąpiły.

6.24. Zobowiązania warunkowe

Na dzień 31 grudnia 2020r. zobowiązania warunkowe występują w postaci do kilku toczących się postępowań sądowych przeciwko Spółce, których wartość sporu w sumie określono na 1.493.666 zł. Według osądu Zarządu Spółki nie ma konieczności tworzenia rezerw na całą kwotę sporów, gdyż pozwы przeciwko Spółce są bezzasadne i nie będą w przyszłości generować takich kosztów.

Utworzono rezerwę na część kwoty sporów w wysokości 250.000

6.25. Istotne gwarancje i poręczenia

WYKAZ PORĘCZEŃ							
Lp.	Kto Poręcza	Komu Poręcza	Wierzyciel	przedmiot poręczenia	kwota poręczenia	Data udzielenia poręczenia	Data ważności poręczenia
1	HM Inwest	HM Factory Sp. z o.o.	Bank Millennium	zabezpieczenie umowy o linię gwarancyjną, 2 kredytów inwestycyjnych	do kwoty 20 mln	30.03.2020	bezterminowo - do czasu spłaty kredytów
2	HM Inwest	JP Niemena	Realbud RB Sp. zoo	zobowiązania Jp Niemena z umowy z Realbud RB Sp. zoo	4.300.000 zł 117.000 zł	18.03.2019	30.06.2020 31.12.2025

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

	2020	2019
1. Sprzedaż usług	2 863 106	2 585 706
2. Sprzedaż materiałów	0	-
3. Sprzedaż towarów	0	-
4. Sprzedaż produktów	30 372 092	1 561 326
5. Inne przychody ze sprzedaży	29 806	-
RAZEM	33 265 003	4 147 033
w tym:	-	-
Sprzedaż dla odbiorców krajowych	33 265 003	4 147 033
Sprzedaż eksportowa		

6.27. Informacje o kosztach operacyjnych

	2020	2019
Koszty wg rodzajów	32 420 803	6 972 482
1. Amortyzacja	536 205	542 220
2. Zużycie materiałów i energii	26 084 114	1 450 649
3. Usługi obce	3 675 654	2 853 957
4. Podatki i opłaty, w tym:	160 541	99 995
5. Wynagrodzenia	714 300	533 796
6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	62 099	44 823
7. Pozostałe koszty rodzajowe	1 187 892	1 447 041

6.28. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	2020	2019
Podatek dochodowy bieżący	647 855	2 165 072
Podatek odroczony	-121 311	-950 713
Razem	526 544	1 214 359

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	2020	2019
Zysk brutto przed opodatkowaniem	12 243 806	11 601 701
Podatek wg stawki 19%	2 326 323	2 204 323
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	526 544	1 214 359
Efektywna stawka podatkowa	4%	10%

Różnice pomiędzy efektywną stawką podatkową a stawką podatku 19% wynikają z tytułu otrzymania zysku ze spółek komandytowych w kwocie 14 167 867, różnic trwałych kosztów w kwocie 309 705, opodatkowania zależnych spółek komandytowych w kwocie 5 751 879 oraz zmiany szacunku aktywa na podatek odroczony z tytułu kosztów sprzedaży rozliczanych podatkowo w późniejszych okresach.

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

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

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

6.29. Znaczące zdarzenia po dacie bilansu

Z początkiem marca 2021r. został w całości, przed czasem spłacony kredyt w Banku Spółdzielczym, zaciągnięty na refinansowanie zakupu nieruchomości w Poznaniu przy ul. Czarnieckiego, w kwocie 1.920.000 zł.

W dniu 24.03.2021r. HM Inwest S.A. podpisała umowę przeniesienia własności nieruchomości przy ul. Anny Jantar w Poznaniu wraz z prawami majątkowymi w wykonaniu zobowiązania do wniesienia aportu do Spółki Nowa Łacina 6 Sp. z o.o.. łączna wartość brutto aportu to kwota 11.789.000 zł.

6.30. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach

W roku obrotowym od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku Spółka nie przeprowadzała wspólnych przedsięwzięć w rozumieniu Załącznika 1. Dodatkowe informacje i objaśnienia pkt. 6 Ustawy o rachunkowości.

6.31. Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych

	2020	2019
Ogółem, z tego:		
	3	2
– pracownicy umysłowi (na stan. nierobotniczych)	3	2
– pracownicy fizyczni (na stan. robotniczych)		
– uczniowie		
– osoby wykonujące pracę nakładczą		
– osoby korzystające z urlopów wychowawczych lub bezpłatnych		

6.32. Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty

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

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

	2020	2019
1 Wynagrodzenie Zarządu	209 000	216 000
2 Wynagrodzenie Rady Nadzorczej i Komitetu Audytu	136 239	62 278
RAZEM	345 239	278 278

6.34. Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi

OPIS	TRANSAKCJA KUPNA	TRANSAKCJA SPRZEDAŻY
Piotr Hofman		
sprzedaż nieruchomości	1 319 175	-
najem lokalu usługowego	22 258	-
wynagrodzenie za poręczenia	605 546	-
odsetki od pożyczek	682 330	-
obsługa księgową	-	7 380
refaktura kosztów	-	120
zaliczka na zakup lokalu	-	1 412 950
PJ Development Sp. zoo		
obsługa księgową	-	1 476
obsługa biurową	-	3 911
PJ Inwestor Sp. zoo		
obsługa księgową	-	1 476
obsługa biurową	-	3 542
Podnajem części lokalu Fabryczna	-	738
JP Development Sp. zoo		

obsługa księgową	-	2 952
Podnajem części lokalu Fabryczna	-	738
JP Development Sp. zoo Poznań Karpia Sp. K.		
obsługa księgową	-	22 140
obsługa biurową	-	1 581 779
Podnajem części lokalu Fabryczna	-	738
najem kontenera	-	16 974
znak licencyjny	-	50 738
wynagrodzenie za poręczenia	-	10 667
JP Development Sp. zoo Poznań Niemena Sp. K.		
obsługa księgową	-	22 140
obsługa biurową	-	723 232
Podnajem części lokalu Fabryczna	-	738
znak licencyjny	-	29 766
odsetki od pożyczek	-	104 361
wynagrodzenie za poręczenia	-	34 854
JP Development Sp. zoo Augustówka Sp. K.		
obsługa księgową	-	10 332
obsługa biurową	-	705 438
Podnajem części lokalu Fabryczna	-	738
najem kontenera	-	16 974
znak licencyjny	-	27 993
refaktury kosztów	-	32 972
Inwestor HM Sp. zoo		
obsługa księgową	-	12 177
usługi najmu	-	210 330
refaktura kosztów	-	1 230
wynagrodzenie za poręczenia	35 487	-
NOVA ŁACINA M Sp. z o.o. (dawniej MH Inwest Sp. z o.o.)		
obsługa księgową	-	1 476
obsługa biurową	-	3 911
Podnajem części lokalu Fabryczna	-	554
JP DEVELOPMENT Sp. z o.o. Horyzont Poznań Sp. K. (dawniej: MH Inwest Sp. zoo Sp. K.)		
Podnajem części lokalu Fabryczna	-	554
obsługa księgową	-	2 952
aport nieruchomości przy ul. Czarnucha	-	5 760 937
refaktura kosztów dla inwestycji przy ul. Czarnucha	-	25 174

refaktura kosztów	2 657	-
HB Inwestor Sp. zoo		
obsługa księgową	-	4 428
HB Inwestor Sp. zoo SK		
obsługa księgową	-	17 712
obsługa biurową	-	51 660
refaktura kosztów	8 979	-
refaktura kosztów	3 828	-
refaktury kosztów	75 819	-
konsultacje przy zakupie nieruchomości	272 317	-
usługa reklamy	422 871	-
konsultacje sprzedażowe	710 365	-
analizy, cenniki, biznesplany	82 410	-
Timedix P. Hofman J. Mielcarz Sp. J.		
obsługa księgową	-	1 476
obsługa biurową	-	2 214
STARTAP WISŁA Sp. z o.o.		
Podnajem części lokalu Fabryczna	-	738
JP DEVELOPMENT Sp. z o.o. STARTAP POZNAŃ Sp. K.		
podnajem części lokalu Fabryczna	-	738
obsługa księgową	-	246
aport nieruchomości przy ul. Czarnieckiego	-	4 860 687
refaktura kosztów inwestycji przy ul. Czarnieckiego	-	1 742
HM PROJECT Sp. z o.o.		
podnajem części lokalu Fabryczna	-	738
HM FACTORY Sp. z o.o.		
znak licencyjny	-	53 081
podnajem części lokalu Fabryczna	-	10 184
odsetki od pożyczek	-	235 237
wynagrodzenie za poręczenia	-	203 957
refaktura kosztów	3 936	-
HM CONSTRUCTION Sp. z o.o.		
podnajem części lokalu Fabryczna	-	738
Inwesta Mikołaj Mielcarz		
usługi doradztwa	29 758	-
Urszula Hofman		
sprzedaż nieruchomości	1 072 500	-

Bartosz Dąbrowski, 3C Group Bartosz Dąbrowski		
odsetki od pożyczek	-	11 878
umowa zarządzania	264 204	-
ARP PREFABRYKACJA Sp. z o.o.		
podnajem biura	-	492
	pożyczki udzielone - saldo	pożyczki otrzymane - saldo
HM PROJECT SP. Z O.O.	1 500	-
HM CONSTRUCTION SP. Z O.O.	1 500	-
BARTOSZ DĄBROWSKI	197 078	-
JP DEVELOPMENT Sp. z o.o. STARTAP POZNAŃ Sp. K.	205 000	-
JP DEVELOPMENT Sp. z o.o. HORYZONT POZNAŃ Sp. K.	200 000	-
HM FACTORY SP. Z O.O.	4 490 000	-
SQD	10 474 221	-
REB HMI PARKOWA SP. Z O.O.	590 000	-
JP DEVELOPMENT SP. Z O.O. AUGUSTÓWKA SP.K.	-	10 317 471
Piotr Hofman	-	9 726 098

6.35. Inne aktywa finansowe

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

6.36. Epidemia Covid-19

Chociaż w chwili sporządzania niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja związana z Covid, wciąż się zmienia, do tej pory kierownictwo jednostki nie odnotowało dalszego zauważalnego wpływu na sprzedaż lub łańcuch dostaw jednostki, jednak nie można przewidzieć przyszłych skutków. Kierownictwo będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla jednostki.

Pomimo ogłoszenia stanu epidemii Spółka nie przerwała prac na budowie przy realizacji inwestycji. Nie było żadnych przerw w wykonywaniu prac przez wykonawców, co pozwoli zakończyć inwestycje w planowanych terminach.

Spółka HM Inwest S.A. w ramach wsparcia z tarczy otrzymała subwencję finansową w kwocie 1.706.102 zł, która po spełnieniu określonych warunków będzie mogła być częściowo umorzona. Za okres 3 miesięcy (marzec, kwiecień, maj) w kwocie 24.544 zł przyznane zostało zwolnienie z opłacania składek ZUS.

Ponadto na okres 3 miesięcy (maj, czerwiec, lipiec) o wartości 159.272 zł zostały odroczone spłaty rat kapitałowych kredytu na nieruchomości przez Bank Spółdzielczy w Piasecznie.

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 rocznego sprawozdania finansowego i przegląd sprawozdania śródrocznego	74 200	79 300
2	Inne usługi poświadczające	0	0
3	Usługi doradztwa podatkowego	0	0
4	Pozostałe usługi	0	0
	RAZEM	74 200	79 300

6.38. Informacje o jednostce wyższego szczebla sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe

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

6.39. Informacje o jednostce najniższego szczebla sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe

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

6.40. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

Wybrane dane z jednostkowej sytuacji finansowej	31.12.2020 PLN	31.12.2019 PLN	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
Aktywa trwałe	64 371 785	42 235 348	13 948 987	9 917 893
Zapasy	40 308 934	46 426 262	8 734 709	10 902 022

Należności krótkoterminowe	1 409 895	5 229 077	305 516	1 227 915
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 342 438	1 891 410	290 898	444 149
Kapitał własny	51 237 029	39 519 767	11 102 763	9 280 208
Zobowiązania długoterminowe	36 276 456	36 567 332	7 860 895	8 586 904
Zobowiązania krótkoterminowe	19 682 963	23 446 089	4 265 182	5 505 715
Kurs PLN/EUR na dzień bilansowy			4,6148	4,2585

Wybrane dane z jednostkowego Rachunku zysków i strat	okres	okres	okres	okres
	01.01.2020 -31.12.2020 PLN	01.01.2019 -31.12.2019 PLN	01.01.2020 -31.12.2020 EUR	01.01.2019 -31.12.2019 EUR
Przychody netto ze sprzedaży	33 265 003	4 147 033	7 434 849	964 023
Zysk przed opodatkowaniem	12 243 806	11 601 701	2 736 535	2 696 941
Zysk netto	11 717 262	10 387 342	2 618 851	2 414 650
Kurs PLN/EUR średni za okres sprawozdawczy			4,4742	4,3018

Warszawa, 30.04.2021r.

Zarząd:

Piotr Hofman, Prezes Zarządu

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych:
Anna Zawadka